

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Die Linke

Konzept für eine soziale Wohnungswirtschaft in Berlin

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, ein Konzept für eine soziale Wohnungswirtschaft umzusetzen. Kernpunkte dessen sollen sein:

1. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften erweitern das Angebot an preiswertem Wohnraum

Die kommunalen Gesellschaften stellen dauerhaft und jährlich wachsend zusätzlich zum Vermietungsstand mit Stichtag 31.12. 2014 eine bestimmte Zahl von Wohnungen zu fixierten Höchstmieten für die im folgenden benannten Einkommensgruppen unabhängig von der Lage, Größe und tatsächlichen Miete der jeweiligen Wohnung diskriminierungsfrei zur Verfügung.

Die Zahl der Wohnungen und ihre Verteilung auf die einzelnen Gesellschaften werden jährlich in den jeweiligen Zielbildern konkret fixiert.

Die benannten Wohnungen werden für folgende Einkommensgruppen bereitgestellt:

- Transferleistungsempfangende zu den jeweilig gültigen Richtwerten der AV Wohnen
- Inhaberinnen und Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) zu Mieten von höchstens 5,50 €/m² monatlich nettokalt.

Der Nachweis obliegt den Gesellschaften und erfolgt über das wohnungswirtschaftliche Controlling der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

2. Eigenkapital der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wird gestärkt

Das Land Berlin führt seinen städtischen Wohnungsbaugesellschaften beginnend mit dem Haushaltjahr 2015 jährlich Kapital in Höhe von insgesamt 100 Mio. € in das Eigenkapital zu.

Die Zuführung kann durch Bereitstellung liquider Mittel bzw. den Erlass von Aufwendungsdarlehen des sozialen Wohnungsbaus nach Maßgabe der Existenzbedingungen der einzelnen Gesellschaften erfolgen.

Die Jahresüberschüsse der Gesellschaft sind grundsätzlich zu thesaurieren und verbleiben zur Stärkung der Innenfinanzierung dauerhaft im Unternehmen.

Die quotale Aufteilung der Mittel auf die einzelnen Gesellschaften erfolgt auf der Grundlage der jährlichen Fortschreibung der Zielbilder nach Maßgabe folgender Prämissen:

- stadtentwicklungspolitische Ziele des Gesellschafters, des Landes Berlin, bei der Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung differenziert nach Stadtgebieten
- unternehmensspezifische Lage und jeweilige jährliche Entwicklungsziele.

Die Mittel stehen den Gesellschaften zur Umsetzung der in den Zielbildern fixierten Schwerpunkte der unternehmerischen Tätigkeit frei zur Verfügung.

3. Wohnungspolitische Ziele werden in den Zielbildern der Unternehmen verankert

Die vom Land Berlin jährlich zu verabschiedenden Zielbilder der einzelnen Wohnungsbaugesellschaften werden zum zentralen Instrument der Beteiligungssteuerung durch den Gesellschafter, das Land Berlin, qualifiziert. Sie sind durch das Abgeordnetenhaus zu bestätigen.

Dabei werden insbesondere folgende wohnungspolitische Ziele in den Mittelpunkt gerückt:

- durchgängige Ermittlung einer objekt- und aufwandsbezogenen Nettokaltmiete in der Bestands- und bei Neuvermietung und verbindliche Fixierung einer Durchschnittsmiete für das jeweilige Unternehmen im Zielbild; bei der Ermittlung sind die geschäftsüblichen Aufwendungen der Gesellschaft zu Grunde zu legen;
- Zahl der dauerhaft für bestimmte Einkommensgruppen diskriminierungsfrei zur Verfügung zu stellenden Wohnungen;
- Ziele des Unternehmens bei der Gewährleistung der Effektivität der Bestandsbewirtschaftung, der Sanierung, des Neubaus und des Ankaufs;
- Verwendung der aus dem Landeshaushalt in das Eigenkapital zugeführten Mittel;
- besondere stadtentwicklungspolitische Ziele differenziert nach Stadtgebieten bei der Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung.

Die Zielbilder werden differenziert nach Gesellschaften veröffentlicht.

4. Umsetzung der Zielbilder wird effektiv und transparent kontrolliert

Das wohnungswirtschaftliche Controlling des Gesellschafters, des Landes Berlin, ist als Soll-Ist-Vergleich an der Umsetzung der Zielbilder zu orientieren. Die Ergebnisse sind halbjährlich/jährlich im Bericht detailliert darzustellen.

Dazu ist es erforderlich,

- die Systematik des Berichts in den Einzeldarstellungen weiter zu vereinheitlichen,
- das System der Kennziffern und verbalen Darstellungen zu erweitern und zu ergänzen; insbesondere in der Darstellung der Sollpositionen, der Darstellung von Kennziffern der jeweiligen Zielbilder und der Darstellung der Ursachen von Abweichungen,
- die Darstellung der Bestandsbewirtschaftung (Sparte Hausbewirtschaftung) dahingehend zu qualifizieren, dass eine detaillierte Darstellung nach tatsächlichen Ist-Erträgen

und den direkt zuzuordnenden Aufwänden inklusive Zins sowie der darauf liegenden Tilgungsleistungen erfolgt,

- den Einsatz der vom Gesellschafter zugeführten Mittel und deren Effekte gesondert abzurechnen und
- positive und negative Auswirkungen der Ziele des Gesellschafters auf die Verfasstheit der Gesellschaften darzustellen.

