

# Der Mietenvolksentscheid - Chance vertan?



Oktober 2015: Genossenschaftsbau Möckernkiez vor der Pleite?

# Der Aufbau des Vortrages

- **Zur Geschichte des Volksbegehrens ODER warum es eine „Version 3.0“ meines Vortrages gibt**
- **Der Ausgangspunkt meiner Kritik am Gesetzentwurf des MVE und am Wohnraumgesetz des Senats**
- **Die wohnungspolitischen Ziele des MVE**
- **Gegenstände und Aufbau des Senatsgesetzes**
- **Schlussfolgerungen für eine sozialemanzipatorische Wohnungspolitik**

## Zur Geschichte des Volksbegehrens ODER warum es eine „Version 3.0“ meines Vortrages gibt

**Die Ausgangslage am Wohnungsmarkt:** „Das Preisniveau bei Bauland und Baukosten bewirkt, dass kostendeckende Mieten im Wohnungsneubau für einkommensschwächere Haushalte nicht bezahlbar sind.“ (S.44)

- Mieten-Demo 9/2011
- mietenpolitische Konferenz 11/2012
- Frühjahr 2014 INKW
- Sommer 2014 MVE-Kampagne entsteht
- der GE des Volksbegehrens vom 9.3.2015 wird veröffentlicht
- meine Kritik (3 TREND-Artikel)
- Vortragsversion 1.0 am 8.8.2015
- Geheimverhandlungen zwischen MVE-Kampagne & Senat
- 19.8.2015 Pressekonferenz: Vorstellung des Verhandlungsergebnis = Senatsgesetz
- 25.8.2015 Version 2.0: Vergleich von MVE-GE mit Verhandlungsergebnis
- 24.9.2015 AHB: 1. Lesung des Senatsgesetzes



## Rathausparteien und Opposition: Zitate aus der 1. Lesung des Senatsgesetzes

**Matthias Brauner (CDU):** „Die Gespräche mit der Mietenvolksinitiative fanden unter zwei Aspekten statt. Zum einen musste der Senat feststellen: Wie sieht es mit der Verfassungsmäßigkeit aus? Eine ganz schwierige Prüfung, die aufgrund verschiedener Änderungsanträge bis heute nicht am Ende angelangt ist, aber die Zwischenstände zeigten doch schon, dass diese Art von **Volksbegehren wahrscheinlich nicht verfassungskonform** ist.“

**Andreas Geisel (SPD, Senator):** „Die Einigung mit dem Mietenvolksentscheid ist gut für Berlin, ist gut für die Mieterinnen und Mieter. Ich scheue mich, offen gesagt, hier von einem Kompromiss zu sprechen, denn es ist eine wirklich gute Lösung. Auch unser Portfolio ist größer geworden. Mit dem Mietenvolksentscheid haben wir unser Programm an dieser Stelle erweitert.“

**Iris Spranger (SPD):** „Wir haben dort sehr engagierte Bürgerinnen und Bürger kennengelernt, die für diese Stadt brennen und ernsthaft Probleme lösen werden und wollen. **Auf diese Berlinerinnen und Berliner kann nämlich die Stadt Berlin richtig stolz sein.**“

**Antje Kapeck (Grüne):** „Aus meiner Sicht ist das sogar **ein guter Kompromiss. Davon profitieren nicht nur die Mieter, davon profitieren auch die Vermieter**, aber vor allem wird endlich einmal eine Lanze für das Klima gebrochen. Das ist für meine Fraktion, ist für uns ein ganz besonderer Grund, diesen Kompromiss zu unterstützen.“

**Kartin Lompscher (Linke):** „Damit aus diesem Mietenkompromiss ein wirklicher Schritt nach vorn wird, sind Nachbesserungen im parlamentarischen Verfahren dringend nötig.“

**Oliver Höfinghoff (Piraten):** „Da das vorgelegte Gesetz aber nur Probleme eines kleineren Teils aller Mieterinnen und Mieter der Stadt angeht – nämlich die mit Alt-Verträgen im alten sozialen Wohnungsbau –, **bleibt uns das Thema „Steigende Mieten, höhere Wohnkosten und Verdrängung“ wohl auch im Wahlkampf und darüber hinaus erhalten.**“

# Die aktuelle wohnungspolitische Lage in Berlin (Empirisches)

***Tagesspiegel vom 14.10.2015: Wohnunterbringung von Flüchtlingen***

„Darüber hinaus müssen 612 Millionen Euro für den Bau von 24 000 Wohnplätzen lockergemacht werden.

