

Antrag 70/I/2019**Jusos LDK****Empfehlung der Antragskommission: Erledigt bei Annahme Neufassung 69.1/I/2019 (Kein Konsens)****Unser Umgang mit dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“**

1 Mit dem Antrag „Den neoliberalen Renditewahn stop-
 2 pen – Für mutige Schritte gegen die Wohnungs-
 3 krisen“ haben die Jusos Berlin eine wichtige Analyse zur Situation
 4 der Mieter*innen und zur Wohnungspolitik in Berlin ge-
 5 troffen und dessen Forderungen in den Bundesverband
 6 und die Landespartei getragen. Die Radikalität der Wirk-
 7 lichkeit hat bereits zu weitgehenden Maßnahmen des
 8 Landes Berlin geführt. Wir müssen allerdings feststellen,
 9 dass die bisherigen Mittel nicht ausgereicht haben, die
 10 massiven Mietsteigerungen und den grassierenden Woh-
 11 nungsmangel in unserer Stadt zu beenden. Wir begrüßen
 12 deshalb ausdrücklich, dass sich aus der Stadtgesellschaft
 13 heraus Initiativen bilden, die den kapitalistischen Woh-
 14 nungsmarkt bekämpfen. Bereits 2015 hat die Berliner So-
 15 zialdemokratie inklusive der SPD-Fraktion bewiesen, dass
 16 sie solche Bewegungen unterstützt, indem sie die For-
 17 derungen des Mietenvolksentscheids nach gemeinsamen
 18 Gesprächen weitgehend übernommen hat und anschlie-
 19 ßend durch das Abgeordnetenhaus beschließen ließ.

20
 21 Dadurch konnten die Verbesserungen beim Mieter*innen-
 22 schutz und dem Ausbau des sozialen Wohnungsmarktes
 23 beschleunigt inkrafttreten. Derzeit sammelt die Initiati-
 24 ve „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ Unterschriften
 25 in der Stadt für einen Volksentscheid um die Verstaatli-
 26 chung der Wohnungen derjenigen Wohnungsunterneh-
 27 men zu erreichen, denen in Berlin 3 000 oder mehr Woh-
 28 nungen gehören. Dabei stützt sie sich u. a. auf Art. 15 GG:
 29 „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel
 30 können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Ge-
 31 setz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Ge-
 32 meineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirt-
 33 schaft überführt werden. [...]“

34
 35 Art. 15 GG als Errungenschaft der Sozialdemokratie
 36 Obgleich bisher noch nicht angewendet, stellt der Art.
 37 15 eine der wichtigsten Errungenschaften der Sozial-
 38 demokrat*innen im Herrenchiemsee-Konvent und im
 39 Parlamentarischen Rat dar. Als stellvertretender SPD-
 40 Fraktionsvorsitzender im Parlamentarischen Rat kom-
 41 mentierte Walter Menzel den Art. 15: Die Sozialdemo-
 42 kraten [sic] würden es begrüßen, dass erstmals der Be-
 43 griff Gemeineigentum verfassungsmäßig verankert sei.
 44 Die Forderung nach der Sozialisierung sei „ein wesent-
 45 liches, vielleicht das entscheidende Ziel unseres [= der
 46 Sozialdemokrat*innen] Kampfes zur Befreiung des arbei-
 47 tenden Menschen von den Ungerechtigkeiten dieser Ge-
 48 sellschaftsordnung“. Unter „Grund und Boden“ – „Bo-
 49 den“ als klassischerweise landwirtschaftlichem Begriff
 50 und „Grund“ als das, worauf Häuser stehen – werden da-
 51 bei alle Arten von Grundstücken nebst Zubehör, also ein-

52 schließlich von Häusern mit den in ihnen befindlichen
53 Wohnungen verstanden. Die Möglichkeit der Sozialisie-
54 rung von Wohnungseigentum ist somit ausdrücklich von
55 Art. 15 bezweckt.

56

57 Wohnen ist eine Ware

58 Art. 15 S. 1 sieht aber noch eine weitere Kategorie der Sozia-
59 lisierungsgegenstände vor: die derProduktionsmittel. Der
60 Begriff mutet nicht nur marxistisch an – er ist es auch.
61 In führenden juristischen Kommentaren wird auf Marx
62 verwiesen. Wurzel des Art. 15, so heißt es im alles ande-
63 re als linksradikalen „Bonner Kommentar“, sei „sozialisti-
64 sches Gedankengut [...]. Zentraler Punkt der auf Karl Marx
65 zurückgehenden Theorie ist die Abschaffung des Privatei-
66 gentums an Produktionsmitteln“. Der Begriff des Produk-
67 tionsmittels ist nach herrschender Auffassung weit aus-
68 zulegen, als das, was der Produktion jeder Art von Gütern
69 diene. Eine Beschränkung auf Güter gegenständlicher Art
70 ist nicht vorgesehen. Insgesamt ist die Sach- und Rechts-
71 gesamtheit, die der Produktion von materiellen und/oder
72 immateriellen Gütern dient, umfasst. In Bezug auf die For-
73 derung nach der Sozialisierung von Wohnungen bedeutet
74 das: Das kapitalistische Wohnungsunternehmen verkauft
75 die Ware Wohnen an die*den Wohnungssuchenden. Das
76 Produktionsmittel, mit dem das Wohnungsunternehmen
77 diese Ware produziert, ist – analog der Maschine in der
78 klassischen Fabrik – die Wohnung. Denn hinter der For-
79 derung „Wohnen ist keine Ware!“ steckt leider auch die
80 Feststellung: Wohnen ist aktuell eine Ware, die kapitalis-
81 tisch produziert und verteilt wird. Erst mit der Sozialisie-
82 rung ihrer Produktionsmittel, der Wohnungen, wird die
83 Ware Wohnen dem kapitalistischen Markt entzogen und
84 verliert ihre Warenform.

85

86 Der Berliner Wohnungsmarkt: Paradebeispiel der Not-
87 wendigkeit der Sozialisierung

88 Obgleich das Wohnen ein soziales Grundrecht von Ver-
89 fassungsrang gem. Art. 28 I 1 Verfassung von Berlin ist,
90 ist die genau diese marktwirtschaftliche Organisation des
91 Wohnens gescheitert. Die Preisbildung durch die – in Ber-
92 lin nun einmal hohe – Nachfrage bei begrenztem Ange-
93 bot führt zu dem hohen Mietpreisanstieg – zwischen 2011
94 und 2018 steigen die Mieten in Berlin um durchschnitt-
95 lich 71 % – , führt darüber hinaus dazu, dass insbesonde-
96 re Wohnungen des niedrigen Preissegments nicht mehr
97 verfügbar sind und führen zur Verdrängung derjenigen,
98 die die Wohnungen brauchen. Mit der regulären Aufhe-
99 bung der Sozialbindung vieler Wohnungen in den vergan-
100 genen zehn Jahren hat sich die Situation ebenfalls drama-
101 tisiert. Die Initiator*innen des derzeitigen Volksentscheids
102 verweisen nicht zu Unrecht auf die Praktiken aggressiver
103 Immobilienkonzerne wie der Deutsche Wohnen gegen ih-
104 re Mieter*innen wie um die Notwendigkeit der Soziali-
105 sierung ebensolcher Unternehmen zu rechtfertigen. Da-
106 bei waren sogar viele Wohnungen der Deutsche Wohnen

107 einst in der Hand der städtischen GEHAG und GSW, wur-
108 den jedoch privatisiert – eine Enteignung stellt daher le-
109 diglich die Rücküberführung in öffentliches Eigentum dar.
110 Die politische Linke in Berlin hat sich leider an den Privati-
111 sierungen der Vergangenheit beteiligt. Wir möchten uns
112 zunächst bei der Stadtgesellschaft dafür entschuldigen
113 und die begangenen Fehler mit der konsequenten Verfol-
114 gung einer Resozialisierungspolitik wiedergutmachen.
115 Bisher beschränkte sich die Sozialisierung von Wohnraum
116 durch das Land Berlin beziehungsweise die städtischen
117 Wohnungsbaugesellschaften auf die Nutzung von Vor-
118 kaufsrechten oder normale Markthandlungen wie Zukäu-
119 fe im kapitalistischen Wettbewerb mit privaten Unterneh-
120 men. Beide Verfahren sind allerdings in ihrer Wirkkraft
121 sehr beschränkt, wenn keine Wohnungen von Privaten an-
122 geboten werden, entfallen beide Mittel der Sozialisierung.
123 Eine verfassungsrechtlich verankerte Sozialisierung bietet
124 Chancen darüber hinaus Wohnraum in städtische Hände
125 zu überführen und damit:

- 126 1. Mieter*innen zu schützen
- 127 2. die Marktlogik der Preisentwicklung im privaten Im-
128 mobiliensektor zu brechen
- 129 3. daraus resultierende Aufwertung von Wohnraum
130 und Kiezen zu bekämpfen
- 131 4. Wohnraum langfristig bedürftigen Gruppen zur
132 Verfügung zu stellen

133

134 Die Schwächen des Volksentscheids benennen
135 Die Radikalität der Forderung der Initiative und der Mut
136 den großen Immobilienkonzernen so direkt entgegen zu
137 treten, verdienen unseren Respekt. Allerdings müssen
138 auch Fragen zur Umsetzung und Zielführung des Volks-
139 entscheidens erörtert, um gemeinsam mit der Stadtge-
140 sellschaft gemeinsam möglichst erfolgreich den Woh-
141 nungsmarkt zu sozialisieren. Die Initiative fordert die Ent-
142 eignung aller Wohnungsbauunternehmen, die inklusive
143 Töchterfirmen mehr als 3 000 Wohnungen in Berlin be-
144 sitzen und schätzen, dass etwa 200 000 Wohnungen
145 enteignet werden würden. Die Grenze von 3 000 wur-
146 de willkürlich festgelegt und außerdem ist die Vermie-
147 tungspolitik von Unternehmen nicht von deren Größe ab-
148 hängig. Wenngleich Konzerne wie die Deutsche Wohnen
149 AG regelmäßig unrühmliche Schlagzeilen produzieren, so
150 gilt zugleich, dass auch kleinere Vermieter*innen unso-
151 zialen Vermietungspraktiken nachgehen, während es zu-
152 gleich private Immobilienunternehmen, die gewillt sind
153 mit Mieter*innen und der Stadtgesellschaft kooperieren.
154 Wir Sozialdemokrat*innen sehen deswegen nicht die Grö-
155 ße der Wohnungskonzerne, sondern die Praktiken der Ver-
156 mieter*innen als entscheidendes Kriterium bei der Frage
157 nach der Sozialisierung an.

158

159 Verdrängung, Mietsteigerungen und Umwandlungen in
160 Wohneigentum treffen die verschiedenen Stadtteile Ber-
161 lins unterschiedlich hart. Insbesondere in Kiezen, die be-

162 reits für viele Menschen unerschwinglich geworden sind
163 oder jenen, denen vergleichbare Zustände drohen, kann
164 Sozialisierung von Wohnraum eine Lösung sein, um sozia-
165 le Mischungen, die wir uns für die gesamte Stadt wün-
166 schen wiederherzustellen oder zu erhalten. Wir Sozial-
167 demokrat*innen sehen den Schutz der Mieter*innen als
168 entscheidendes Kriterium bei der Sozialisierung an.

169

170 Marktlogiken und hohe finanzielle Aufwendungen für die
171 Sozialisierung dürfen uns nicht von der Rückeroberung
172 der Stadt abhalten. Wir stellen allerdings fest, dass bei
173 einer erwarteten Entschädigungssumme, die laut Schät-
174 zungen im zweistelligen Milliardenbereich liegt, keine
175 einzige neue Wohnung entsteht. Der Berliner Wohnungs-
176 markt krankt nicht nur an einem Verlust bezahlbaren
177 Wohnraums, sondern an einem absoluten Mangel an
178 Wohnraum selbst. Aufgrund der geringen Leerstandsquo-
179 te in Berlin werden auch nach der Sozialisierung kurzfris-
180 tig nur wenige freie Wohnungen zur Vergabe an Bedürf-
181 tige zur Verfügung stehen. Die Bedürfnisse der zehntausen-
182 den wohnungssuchenden Berliner*innen und der wach-
183 senden Stadt adressiert der Volksentscheid deshalb leider
184 kaum. Wir Sozialdemokrat*innen wollen bei der Soziali-
185 sierung deswegen ein Hauptaugenmerk auf die Enteig-
186 nung von potentielltem Bauland für soziale Stadtentwick-
187 lung setzen.

188

189 Gemeinsam Wohnraum sozialisieren - mit Plan, Druck und
190 Vernunft

191 Trotz der genannten Kritikpunkte an der Initiative ist die
192 Sozialisierung von Wohnraum und für sozial entwickelba-
193 rem Bauland aufgrund der oben aufgelisteten Argumen-
194 te geboten. Es ist deswegen dringend erforderlich seitens
195 der Sozialdemokratie aber auch des Senates auf die In-
196 itiative "Deutsche Wohnen und Co. enteignen" zuzuge-
197 hen und gemeinsam Sozialisierung unter Ausbesserung
198 der Schwächen zeitnah zu diskutieren. Wenn wir das nicht
199 tun, droht ein Konflikt, wie zur Frage der Nichtbebauung
200 des Tempelhofer Feldes, der bis heute nicht beigelegt ist.
201 In den Verhandlungen mit der Initiative gilt es vierer-
202 lei zu klären. Erstens müssen gemeinsame Zielvorgaben
203 bezüglich der Sozialisierung festgelegt werden. Die von
204 der Initiative vorgesehene Enteignung von 200 000 Woh-
205 nungen auf einmal ist selbst für eine Millionenstadt für
206 Berlin nicht umsetzbar und ohne juristischen Widerstand
207 der Betroffenen vorstellbar ist. Die hier geäußerte Kri-
208 tik an den Zahl und Vorgaben des Volksentscheids müs-
209 sen berücksichtigt werden. Zweitens müssen Pläne be-
210 züglich der finanziellen Ausgestaltung der Sozialisierung
211 vereinbart werden. Grundlage dafür müssen zunächst An-
212 kaufziele und Kostenabschätzungen seitens der Berli-
213 ner Verwaltung vorliegen. Wenn diese vorliegen, muss ei-
214 ne tragfähiges, realisierbares und langfristiges Finanzie-
215 rungskonzept entwickelt werden, dass Sozialisierungen
216 grundsätzlich ermöglicht und finanzielle Risiken adäquat

217 abbildet. Die Initiator*innen sind dazu aufgerufen, ihre
218 Finanzierungsvorschläge unter Berücksichtigung von in-
219 krafttretender Schuldenbremse und haushaltspolitischer
220 Erwägungen vorab zu konkretisieren. Drittens müssen Kri-
221 terien entwickelt werden, die die Sozialisierungsobjekte
222 priorisieren. Dabei müssen beispielsweise verschiedene
223 Faktoren eine Rolle spielen:

224

- 225 1. konkrete Gefahren für die Mieter*innen, beispiels-
226 weise angedrohte Mietkündigungen, auslaufende
227 Sozialbindungen für mietpreisgebundene Wohnun-
228 gen oder angekündigte Luxusmodernisierungen
- 229 2. ebenso unsozialen Vermietungspraktiken der Ver-
230 mieter*in in anderen Wohnanlagen
- 231 3. die Mietpreisentwicklung im betreffenden Wohn-
232 gebiet
- 233 4. die Sicherstellung sozialer Mischung im betreffen-
234 den Wohngebiet
- 235 5. mangelnder bezahlbarer Wohnraum im betreffen-
236 den Wohngebiet
- 237 6. die Potenziale für Schaffung neuen Wohnraums
238 oder sozialer Infrastruktur (beispielsweise in Dach-
239 geschossen oder auf Außenflächen)
- 240 7. Verstöße der Vermieter*in sich gegen Instrumente
241 der sozialen Stadtentwicklung beispielsweise Miet-
242 spiegel, Mietpreisbremse, Zweckentfremdungsver-
243 bot, kooperative Baulandentwicklung uvm.

244

245 Viertens müssen rechtliche Konstrukte entwickelt wer-
246 den, die analog zur Abwendungsvereinbarung beim
247 Vorkaufsrecht Möglichkeiten eröffnet, Vermieter*innen
248 rechtlich soziale Vermietungspraktiken verpflichten zu
249 können, ohne die betreffenden Immobilien sozialisieren
250 zu müssen. Das Abschreckungsmittel der Enteignung ist
251 dabei entscheidend, denn über die sozialisierten Woh-
252 nungsbestände hinaus werden private Vermieter*innen
253 unter Androhung des Entzugs der verbliebenden Immobi-
254 lien dazu gezwungen sich auf unsere stadtgesellschaftli-
255 che Regeln des Eigentums und dessen Nutzung verpflich-
256 ten.

257

258 Was wir wollen, ist ein gemeinwohlorientierter Umgang
259 mit Wohnraum. Die Sozialisierung von Wohnraum und
260 Bauland bedeutet nicht, dass damit der Kapitalismus
261 überwunden würde. Aber sie ist ein sinnvoller Diskussi-
262 onsbeitrag zu den wohnungspolitischen Problemen unse-
263 rer Stadt. Sozialisierung ist nur in gemeinsamer Anstren-
264 gung von Stadtgesellschaft und Politik am ehesten ge-
265 staltbar. Packen wir es an. Mit dem Begehren „Deutsche
266 Wohnen & Co. enteignen“ ergibt sich die Chance,
267 neue Ideen zur Lösung der Probleme des Wohnungsmark-
268 tes zu erörtern. Dabei wird die SPD Berlin der Debatte um
269 das Begehren nicht entkommen – sie wird sich positio-
270 nieren müssen. Es wäre geradezu fatal, wenn sie sich als
271 wichtigste linke Kraft in Berlin komplett gegen die Sozia-

272 lisierung stellen würde, allerdings ist es unsere Aufgabe,
273 die Ideen der Initiative in politische umsetzbare Bahnen
274 zu lenken.

275

276 Wir fordern daher:

- 277 • das Bekenntnis der Sozialdemokratie zur Enteig-
278 nung unter angemessener Entschädigung als mög-
279 lichen Eingriff in den Wohnungsmarkt
- 280 • die Kooperation mit der Initiative „Deutsche
281 Wohnen und Co.“ nach Vorbild des Mietenvolks-
282 entscheids um gemeinsam die Sozialisierung des
283 Wohnraums in unserer Stadt zu erörtern, So-
284 zialisierungsziele sowie deren Finanzierung und
285 Umsetzung unter Berücksichtigung gesamtstädti-
286 scher Interesse anzugehen
- 287 • eine schwerpunktmäßige Sozialisierung von Bau-
288 land und Bauerwartungsland
- 289 • die Entwicklung von Abwendungsvereinbarung um
290 auch die Vermieter*innen nicht sozialisierter Woh-
291 nungen auf soziale Standards zu verpflichten

292