

Stellungnahme zur Anhörung zum Gesetzentwurf der Landesregierung „Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg', Drucksache 6/10384 und zum Gesetzentwurf der Landesregierung »Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg", Drucksache 6/10400

Sehr geehrte Damen und Herren,

Recht vielen Dank für die Möglichkeit, hier zu sprechen.

Es ist ja in Brandenburg schon eine Premiere, dass zu einem solchen Gesetz auch ein Vertreter von stadtpolitischen Initiativen sprechen kann und nicht nur Immobilienverbände.

Ich vertrete hier das **Netzwerk „Stadt für alle“** in Potsdam. Dies ist ein Zusammenschluss von MieterInneninitiativen, Kulturzentren, Stadtteilgruppen und vielen Menschen aus der Stadt.

Die vorliegenden Gesetzentwürfe kommen zu einer Zeit, in der sich die Situation auf dem sogenannten „Wohnungsmarkt“ zuspitzt, die Mieten in Potsdam und anderen Berlin - nahen Regionen immer stärker steigen und selbst für Menschen aus der Mittelschicht nicht mehr bezahlbar sind. In Potsdam bekommen Feuerwehr und Verkehrsbetriebe keine neuen MitarbeiterInnen, weil diese keine bezahlbaren Wohnungen in der Stadt finden, nicht einmal 10 % aller StudentInnen der Universitäten und Fachhochschulen wohnen in der Stadt und wenn ihnen Zimmer angeboten werden, dann im sogenannten Luxussegment, wie zum Beispiel im Investorenprojekt „Jutekiez“ am Hauptbahnhof mit Mieten von 500 € für 21 m².

In Anbetracht dieser dramatischen Entwicklung sind die **Gesetzesinitiativen zu begrüßen**. Vor allem deshalb, weil sie einige wesentliche Verbesserungen zu bisherigen Regelungen enthalten, auf die ich später auch eingehen möchte.

Gleichzeitig können diese Gesetzesentwürfe nur bedingt wirksam werden, im Grunde bedarf es auch in Brandenburg viel radikalerer Ansätze, um Wohnen und bezahlbare Mieten als Grundbedürfnis von Menschen wieder der lange Zeit allein vertrauten Marktlogik zu entreißen.

In diesem Sinne setzen beide Gesetzesentwürfe richtige, neue Schwerpunkte und liefern Ansätze für andere Entwicklungen, schaffen es aber nicht, das eskalierende Problem zu beherrschen. Oft bleiben sie auch auf eingefahrenen Wegen und bekannten Dogmen.

Ich möchte diese Perspektive mit einem Erlebnis aus dem Potsdam der letzten Jahre erklären. In Potsdam gibt es seit Jahren ein regelmäßiges, informelles, sogenanntes **„Investorentreffen“**. Dort begegnen sich Stadt – und Bauverwaltung mit VertreterInnen der ProPotsdam und vor allem von Immobiliengesellschaften und – Verbänden. Aus irgendeinem Grund wurde ich als Berater des **Miethäusersyndikats** auch mal eingeladen und konnte live erleben, wie vertraut in Potsdam Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft miteinander umgehen. In einem Treffen vor 2 Jahren ging es um die aktuellen Förderrichtlinien der ILB – also auch die Richtlinien der Wohnraumförderung, die wir heute neu besprechen. Dem anwesenden und vortragenden Vertreter der ILB widersprach Herr Kirsch, Geschäftsführer einer der größten Immobiliengesellschaften in Potsdam Babelsberg mit einer Analyse aus Sicht der Immobilienwirtschaft: Auf Grund der niedrigen Bauzinsen und der Erwartung ständig steigender Boden – und Marktpreise – so seine Analyse – rechnet sich die Nutzung solcher Förderprogramme für Immobilieninvestoren überhaupt nicht. Und genau so ist es in Potsdam auch: Die bisherigen Förderprogramme sind ausschließlich von der städtischen Gesellschaft ProPotsdam genutzt worden, seit 2009 sind damit gerade einmal **305 Wohnungen mit Sozialbindungen** gebaut worden, wie die Landesregierung jüngst selbst auf eine Anfrage der CDU antwortete.

Wir befürchten, auch mit dem neuen Gesetz wird sich daran wenig ändern.

Auf dieser Grundlage wollen wir zu einigen wichtigen Aspekten der vorliegenden Gesetzentwürfe Stellung nehmen.

Zuerst: Welche **Verbesserungen und Veränderungen** sind richtig?

1. Wir finden es völlig richtig, Wohnberechtigungsscheine auf Grundlage neuer Werte zu berechnen. Damit käme eine wesentlich größere Gruppe von Menschen die Berechtigung, eine Sozialwohnung zu beziehen – wenn es sie geben würde. Inzwischen sind viel mehr Menschen in Potsdam von Verdrängung, extremen Mietsteigerungen und sozialen Problemen betroffen, als dies noch vor einigen Jahren war. Wir sprechen davon, dass ein Querschnitt der Bevölkerung davon betroffen ist. Wir beraten längst MieterInneninitiativen von Krankenschwestern, Ingenieuren, Erziehern und VerwaltungsmitarbeiterInnen, die Angst davor haben, dass ihr Haus verkauft, modernisiert und die Mieten so erhöht werden, dass eine Mehrzahl von ihnen diese nicht mehr bezahlen kann.
2. Wir finden es sehr gut, neue Formen gemeinschaftlichen Wohnen im Gesetz zu verankern. Endlich gibt es eine zeitgemäße Definition, was eine Wohnung ist und bezieht das zunehmende Bedürfnis von Menschen ein, gemeinschaftlich leben zu wollen. Das **DIFU** hat in einer repräsentativen Umfrage 2018 in Potsdam genau dies herausarbeiten können: 44 % aller Befragten können sich vorstellen, in einem gemeinschaftlichen Projekt zu wohnen. Leider bleiben auch hier die Möglichkeiten unvollständig, deshalb schlagen wir später vor, die Liste der Formen gemeinschaftlichen Wohnens deutlich zu erweitern.
3. Wir finden es ganz wichtig, auch den Erwerb von Wohnungen zu fördern! Dies kann eine Möglichkeit sein, kommunalen und gemeinwohlorientierten Projekten und Unternehmen überhaupt eine Chance zu geben, mit privaten Investoren zu konkurrieren. Leider bleibt diese Option viel zu unscharf formuliert.
4. Wir halten es für einen richtigen Ansatz, Zweckentfremdung, hier vor allem Leerstand zu begrenzen. Selbst in Potsdam mit einer ganz geringen offiziellen Leerstandsquote stehen Wohnungen leer. Vor allem in sogenannten Anlageobjekten wie in der Speicherstadt diente der Bau von Eigentumswohnungen der Vermögensanlage. Ob diese dann tatsächlich irgendwann vermietet werden, ist für die Anleger oft ein Nebeneffekt – verbunden mit Leerstand.

Leider halten wir wesentliche Regelungen dieses Gesetzesentwurfs für **problematisch und unvollständig**. Dies wollen wir im Folgenden präzisieren.

1. Ein entscheidender Faktor, ob mit diesem Gesetz eine neue Dynamik für den Bau neuer Sozialwohnungen entstehen kann, sind konkrete Vorgaben, vor allem zur **Dauer der Belegungsbindung**. Diese Zahlen fehlen aber im Gesetzentwurf bzw. sind sehr unscharf an die Darlehensverträge gebunden und sollen dem zuständigen Ministerium überlassen werden. **Dies halten wir für falsch**. Wir plädieren dafür, eine klare Mindestdauer von mindestens **35 Jahren** für die Mietpreis – und Belegungsbindung hier im Gesetz festzuschreiben. Dafür gibt es bereits jetzt konkrete Beispiele, so werden in Frankfurt/ Main in Zukunft 50 Jahre als Bindungsfrist für Sozialwohnungen festgeschrieben. Die bisherigen, viel zu kurzen Fristen sind die hauptsächliche Ursache dafür, warum in Brandenburg die Zahl der Sozialwohnungen aktuell so dramatisch sinkt – sie fallen jetzt aus den kurzen Bindungen.
2. Wir gehen noch weiter: Wir schlagen vor, im Gesetz eine **unbegrenzte Sozialbindung** festzuschreiben. Das schlägt auch Matthias Guenther vor. Er arbeitet beim **Pestel - Institut** in Hannover, das Kommunen und Bundesländer berät. Er formuliert:
"Das heißt, bei neuen Förderungen eben kein Bindungsende mehr, sondern dann eben möglicherweise in 30 oder 40 Jahren noch mal neue Fördermittel, um diese Wohnungen zu modernisieren, sie aber letztlich dauerhaft als Sozialwohnungen zu halten." Dies ist im

übrigen auch dafür wichtig, gemeinwohlorientierte Wohnprojekte fördern zu können. Diese sind in der Regel darauf ausgelegt, auf Dauer niedrige und bezahlbare Mieten zu gewährleisten, haben aber oft das Problem, dass in der Gemeinschaft an Anfang vielleicht nicht genügend Menschen mitarbeiten, denen ein Wohnberechtigungsschein zusteht. Sie fallen dann aus der Förderung, obwohl sie real viel eher dem Ziel des Gesetzes entsprechen, als ein Investorenprojekt, was nach Auslaufen der Förderung die Mieten für alle erhöht.

3. Wir halten es für unvollständig und problematisch, dass Ziele und Zielgruppen der Wohnraumförderung so eingeschränkt benannt werden. So gibt neben den Genossenschaften auch **andere Formen gemeinschaftlichen und nichtkommerziellen Eigentums** an Wohnraum – wie das **Mietshäusersyndikat** - ein Konstrukt, mit dem Grund und Boden auf Dauer dem Markt und der Spekulation entzogen werden und wo das Haus denen gehört, die drin wohnen. Auch die Benennung der Zielgruppen für die sogenannten „Besonderen Wohnformen“ würden wir auf keinen Fall so einschränken, sondern viel offener gestalten. In Hamburg beispielsweise gibt bereits jetzt eine **Förderrichtlinie speziell für Baugemeinschaften**, die aktuell auch für andere Rechtsformen geöffnet wird.
4. Beim Entwurf über das Verbot der Zweckentfremdung halten wir die Aufzählung der Zweckentfremdung für unvollständig und schlagen vor, zwei Punkte aufzunehmen, welcher zuerst spekulativen Leerstand verbietet und zeitlich klar einschränkt. Zur Durchsetzung sollte sich Brandenburg am Berliner Zweckentfremdungsverbot – Gesetz § 4 a/ b orientieren und eine **Treuhändereinsatzung** festschreiben.
5. Außerdem sollte zusätzlich in die Aufzählung das **Verbot der Umwandlung von Wohnungen zur „Befristeten Vermietung möblierter Wohnungen“** aufgenommen werden. Über diesen Trend hat erst letzte Woche der Tagesspiegel für Berlin berichtet und wir wissen, dass dies auch in Potsdam passiert. Da solche Vermietungen weder vom bisherigen Entwurf des Gesetzes, noch von der Mietpreisbremse betroffen sind, muss das Land Brandenburg hier dringend eine Regelung einarbeiten!

Neben dieser konkreten Kritik fordern wir, die **grundsätzliche Ausrichtung und Zielstellung** des Wohnraumförderungsgesetzes zu ändern.

Da die private Immobilienwirtschaft die neuen Förderrichtlinien mit großer Wahrscheinlichkeit weiter nicht nutzen wird, empfehlen wir, diese vor allem auf die Bedürfnisse von gemeinwohlorientierten Wohnungsbauprojekten anzupassen.

Dabei geht es nicht um den Ausschluss von von privaten Investoren, das verbietet sich schon aus wettbewerbsrechtlichen Gründen, die Förderung muss „diskriminierungsfrei“ sein, aber Sie sollten dieses Gesetz so weiter entwickeln, dass es vor allen von kommunalen Wohnungsunternehmen, von Genossenschaften, nichtkommerziellen Baugemeinschaften und anderen gemeinwohlorientierten Wohnprojekten wie dem Mietshäusersyndikat möglichst barrierefrei nutzbar ist.

Dies würde bedeuten, dass folgende neue **Aussagen und Prinzipien** in den Gesetzentwurf aufgenommen werden sollten:

- Vorrangiges Ziel des Gesetzes ist die Schaffung und Förderung von Wohnraum in und mit **gemeinwohlorientierten Unternehmen**. Dazu sollten neben den Genossenschaften auch weitere gemeinwohlorientierte Rechtsformen von Gemeinschaftsprojekten aufgenommen werden.
- Dabei sollte es zwei Förderwege geben: Einmal die Förderung von Wohnraum verbunden mit einer **Bindungsfrist von mindestens 35 Jahren**. Zum Anderen die Förderung von Wohnraum mit **dauerhafter Mietpreisbindung**.
- Explizit sollte das neue Gesetz die Option hervorheben, auch den **Erwerb von Bauland** und Grundstücken zu fördern. Dies ist die einzige Möglichkeit, dass kommunale

Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Projekte tatsächlich eine Chance haben, Baugrundstücke zu kaufen und dies auch zu refinanzieren. Im **Wohnindex des Hamburger Marktforschungsunternehmens F+B für 2018** ist berechnet, dass Käufer von Eigentumswohnungen in Potsdam inzwischen 45 Jahresmieten aufbringen müssen, um den Kaufpreis zu refinanzieren. Kurz: In der Regel sind die völlig überhöhten Preise für Grundstücke und Häuser in Potsdam überhaupt nicht mehr „normal“ refinanzierbar.

- Um dieses neue Förderprogramm tatsächlich für all diejenigen nutzbar zu machen, die wirklich Sozialwohnungen bauen wollen – langfristig und gemeinwohlorientiert – muss die **Zielgruppendefinition** radikal verändert werden. Das Recht, gemeinschaftlich, bezahlbar und solidarisch zu wohnen haben in Brandenburg alle Menschen – egal ob mit oder ohne Handicaps, egal ob Menschen im Alter oder Jugendliche. Das Kriterium sollte nicht die Zugehörigkeit zu einer Zielgruppe, sondern die Schaffung bezahlbaren Wohnraum auf gemeinwohlorientierter Basis sein. Dies können Genossenschaften, Syndikatsprojekte, Baugemeinschaften oder Mehrgenerationenhäuser sein, die NutzerInnen bzw. Zielgruppen sollten „rechtsformoffen“ definiert sein – dies ist übrigens eine Formulierung aus einem **Gesetz aus Sachsen zur Förderung von Baugemeinschaften**.

Sehr geehrte Abgeordnete des Landtages Brandenburg,

Gestatten Sie mir, Ihnen eine aus den hier angeführten Überlegungen resultierende, dringende Bitte mit auf den Weg zu geben.

Es liegt auch in Ihrer Hand, ob das Wohn – und Mietenproblem DAS soziale Zukunftsproblem in vielen Städten das Landes wird. Sie entscheiden mit ihren Gesetzen darüber, ob in Potsdam und anderswo weiter renditeorientierten Immobilieninvestoren der „Rote Teppich“ ausgerollt wird, damit diese dann „Anlageobjekte im Luxussegment“ bauen, wie es dann immer so schön in Anzeigen heißt und damit die Mieten für immer mehr Menschen in Brandenburg unbezahlbar werden.

Oder Sie beginnen heute damit, neue rechtliche Rahmenbedingungen zu setzen und das Grundbedürfnis „Wohnen“ endlich wieder gemeinwohlorientiert zu unterstützen.

Ich wünsche Ihnen dafür viel Mut und Erfolg!

Holger Zschoge
im Namen des Netzwerkes „Stadt für alle“ Potsdam

Kontakt:

www.potsdam-stadtfueralle.de

blog@potsdam-stadtfueralle.de