Die landeseigene Immobilienfirma Berlinovo soll 13 500 dieser Unterkünfte aus eigenen Kapitalmitteln finanzieren, bauen und anschließend an das Lageso vermieten. Das sind schon mal 344 Millionen Euro.

Weitere 63 Millionen Euro stehen aus der Wohnungsbauförderung des Bundes zur Verfügung.

Aus künftigen Haushaltsüberschüssen könnten 100 Millionen Euro zur Verfügung gestellt werden. Die dann noch fehlenden 25 Millionen Euro will der Finanzsenator dem Haushalt 2017 entnehmen.“

***Tagesspiegel vom 15.10.2015: „Übernahmeschlacht auf dem Mietmarkt“***

Der Dax-Konzern Vonovia will den Wettbewerber Deutsche Wohnen für insgesamt 14 Milliarden Euro übernehmen. Zusammen kämen beide auf einen Bestand von gut 500.000 Wohnungen – fast 150.000 davon in Berlin.

## **Methodische Anmerkung:**

Warum der Inhalt der Form vorangeht bzw. warum das Volksbegehren als Mittel der Politik nicht primär Gegenstand des Vortrags ist.

# Der Ausgangspunkt meiner Kritik am Gesetzentwurf des MVE und am Wohnraumgesetz des Senats

## Die (polit-ökonomischen) Grundlagen meiner Kritik

- Die Grundrente
- die Produktion der Ware Wohnraum /Immobilie
- der Handel mit der Ware Wohnraum
- des Verleihen der Ware Wohnraum



## Erste Schlussfolgerungen:

Vergesellschaftung des Wohnraums und Selbstverwaltung durch die Bewohner\*innen

## MVE-Gesetzentwurf und Senatsgesetz im Lichte dieser Kritik:

Beide sind kapitalaffirmativ und staatslegitimatorisch

# Die wohnungspolitischen Ziele des MVE

## Der Gesetzentwurf – 6 Abschnitte, 52 §§

### Erster Abschnitt:

Ziele der Neuausrichtung des sozialen Wohnens in Berlin (§§ 1 und 2)

### Zweiter Abschnitt:

Errichtung eines Wohnraumförderfonds zur Sicherung tragbarer Mieten im Sozialen Wohnungsbau

### Dritter Abschnitt:

Soziale Ausrichtung der städtischen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung

### Vierter Abschnitt:

Sicherung der Miete und Bindungen im Bestand von öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnungen ohne Anschlussförderung

### Fünfter Abschnitt:

Wohnraumförderung bei Modernisierung und Neubau (§§ 38 -49)

### Sechster Abschnitt:

Schlussvorschriften

### ZUR ABSTIMMUNG STEHT:

Das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“

### WAS KANN DAS GESETZ?

- ✗ Erhalt und **Schaffung** von preiswertem Wohnraum
- ✗ **Errichtung** eines **revolvierenden** Wohnraumförderfonds
- ✗ **Einkommensorientierte Mietpreissenkung** in öffentlich geförderten Wohnungen
- ✗ Modernisierungsförderung für Barrierefreiheit und Energieeinsparung **ohne drastische Mietsteigerung**
- ✗ Neuausrichtung der städtischen Wohnungsunternehmen als **Anstalten öffentlichen Rechts**: mieterfreundlich, gemeinwohlorientiert, ohne Gewinnausschüttung
- ✗ Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter in den neugestalteten städtischen Wohnungsunternehmen

### WIR WOLLEN MEHR

Der Mietenvolksentscheid ist ein Schritt auf dem Weg zu einer sozialen, demokratischen und ökologischen Stadt.