Das zusammenfassende Ergebnis der einzelnen Gesellschaften insbesondere zu den hervorgehobenen Zielen ist zu veröffentlichen.

5. Demokratisierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Der Gesellschafter, das Land Berlin, richtet in seinen städtischen Wohnungsbaugesellschaften demokratische Mitwirkungs- und Mitentscheidungsgremien ein. Neben den klassischen Beteiligungsformen, den Mieterbeiräten, für die auch künftig kein Mindestquorum bei Wahlen eingeführt wird, sollen auch neue Mitwirkungs- und Mitentscheidungsformen gefördert werden. Dies reicht von projektbezogenen Begleitgremien, z.B. Modernisierungsbeiräten, die anzuhören sind, bis hin zu Mietercafés im Kiez.

Grundlage jeder Beteiligungsform ist eine umfassende frühzeitige Information aller Mietrinnen und Mieter, insbesondere über anstehende Baumaßnahmen, die Gestaltung der Betriebskosten oder Veränderungen bei der Entsorgung des Mülls bzw. der Rohstoffe in einer Wohnanlage. Gewählte Gremien haben das Recht auf Akteneinsicht in der Wohnungsbaugesellschaft und eine mindestens jährliche Aussprache beim Vorstand des Wohnungsunternehmens.

Bei Modernisierungsmaßnahmen ist frühzeitig über die geplante Kappung von Mieten zu informieren, bevor eine formale Modernisierungsankündigung verschickt wird, um Mieterinnen und Mieter nicht zu verunsichern. Bereits im Vorfeld sind begleitende Gespräche mit dem Ziel individueller Vereinbarungen bezüglich Miethöhe und konkreter Maßnahmen in der jeweiligen Wohnung zu führen. Die individuellen Vereinbarungen sollen Standard werden. Mieterinnen und Mieter bzw. ihre gewählten Gremien sollen über Modernisierungsvarianten mitentscheiden.

Dem Abgeordnetenhaus ist jährlich, erstmalig zum 30. Juni 2015, über die Umsetzung zu berichten.

Begründung:

Berlin braucht mehr bezahlbaren Wohnraum. Deshalb ist der Einstieg in eine soziale Wohnungswirtschaft das Gebot der Stunde. Sie ist Teil eines wohnungspolitischen Gesamtkonzepts, um eine sozial gerechte und nachhaltige Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung zu erreichen.

Die öffentliche Wohnraumförderung der Zukunft auf der Grundlage einer sozialen Wohnungswirtschaft soll vor allem der Stärkung der öffentlichen Wohnungsunternehmen dienen. Das trägt der Tatsache Rechnung, dass nur über die Eigentümerfunktion eine direkte steuernde Einflussnahme möglich ist. Das Land Berlin hat seine städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Das Land ist der Gesellschafter. Daher muss das Land nicht mit seinen Wohnungsunternehmen ein Bündnis abschließen. Der Gesellschafterwille kann nicht Gegenstand von Vereinbarungen zwischen dem Gesellschafter und seinen Gesellschaften sein, er muss vielmehr Grundlage deren Handelns sein. Das Land ist imstande, die Eigentümerfunktion wahrzunehmen. Es gibt den Gesellschaften Zielbilder vor (Punkt 3). Die kontinuierliche Eigenkapitalstärkung wird an die Erreichung dieser klar definierten wohnungspolitischen Ziele gebunden. Die Umsetzung muss der Gesellschafter ausgehend von Bedingungen der spezifi-

schen Rechtsform der jeweiligen Gesellschaft gestalten. Die Rechtsformen der kommunalen Gesellschaften bieten dafür ausreichend Spielraum. Die adäquate Kontrolle der Durchsetzung dieser Strategie erfordert die Qualifizierung des wohnungswirtschaftlichen Controllings unter Maßgabe dieser strategischen Ausrichtung (Punkt 4).

Das Land Berlin führt seinen städtischen Wohnungsunternehmen Kapital zu (Punkt 2). Der jährliche Zufluss von Kapital aus dem Berliner Landeshaushalt sollte einen Betrag von mindestens 100 Millionen Euro umfassen. Mit diesem Betrag könnte der Impuls für Investitionen von bis zu 500 Millionen Euro pro Jahr gegeben werden. Diese können sich auf Zukauf von Beständen, Sanierung bzw. Wohnungsneubau richten. Der Zufluss kann in Abhängigkeit von den Existenzbedingungen der einzelnen Gesellschaften direkt als Liquidität bzw. als Verzicht auf die Rückzahlung früher gewährter Aufwandsdarlehen erfolgen.