**Wir werden bei diesem Schritt nicht stehen bleiben.**

**Wir wollen den Ausverkauf unserer Stadt aufhalten.**

**Wir werden unsere Stadt nicht länger der Politik und der Immobilienwirtschaft überlassen.**

Seid dabei – werdet selber aktiv – sammelt Unterschriften – sprecht mit Euren Nachbarn und Nachbarinnen darüber.



Ausriss MVE-Flyer

# Gegenstände und Aufbau des Senatsgesetzes

Das Gesetz ist ein Artikelgesetz mit sieben Artikeln:

- **Artikel 1:** Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin
- **Artikel 2:** Erlass eines neuen Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung
- **Artikel 3:** Neues Gesetz zur Errichtung der Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“
- **Artikel 4:** Neues Gesetz über die Errichtung des „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“
- **Artikel 5:** Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes
- **Artikel 6:** Änderung des Investitionsbankgesetzes
- **Artikel 7:** Inkrafttreten

# Die Adressaten des Senatsgesetzes

## Die städtischen Gesellschaften

- DeGeWo AG
- GeSoBau AG
- HoWoGe GmbH
- Stadt und Land GmbH
- WBM GmbH
- GeWoBag

Am 01. Januar 2015 umfasste der Bestand an Sozialmietwohnungen insgesamt rd. **123.500 Wohnungen**; darunter entfielen rd. **21.200** auf Wohnungen in Objekten, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete (Wohnungen **ohne Anschlussförderung**) sowie weitere rd. 102.300 öffentlich geförderte Wohnungen (Wohnungen mit Anschlussförderung). (S.23)

**66 Prozent der Haushalte** erfüllten im Februar/März 2015 aufgrund ihres Einkommens die **Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein. Mehr als ein Viertel der Haushalte (26 Prozent)** im Sozialen Mietwohnungsbau bezieht Grundleistungen nach **§ 48a SGB II („Hartz IV“)** oder **§ 48a SGB XII** (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). (S.23f)

- **Mietwohnungen der städtischen Gesellschaften gesamt: etwa 269.000** (2009)
- **Mietwohnungen in Berlin gesamt: 1.615.3000** (2013)
- **Wohnungen insgesamt: 1.891.798** (2014)

# Artikel 1 des Gesetzes

## Änderung des §2 Wohnraumgesetz Berlin:

### Subjektförderung:

„Die Antragstellenden haben alle relevanten Angaben (zur Miethöhe, Mietverhältnis, Einkommen und Haushalt) beizubringen. Die zuständige Stelle kann die Ansprüche nur bei Vorlage aller notwendigen Angaben prüfen und Mietzuschüsse zahlen. Die Leistungsempfangenden haben darüber hinaus wesentliche Umstände, die den Wegfall oder die Minderung des Anspruchs bewirken, mitzuteilen. Die Zahlung von Mietzuschuss kann versagt werden, wenn die Antragstellenden nicht entsprechend mitwirken und der Sachverhalt sich daher nicht ermitteln lässt.“  
( Gesetz-Kommentar S.37)

**Zuschüsse zur Mietabsenkung** auf 30 % Prozentregelung bzw. 27% bis 25% (wg. Energieeffizienz) in den vorhandenen **Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus sowie Sozialbauwohnungen ohne Anschlussförderung** (Mietvertrag vor 1.1.2016) bis max. 2,50 € und nicht über 10 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete.

**Übernahme der Mietkosten**, die im Rahmen von SBG II und XII nicht übernommen werden

**Kriterien:** Einkommenshöhe = WBS, Wohnungsgröße, Haushaltsgröße

### Kosten 2016:

- 17,2 Mio € für **16.500 Sozba-Haushalte** ca. 87 € im Durchschnitt
- 18,0 Mio € für **9,500 Anschluss-Haushalte** ca. 158 € im Durchschnitt
- 5,0 Mio € Verwaltungskosten plus drei Planstellen bei der Fachaufsicht

**Antragsstellung beim „Dienstleisert) - kein Widerspruchsrecht**

## Änderung des §11a Wohnraumgesetz Berlin:

**Verlängerung der Nachwirkungsfrist der Sozialbindung** bei vorzeitiger Rückzahlung der Fördermittel von 10 auf 12 Jahre (nach dem 1.1.2016).

# Artikel 2 des Gesetzes

## Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen

**Zielgruppe:** breite Schichten der Bevölkerung, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

### Aufgaben und Ziele:

- **Zukauf von Sozialwohnungen** zum Verkehrswert und **Neubau** durch die städtischen Gesellschaften
- **Finanzierung** durch Sachwerteinbringung (Grundstücke) und Fördermittel
- **Satzungsänderungen bei den städtischen Gesellschaften** zur Regelung der Wohnungsvergabe gem. Gesetz : 55% WBS und davon 20 % Obdachlose, Flüchtlinge
- **Begrenzung der Modernisierungsumlage** auf 9 % statt 11%, bei Betriebskosteneinsparungen bis 20 % über Vergleichsmiete
- **Härtefallregelung:** Zuschüsse nur auf Antrag. „Die Anerkennung eines Härtefalles setzt die Einreichung aussagekräftiger Unterlagen zur Bewertung der persönlichen Lebensumstände des Antragstellers voraus.“ (ebd. S.46), Kriterien: Einkommenshöhe = WBS, Wohnungsgröße, Haushaltsgröße
- **Kündigungen / Zwangsräumungen:** Einzelfallorientierung, Kooperation mit Dritten, Maßnahmen im Vorfeld, keine Räumung wenn Obdachlosigkeit droht, Ersatzwohnraum anbieten, Verzicht auf Räumung bedeutet Fortsetzung des Mietverhältnisses
- **Eigenkapitalausstattung (Objektförderung):** Eigenkapitalerhöhung durch landeseigenen Grundstücke und Bestandsimmobilien, Tilgungsverzicht bei Förderdarlehen für Neubauten. Bei Eigenkapitalbedarf keine Gewinnausschüttung.
- **Mieterräte bei den städtischen Gesellschaften:** Mieterräte gemäß Wahlordnung des Aufsichtsrats. Keine Neuwahl bei vorhandenen Mieterräten. Aufwandsentschädigung kann gewährt werden. Der Mieterrat schlägt dem Aufsichtsrat eine Person als ständiges Mitglied und eine zweite Person als Gast vor.
- **Aufsichtsrat:** In AG vorhanden, in GmbH zu errichten (Empfehlung 9 Mitglieder)

# Artikel 3 des Gesetzes

## Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“

- **Rechtsform**  
AöR ohne Eigenkapital als Beratungs- und Zustimmungsinstrument für die sechs städtischen Wohnungsgesellschaften
- **Handlungsfelder**  
Entwicklung von Tochterunternehmen der städt. Gesellschaften („Shared Services“) zur Sozialberatung, Unterstützung der städt. Gesellschaften bei verantwortungsvoller Unternehmensführung und -kontrolle („Corporate Governance“).
- **Vetorecht**  
bei Veräußerung von Unternehmensanteilen, zwingend wenn zwei oder mehr Mitglieder davon Gebrauch machen
- **Organe** (Verschwiegenheitspflicht über die Amtszeit hinaus)
  - Trägerversammlung (2 Senatoren)
  - Vorstand ( 2 Personen vom Senat bestimmt)
  - Verwaltungsrat (15 Mitglieder: 8 Senat, 5 Belegschaft, 2 Fachbeirat)
  - Fachbeirat ( „Persönlichkeiten“ berufen durch Senat)
- **Kosten**  
Sachmittelbedarf und Aufwandsentschädigungen

# Artikel 4 des Gesetzes

## Gesetz über die Errichtung des „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“

### Rechtsform

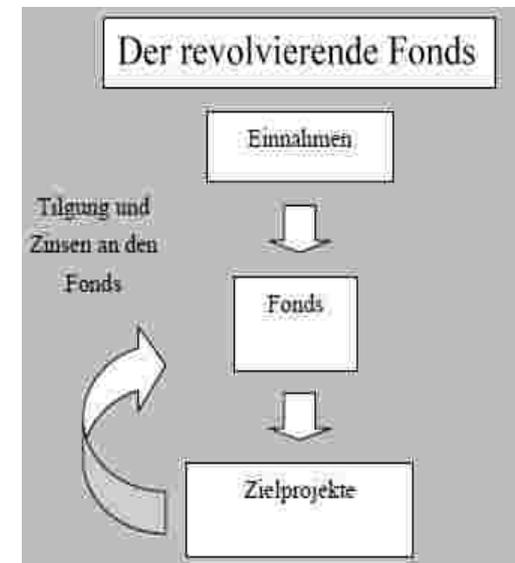
Sondervermögen als revolvingender Fonds, nicht rechtsfähig, treuhänderisch verwaltet von der IBB, Wirtschaftsplan im Sinne von GuV, Fachaufsicht durch Senat, Prüfung durch den Rechnungshof und nicht durch das Parlament

### laufende Kosten

Finanzierung durch Verwaltungskostenbeiträge

### Finanzierung des Fonds 2016

- Übernahme der Mittel aus dem Neubaufonds: 160 Mio €
- 15 Mio. € aus dem Landeshaushalt zum Ankauf Bestandswohnungen,
- 3,5 Mio € Landesmittel für Mod/Inst.
- geringe Zins- und Tilgungsrückflüsse von Wohnungsbaudarlehen ab 2014
- nichtverbrauchte Mittel bilden Rücklage  
(Zuführung von Privatkrediten ist nicht ausgeschlossen)



### Folgende Handlungsfelder werden durch Ausführungsvorschriften geregelt:

- **Wohnungsneubau** - bedeutet auch Erwerb „schlüsselfertiger“ Objekte oder Errichtung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden
- **Modernisierung** - Erhöhung des Gebrauchswerts und Energieersparnis
- **Instandsetzung** - Fördermittel für unterbliebene Leistungen, die für den Eigentümer nicht finanzierbar sind
- **Erwerb von Belegungsrechten an freiwerdenden Wohnungen**
- **Erwerb von bestehendem Wohnraum** = Bestandsgebäude

# Artikel 5, 6 und 7 des Gesetzes

## **Artikel 5**

### **Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes**

regelt die Fachaufsicht des Senats über den Wohnraumförderfonds

## **Artikel 6**

### **Änderung des Investitionsbankgesetzes**

regelt, dass jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderweg geförderten Wohnungen die

- preisrechtlich zulässige Miete im Sozialen Wohnungsbau
- letzte Betriebskostenabrechnung sowie
- ordnungsgemäße Instandhaltung

von der IBB geprüft werden sollen. Und, dass die Mieter\*innen einen diesbezüglichen Auskunftsanspruch auf ihre Wohnung haben.

## **Artikel 7**

**bestimmt das Inkrafttreten** der Änderungen und der neuen Gesetze **zum 1.1.2016**

# Schlussfolgerungen für eine sozialemanzipatorische Wohnungspolitik



Quelle: Ausstellung **Kämpfende Hütten**

## **Eckpunkte einer antikapitalistischen Programmatik** (ein unvollständiger Entwurf)

- die soziale/politische Organisierung der Mieter\*innen
- die Selbstverwaltung der Häuser durch ihre Nutzer\*innen / Mietrecht ist Nutzungsrecht
- die Stilllegung der Grundrente / Bodenkosten sind kein Teil der Miete
- die Miete/Nutzungsgebühr dient der Instandhaltung und Modernisierung
- die Kommune als „Bauherr“
- die lokale Verwaltung der Infrastruktur
- die gesamstaatliche Finanzierung durch Umverteilung (durch Regulation und Wertausgleich)



Flugblatt 1971 Märkisches Viertel

## Vorschlag für eine Strategiedebatte nach dem MVE !

### Leitfragen

zu den aktuellen Erfahrungen mit sozialemanzipatorischer Wohnungspolitik

- Wo stehen wir konzeptionell, was haben wir erreicht?
- Was wären die ersten Schritte in eine sozialemanzipatorische Richtung?
- Wie organisieren wir uns in Zukunft für diese Ziele?
- An welchen Punkten wollen wir die Verteidigungslinie überschreiten?
- Mit welchen Politikformen soll dies geschehen?
- Welche Bündnisse können wir eingehen?