Diese Eigenkapitalzufuhr durch den Gesellschafter wird unmittelbar mit der dauerhaften Bereitstellung einer verbindlich fixierten und über die Jahre steigenden Zahl von Wohnungen für einen berechtigten Personenkreis sowie den Einsatz der Mittel zur zielgenauen, an der jeweiligen Unternehmenslage orientierten Stärkung der Gesellschaften gekoppelt. Dazu gehört auch der Wohnungsneubau.

Fehlentwicklungen der alten Wohnungsbauförderung werden vermieden. Statt der Förderung privater Gesellschaften und dem Zulassen von privaten Renditen (mit zweifelhaftem sozialem Nutzen) konzentrieren sich die Wohnraumförderung und die soziale Wohnungswirtschaft auf das Vermögen des Landes Berlin. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind das soziale Kapital Berlins und stellen zugleich einen erheblichen Vermögenswert dar. Sie sind der Adressat einer Förderung. Dieser Ansatz erfordert Langfristigkeit und kontinuierlichen Zufluss von relevanten Mitteln. Auf dieser Basis kann der Spielraum der öffentlichen Hand schrittweise erhöht werden, wobei der Weg zu früheren Marktanteilen weit ist.

Mit der angestrebten Kontinuität der Förderung wird der städtische Wohnungsbestand sukzessive wachsen und in seiner Qualität mehr und mehr den zukünftigen Anforderungen der Demografie und des Klimaschutzes genügen. Die Beeinflussung des Wohnungsmarktes insgesamt wird damit immer weiter zunehmen.

Das Modell ist nicht auf Wohnungsneubau allein fokussiert. Zum einen sind die quantitativen Beiträge des Neubaus zur Lösung der Wohnungsfrage bescheiden und werden es auch künftig sein. Selbst bei Neubauzahlen von 10.000 Wohnungen pro Jahr werden auch nach 10 Jahren 95 Prozent aller Wohnungen vor 2013 gebaut sein. Der Wohnungsbestand ist und bleibt die entscheidende Ressource für die Bereitstellung dauerhaft bezahlbaren Wohnraums. Denn die Kosten des Wohnungsneubaus und die daraus resultierenden Miethöhekalkulationen verursachen einen enorm hohen, für den Landeshaushalt kaum tragbaren Subventionierungsbedarf. Deshalb ist der existierende Wohnungsbestand für die Bereitstellung von Wohnungen zu günstigen Mieten vorrangig zu betrachten und muss in eine Förderstrategie einbezogen werden. Hier liegen die Potentiale, da die erforderlichen ‚Kostenmieten‘ deutlich unter denen des Wohnungsneubaus liegen.

Mit den einzusetzenden öffentlichen Mitteln können im Bestand bei weitem größere Effekte erzielt werden. Mit denselben Mitteln können bei der Modernisierung von Nachkriegsgebäuden fast dreimal so viele Wohnungen modernisiert werden wie Wohnungen neu gebaut werden könnten. Dabei lägen die Mieten weit unter denen des Neubaus.

Die Mittel sollen so gewährt werden, dass sie eine Doppelfunktion erfüllen – Stärkung der Eigenkapitalsituation der Unternehmen und Verfügbarkeit freier Liquidität. Die Erhöhung der Zahl der Wohnungen in kommunaler Hand, die Bestandsertüchtigung und die Bereitstellung

einer wachsenden Anzahl von Wohnungen zu Mieten, die für einen bevorrechtigten Personenkreis mit geringen und mittleren Einkommen bezahlbar sind, stehen im Vordergrund des Einsatzes der Mittel (Punkt 1).

Transferleistungsempfangende sind bevorrechtigt, Wohnraum zu den Richtwerten der AV Wohnen anzumieten. Die Mehrheit der Berliner Haushalte haben niedrige und mittlere Einkommen; weit über die Hälfte der Berliner Haushalte sind berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten. Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Berliner WBS-Einkommensgrenzen liegen, sollen daher ebenfalls zum bevorrechtigten Personenkreis zählen. Für sie müssen die Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Einstiegs- mieten von durchschnittlich $6,50 \text{ €/m}^2$ wie bei der Wohnraumförderung des Senats würden diesen Personenkreis mit Mietbelastungen von weit über 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens konfrontieren. Das Konzept sieht daher für sie Mieten von höchstens $5,50 \text{ €/m}^2$ vor. Das soll garantieren, dass diese Haushalte keine Bruttowarmmietbelastung von über 30 % ihres zur Verfügung stehenden Einkommens tragen müssen.

Zu einer sozialen Wohnungswirtschaft gehört auch die demokratische Teilhabe der Mieterinnen und Mieter (Punkt 5). Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen sich in ihrer Unternehmenskultur und Unternehmensethik deutlich von privaten Vermietern unterscheiden. Sie beziehen die Mieterinnen und Mieter umfassend und frühzeitig ein und lassen ihnen auch Raum zur Mitentscheidung bei der Weiterentwicklung ihrer Bestände.

Berlin, d. 15. Dezember 2014

U. Wolf Lompscher
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke