



ation

itchen

(Breakfast)

Family Room

3824

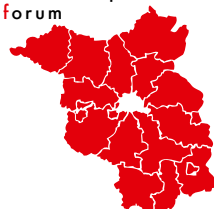
4250

# Handbuch Wohnungspolitik

Landespolitischer Rahmen  
und kommunale Praxis

**DIE LINKE.**  
Fraktion im Landtag Brandenburg

kommunalpolitisches  
forum



Land Brandenburg e.V.

# Inhalt

---

Vorwort .....	3
Einleitung .....	5
Bodenpolitik .....	10
Erbbaurecht .....	18
Bauleitplanung .....	30
Wohnraumförderung .....	36
Regulierung .....	48
Kommunale Wohnungsbaugesellschaften .....	60
Wohnungsgenossenschaften .....	66
Mietshäuser Syndikate .....	80
Mieterbeteiligung .....	92
Impressum .....	103

# Vorwort

---

Liebe Leser:innen unseres Handbuchs,

mit einer kleinen Geste – dem ersten Spatenstich – werden regelmäßig kleine wie auch größere Bauvorhaben begonnen. Er gibt auch das Startsignal zur Errichtung von Wohnhäusern verschiedenster Art. Ein Spatenstich stellt dabei den symbolischen Akt für eine gute Zukunft der jeweiligen Bauherren und der späteren Bewohnerinnen dar. Im § 2 Absatz 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg wird als eine der wichtigsten Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft »die Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens sowie ... eine sozial gerechte Verteilung der Wohnungen« definiert. Es sind noch viele Spatenstiche für eine gute Zukunft unserer Städte, Gemeinden und Ämter notwendig, um diesem Anspruch gerecht zu werden.

Wohnen bedeutet mehr, als ein Dach über dem Kopf zu haben. Eine Wohnung ist Lebensmittelpunkt, sie ist Arbeitsstätte und Rückzugs- wie Erholungsraum. Sie erfüllt also lebenswichtige Funktionen für ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Die Menschen erwarten deshalb komfortable, ihren Bedürfnissen entsprechende Räumlichkeiten, sie wünschen sich bezahlbare Mieten bzw. Grundstücks- und Baupreise. Sie suchen nach Wohnungen mit guter Verkehrsanbindung, nahe gelegenen Kitas und Schulen, leicht erreichbaren Geschäften und Arztpraxen oder Grünanlagen im direkten Umfeld – um nur das Wichtigste zu nennen. All dem hat eine Kommune heute Rechnung zu tragen.

Stadtentwicklung und Wohnungsbau haben auf immer neue Entwicklungen zu reagieren. Sowohl die Ansprüche an das Wohnen wie der Bedarf an Wohnungen verändern sich parallel zum stetigen Wandel der Lebensverhältnisse. Viele Jahre lang galt der soziale Wohnungsbau als Auslaufmodell – auch wenn einzelne Stimmen seine Bedeutung weiter hochhielten. In den letzten beiden Jahrzehnten ist die Anzahl der Sozialwohnungen deshalb stetig gesunken. In der Folge wird es für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen vor allem in Großstädten und Ballungsgebieten immer schwerer, eine bezahlbare

Wohnung zu finden. Nach Angaben des Deutschen Mieterbunds (DMB) fehlen bundesweit mehr als 250.000 preisgünstige Wohnungen, Tendenz steigend. In Brandenburg erhöht sich der Druck aus der Metropole Berlin heraus seit Langem. Steigende Boden- und Mietpreise drücken immer weiter ins Land hinein und haben längst auch Städte und Gemeinden außerhalb des »Speckgürtels« erreicht. Die gegenwärtige Landesregierung, aber auch einige Kommunen haben den Ernst der Lage bisher nicht erkannt. Das zeigt sich darin, wie viele Gemeinden die Wohnraumförderung bisher kaum oder gar nicht in Anspruch nehmen. Das zeigt sich auch darin, dass die Landesregierung die Mietpreisbremse nicht ausweitet, sondern größtenteils abgeschafft hat.

Jede Stadt oder Gemeinde steht deshalb in der Pflicht, für angemessenen Wohnraum zu sorgen. Doch unsere Kommunen können diese Zukunftsaufgabe nicht allein bewältigen. Um das Grundrecht aller Menschen auf Wohnen umzusetzen, müssen Bund und Länder ihnen unter die Arme greifen. Ohne finanzielle Unterstützung können viele Städte und Gemeinden ihrer Verpflichtung, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, nicht nachkommen. Aber die Verantwortung der öffentlichen Hand erschöpft sich – über alle politischen Ebenen hinweg – nicht darin, immer mehr zu bauen. Soll der durch Spekulation getriebene Preisspirale bei Mieten und Grundstücken Einhalt geboten werden, muss die öffentliche Hand all ihre Instrumente zur Regulierung des Wohnungsmarkts zum Einsatz bringen. Diese Broschüre nimmt genau solche Problemstellungen in den Blick: damit Sie als Leser:innen anhand neuer Fakten, Erkenntnisse und Anregungen noch besser informiert sind.



*Holger Kippenhahn,  
Vorsitzender des Kommunalpolitischen  
Forums Land Brandenburg e. V.*



*Sebastian Walter,  
Vorsitzender der Fraktion DIE LINKE  
im Landtag Brandenburg*

## Einleitung

---

Die Wohnungspolitik ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Immer mehr Städte und Gemeinden bundesweit bekommen zu spüren, wie wenige Vermögende mit ihren in Fonds und Aktiengesellschaften geparkten Milliarden dafür sorgen, dass es immer mehr Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen immer schwerer fällt, ein bezahlbares Dach über dem Kopf zu finden. Spekulation und Profitstreben der kapitalistischen Immobilienwirtschaft treiben Bodenpreise und Mieten in teils astronomische Höhen. Die Folgen sind Verdrängung von Menschen aus ihrem heimatlichen Wohnumfeld und nicht selten sogar Wohnungs- oder Obdachlosigkeit. Wer sich die Miete im Stadtzentrum nach Luxussanierung nicht mehr leisten kann, muss in unattraktivere Quartiere am Stadtrand ausweichen. In der Metropolregion Berlin/Brandenburg beobachten wir einen doppelten Donut-Effekt: Die Berliner Innenstadt wird zunehmend von Bürotürmen, Shopping Malls und meist leerstehenden High-Class-Apartments verödet.

Günstigen Wohnraum gibt es in größerer Zahl nur noch in den Randbezirken. Hinter den Stadtgrenzen begegnen wir einem Ring wohlhabender Umlandgemeinden, in denen die Mieten mit dem Berliner Niveau um die Wette klettern, und ein Baugrundstück mit Eigenheim im Durchschnitt bald eine halbe Million Euro kostet. Wen die Wohnungsnot aus Berlin vertreibt, der oder die wird im »Speckgürtel« meist ebenso wenig fündig. Und wer, dort aufgewachsen, mit der Familiengründung ein Zimmer mehr benötigt, sieht sich oft gleichermaßen mit erzwungenem Wegzug konfrontiert. Es bleibt als Alternative, in die Städte und Gemeinden der »zweiten Reihe« auszuweichen. Doch selbst dort kommt der Druck aus dem Ballungsraum der Hauptstadtregion inzwischen an. Sogar wer ein wenig Kleingeld zur Begründung von Wohneigentum mitbringt, findet das eigene Heim im Grünen immer seltener im unmittelbaren Umland der Bundeshauptstadt. Im Gefolge dieser Wandertrends zerbröseln nicht nur die gewachsene soziale Mischung in den betroffenen Kommunen. Weil der Arbeitsplatz in der Regel nicht mit umzieht, entstehen für viele Menschen immer weitere Arbeitswege. Das Resultat sind immer vollere Züge, immer verstopftere Straßen in den Einflugschneisen nach Berlin. Soweit, so niederschmetternd.

Doch es gibt auch Anlass zur Hoffnung. In immer mehr Städten und Gemeinden wollen die Betroffenen diese Entwicklung nicht länger hinnehmen. Sie schließen sich in Initiativen zusammen, vernetzen sich in ihrer Nachbarschaft und leisten gemeinsamen Widerstand gegen profitgetriebene Durchsanierung und Verdrängung in ihren Stadtteilen. Seit einigen Jahren tragen mietenpolitische Bündnisse vermehrt ihren Protest gegen die Spekulation mit Boden und Wohnraum auf die Straße und in die (Kommunal-)Parlamente. Als leuchtendes Vorbild setzt die Berliner Kampagne »*Deutsche Wohnen und Co. enteignen*« die Werkzeuge des Grundgesetzes gegen den Missbrauch des Privateigentums auf die politische Agenda. Doch wird zivilgesellschaftlicher Protest allein das Ruder nicht herumreißen. Denn die Kräfte zur Verteidigung des Status quo sind stark.

Zwar merken immer mehr brandenburgische Kommunen, dass Spekulationseffekte wie explodierende Grundstückspreise, akuter Wohnungsmangel, steigende Mieten und Verdrängungsprozesse weder an Stadt- noch an Landesgrenzen haltmachen. Die regierende Koalition im Land reagiert auf diesen Trend allerdings mit Realitätsverweigerung. Die Abschaffung der Mietpreisbremse in der Hälfte der bisher von ihr erfassten Städte und Gemeinden bringt das überdeutlich zum Ausdruck. Bei allen Fragen der Mietenregulierung heißt es im CDU-geführten Bauministerium regelmäßig: kein Bedarf. Oder: Der Markt wird es schon regeln. Auch vielen Bürgermeister:innen und Kommunalvertreter:innen scheint der Ernst der Lage nicht klar (oder schlimmer noch: egal) zu sein. Das findet seinen Ausdruck in der oft lediglich kosmetischen Anwendung vorhandener kommunaler Werkzeuge – oder gar in völliger Abstinenz aktiver kommunaler Wohnungspolitik. Die marktgläubige Politik im Land bildet mit der Ignoranz oder Überforderung vieler konservativ, sozialdemokratisch oder parteilos geleiteter Kommunalverwaltungen dabei eine unheilige Allianz. Sie verhindert das, was eigentlich geboten wäre. Nämlich eine offensive Wohnungspolitik, die alle Mittel ausschöpft, die uns als Bundesland und als Kommunen zur Verfügung stellen.

Unsere linke Antwort darf nicht darin bestehen, all dies schulterzuckend hinzunehmen oder klein beizugeben. Denn zu Recht formulieren stadtpolitische Bewegungen und Mieter:inneninitiativen neben Forderungen nach konkreten lokalen Maßnahmen immer öfter eine Fundamentalkritik an der kapitalistischen Geschäftemacherei mit Boden und Wohnraum. Sie fordern ein Ende der

auf Spekulation, Eigentumsförderung und Renditemaximierung ausgerichteten Wohnungspolitik, wie sie seit Jahrzehnten in der gesamten Bundesrepublik praktiziert wird. Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit, dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen oder eine sozial und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung sind Ideen, die ihre Nische verlassen. Sie stehen im Begriff, gesamtgesellschaftlich mehrheitsfähig zu werden. Wohnen wird von immer mehr Menschen als Grundrecht, nicht als Ware betrachtet. Linke Politik ist dadurch auf allen Ebenen herausgefordert, als Partnerin der Bewegung dabei mitzuhelfen, die Wohnungspolitik vom Kopf auf die Füße zu stellen. Wir tragen die Forderung ins Parlament, mit Landesgeld, -gesetzen und -verordnungen den Rahmen für eine neue soziale Wohnungspolitik in Brandenburg abzustecken. Zugleich sollten wir es sein, die in den Städten und Gemeinden alle Hebel in Bewegung setzen, die uns das Bundes- und Landesrecht zur aktiven Gestaltung der sozialen Wohnraumversorgung in die Hände gibt.

Wer in diesem Sinn aktiv werden will, muss wissen, was schon heute möglich ist. Dieses Rüstzeug zusammenzutragen, ist das Anliegen dieses Handbuchs. Auf den folgenden Seiten gewähren Beiträge erfahrener Praktiker:innen einen Einblick in den landespolitischen Rahmen und in den Werkzeugkasten der kommunalen Wohnungspolitik. Das Handbuch richtet sich an alle, die mit einer progressiven Intention in lokale Auseinandersetzungen einsteigen wollen – ob als Gemeindevertreterin, Mieter(vertreter), Stadtrechtsaktivistin oder (sachkundiger) Einwohner. Ihnen ermöglicht dieses Handbuch, sich einen Überblick zu verschaffen und kennenzulernen, welche Teilbereiche, Werkzeuge und potenzielle Partner:innen die Wohnungspolitik im Land und den Kommunen bereithält. Am Rand der Beiträge finden sich Verweise auf parlamentarische Initiativen der Linksfraktion im Landtag Brandenburg in der laufenden Wahlperiode. Ferner gibt es Hinweise auf weiterführende Links und Lektüre.

Auf diese Weise führen Bernhard Bielick, Isabelle Vandré und Fritz R. Viertel im ersten Teil in die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen der (kommunalen) Wohnungspolitik ein. In ihren Texten erläutern sie die Grundzüge einer sozialen Bodenpolitik, des Erbbaurechts, der Bauleitplanung und der sozialen Wohnraumförderung sowie landes- und kommunalrechtlicher Instrumente zur Regulierung des Wohnungsmarkts. Im zweiten Teil stellen Kerstin Ewald, Uwe Malich, Matthias Osterburg und Tobias Bank die institutionellen und zivilgesell-

schaftlichen Akteur:innen der Wohnungspolitik vor. In diesen Texten können die Leser:innen Chancen und Grenzen von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Gemeinschaftswohnprojekten sowie der Organisation und Beteiligung von Mieter:innen kennenlernen.



*Isabelle Vandre*



*Fritz R. Viertel*

### **i** Leben und Wohnen im ländlichen Raum

---

Während die Wohnungsnot der (sub-)urbanen Ballungsräume in immer mehr brandenburgische Städte und Gemeinden vordringt, gibt es in ländlichen Region noch immer sehr spezifische Herausforderungen. Mit Fragen der demografischen Entwicklung, des Lebens und Wohnens im ländlichen Raum hat sich in der 6. Wahlperiode des Landtages eine Enquete-Kommission beschäftigt. Der Abschlussbericht der Kommission kann unter [gleft.de/4bj](https://gleft.de/4bj) abgerufen werden. Eine umfangreiche Dokumentensammlung findet sich hier: [gleft.de/4bK](https://gleft.de/4bK)





# Bodenpolitik

---

## OHNE SOZIALE BODENPOLITIK KEIN BEZAHLBARER WOHNRAUM

**B**ei der Auseinandersetzung darüber, mit welchen Instrumenten preiswerter Mietwohnraum erhalten oder dem wachsenden Bedarf entsprechend neu geschaffen werden kann, gerät ein Aspekt häufig aus dem Blickfeld: die Verfügbarkeit von Grund und Boden. Die Frage nach den Flächen und Grundstücken, auf denen die heutigen oder zukünftigen Wohnhäuser mit preiswerten Mietwohnungen stehen, ist jedoch alles andere als ein Nebenschauplatz der großen wohnungspolitischen Kämpfe um Fördermittel, Gemeinnützigkeit oder Enteignungen. Im Gegenteil: Ohne eine Antwort auf die Bodenfrage werden wir nicht in der Lage sein, das Problem der Wohnungsnot zu lösen. Das gilt im Übrigen gleichermaßen für unsere Erfolgchancen bei der Eindämmung des Klimawandels. Die Art und Weise, wie wir (kommunal-)politisch mit Grund und Boden umgehen, ist mithin eine notwendige Bedingung für die Realisierung des Grundrechts auf Wohnen wie für den Erhalt unserer natürlichen Lebensgrundlagen.

### 1. Grundsätzliche Bedeutung des Grundeigentums

---

Diese herausragende Bedeutung der Bodenpolitik ergibt sich nicht ausschließlich aus der zentralen Rolle, die die Spekulation mit Grundstücken und die sich daraus ergebende Preistreiberei für die immer weiter steigenden Neubaukosten spielt. Vielmehr entscheidet das Eigentum an Grund und Boden maßgeblich darüber, ob und unter welchen Bedingungen dieser für öffentliche bzw. Zwecke des Gemeinwohls zur Verfügung steht. Angesichts der Tatsache, dass es sich bei Grund und Boden um eine nicht vermehrbare natürliche Ressource handelt, steht die Privatisierung von Grundeigentum in einem direkten Wirkungszusammenhang mit dem Verlust gesellschaftlicher demokratischer Kontrolle über dessen soziale und ökologische Nutzung im Sinn einer Mehrheit der Bevölkerung. Auf diese Weise wird das Privateigentum an Grund und Boden zur Voraussetzung dafür, dass sich kapitalistische Verhältnisse in den – vormals öffentlichen – Raum einschreiben und in architektonischer Gestalt manifestieren können. In der Regel geht dies mit einer Exklusivität der Nutzung einher, die

einer kleinen vermögenden Minderheit vorbehalten ist und die große Mehrheit der Menschen ausschließt. Dabei beruht die kapitalistische Verwertung des Grundeigentums maßgeblich auf einer virtuellen In-Wert-Setzung äußerer – meist in Form öffentlicher Infrastruktur mit öffentlichen Mitteln bereitgestellter – Bedingungen und keineswegs auf der Produktivkraft oder auch nur Kreativität der Grundbesitzenden. Deren Profit erwächst demnach damit nicht aus eigener Kraft, sondern aus dem Ertrag gesellschaftlicher Anstrengungen und aus der Ausbeutung natürlicher Ressourcen.

## 2. Ökologische Bedeutung der Bodenpolitik

Wer einen sozial-ökologischen Umbau anstrebt, darf eine gestaltende kommunale Bodenpolitik aber auch nicht als ein Instrument für maximalinvasiven Neubau verstehen. Im Gegenteil: Eine verantwortungsvolle Bodenpolitik schließt den Schutz naturbelassener Flächen vor profitgetriebener Bebauung genauso ein wie die möglichst flächensparende Beplanung dort, wo dies zum Zweck des Gemeinwohls geboten ist. Schließlich werden in Deutschland nach Angaben des Bundesumweltministeriums täglich 56 Hektar Fläche zu Siedlungs- und Verkehrszwecken neu in Anspruch genommen. Das entspricht der Größe von rund 79 Fußballfeldern. (Klima-)ziel der Bundesregierung ist es, die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. Aus der Dimension dieser Zahlen wird bereits deutlich, dass dies kaum gelingen kann, wenn sich die Städte und Gemeinden dieses Ziel nicht ebenfalls zu eigen machen. Welche Konsequenzen die übermäßige Nutzung von Grund und Boden hat, kann auch in Brandenburg vielerorts beobachtet werden. Neben dem Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, den Nutzungskonkurrenzen zwischen Landwirtschaft und Bebauung steht zunehmend der Wassermangel. Dieser wird von einer unbedarften Kommunalpolitik mitverschuldet, indem Versickerung an Ort und Stelle als Quelle der Grundwasserneubildung verhindert wird.

## 3. Schlussfolgerungen für die kommunale Bodenpolitik

Für eine kommunale Bodenpolitik mit linkem Anspruch ergeben sich hieraus eine Reihe naheliegender Schlussfolgerungen. Grundsätzlich sollte es ihr darum gehen, die öffentliche oder demokratisch-kollektive, in jedem Fall nicht spekulative Verfügungsgewalt über den lokalen Grund und Boden zu erweitern oder

sie zumindest nicht einzuschränken. Da hohe Grunderwerbskosten besonders oft als Preistreiber für die Miethöhe im Neubau wirken, ist dies nicht nur für eine soziale Wohnungspolitik von entscheidender Bedeutung. Es gilt ebenso für alle anderen Gemeinwohlzwecke, die mit einer Flächeninanspruchnahme verbunden sind – von der Kita über den Kinderspielplatz bis hin zu öffentlichen Verkehrsflächen oder dem Erhalt naturbelassener Lebensräume für Pflanzen, Tiere und Menschen.

Eine strategische Reflexion der kommunalen Bodenpolitik ist deshalb auch in Städten und Gemeinden ohne ein akutes Wohnraumproblem angezeigt. Dazu gehört in einem ersten Schritt die gründliche Bestandsaufnahme der in kommunalem Besitz befindlichen Flächen. Auf dieser Grundlage lassen sich mittel- und langfristige Weichenstellungen diskutieren: Dies betrifft etwa einen Verkaufsstopp für Gemeindegrundstücke, deren ausschließliche Vergabe in Erbbaupacht unter strengen Auflagen (siehe Kapitel 4) sowie den gezielten Erwerb von Grund und Boden für bestimmte Zwecke oder auf Vorrat. Auf diese Weise erhält bzw. schafft sich eine Kommune einen langfristigen Gestaltungsspielraum, der nicht nur von den heute Entscheidenden in Anspruch genommen wird, sondern noch für spätere Generationen nutzbar ist.

## 4. Instrumente der kommunalen Bodenpolitik

Die wichtigste Grundlage zur ordnungspolitischen Durchsetzung öffentlicher Interessen im Raum ist die kommunale Planungshoheit. Sie stellt ein Herzstück der grundgesetzlich garantierten kommunalen Selbstverwaltung (nach Artikel 28 Absatz 2 GG) dar und wird durch das Baugesetzbuch (BauGB) in ihren Einzelheiten und Instrumenten ausdifferenziert. Kernbestandteil dieses der Raumordnung dienenden Werkzeugkastens der Städte und Gemeinden ist die Bauleitplanung. Diese erstreckt sich ausdrücklich auch auf Flächen, die sich nicht im kommunalen Eigentum befinden. Mehr noch: Die Bauleitplanung gewährt der Kom-

### **Lektüretipp: Für eine soziale Bodenordnung**

Grundsätzliche Überlegungen für eine soziale Bodenordnung formulierte die Ökonomin, ehemalige DDR-Wirtschaftsministerin im Kabinett von Hans Modrow und langjährige Bundestagsabgeordnete Prof. Dr. Christa Luft in einer Publikation für die Rosa-Luxemburg-Stiftung: [gleft.de/4bL](https://gleft.de/4bL)

municipalpolitik weitgehende Eingriffsrechte in das Privateigentum an Grund und Boden. Im Zuge der Bauleitplanung können bestimmte Nutzungen sowie die Art der zulässigen Bebauung verbindlich festgesetzt werden. Es ist üblich, in diesem Zusammenhang in Privateigentum befindliche Flächen als »Gemeinbedarf« explizit für öffentliche Zwecke zu beanspruchen. Eine eingehendere Vorstellung der Instrumente der Bauleitplanung findet sich in Kapitel 5.

Auf der Grundlage der Bauleitplanung, einer Satzung oder einer Reihe anderer städtebaulicher Maßnahmen sind die Kommunen ferner in der Lage, sich zum Wohl der Allgemeinheit ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken auf ihrem Territorium zu sichern (§§ 24 und 25 BauGB). Kommt es zum Verkauf eines betreffenden Grundstücks, kann die Kommune als Vorkäuferin in den Prozess eintreten und den Grund und Boden zum Verkaufspreis oder zum Verkehrswert erwerben (§ 28 BauGB). Es ist ebenfalls möglich, das kommunale Vorkaufsrecht zu Gun-

sten einer Dritten, z. B. einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft oder einer Genossenschaft, auszuüben (§ 27a BauGB).

Neben diesen grundlegenden bodenpolitischen Instrumenten stehen den Städten und Gemeinden weitere Möglichkeiten zur Verfügung, um im Rahmen ihrer Planungshoheit städtebauliche Ziele durchzusetzen. Zu nennen sind insbesondere die Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) und die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB). Eine Umlegung zielt auf eine Erschließung oder Neugestaltung von Baugebieten ab. Auf dem Weg des Grundstückstauschs

werden eine städtebauliche Planung und die vorhandene Grundstücksstruktur harmonisiert. Zwar kann die Neuordnung gegen den Widerstand privater Grundeigentümer:innen durchgeführt werden, doch ist eine Umlegung auf den Ausgleich privater und öffentlicher Interessen ausgerichtet.

Anders verhält es sich mit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, kurz SEM. Diese kommt insbesondere in Fällen zum Einsatz, in denen Widerstand privater Grundeigentümer:innen gegen die Umsetzung städtebaulicher Planungen oder Spekulation in Zusammenhang mit der Umwandlung etwa von Agrar- und Bauland zu erwarten sind. In diesem Fall hält das Baugesetzbuch explizit die Enteignung gegen Entschädigung als legitimes (wenngleich letztes) Mittel im Interesse des Gemeinwohls vor. Enteignete Grundstücke sind allerdings wieder zu veräußern, sobald der Enteignungszweck (etwa die städtebauliche Neuordnung des Gebiets) erfüllt ist – sofern nicht die Kommune die Flächen für öffentliche Zwecke benötigt (§ 89 BauGB). Zuvor muss freilich auch im Rahmen einer SEM ausgelotet werden, ob eine gütliche Einigung mit den Grundbesitzenden möglich ist. Anders als bei einer bloßen Bebauungsplanung bietet die SEM der Kommune allerdings die Möglichkeit, die Bodenpreise auf dem vor der Aufwertung bestehenden Niveau einzufrieren. Soll zum Beispiel auf einer Ackerfläche ein Wohngebiet entwickelt werden, dann finden die Verkaufsverhandlungen zwischen der Stadt oder Gemeinde und der Eigentümer:in der Landwirtschaftsflächen auf der Grundlage des Preises für Agrarflächen und nicht des Preises für Bau(erwartungs)land statt. Bodenpreisspekulation kann auf diese Weise für die Dauer des Entwicklungsprozesses ein Riegel vorgeschoben werden. Erfolgt der Zwischenerwerb durch die Kommune zu Gunsten ihrer eigenen Wohnungsbaugesellschaft oder etwa einer Genossenschaft oder eines gemeinwohlorientierten Wohnprojekts, kann Grund und Boden durch die SEM auch dauerhaft dem spekulativen Verwertungskreislauf entzogen werden.

## 5. Aktivierung von Grund und Boden über kommunale Baulandmodelle

Immer mehr Städte und Gemeinden sortieren ihre bodenpolitischen Bemühungen um die Aktivierung von Bauland für die Siedlungsentwicklung in kommunalen Baulandmodellen, Baulandstrategien bzw. Strategien zur sozial gerechten Bodennutzung. Diese sind darauf ausgerichtet, in kooperativem Zusammenspiel von öffentlicher Hand und privaten Bauträger:innen zu einer geordneten und sozial ausgewogenen Entwicklung zu gelangen. Dabei wird gemeinhin das Ziel verfolgt, private Grundbesitzende bzw. Bauträger:innen in die Aufgabe, preiswerten Mietwohnraum für einkommensärmere Teile der Bevölkerung bereitzustellen, einzubeziehen. Neben den oben geschilderten Instrumenten soll dies

### **i** Aus dem Landtag: Öffentlicher Boden gehört in öffentliche Hand

Im April 2020 hat die Linksfraktion einen Antrag zur Bodenpolitik in den Landtag Brandenburg eingebracht (Drucksache 7/1113). Darin forderte sie einen Verkaufsstopp für landeseigene Grundstücke und die Erarbeitung einer Bodensicherungsstrategie. Ziel sollte es sein, Grund und Boden in öffentlicher Hand zu behalten und vorrangig für das Gemeinwohl zu nutzen. Der Antrag und die Parlamentsdebatte können hier nachgelesen werden:

[gleft.de/4bM](https://www.gleft.de/4bM)



meist durch gezielten Zwischenerwerb von Grundstücken vor dem Eintritt in eine Bauleitplanung und anschließende Veräußerung mit einschlägigen Auflagen erfolgen. Statt zum Höchstpreis können kommunale Flächen im Konzeptverfahren veräußert werden. Über entsprechende Klauseln im Kaufvertrag oder in ergänzenden städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) ist etwa sicherzustellen, dass ein bestimmter Anteil neu zu schaffender Wohnflächen einer Mietpreisbindung unterliegt und die Kommune sich über Belegungsrechte eine Einflussnahme auf die Vermietung sichert. Empfohlen wird vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg zur rechtssicheren Anwendung von Baulandmodellen ein einheitlicher Grundsatzbeschluss für das gesamte Gemeindegebiet (inklusive aller potenziellen Entwicklungsflächen). Darin kann neben einer Quote für den sozialen Wohnungsbau beispielsweise auch eine Beteiligung privater Vorhabenträger:innen an den Entwicklungs- und Infrastrukturfolgekosten formuliert werden.

Immer mehr Kommunen greifen auch bei der Vergabe von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser auf regulierende Verfahren zurück. In sogenannten »Einheimischenmodellen« wird der Zuschlag nicht automatisch den Höchstbietenden zuteil, sondern denjenigen, die sich in einem Punktesystem unter Berücksichtigung von familiärer Bindung zum Ort, ehrenamtlichem Engagement (etwa in der Freiwilligen Feuerwehr), Einkommen oder anderem mehr durchsetzen. Auf diese Weise kann zumindest in einem begrenzten Rahmen sichergestellt werden, dass auch Bevölkerungsgruppen mit mittlerem Einkommen eine Chance darauf haben, Wohneigentum zu begründen. Die Ausweisung neuer Baugebiete für Einfamilienhäuser ist zwar aus sozial-ökologischer Perspektive kritisch zu betrachten. In jedem Fall sollte die Entwicklung von Stadt- und Ortskernen und die behutsame Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum Priorität haben. Dort, wo (etwa abrundend zur vorhandenen Bebauung) trotzdem Bauflächen neu ausgewiesen werden, können derartige Modelle jedoch immerhin bewirken, dass Entwicklung nicht unreguliert dem spekulativen Bodenmarkt überlassen bleibt.

## FAZIT

Wenngleich aus einer linken Perspektive sicherlich noch mehr und weitergehende Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten für die Kommunen wünschens-

wert sind, um dem Ideal einer wenigstens überwiegend durch öffentliches oder kollektiv-demokratisches Grundeigentum geprägten Bodenordnung näher zu kommen: Die vorhandenen Instrumente des Baugesetzbuchs sollten nicht geringgeschätzt, sondern vielmehr für eine aktive kommunale Bodenpolitik genutzt werden. Leitbild aller progressiven, an einem sozial-ökologischen Umbau orientierten Kräfte muss es dabei sein, einen möglichst großen Anteil des lokalen Grund und Bodens – als nicht vermehrbare natürliche Ressource – dem spekulativen und exklusiven Zugriff renditegetriebener privater Grundbesitzer zu entziehen.

*Fritz R. Viertel*

### **i** Zum Weiterlesen:

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg hat eine Arbeitshilfe zur Erarbeitung von Baulandstrategien für Städte und Gemeinden veröffentlicht. Darin finden sich zahlreiche weiterführende Informationen zu bodenpolitischen Instrumenten sowie ihren Vor- und Nachteilen. Die Arbeitshilfe steht online zur Verfügung: [left.de/4bN](https://left.de/4bN)

Beispielhaft für Modelle zur sozial gerechten Bodennutzung in Deutschland stehen die Städte München und Münster. Hier finden sich zahlreiche Anregungen, die auch für kleinere Kommunen interessant sind. Infos zur Münchener »SoBoN« finden sich hier: [left.de/4bO](https://left.de/4bO); zum Münsteraner Modell hier: [left.de/4bP](https://left.de/4bP)

Weitere Lektüre zur kommunalen Bodenpolitik stellt das gleichnamige Projekt beim Deutschen Institut für Urbanistik zur Verfügung: [left.de/4bQ](https://left.de/4bQ)

Informationen zu Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165–171 des Baugesetzbuches finden sich in der Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, welche im Amtsblatt für Brandenburg vom 20.09.2000 (Nr. 11/37) veröffentlicht worden ist.



# Erbbaurecht statt Verkauf – wie wir Boden in öffentlicher Hand sichern können

Um Spekulation mit Boden zu verhindern, den Bestand öffentlicher Liegenschaften nachhaltig zu sichern und die sozialverträgliche Nutzung von Grundstücken zu ermöglichen, können Kommunen Dritten ihre Grundstücke in Erbbau zur Verfügung stellen. Auf diesem Weg muss das Grundstück nicht selbst entwickelt werden, es kann aber durch die öffentliche Hand Einfluss auf die Nutzungsformen genommen werden. Zudem werden in Form eines Erbbaupachtzinses regelmäßige Einnahmen generiert.

## 1. Das Erbbbaurecht: Gesetzliche und vertragliche Inhalte

Rechtsgrundlage für die Vergabe von Erbbbaurechten ist das Gesetz über das Erbbbaurecht (ErbbauRG), das zurückgeht auf das Jahr 1919 und dem die Intention zugrunde lag, den Wohnungsbau zu fördern, indem größeren Teilen der Bevölkerung die Möglichkeit zum Eigenheimbau gegeben wurde, ohne dass Grundeigentum erworben werden musste.

### 1.1 Eigentumstrennung Grundstück – Bauwerk

Das Erbbbaurecht trennt die sonst übliche Einheit des Eigentums an Grund und Boden mit dem darauf befindlichen Bauwerk. Der Grundstückseigentümer:innen erteilt dem Erbbbaurechtsnehmer:innen für einen vereinbarten Zeitraum das Recht, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Für die Nutzung von Grund und Boden zahlt der Erbbbaurechtsnehmer:innen dem Grundstückseigentümer:innen ein Entgelt, den Erbbbauzins. Das Erbbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, d. h., es ist dem Grundstückskauf gleichgestellt, kann veräußert, beliehen und vererbt werden. Es wird in zwei Grundbüchern dokumentiert: im Grundstücksgrundbuch und in einem separaten Erbbbaugrundbuch.

Durch den Grundbucheintrag entfaltet das Erbbaurecht dingliche Wirkung, d. h., das eingetragene Recht wirkt, unabhängig von der Person, sowohl gegenüber dem aktuellen Eigentümer: innen als auch bei Veräußerung oder Vererbung gegenüber Rechtsnachfolgern: innen. Zur Begründung eines Erbbaurechtes ist ein Vertrag zwischen Erbbauberechtigten und Grundstückseigentümer: innen mit anschließendem Eintrag ins Grundbuch notwendig. Einige Regelungsinhalte des Erbbaurechtsvertrags sollen nun erläutert werden:

## 1.2 Nutzungszweck

Der Zweckparagraf ist ein zentrales Element des Erbbauvertrags. In ihm wird die Art der Nutzung des Bauwerks festgeschrieben, die einerseits sehr weit gefasst werden kann, z. B. »Wohnnutzung«, »Betrieb einer Kindertagesstätte« oder auch relativ eng als »Betrieb einer AWO-Kindertagesstätte«. Es empfiehlt sich, den allgemeinen Nutzungszweck grundbuchlich zu sichern, weitere Konkretisierungen innerhalb des Nutzungsrahmens aber in einem zusätzlichen Vertrag mit dem Gebäudeeigentümer\* zu vereinbaren.

## 1.3 Nutzungsdauer und Regelungen bei Zeitablauf

Der Gesetzgeber macht keine Vorgaben zur Vertragsdauer. Praktisch zur Anwendung kommen aber vorwiegend Erbbaurechtsverträge mit einer Laufzeit zwischen 60 und 99 Jahren. Wichtig sind die Regelungen bei Vertragsende: Verlängerungsoptionen, angemessene Entschädigung sowie die Synchronisierung mit Gebäude- und Nutzungszyklen setzen über die gesamte Vertragslaufzeit hinweg Anreize für eine nachhaltige Bewirtschaftung und den Erhalt der Gebäudesubstanz.

## 1.4 Nutzungsentgelt: Erbbauzins

Für die Inanspruchnahme des Erbbaurechts erhält der Grundstückbesitzer durch die Erbbaurechtnehmenden ein Nutzungsentgelt, den sog. Erbbauzins. Über die Höhe des Zinses trifft der Gesetzgeber keine Aussage. Er unterliegt der freien Vertragsgestaltung.

Üblich ist die Berechnung des Nutzungsentgelts auf der Grundlage des Bodenwerts des Grundstücks zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, von dem ein bestimmter Prozentsatz als Erbbauzins vereinbart wird. Zinssätze für Wohnnutzung betragen i. d. R. 2–4 %, für Gewerbenutzung 5–6 %. Rechtlich möglich ist auch ein Zinssatz von 0 %. Die Zahlung des Erbbauzinses erfolgt gewöhnlich in regelmäßigen Raten. Vereinbar ist auch eine kapitalisierte Einmalzahlung zu Vertragsbeginn. Die herkömmliche Bemessungsgrundlage »Bodenwert« hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend als problematisch erwiesen. Wesentlicher Grund sind die stark gestiegenen Bodenpreise insbesondere in städtischen Ballungsgebieten, die den Erbbauzinsbetrag in Höhen treiben, auf denen bestimmte Nutzungen, z. B. soziale Wohnprojekte oder Kleingewerbe, wirtschaftlich nicht mehr tragfähig sind.

Eine Alternative zur Maßgröße »Bodenrichtwert« ist die Orientierung am Ertrag der Grundstücksnutzung, z. B. Mieteinnahmen im Wohnungsbau oder der Umsatz eines Gewerbebetriebes. Im Residualwertverfahren kann dieser prognostizierte Ertrag des Vorhabens mit den entstehenden Kosten und einem angemessenen Gewinn verrechnet werden, sodass auf dieser Basis ein wirtschaftlich tragfähiger Erbbauzins kalkuliert werden kann (siehe auch 3.3).

Eine Wertsicherungsklausel soll über die lange Laufzeit des Erbbaurechts ermöglichen, den vereinbarten Zins an Inflations- oder Deflationsentwicklungen anzupassen. Als Richtwert für Erhöhung bzw. Ermäßigung des Zinsbetrags wird im Allgemeinen der Verbraucherindex des Statistischen Bundesamts vereinbart.

## 1.5 Sicherungsmöglichkeiten: Zustimmungserfordernisse und Heimfall

Die §§ 2–8 des Erbbaugesetzes enthalten mehrere Instrumente, die Bedingungen der Grundstücksnutzung dauerhaft über die gesamte Laufzeit abzusichern. Eines davon ist das Erfordernis der Zustimmung durch den Grundstückseigentümer bei Veräußerung des Erbbaurechts. Gleiches gilt für die Beleihung im Fall einer Kreditaufnahme oder bei wesentlichen Änderungen am Bauwerk bzw. bei der Nutzung. Gravierende Verletzungen des Erbbauvertrags können den Heimfall auslösen, d. h. die Rückübertragung des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer vor Ablauf der Vertragslaufzeit. Gründe für den Heimfall können



z. B. mehrjähriger Zahlungsverzug, Verstöße gegen Nutzungsbeschränkungen, Bau- oder Unterhaltungsverpflichtungen u. a. sein. Die Höhe der Entschädigung ist vertraglich festzulegen.

## 2. Erbbaurecht als liegenschaftspolitisches Instrument der Kommune

---

Das Erbbaurecht bietet der Kommune als Grundstückseigentümer:innen ein Instrument der nachhaltigen Bodenverfügbarkeit und -nutzung. Der Boden verbleibt mit seinem Wert im kommunalen Vermögen und generiert zudem regelmäßige Einnahmen durch Zinszahlungen. Das Erbbaurecht schlägt somit positiv in der Vermögensbilanz als auch der Finanzrechnung des Kommunalhaushalts zu Buche.

Seine Wirkung als liegenschaftliches Steuerungsinstrument entfaltet es zum einen in der Kombination mit dem kommunalen Planungsrecht, insbesondere Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Noch wirksamer kann die Steuerungsfunktion über kommunales Eigentum an Grund und Boden ausgeübt werden, so z. B. über die Vergabe von Grundstücken und die Festschreibung städtebaulicher, wohn- oder umweltpolitischer Ziele in einem städtebaulichen Vertrag nach BauGB § 11.

Soll die Absicherung jedoch dauerhaft erfolgen, erweist sich das Erbbaurecht als das geeignete Instrument, die Umsetzung der Ziele über lange Zeiträume und bei wechselnden Eigentümer:innen mit einem hohen Grad an rechtlicher Bindungswirkung zu gewährleisten. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Sicherung von Belegungsrechten im sozialen Wohnungsbau macht dies nachdrücklich deutlich:

*»Dauerhafte Beschränkungen für private Investoren lassen sich nur dann erreichen, wenn der öffentliche Zweck nicht mit dem Instrument des Grundstücksverkaufs, sondern mit dem dazu bestimmten Instrument der Ausgabe eines Erbbaurechts verfolgt wird.«*

(BGH; Urteil vom 8. Februar 2019 – V ZR 176/17 Rn. 21)

Es ist wichtig, sich bei der Grundstücksvergabe auch der Möglichkeiten bewusst zu sein, die das Ziel der dauerhaften Sicherung des Nutzungszwecks auf alternative Weise erreichbar machen:

- ➔ Im Fall von kommunalen Unternehmen als Grundstücksnutzer bietet sich die Eigentumsübertragung als Sacheinlage in das Betriebsvermögen an.
- ➔ Bei Verkauf eines kommunalen Grundstücks kann ein grundbuchlich gesichertes Rückkaufsrecht vereinbart werden, das zum Tragen kommt, wenn die Käufer:innen gegen vertraglich vereinbarte Bau- oder Nutzungsverpflichtungen verstößt oder wenn das Grundstück an Dritte veräußern werden soll

## 3. Ausgestaltung des Erbbaurechts auf kommunaler Ebene: Möglichkeiten und Grenzen

---

### 3.1 Kommune und Erbbaurechtsnehmer:in: die Interessenlage

Die Vorteile der Kommune als Erbbaurechtsgeber:in liegen in stadtentwicklungspolitischer und fiskalischer Hinsicht in der:

- ➔ Möglichkeit der strategischen Steuerung der Stadtentwicklung, die von konkreten Festlegungen zur Bodennutzung bis zu dämpfendem Einfluss auf Immobilien- und Mietpreise reichen kann
- ➔ Kombination von Erhalt des Grundvermögens und Erzielen regelmäßiger Einnahmen

Ein Nachteil u. a. sind kurzfristig fehlende Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf bei gleichzeitiger Notwendigkeit des Aufbaus von Rückstellungen für Entschädigungen nach Zeitablauf bzw. bei Heimfall. Fiskalische Zielkonflikte sind, selbst wenn die Kommune darauf verzichtet, im Höchstpreisverfahren Einnahmen für den kommunalen Haushalt zu erzielen und stattdessen die Vergabe nach Konzept bevorzugt, dennoch nicht ausgeschlossen.

Zum einen benötigen Kommunen, wenn sie eine strategische Bodenvorratspolitik mittels eines Bodenfonds betreiben wollen, die Erlöse aus dem Flächenver-

kauf zum Ankauf neuer Flächen. Zum anderen werden bei projektbezogenem Zwischenerwerb und anschließendem Verkauf von Grundstücken die planungsbedingte Wertzuwächse zur Finanzierung der Baulandentwicklung herangezogen, insbesondere zur Bereitstellung der technischen und sozialen Infrastruktur.

In beiden Fällen entsteht kurz- oder mittelfristig ein erhöhter Finanzbedarf. Erbbauzinszahlungen hingegen erstrecken sich in der Regel über Jahrzehnte und können den kurz- und mittelfristigen entstehenden Finanzbedarf – entweder zum Ankauf neuer Flächen oder zur Finanzierung der vorhabenbezogenen Infrastruktur – nicht abdecken. Ein Ausweg ist ein kapitalisierter Erbbauzins als Einmalzahlung (vgl. 1.4). Dieses setzt jedoch die Mitwirkungsbereitschaft der Erbbaurechtsnehmenden voraus.

Die Zielkonflikte lösen sich tendenziell nur in einer langfristig ausgelegten kommunalen Boden- und Liegenschaftspolitik auf. Aber auch dabei wird zu überdenken sein, wie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Grundstücksverkauf und Bestellung von Erbbaurechten aussehen soll.

Das Erbbaurecht verschafft den Erbbauberechtigten Eigentum am Bauwerk auf Zeit und eine dem Grundstückseigentümer wirtschaftlich und rechtlich angenäherte Stellung. Für die Erwerber:in besteht, da der Aufwand für den Grundstückskauf entfällt, der Vorteil eines geringeren Finanzbedarfs in der Anfangsphase der Bautätigkeit. Ein langfristiger Vorteil gegenüber dem Ankauf des Grundstücks würde sich dann ergeben, wenn der Erbbauzins niedriger ist als der Kapitalmarktzins für Darlehen. Ansonsten ergeben sich im Vergleich zum Volleigentum aus Sicht der Erbbaurechtsnehmenden mehrere Nachteile:

- ➔ eingeschränktes Recht zur Nutzungsänderung, Veräußerung und Vermietung des Bauwerks, wenn diese unter Zustimmungsvorbehalt der Grundstückseigentümer:innen stehen (vgl. 1.5, 3.4)
- ➔ verminderte Beleihungsfähigkeit des Bauwerks bei Kreditaufnahme
- ➔ dauerhafte Zinsbelastung inkl. Wertanpassung während der Vertragslaufzeit, unabhängig vom tatsächlichen wirtschaftlichen Ertrag des Gebäudes

Potenziell Bauwillige werden somit nur dann zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags bereit sein, wenn sie nach Abwägung der Vor- und Nachteile zur Aufassung gelangen, dass sich ihr Konzept der Grundstücksnutzung in Erbbau wirtschaftlich tragfähig umsetzen lässt. Größere Parallelität der Interessen ergibt sich bei gemeinwirtschaftlich agierenden Unternehmen und Organisationen wie z. B. kommunalen Betrieben, Genossenschaften, Studierendenwerk, Stiftungen, freien und sozialen Trägern, Baugemeinschaften, u. ä., deren Geschäftstätigkeit auf die nachhaltige Nutzung des Gebäudebestands zu Wohn- oder Gewerbebezwecken bzw. soziale und kulturelle Dienstleistungen zielt.

Das sind die mehrschichtigen Interessenlagen, die bei der Vergabe kommunaler Grundstücke und der Ausgestaltung des Erbbaurechts in Betracht gezogen werden müssen. Aus Sicht der Kommune ist zuerst zu prüfen, welche Nutzungszwecke sich mit welchem Akteur:innen am besten verwirklichen lassen (3.2). An dieser Entscheidung sind dann die weiteren Bedingungen auszurichten, z. B. Zinsgestaltung (3.3), Laufzeit, Verlängerungsoption u. a. (3.4)

### 3.2 Wohnungsbau und Förderung gemeinwohlorientierter Akteur:innen

Erbbaurechte können zielgerichtet als Instrument eingesetzt werden, um Bauherren mit Gemeinwohlzielen, wie z. B. kommunale Unternehmen, Genossenschaften, Stiftungen, Mietshäuser Syndikate, selbstorganisierte Baugemeinschaften u. a. m., zu ermöglichen, sich an der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu beteiligen und zur Entwicklung nachhaltiger sozialer Quartiersstrukturen beizutragen.

Die Kommune kann diese Akteur:innen in Strategien der Wohnraumversorgung einbinden, indem sie ihnen über das Erbbaurecht günstige Bedingungen für die Grundstücksnutzung einräumt und eine Vertragsgestaltung bietet, die das Erbbaurecht nicht schlechter als das Volleigentum stellt. Zusätzlich zur kommunalen Förderung kann die Grundstücksvergabe mit Programmen der staatlichen Wohnraumförderung kombiniert werden. Das eröffnet prinzipiell die Möglichkeit, durch eine entsprechende Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags die Mietpreis- und Belegungsbindungen über den Förderzeitraum hinaus zu verlängern (Vgl. BGH; Urteil vom 8. Februar 2019 – V ZR 176/17 Rn. 21)



### 3.3 Zins

#### 3.3.1 Bemessungsgrundlage Grundstücksertrag

Wenn Kommunen Erbbau als Steuerungsinstrument zum Verwirklichen stadtpolitischer Ziele einsetzen, muss als Grundsatz gelten, dass sich die Höhe des Erbbauzinses an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Nutzung orientieren sollte. D. h., die Zinsberechnung ist nicht an den Bodenwert zu koppeln, sondern an den prognostizierten Ertrag aus der Grundstücksnutzung, z. B. Mieteinnahmen.

Bei hohen Bodenwerten, z. B. in Ballungsgebieten und im Berliner Umland, läuft die Orientierung am Grundstücksertrag i. d. R. auf eine verbilligte Vergabe unterhalb des Verkehrswerts hinaus. Um den Bau von mietreduziertem oder preisgedämpftem Wohnraum zu fördern, können Kommunen bei Grundstücksvergabe eine Zinshöhe vereinbaren, die sich im Wohnungsbau an der Kostenmiete orientiert. Mietpreisniveau und -bindungen werden auf diese Weise in die Kosten des Erbbaurechts eingepreist; der Abschlag auf den Zins wird als »Sozialrabatt« verwendet, der ermöglicht, die Mieten dauerhaft um diesen Betrag zu senken. Steigen die Mieten innerhalb eines bestimmten Zeitraums, z. B. in Anlehnung an den Verbraucherindex, kann auch der zu leistende Erbbauzins steigen (vgl. 1.4).

#### 3.3.2 Haushalts- und vergaberechtlicher Rahmen

Die Kommune ist bei der Preisgestaltung des Erbbauzinses im Wesentlichen frei. Jedoch sind stets haushalts- und beihilferechtliche Vorgaben zu beachten.

Gemäß Kommunalverfassung des Lands Brandenburg besteht seitens der Kommune die Verpflichtung, Vermögensgegenstände zum vollen Wert zu veräußern (Bbg KVerf § 79 Abs 2). Veräußerungen unter dem vollen Wert bedürfen der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde (§ 79 Abs. 3). Die Genehmigungsfreistellungsverordnung führt in § 2 Abs. 3 dazu aus, dass die Bestellung von Erbbaurechten generell genehmigungsfrei ist. Bzgl. der Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten, die der sozialen Wohnungsförderung dienen, räumt § 2 Abs. 2 Genehmigungsfreiheit ein, wenn der

Abschlag 40 % des Verkehrswerts nicht überschreitet. Innerhalb dieser Spanne hat die Kommune also einen Entscheidungsspielraum.

Die Bestimmungen des EU-Beihilferechts sind zu beachten, wenn der Staat eine finanzielle Förderung vornimmt, wie z. B. bei Programmen des sozialen Wohnungsbaus. Sozialer Wohnungsbau fällt unter Dienstleistungen von Allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI). So ist es durchaus statthaft, dass eine Kommune ein Unternehmen mit Aufgaben des sozialen Wohnungsbaus betraut und für die Erbringung dieser Dienstleistung einen finanziellen Ausgleich gewährt. Jedoch ist die Betrauung mit der Dienstleistung und die Gewährung des Ausgleichs an bestimmte Bedingungen gebunden.<sup>1</sup>

Eine Bedingung ist das Verbot der Überkompensation, die dann eintreten kann, wenn der reduzierte Erbbauzins und die Zuschüsse der Wohnraumförderung zur Dopplung der Beihilfe führen. Im Einzelfall ist also genau zu kalkulieren und ggf. darzulegen, dass die Kumulation von Preisnachlass und Förderzuschuss nicht über die Kosten hinausgeht, die zur Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen erforderlich sind.

### 3.4 Laufzeit, Verlängerungsoption, Zustimmungsvorbehalt

Erbbaurechtsnehmer\* streben in der Regel eine möglichst lange Vertragslaufzeit an, um eine mit dem Volleigentum vergleichbare Perspektive der Nutzung des Grundstücks zu haben. Zwei Sachverhalte erscheinen für die Dauer des Erbbaurechts relevant:

- ➔ die Synchronisierung mit dem Lebenszyklus des Gebäudes: Die Empfehlungen für Wohnungsbau sind zwei Sanierungszyklen, d. h. ca. 70–80 Jahre.
- ➔ das Auslaufen vereinbarter Mietpreis- und Belegungsbindungen (vgl. 3.2.)

Beim Auslaufen der Erbbaurechte sind klare Regelungen notwendig: Möglich sind Verlängerung, Kauf oder Entschädigung. Im Falle von kommunalen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften ist die Option des Kaufs wesentlich, um ihren Bestand nicht zu verlieren.

Üblich sind Zustimmungsvorbehalte bei geplanten Änderungen am Bauwerk oder des Nutzungszwecks. Im Fall der Nutzung für den mietpreisreduzierten Wohnungsbau sollte die Umwandlung in Wohneigentum vertraglich ausgeschlossen werden.

---

*Bernhard Bielick*

## Über den Autor

Bernhard Bielick lebt in der Landeshauptstadt Potsdam und fand über verschiedene stadtpolitische Initiativen zum Thema Erbbau-recht. Er war unter anderem in den Initiativen „Potsdams Mitte neu denken“ und „Potsdam – Stadt für alle“ aktiv.



### Verweise:

1 Weiterführende Informationen siehe Altmark-Urteil des BVerwG von 2003

[eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:62000CJ0280&from=DE](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:62000CJ0280&from=DE)

### Quellen:

Deutscher Erbbauerechtsverband [www.erbbauerechtsverband.de/home](https://www.erbbauerechtsverband.de/home)

Dokumentation der Expertenwerkstatt 2017: Erbbauerechte in Berlin. Runder Tisch Liegenschaftspolitik

[www.exrotaprint.de/wp-content/uploads/2018/01/Erbbauerechtswerkstatt\\_Dokumentation.pdf](https://www.exrotaprint.de/wp-content/uploads/2018/01/Erbbauerechtswerkstatt_Dokumentation.pdf)

Erbbauerechte – ein Betrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für bezahlbaren Wohnungsbau?

Ergebnisdokumentation zum ExWoSt-Projekt Fachdialog Erbbauerecht 2020

[www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user\\_upload/aktivitaeten/veroeffentlichungen/Dokumentation\\_Fachdialog\\_Erbbauerecht\\_bf.pdf](https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user_upload/aktivitaeten/veroeffentlichungen/Dokumentation_Fachdialog_Erbbauerecht_bf.pdf)

Senner, K. Mit Erbbauerecht zu mehr bezahlbarem Wohnungsbau,

Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 4 / 2019, S. 201–204

[www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2019/4\\_2019/FWS\\_4\\_19\\_Senner.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2019/4_2019/FWS_4_19_Senner.pdf)



# Bauleitplanung

## DER BEBAUUNGSPLAN ALS WERKZEUG KOMMUNALER WOHNUNGSPOLITIK

Das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland garantiert den Städten und Gemeinden das Recht, »alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln« (Artikel 28 Absatz 2). Daraus leitet sich der Grundsatz der kommunalen Planungshoheit ab, die durch das Baugesetzbuch (BauGB) in den verschiedenen Instrumenten der Bauleitplanung detailliert ausgearbeitet wird. So heißt es in § 1 Absatz 1 BauGB: »Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetz buchs vorzubereiten und zu leiten.« Dieser Anspruch greift für das gesamte Territorium einer Kommune – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an den Grundstücken.

### 1. Der Flächennutzungsplan als raumplanerischer Rahmen

Meist wird als vorbereitender Bauleitplan, mithin als städtebaulicher bzw. raumplanerischer Gesamtrahmen, ein Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet und von der Kommunalvertretung beschlossen. Er besteht aus einer Planzeichnung bzw. Festlegungskarte mitsamt einer textlichen Begründung. Über die Darstellung im FNP wird den Flächen eine bestimmte Nutzung allgemein zugeordnet und auf diese Weise die grundsätzliche städtebauliche Struktur anhand der Art der baulichen Nutzung festgesetzt (§ 5 BauGB). Entschieden wird in diesem Planungsraster, wo sich Bau- und Wohngebiete, Gewerbegebiete, Landwirtschaftsflächen, Wald, Park- und Grünanlagen, Sportplätze, Verkehrsflächen, soziale Einrichtungen, Versorgungsflächen u. a. m. befinden. Festlegungen im FNP können sowohl der Sicherung einer bestehenden Nutzung dienen als auch bestimmten Flächen eine zukünftige Nutzungsart zuweisen. Denn nur die im FNP dargestellte Nutzung ist auf den betreffenden Grundstücken zulässig. Soll etwa auf einem als Ackerland dargestellten Areal ein Wohngebiet entwickelt werden, ist zunächst eine Änderung des FNP erforderlich. Wie bei jeder Bauleitplanung ist für die Aufstellung oder

Änderung eines FNPs die Beteiligung der Öffentlichkeit und anderer Behörden (der sogenannten Träger öffentlicher Belange) sowie eine Prüfung der Umweltauswirkungen verbindlich vorgeschrieben (§§ 2 ff. BauGB). Welche Art der Wohnbebauung (Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau) in einem Wohngebiet zulässig ist, geht aus dem FNP nicht hervor.

## 2. Planung bis ins Detail: Der Bebauungsplan

In Abgrenzung zum FNP stellt der Bebauungsplan (B-Plan) eine verbindliche Bauleitplanung für ein abgegrenztes Teilgebiet der Gemeinde dar. Sofern ein FNP existiert, ist der B-Plan an dessen Vorgaben zur Flächennutzung gebunden und erfüllt gleichsam die Aufgabe, diese konkret auszugestalten. Nach § 8 Absatz 1

BauGB handelt es sich bei einem B-Plan um »die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung«. Zugleich ist er als solche die Rechtsgrundlage zur Anwendung einer Reihe von ordnungspolitischen Eingriffsinstrumenten, die das Baugesetzbuch den Kommunen zur Verwirklichung ihrer städtebaulichen Lenkungs- und Aufsichtsfunktion in die Hand gibt. Dazu gehören im Zusammenhang mit der kommunalen Wohnungspolitik unter anderem die Festsetzung von Erhaltungs- bzw. Milieuschutzgebieten (siehe Kapitel *Regulierung* Punkt 2) sowie die Durchführung von Umlegungen oder

Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. Wie beim FNP ist der kartierten Planzeichnung eines B-Plans eine textliche Begründung beizufügen.

Wie detailliert ein B-Plan ausgearbeitet wird, liegt im Ermessen der Kommunen. Grundsätzlich werden innerhalb des abzugrenzenden Geltungsbereichs die Nutzungszwecke der Flächen grundstücksscharf festgeschrieben – etwa als Wohngebiet, öffentliche oder private Straßen und Wege, Landwirtschaftsflächen,

öffentliche oder private Plätze, Parks und Grünanlagen, Flächen für ober- oder unterirdische Versorgungsanlagen bzw. -leitungen u. a. m. Darüber hinaus ist es möglich, Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Das bedeutet, in den B-Plan dürfen detaillierte Vorschriften zu Höhe, Breite, Tiefe, Ausrichtung von Gebäuden und Nebenanlagen (wie Garagen), zur maximalen Bodenversiegelung je Baugrundstück, zur Anzahl der Wohnungen je Gebäude, zum Erhalt oder zur Neupflanzung von Bäumen, zur Errichtung von Kinderspiel-, Sport- oder Parkplätzen, zur Nutzung erneuerbarer Energie u. v. m. aufgenommen werden (§ 9 BauGB). Es können ferner Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Zwecke benannt und für diese ein kommunales Vorkaufsrecht begründet werden – unabhängig davon, in wessen Eigentum sie sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans befinden.


## 3. Wohnungspolitische Instrumente der Bebauungsplanung

Unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten kann ein B-Plan zunächst Einfluss auf die bauliche Struktur eines Wohnbaugebiets nehmen. Um auf die Errichtung von Mietwohnungen hinzuwirken, sind entsprechende Vorgaben zum Geschosswohnungsbau anstelle von kleinen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser angezeigt. Natürlich garantiert der Bau von Mietwohnungen noch längst keinen preiswerten Wohnraum. Hierfür hält das Baugesetzbuch eine weitergehende Festsetzungsmöglichkeit bereit. Es ist nämlich zulässig, Flächen zu benennen, auf denen »ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen« (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB). Diese Regelung zielt explizit auf die Versorgung einkommensärmerer Bevölkerungsgruppen mit für sie bezahlbaren Mietwohnungen. Allerdings ist dieses Instrument mit Vorsicht zu genießen. Denn es enthält keine Verpflichtung dazu, auf den betreffenden Flächen tatsächlich sozialen Wohnungsbau durchzuführen. Der Passus zwingt die Bauherrinnen lediglich dazu, die Wohnungen so zu konfigurieren, dass sie den baulichen Anforderungen an den aus öffentlichen Mitteln förderfähigen sozialen Wohnungsbau genügen. Hierbei sind nach §§ 10 und 19 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) insbesondere die Wohnungsgrößen einschlägig, die im Land Brandenburg mit Nummer 4 der Verwaltungsvorschrift zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungs-gesetz (VV – WoFGWoBindG) definiert worden sind. So unbefriedigend eine solche Regelungstiefe im B-Plan aus einer linken Perspektive auch sein mag, kann sie

### Tipps zum Weiterlesen:

Eine ausführliche Einführung in das kommunale Planungsrecht stellt das Kommunalpolitische Forum NRW e. V. auf seiner Webseite zum kostenfreien Download zur Verfügung:

 [left.de/4bS](https://left.de/4bS)

Eine detaillierte Erläuterung einzelner Bestandteile einer Bebauungsplanung finden sich in einer vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Lands Brandenburg bereitgestellten Arbeitshilfe:  [left.de/4bT](https://left.de/4bT)

dennoch als »Filter« für die an einem derart regulierten Grundstück interessierten Akteur:innen wirken. Besonders renditeträchtig sind nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus zugeschnittene Wohnungen für profitorientierte Bauträgerinnen jedenfalls nicht. Erst recht, wenn die Festsetzung mit der Begründung eines kommunalen Vorkaufsrechts verbunden wird. Ähnliches gilt für eine bebauungsplanerische Benennung von Flächen, auf denen »ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind« (§ 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB). Gemeint sind klar abzugrenzende Gruppen wie Studierende oder Menschen mit Behinderung. Nicht anwendbar ist dieser Passus auf Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete, weil diese rechtlich nicht dem (dauerhaften) Wohnen, sondern der (vorübergehenden) Unterkunft dienen.

## FAZIT

Die Bauleitplanung – insbesondere der Bebauungsplan – dient als Werkzeug zur Umsetzung der kommunalen Planungshoheit und gewährt den Städten und Gemeinden weitreichende Befugnisse zur Steuerung und Regulierung von Stadtentwicklungsprozessen. Wenngleich eine verbindliche Festsetzung von Flächen, auf denen allein sozialer Wohnungsbau zu erfolgen hat, nicht möglich ist, bietet die Bauleitplanung wirksame Instrumente an, mit denen auf die Errichtung preiswerten Mietwohnraums hingewirkt werden kann. Gefragt ist aus linker Perspektive ein kluger Einsatz von bebauungsplanerischer Festsetzung in Kombination mit weiteren Instrumenten der Stadtentwicklungspolitik wie dem kommunalen Vorkaufsrecht (Kapitel 3), der Ausweisung von Milieuschutzgebieten und dem offensiven Neubau mit Hilfe eigener Wohnungsbaugesellschaften oder in Kooperation mit Genossenschaften und Baugemeinschaften.

---

*Fritz R. Viertel*

## Über den Autor

Fritz R. Viertel ist Vorsitzender der Fraktion DIE LINKE in der Gemeindevertretung Schöneiche bei Berlin und arbeitet als Referent für Landesentwicklung, Raumordnung, Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen, Infrastruktur und Verkehr für die Fraktion DIE LINKE im Landtag Brandenburg.







# Wohnraumförderung

## DIE SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG IN BRANDENBURG

Die Förderung von Wohnraum ist ein mietenpolitisches Mittel, das die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum zum Ziel hat. Ging es in der Vergangenheit, insbesondere in der Weimarer Republik und nach dem 2. Weltkrieg, vor allem darum, schnellstmöglich den eklatanten Mangel an Wohnraum mit Hilfe staatlicher Subvention zu beheben, hat die Wohnraumförderung der Bundesrepublik spätestens seit Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Soziale Wohnraumförderung im Jahr 2002 zum Ziel, denjenigen einen Zugang zum Wohnungsmarkt zu verschaffen, die aufgrund vielfältiger Zugangshürden über diesen nicht aus eigener Kraft verfügen (vgl. Deutscher Bundestag Drucksache 14/5911, 23.04.2001). Seit der Übertragung der wesentlichen Gesetzgebungskompetenz in der Wohnungspolitik vom Bund an die Länder erhalten die Länder sog. Entflechtungsmittel, mit denen sie, ergänzt um eigene Landesmittel, den sozialen Wohnungsbau fördern können. Dabei erhalten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften eine durch die Länder festgelegte Fördersumme zum Neubau und zur Instandsetzung bzw. Modernisierung von Wohnungen. Sie verpflichten sich über die Tilgungszeit der erhaltenen Subventionen zur Vermietung eines definierten Anteils ihrer Wohnungen zu einem festgeschriebenen Mietpreis (mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen). Anrecht auf die Inanspruchnahme einer mietpreisgebundenen Wohnung haben Menschen, die über ein ebenfalls definiertes Einkommen verfügen. Doch wo kommt diese Förderpraxis her? Wie ist sie aktuell in Brandenburg ausgestaltet und welche linken Forderungen ergeben sich aus dieser Praxis?

### 1. Wo kommt die soziale Wohnraumförderung historisch her?

Die Förderung von Wohnraum ist eng verbunden mit der Geschichte der Arbeiter:innenbewegung. Zum ersten Mal auf die politische Agenda gelangte die Frage nach angemessenem und ausreichendem Wohnraum im Zuge der Industrialisierung. Die Einführung kapitalistischer Produktionsverhältnisse trieb die Menschen auf der Suche nach Arbeit in die Städte, wo sie – wenn überhaupt – nur dicht ge-

drängt eine Herberge fanden. Erste Ideen für eine Wohnungsreform wurden zwar debattiert, letztlich scheiterte die Wohnungs- und Bodenreformbewegung jedoch vorerst am Widerstand der Vermieter:innen, die einen Eingriff des Staats in ihre Eigentumsverhältnisse zurückdrängten (vgl. Gluns, 2019). Infolge des Ersten Weltkriegs und der politischen Umbrüche, die in der Weimarer Republik mündeten, erlangte das Ziel, jeder Person ihren Bedürfnissen entsprechend Wohnraum zur Verfügung zu stellen, Verfassungsrang (vgl. § 155 Weimarer Reichsverfassung, 1919). Durch die staatliche Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus wurde eine Vielzahl von Siedlungen geschaffen und es gelang, »neue und emanzipatorische Akzente zu setzen, indem erstmals jene Bevölkerungsschichten in das städtische Leben einbezogen wurden, die vor dem Ersten Weltkrieg davon ausgeschlossen waren« (»May-Siedlungen« zitiert durch Sauter, 2011:272). Instrumente wie der Kündigungsschutz, die Deckelung des Mietanstiegs, sowie die Regulierung der Wohnungsvergabe waren zusätzliche Maßnahmen, mit denen die Regierungen in der Weimarer Republik die Wohnsituationen zu verbessern versuchten (vgl. Gluns, 2019).

Als in Folge der von Nazideutschland ausgehenden Zerstörung und Vertreibung nach Ende des Zweiten Weltkriegs ca. 8 Mio. Wohnungen fehlten, wurde zunächst eine Wohnraumzwangsbewirtschaftung eingeführt, »um den noch verbliebenen Wohnungsbestand bestmöglich zu nutzen und gerechter zu verteilen« (Gluns, 2019). Diese zeichnete sich insbesondere durch die Deckelung der Mieten auf dem Niveau von 1936, die Zuteilung von Haushalten in Privatwohnungen sowie die staatliche Unterbringung in Notunterkünften aus (vgl. ebd.). Doch bereits kurz darauf schlugen die zwei neuen Staaten unterschiedliche Wege ein. Die Wohnungspolitik in der DDR wurde 1950 Teil der staatlichen Planwirtschaft, eine staatliche Kommission regelte die Wohnungszuweisung, die Mietpreise blieben eingefroren und betragen damit durchschnittlich 3 % der Monatsmiete. Im Gegensatz dazu versuchte die BRD, mit dem ersten Wohnungsbaugesetz im Jahr 1950 durch staatliche Anreize den Wohnungsmarkt zu stärken. Mit Inanspruchnahme unverzinsten Baudarlehen von Bund und Ländern und einer 30–35-jährigen Tilgungsfrist verpflichteten sich die Investoren für die Tilgungsdauer zur Vermietung an Haushalte innerhalb definierter Einkommensgrenzen. Dies war der Einstieg in den Wohnungsbau mit zeitlich befristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen. Zwar wurden von den 4 Mio. bis 1960 gebauten Wohnungen der BRD knapp 60 % gefördert, der Sozialwissenschaftler Wolfgang Kiehle hält

diesbezüglich jedoch fest:

*»Dieser Soziale Wohnungsbau stellt somit einen zeitlich befristeten Kompromiss zwischen einer marktwirtschaftlich orientierten und einer an der Schaffung dauerhaft gebundener Bestände interessierten Wohnungsversorgung dar. Diesem Kompromiss liegt die Vorstellung zu Grunde, dass ein Eingriff in die Marktkräfte nur auf Grund von Notsituationen erfolgen sollte« (Kiehle, 2013).*

Bereits ab 1951 begann die BRD parallel »mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Investitionen im selbstgenutzten Eigentum (...) die Ära der Eigentumsförderung ohne jedes Bindungsäquivalent« (ebd.). Auch als die BRD sich Ende der 1970er zunehmend den Altbaubeständen in den Innenstädten zuwendete, tat sie dies durch die Mobilisierung von Privatkapital. Sie ermöglichte mit dem Wohnungsmodernisierungsgesetz die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter:innen, was erhebliche Verdrängungsprozesse nach sich zog. Die DDR setzte in ihrem Städtebau währenddessen auf den Bau von Großwohnsiedlungen in Stadtrandlage, um den Bedarf an modernen Wohnungen decken zu können. So entstanden allein zwischen 1979 und 1989 eine Millionen zusätzliche Wohnungen (vgl. ebd.). Insgesamt befanden sich bei Mauerfall 2,8 Mio. Wohnungen in Volkseigentum. Darüber hinaus besaßen die knapp 700 Genossenschaften im ehemaligen Gebiet der DDR 1,1 Mio. Wohnungen und verwalteten ca. 100.000 weitere (vgl. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags, 2007). Dieser Wohnungsbestand wurde in der Wendezeit in die Marktwirtschaft überführt. Die Grundlage hierfür bildete § 22 des Einigungsvertrags, der eine Übertragung der ehemals volkseigenen Bestände an die Kommunen und gleichzeitig eine beschleunigte Privatisierung »zur Förderung der Bildung individuellen Wohneigentums« (Einigungsvertrag § 22 (4), 31.08.1990) vorsah. In Reaktion auf die wirtschaftlich angespannte Situation der Genossenschaften und der ehemals volkseigenen Wohnungsbetriebe setzte der Bund zudem am 27. Juni 1993 das Altschuldenhilfegesetz in Kraft (vgl. Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags, 2007).

Im Gegenzug zum Erlass der Altschulden bis auf 150 DM pro Quadratmeter verpflichteten sich die Unternehmen und Genossenschaften bis zum Jahr 2003 15 % ihrer Wohnungsbestände zu privatisieren (vgl. ebd.). Dieser Privatisierungsdruck, der die Daseinsvorsorge in allen Bereichen in der Nachwen-

dezeit erfasste, wurde das Credo der 1990er-Jahre und beförderte durch die parallel stattfindenden Prozesse der Deregulierung und der Liberalisierung eine Neuausrichtung der Wohnungspolitik in Deutschland (vgl. Holm/Horlitz/Jensen, 2017). Voraussetzung für diese Entwicklungen, die eine Spekulation mit Wohnraum überhaupt erst ermöglichte, war die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit in der Wendezeit – hatte sie doch beispielsweise die Gewinnausschüttungen auf maximal 4 % des Eigenkapitals limitiert (vgl. ebd.).

## 2. Was sind die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung Brandenburgs heute?

Rechtliche Grundlage der aktuellen sozialen Wohnraumförderpolitik des Landes Brandenburg ist das im Mai 2019 durch den Landtag Brandenburg beschlossene Wohnraumförderungsgesetz. Zentraler Aspekt dessen ist u. a. die Neuregelung der Einkommensgrenzen der Mietpreis- und Belegungsbindungen. Diese wurden für Einpersonenhaushalte auf 15.600 € Jahreseinkommen und für Zweipersonenhaushalte auf 22.000 € erhöht. Für jede weitere im Haushalt lebende Person werden 4.900 € und für unterhaltspflichtige, im Haushalt lebende Kinder je 2.000 € zusätzlich angerechnet (vgl. ebd.).

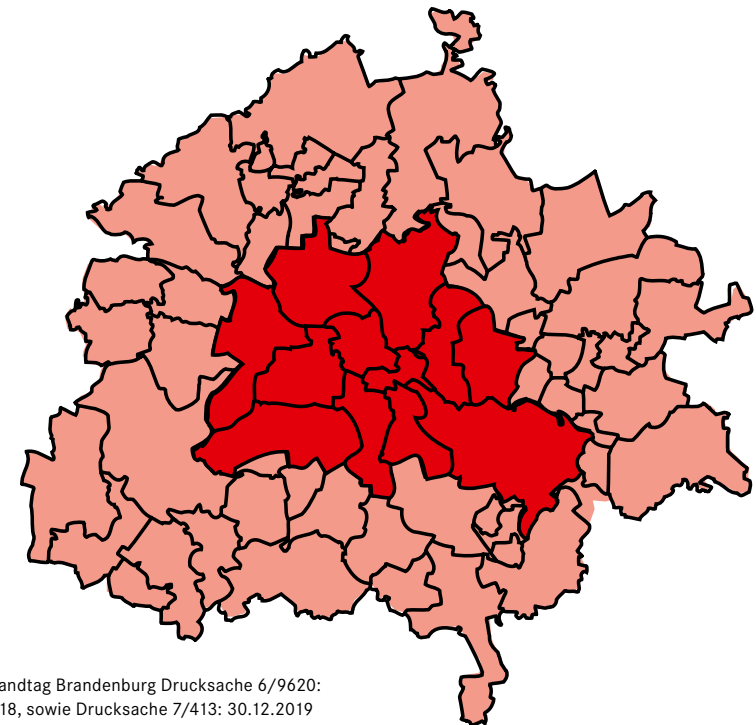
Aufbauend auf dem Wohnraumförderungsgesetz definierte die im Oktober 2019 erlassene *Richtlinie zur Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Wohngebäuden* (MietwohnungsbauförderR) schließlich die konkreten Förderkonditionen neu. Folgende Fördersummen gelten dabei aktuell:

- ➔ Modernisierung und Instandsetzung: maximal 1.800 € je Quadratmeter Wohnfläche bei maximal 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Mietwohnung. Die Förderung erfolgt ausschließlich als Baudarlehen.
- ➔ Neubau: maximal 2.500 € je Quadratmeter Wohnfläche. Sofern die Mietpreis- und Belegungsbindung mindestens 25 Jahre beträgt wird zunächst ein Zuschuss in Höhe von 350 € pro Quadratmeter Wohnfläche gewährt.
- ➔ Ein-/Anbau von Fahrstühlen und Herstellung möglichst barrierefreier Gebäudezugang: 25.000 € pro erschlossene Wohnung in Form eines Baudarlehens (vgl. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, 10.10.2019)

Im Gegenzug zur Inanspruchnahme der Baudarlehen bzw. Zuschüsse verpflichten sich die Vermieter:innen zu einer 20- bzw. 25-jährigen Mietpreisbindung. Die in der Richtlinie definierten höchstzulässigen Mieten sind dabei folgende:

Bei Erstvermietung nach Beendigung der Baumaßnahmen (Neubau, Instandsetzung und Modernisierung) an Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein darf die Nettokaltmiete maximal 5,50 € je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 4,90 € je Quadratmeter Wohnfläche betragen.

Für diejenigen, die die Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheins um maximal 20 % überschreiten, darf die Nettokaltmiete maximal 7,00 € je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 6,00 € je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen (vgl. ebd.). Welcher der beiden Werte in welcher Kommune jeweils zur Anwendung gebracht werden darf, hat das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung dabei ebenfalls definiert. So gilt in den hier dargestellten Kommunen der jeweils höhere Wert. Alle anderen können den niedrigeren zur Anwendung bringen. (Quelle: MIL, 10.10.2019)



Quelle: Landtag Brandenburg Drucksache 6/9620: 20.09.2018, sowie Drucksache 7/413: 30.12.2019

### 3. Wie steht es aktuell um den sozialen Wohnungsbau in Brandenburg?

Der wesentliche Indikator zur Bewertung der Versorgung mit sozialem Wohnraum ist die Entwicklung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestands. Den Höchststand der Belegungsbindungen erreichte Brandenburg nach der Wiedervereinigung im Jahr 2004 mit insgesamt 113.013 mietpreisgebundenen Wohneinheiten (vgl. Landtag Brandenburg Drucksache 6/9620: 20.09.2018). Seitdem sind die Bindungen aufgrund auslaufender Tilgungsfristen nicht nur rückläufig, ihr Rückgang entwickelt eine immer höhere Dynamik. So waren Ende 2020 noch 21.893 Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden. In zehn Jahren, also bis zum Ende des Jahres 2030, werden sie laut Prognose des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung sogar auf 12.482 Wohneinheiten zurückgegangen sein (vgl. Landtag Brandenburg Drucksache 7/413: 30.12.2019).

Jahr	Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung	Jahr	Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung
1991	1.370	2011	84.828
1992	12.440	2012	76.160
1993	24.249	2013	67.529
1994	32.795	2014	59.622
1995	42.769	2015	54.157
1996	57.335	2016	49.120
1997	70.397	2017	40.897
1998	83.883	2018	28.787
1999	94.309	2019	23.406
2000	101.583	2020	21.893
2001	107.647	2021	20.625
2002	109.671	2022	19.658
2003	112.009	2023	17.463
2004	113.013	2024	16.816
2005	110.137	2025	16.144
2006	104.743	2026	14.982
2007	100.781	2027	13.562
2008	98.265	2028	13.070
2009	94.320	2029	12.625
2010	90.921	2030	12.482

Parallel dazu schätzte das MIL bereits 2019, also vor Beginn der Corona-Pandemie und ihren Auswirkungen wie Erwerbslosigkeit, monatelanger Kurzarbeit und Insolvenzen, dass ca. 50 % der Mietshaushalte in Brandenburg perspektivisch unter die Einkommensgrenze für einen Wohnberechtigungsschein fallen und damit ein Anrecht auf mietpreisgebundenen Wohnraum haben werden. Der Rückgang der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen hat im Wesentlichen folgende Ursachen:

1. Der Bund hat sich nach einer wendebedingten Investitionsphase, die bis 1996 anhielt, sukzessive aus der finanziellen Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus zurückgezogen.
2. Auch das Land Brandenburg minderte die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zwischen 2005 und 2012 drastisch, sodass die Subvention von Neubauvorhaben z. T. völlig zum Erliegen kam.
3. Die zeitliche Befristung von Mietpreis- und Belegungsbindungen hat zur Folge, alle 20–25 Jahre nach neuen Varianten suchen zu müssen, um den Bestand überhaupt stabilisieren zu können.

Als Gegenmaßnahme erhöhte die rot-rote Landesregierung die Ausgaben zur Wohnraumförderung 2016 auf jährlich 100 Mio. €. Auch die Verabschiedung des Wohnraumförderungsgesetzes des Lands sollte eine Verbesserung der Förderkulisse des sozialen Wohnungsbaus erzielen, um die Bautätigkeiten im Land zu intensivieren und die Voraussetzungen schaffen, um aktuellen Herausforderungen zu begegnen – von der Klimakrise bis zur Stärkung sozialer Strukturen in Quartieren. Des Weiteren begann das Infrastrukturministerium 2012 mit kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften Modelle zur Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen zu entwickeln. Vorreiter war hier das sog. Potsdamer Modell, in dessen Rahmen mit der Pro Potsdam und der Genossenschaft Karl Marx die Verlängerung von 3.300 Mietpreis- und Belegungsbindungen um 10–15 Jahre vereinbart werden konnten. Im Gegenzug dazu erhielten die Wohnungsgesellschaft und die Genossenschaft Zinsabsenkungen für laufende Förderprogramme. Seitdem konnten mit Hennigsdorf, Neuruppin, Teltow und Elstal weitere bzw. weitergehende Vereinbarungen getroffen werden.



Welche Schlussfolgerungen ergeben sich aus der Betrachtung der sozialen Wohnraumförderung im Kontext ihrer historischen Entwicklung und welche Forderungen können wir daraus ableiten?

Die Betrachtung der Entwicklung der sozialen Wohnraumförderung im Lauf des vergangenen Jahrhunderts offenbart sowohl die durch historische Ereignisse ausgelösten Brüche in der Wohnungspolitik (z. B. Wendezeit), als auch die beständig voranschreitende Ausrichtung auf eine marktorientierte Wohnungswirtschaft seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs, die ihren Höhepunkt

in der Politik der Privatisierung, Deregulierung und Liberalisierung der 1990er-Jahre fand. Anstelle einer objektbezogenen Förderung von sozialen Wohnungsbaubeständen ist die Bundesrepublik spätestens in dieser Phase vollends zur Subjektförderung, also der Sicherung der Zahlungsfähigkeit von Mieter:innen, übergegangen. Holm, Horlitz und Jansen erachten die aktuelle soziale Wohnraumförderung daher eher als eine Wirtschaftsförderung, denn als soziales Instrument (vgl. Holm/Horlitz/Jansen, 2017). Der Rückzug des Bundes und der Länder aus der Wohnraumförderung hat den Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Form von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zusätzlich be-

fördert. In Ostdeutschland sind zudem bis heute die Brüche der Transformation der Nachwendzeit spürbar. Nicht nur der wirtschaftliche Niedergang ganzer Regionen Ostdeutschlands, massenhafte Erwerbs- und Perspektivlosigkeit, Abwanderung, der wachsende Leerstand und der Rückbau insbesondere in den Großwohnsiedlungen der ostdeutschen Städte prägen die Kommunen und ihre Wohnungsunternehmen bis heute. Auch die Privatisierung von ehemals volkseigenen Beständen hat zur Folge, dass die Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen minimiert wurden. Altschulden, die im Jahr 2019 noch 312 Mio. € betragen,

belasten insbesondere die kleinen kommunalen Wohnungsunternehmen zusätzlich (vgl. Deutsche Presseagentur, 24.08.2019).

Was wir daher brauchen, ist nicht weniger als ein komplettes Umdenken in der Wohnungspolitik. Wir müssen die Möglichkeit der Profitmaximierung und der Spekulation mit Wohnraum endlich unterbinden. Wir müssen sozialen Wohnraum dauerhaft sichern, direkt in Wohnobjekte und die Gestaltung von Kommunen und Quartieren investieren, um die kulturelle, soziale und demokratische Teilhabe aller Menschen zu ermöglichen, statt Investor:innen und ihre Prestigeprojekte zu subventionieren. Konkret sind auf Bundesebene die Forderungen nach Streichung der Altschulden und Einführung der Wohnungsgemeinnützigkeit Dreh- und Angelpunkt des dringend notwendigen Politikwechsels in der Wohnungspolitik. Darüber hinaus gewinnt die Sicherung des Bodens in öffentlicher Hand auf allen Ebenen eine immer größere Brisanz. Boden als endliche Ressource ist die Voraussetzung für den Bau bezahlbarer und mietpreisgebundener Wohnungsbestände sowie für die Gestaltung von Kommunen und Quartieren, die soziale, kulturelle und demokratische Teilhabe ermöglichen.

Aus diesem Grund bedarf es im Land und in den Kommunen einer Bodensicherungsstrategie, bei der der Verkauf öffentlicher Flächen untersagt wird. Sie muss auch ein Konzept zur Bereitstellung von Flächen für die Sozialinfrastruktur und den dauerhaft belegungsgebundenen sozialen Wohnungsbau, z. B. in Form von Erbbaupacht, enthalten. Stärker als der Bund und das Land haben Kommunen zudem die Möglichkeit, durch integrierte Stadtentwicklungskonzepte Quartiersstrukturen in den Blick zu nehmen und steuernd auf die soziale Durchmischung einzuwirken. So kann beispielsweise bei Vergabe des Baurechts der Investor dazu verpflichtet werden, einen bestimmten Anteil der geplanten Wohneinheiten mietpreis- und belegungsgebunden zu errichten. Ein Beispiel hierfür ist das Potsdamer Baulandmodell (vgl. Potsdam, 2020).

Durch dieses wurden seit 2013 Wohnungsbauinvestoren dazu verpflichtet, sich an den mit der Baumaßnahme in Verbindung stehenden Kosten für die soziale Infrastruktur zu beteiligen. Seit dessen Evaluation im Jahr 2017 sieht das Baulandmodell nun zudem vor, dass bis zu 20 % der planerisch ermöglichten Wohnfläche in allen Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt Potsdam mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu errichten sind. Auch das Land kann

### Aus dem Landtag:

#### Bezahlbaren Wohnraum für Studierende besonders fördern

In das Brandenburgische Wohnraumförderungsgesetz führte die rot-rote Landesregierung im Jahr 2019 die Möglichkeit ein, spezielle Förderbedingungen für besondere Wohnformen aufzusetzen (vgl. § 20 BgWoFG). Im Dezember 2020 forderte die Linksfraktion im Landtag, von dieser Regelung Gebrauch zu machen (Drucksache 7/2527). Der Antrag und die Debatte im Parlament können hier nachgelesen werden: [left.de/4bU](https://left.de/4bU)



und muss die Förderung von sozialen Quartiersstrukturen stärker in den Blick nehmen. Zwar gibt es hier bereits erste Initiativen in einzelnen Kommunen wie Hennigsdorf. Doch die Aufgabe der Landespolitik ist es, diese zu systematisieren und einer größeren Anzahl der Kommunen zuteilwerden zu lassen. Des Weiteren muss es darum gehen, die 2019 wirksam gewordenen Förderbedingungen des sozialen Wohnungsbaus auf deren Wirksamkeit zu überprüfen und beständig weiter zu entwickeln. Nur so kann es gelingen, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau an die sich kontinuierlich im gesellschaftlichen Wandel befindenden Anforderungen an Wohnen weiter zu entwickeln.

Isabelle Vandre



### Über die Autorin

Isabelle Vandre ist Mitglied des Landtags in Brandenburg sowie Sprecherin für Wohnungs- und Mietenpolitik der Fraktion DIE LINKE. Sie ist außerdem Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam.

#### Quellen:

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (31.08.1990): Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik über die Herstellung der Einheit Deutschlands (Einigungsvertrag), [online], Homepage: Gesetze im Internet:

[www.gesetze-im-internet.de/einigvtr/art\\_22.html](http://www.gesetze-im-internet.de/einigvtr/art_22.html), zuletzt aufgerufen am 29.12.2020

Deutscher Bundestag Drucksache 14/5911 (23.04.2001): Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts, [online] Homepage: Parlamentsdokumentation Deutscher Bundestag:

[dservr.bundestag.de/btd/14/059/1405911.pdf](http://dservr.bundestag.de/btd/14/059/1405911.pdf), [PDF-Datei], zuletzt aufgerufen am 30.12.2020

Deutscher Bundestag – Wissenschaftliche Dienste (2007): Geschichte und Bedeutung der Wohnungsbaugesellschaften in der DDR, [online] Homepage: Bundestag: [www.bundestag.de/resource/blob/411786/39a606ab924ddd68206f404cd68f5cb2/WD-1-059-07-pdf-data.pdf059-07-pdf-data.pdf](http://www.bundestag.de/resource/blob/411786/39a606ab924ddd68206f404cd68f5cb2/WD-1-059-07-pdf-data.pdf059-07-pdf-data.pdf), [PDF-Datei], zuletzt aufgerufen am 29.12.2020

Deutsche Presseagentur (24.08.2019): Finanzminister: Ost-Kommunen beim Altschuldenabbau beachten, [online] Homepage: T-Online: [www.t-online.de/region/id\\_86325512/finanzminister-ost-kommunen-beim-altschuldenabbau-beachten.html](http://www.t-online.de/region/id_86325512/finanzminister-ost-kommunen-beim-altschuldenabbau-beachten.html), zuletzt aufgerufen am 29.12.2020

Gluns (2019): Wohnungspolitik als »alte neue« Herausforderung des Sozialstaates, In: Freise/ Zimmer (Hrsg.): Zivilgesellschaft und Wohlfahrtsstaat im Wandel, VS Springer, S. 257–283

Holm/Horlitz/Jansen (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Voraussetzungen, Modelle und Erwartete Effekte, Studien 05/2017, Rosa-Luxemburg-Stiftung

Kiehle, Wolfgang (2013): Wohnungspolitik. [online] Homepage: Bundeszentrale für Politische Bildung [www.bpb.de/nachschlagen/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/202215/wohnungspolitik](http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/202215/wohnungspolitik), zuletzt aufgerufen am 29.12.2020

Landtag Brandenburg Drucksache 6/9620 (20.09.2018): Kleine Anfrage des Abgeordneten Genilke (CDU): Belegungs- und preisgebundener Wohnraum in Brandenburg, [online] Homepage: ELVIS Parlamentsdokumentation Brandenburg: [www.parldok.brandenburg.de/starweb/LBB/ELVIS/parladoku/w6/drs/ab\\_9600/9620.pdf](http://www.parldok.brandenburg.de/starweb/LBB/ELVIS/parladoku/w6/drs/ab_9600/9620.pdf), [PDF-Datei], zuletzt aufgerufen am 29.12.2020

Landtag Brandenburg Drucksache 6/10384 (10.01.2019): Gesetzentwurf der Landesregierung: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz – BbgWoFG), [online] Homepage: ELVIS Parlamentsdokumentation Brandenburg: [www.parldok.brandenburg.de/starweb/LBB/ELVIS/parladoku/w6/drs/ab\\_10300/10384.pdf](http://www.parldok.brandenburg.de/starweb/LBB/ELVIS/parladoku/w6/drs/ab_10300/10384.pdf), [PDF-Datei], zuletzt aufgerufen am 30.12.2020

Landtag Brandenburg Drucksache 7/413 (30.12.2019): Kleine Anfrage der Abgeordneten Vandre (LINKE): Wohnberechtigungsscheine in Brandenburg, [online] Homepage: ELVIE Parlamentsdokumentation Brandenburg: [www.parldok.brandenburg.de/starweb/LBB/ELVIS/parladoku/w7/drs/ab\\_0400/413.pdf](http://www.parldok.brandenburg.de/starweb/LBB/ELVIS/parladoku/w7/drs/ab_0400/413.pdf), [PDF-Datei], zuletzt aufgerufen am 30.12.2020

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (10.10.2019): Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderR), [online] Homepage: ILB: [www.ilb.de/de/pdf/richtlinie\\_996612.pdf](http://www.ilb.de/de/pdf/richtlinie_996612.pdf) [PDF-Datei], zuletzt aufgerufen am 04.01.2021

Potsdam (2020): Potsdamer Baulandmodell, [online] Homepage: Landeshauptstadt Potsdam: [www.potsdam.de/potsdamer-baulandmodell](http://www.potsdam.de/potsdamer-baulandmodell), zuletzt aufgerufen am 31.12.2020

Sauter (2011): Die Wohnungsgesetze und der Soziale Wohnungsbau, In: Sauter/Hartmann/Katz (Hrsg.): Einführung in das Entwerfen, Vieweg+Teubner, S. 259–279

Weimarer Reichsverfassung (1919): Die Verfassung des Deutschen Reichs (Weimarer Reichsverfassung) vom 11. August 1919. [online] Homepage: Universität Würzburg: [www.jura.uni-wuerzburg.de/fileadmin/02160100/Elektronische\\_Texte/Verfassungstexte/Die\\_Weimarer\\_Reichsverfassung\\_2017ge.pdf](http://www.jura.uni-wuerzburg.de/fileadmin/02160100/Elektronische_Texte/Verfassungstexte/Die_Weimarer_Reichsverfassung_2017ge.pdf), [PDF-Datei], zuletzt aufgerufen am 25.11.2020



# Regulierung

## BAUEN ALLEIN REICHT NICHT: WIE WIR DEN WOHNUNGSMARKT IN BRANDENBURG SCHON JETZT STÄRKER REGULIEREN KÖNNEN

Sowohl das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) als auch das Baugesetzbuch (BauGB) beinhalten Regelungen, die Mieter:innen schützen sollen. Hierzu zählen die **Mietpreisbremse** nach § 556d BGB (Mietpreisbegrenzung) und § 558 BGB (Kappungsgrenze), die **Sozialen Erhaltungssatzungen (Milieuschutz)** nach § 172 BauGB, aber auch das **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum** nach Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG). Auch wenn DIE LINKE im Bundestag und in den Landtagen Kritik an der Wirksamkeit dieser bundesgesetzlichen Grundlagen hat und einen dringenden Reformbedarf sieht, ist es wichtig, die bestehenden Regelungsmöglichkeiten zu nutzen, dort, wo notwendig, in Landesrecht zu überführen und in den Kommunen zur Anwendung zu bringen. Der folgende Beitrag soll sowohl die rechtlichen Grundlagen der jeweiligen mietenpolitischen Instrumente als auch ihre Umsetzungsmöglichkeiten beleuchten.

### 1. Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse soll Mieter:innen in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt vor überhöhten Mietpreissteigerungen schützen.

#### 1.1 Was sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Mietpreisbremse?

Rechtliche Grundlage für die Mietpreisbremse sind § 556d BGB (Mietpreisbegrenzung) und § 558 BGB (Kappungsgrenze). Diese ermöglichen, dass Mieterhöhungen in drei Jahren auf 15 % (Kappungsgrenze) und auf 10 % bei Neuvermietung (Mietpreisbegrenzung) begrenzt werden. Die Landesregierungen werden in beiden Paragrafen dazu ermächtigt, Rechtsverordnungen zu erlassen, die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen und in

denen die Mietpreisbremse in Anspruch genommen werden kann. Diese Verordnungen dürfen eine maximale Laufzeit von fünf Jahren nicht überschreiten. Im Paragraphen 556d BGB ist für die Mietpreisbegrenzungsverordnung zudem näher bestimmt, wie die Angespanntheit des Wohnungsmarkts definiert werden kann. Hier heißt es: »dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.« (§ 556d, Absatz 2 BGB, 21.04.2015)

Die Rechtsverordnungen der Länder müssen dabei für jedes Gebiet begründen, auf welcher Tatsache die Anspannung des Mietmarkts im Einzelnen beruht. Darüber hinaus müssen die Landesregierungen in den Verordnungen darstellen, welche Maßnahmen sie in den betreffenden Gebieten zu ergreifen planen, um Abhilfe zu schaffen.

## 1.2 Wie ist die Mietpreisbremse in Brandenburg geregelt?

Am 23.02.2021 beschloss die Brandenburger Landesregierung eine neue Kapungsgrenzenverordnung, die rückwirkend ab dem 01.01.2021 gilt – die Neufassung der Mietpreisbegrenzungsverordnung erfolgte im März/April 2021. Der Erlass neuer Verordnungen war notwendig geworden, weil die durch den Bundesgesetzgeber auf fünf Jahre festgelegte Geltungsdauer am 31.12.2020 endete. Zur Evaluierung der bis zu diesem Zeitpunkt gültigen Verordnungen war die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben worden. Die aktuelle Landesregierung verschleppte den Prozess jedoch, sodass das ursprünglich für das Frühjahr 2020 angekündigte Gutachten erst im Dezember 2020 veröffentlicht wurde und ein lückenloser Übergang zwischen den Verordnungen nicht mehr gewährleistet werden konnte.

Mit den neuen Verordnungen entschied sich das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung zudem, dem Vorschlag des Gutachterbüros »F+B« zu folgen und alle vier in § 556d, Absatz 2 BGB angeführten Kriterien zur Feststellung der Angespanntheit des Wohnungsmarkts in den Kommunen zu überprüfen. Einen angespannten Wohnungsmarkt weisen laut Definition nun jene Kommunen auf, in denen drei der vier Kriterien zutreffen. Infolgedessen werden in Brandenburg für die kommenden fünf Jahre nur noch 19 statt der zuvor 31 Kommunen die Mietpreisbremse anwenden können. Als Linksfraktion im Brandenburger Landtag formulierten wir an diesem Vorgehen deutliche Kritik und verlangten wiederholt, dass die Landesregierung ihre Gestaltungsräume zum Schutz der Mieter:innen in der Umsetzung der Mietpreisbremse ausschöpft. Wir schlugen bspw. vor, in der Analyse der Wohnungsmärkte einen stärkeren Fokus auf die Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zu legen, oder aber auch die Wachstumsprozesse in den Regionen des Lands, wie bspw. im Tesla- oder BER-Umfeld, mit einzubeziehen (Drucksache 7/2475 und 7/3012).

## 1.3 Wo kommt die Mietpreisbremse künftig zur Anwendung?

Die Kommunen, in denen die Mietpreisbremse künftig gilt, sind: Birkenwerder, Blankenfelde-Mahlow, Eichwalde, Falkensee, Glienicke/Nordbahn, Gosen-Neu Zittau (neu), Großbeeren, Hohen Neuendorf, Hoppegarten, Kleinmachnow, Mühlenbecker Land, Neuenhagen bei Berlin, Panketal, Potsdam, Schöneiche bei Berlin, Schulzendorf, Stahnsdorf (neu), Teltow und Woltersdorf/LOS (neu).

Die Mietpreisbremse lief damit in folgenden Kommunen zum 31.12.2020 aus:

### Aus dem Landtag:

#### Fortsetzung und Ausweitung der Mietpreisbremse

Die Linksfraktion im Landtag protestierte mehrfach gegen die Pläne der rot-schwarz-grünen Landesregierung, die Mietpreisbremse in einem Großteil der bisher von ihr erfassten Gemeinden abzuschaffen. Zweimal, im Dezember 2020 (Drucksache 7/2475: [gleft.de/4bV](https://gleft.de/4bV)) und im Februar 2021 (Drucksache 7/3012: [gleft.de/4bW](https://gleft.de/4bW)), beantragte die Linksfraktion im Landesparlament die Fortsetzung und Ausweitung der Mietpreisbremse.



Ahrensfelde, Bernau, Werneuchen, Königs Wusterhausen, Schönefeld, Wildau, Zeuthen, Dallgow-Döberitz, Petershagen/Eggersdorf, Hennigsdorf, Oranienburg, Velten, Erkner, Nuthetal und Rangsdorf.

#### 1.4 Was sind die Grenzen der Mietpreisbremse?

Auch wenn die Mietpreisbremse auf Bundesrecht fußt und in den Ländern erst durch Verordnungen in den Kommunen Gültigkeit erlangt, sind es die Mieter:innen, die die Einhaltung der Mietpreisbremse ggü. ihren Vermieter:innen einklagen müssen. In der Praxis ist dies eine immense Hürde, weil Mieter:innen aus Angst vor Wohnungsverlust viel zu häufig vor rechtlichen Schritten zurückschrecken. Hinzu kommt, dass Vermieter:innen weder zu einer Offenlegung der vorangegangenen Miete verpflichtet sind noch Strafen bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse fürchten müssen. Die Mietpreisbremse muss somit dringend im Bundestag reformiert und die in Brandenburg zur Anwendung kommende Gebietskulisse überarbeitet werden, um einen echten Schutz der Mieter:innen vor Mietpreissteigerungen zu gewährleisten.

## 2. Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutz)

In Kommunen, in denen die Einwohner:innenzahl steigt, Wohnraum knapp wird, Grundstückspreise explodieren und kostenintensive Modernisierungen zur Aufwertung ganzer Quartiere führen, droht die Miete für relevante Teile der Bewohner:innenstruktur unbezahlbar zu werden. Infolgedessen werden sie aus ihrem Lebensumfeld, aus ihren gewachsenen Sozialstrukturen verdrängt. Um dies zu verhindern, hat der Bundesgesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit zur Erlassung sozialer Erhaltungssatzungen eingeräumt.

#### 2.1 Was sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für Milieuschutzsatzungen?

Nach § 172 des Baugesetzbuchs erhalten Kommunen die Möglichkeit, soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen) für klar definierte Gebiete zu erlassen. Sie sollen verhindern, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen sowie der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch Verdrängungspro-

zesse verändert. Mit Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung können bauliche Veränderungen, Rückbaumaßnahmen, Nutzungsänderungen und der Verkauf von Grundstücken daher unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Das bedeutet, dass Eigentümer:innen verpflichtet werden, alle baulichen Veränderungen vorab durch die zuständige Kommune genehmigen zu lassen – auch jene Vorhaben, die nach der brandenburgischen Bauordnung genehmigungsfrei sind. Zu erteilen ist die Genehmigung hingegen in sechs durch § 174 Absatz 4 des Baugesetzbuchs definierten Fällen wie bei baulichen Änderungen zur »Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung« (BauGB § 174, 4:1).

Können Kommunen Erhaltungssatzungen eigenständig erlassen, muss der Genehmigungsvorbehalt der Kommunen bei Umwandlungen zuvor durch die zuständige Landesregierung in Form einer Rechtsverordnung ermöglicht werden. Diese ist auf eine Geltungsdauer von fünf Jahren begrenzt. Brandenburg hat von dieser Möglichkeit bisher keinen Gebrauch gemacht.

Ferner besitzen Kommunen im Geltungsbereich von Milieuschutzsatzungen ein Vorkaufsrecht nach § 24 des Baugesetzbuchs. Dieses kann spekulative Grundstücksverkäufe verhindern und kommunale Gestaltungsmöglichkeiten stärken. Wollen Eigentümer:innen das Vorkaufsrecht der Kommune verhindern, können sie in einem sog. städtebaulichen Vertrag zu Maßnahmen, etwa der Bereitstellung von sozialem Wohnraum oder der Beteiligung an Infrastrukturkosten, verpflichtet werden.

Konkret räumt das Baugesetzbuch den Kommunen den Erlass von Erhaltungssatzungen aus drei Gründen ein:

- ➔ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- ➔ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und
- ➔ zum sozialverträglichen Ablauf einer städtebaulichen Umstrukturierung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

## 2.2 Was müssen Kommunen tun, um eine soziale Erhaltungssatzung zu erlassen?

Voraussetzung für die Genehmigungspflicht von baulichen Veränderungen ist der Beschluss einer auf validen Daten basierenden Satzung. Ihre Notwendigkeit muss gut begründet, das Quartier klar definiert und die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur genau analysiert werden, um potenzielle Klagen von Eigentümer:innen abwenden zu können. Der Weg zu einer solchen Milieuschutzsatzung erfolgt in der Regel in Form eines vierstufigen Verfahrens:

### 1.) Voruntersuchung

Ziel der Voruntersuchung, die durch die Kommunalvertretungen gegenüber der Verwaltung in Auftrag gegeben werden kann, ist die Identifizierung potenzieller Geltungsgebiete, in denen Verdrängungsprozesse drohen.

### 2.) Aufstellungsbeschluss

Nach einem ersten Grobscreening entscheiden die Kommunalvertretungen in Form eines Aufstellungsbeschlusses darüber, in welchen Gebieten der Milieuschutz konkret gelten soll. Ab dem Tag der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt hat die Verwaltung bis zu zwölf Monate Zeit, Schritt drei abzuschließen. Für diesen Zeitraum werden alle Entscheidungen über bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen etc. zurückgestellt oder untersagt, wenn sie dem Ansinnen der Milieuschutzsatzung widerstreben bzw. dieses erschweren.

### 3.) sozialräumliche Untersuchungen

Die vertiefte Analyse der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur in dem definierten Gebiet erfolgt in einem dritten Schritt. Diese aufwendige, aber notwendige Analyse der Sozialstruktur kann entweder durch die Verwaltung selbst oder extern durch Sozialwissenschaftler:innen erfolgen.

### 4.) Satzungsbeschluss

Die Ergebnisse der Untersuchungen dienen der Unterbreitung der sozialen Erhaltungssatzung, die durch die Kommunalvertretung beschlossen werden muss. Dabei ist auch die Notwendigkeit der Satzung städtebaulich zu begründen. (vgl. RLS Niedersachsen, 27.10.2020)

Da Brandenburg noch keine eigene Verordnung hat, die die Anwendung des Umwandlungsverbots nach § 172 Absatz 1 Satz 4 Baugesetzbuch regelt, können brandenburgische Kommunen dieses bisher auch nicht zur Anwendung bringen. Das CDU-geführte Infrastrukturministerium ließ im März 2021 in einer Antwort auf eine Kleine Anfrage im Landtag verlautbaren, dass es hierfür jedoch auch nicht den Bedarf sehe, obwohl mindestens die Landeshauptstadt Potsdam mehrmals an die Landesregierung herangetreten ist und den Beschluss einer Umwandlungsverbotsverordnung einforderte.

## 2.3 Wo kommen soziale Erhaltungssatzungen bisher zur Anwendung?

Die Möglichkeit zum Erlass von Milieuschutzsatzungen schuf der Bundestag bereits 1976 im Baugesetzbuch. Die erste Kommune, die eine solche Satzung erließ, war Nürnberg im Jahr 1981 (vgl. Roth, 28.05.2018). Seitdem folgten vor allem Großstädte wie Berlin, Hamburg, München und Frankfurt am Main diesem Vorbild. Während Magdeburg dieses Instrument seit den 1990ern zur Anwendung bringt, haben andere ostdeutsche Städte, etwa Leipzig, sich erst in den vergangenen Jahren verstärkt dem Thema Milieuschutz zugewandt. Die erste brandenburgische Stadt, in der aktuell der Erarbeitungsprozess einer sozialen Erhaltungssatzung läuft, ist Potsdam. Im September 2019 beauftragte die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung den Oberbürgermeister mit der Vorbereitung einer Milieuschutzsatzung für das Umfeld des Potsdamer Hauptbahnhofs. In den Fokus rückte dieses Stadtgebiet, weil die Baupläne eines Investors für das RAW-Gelände in der Nähe des Potsdamer Hauptbahnhofs, das Wohngebiet aufzuwerten und Verdrängungsprozesse zu befördern drohen. Um die Zeit der Detailuntersuchung nicht verstreichen zu lassen, während die Bauplanung des Investors sich weiter konkretisiert, verabschiedete die Stadtverordnetenversammlung nach dem ersten Grobscreening der Bevölkerungsstruktur mit dem Aufstellungsbeschluss der Milieuschutzsatzung einen Katalog an Bauvorhaben, die in dem betreffenden Gebiet für zwölf Monate zurückzustellen sind (vgl. 20/SVV/0441: 16.09.2020). Hierzu zählen beispielsweise der Einbau eines zweiten Bads, die Schaffung von Balkonen oder Grundrissänderungen in den Wohnungen (vgl. ebd.). Für die Erarbeitung der Erhaltungssatzung hat die Verwaltung der Landeshauptstadt nun bis zum Ende des Jahres 2021 Zeit. Aber auch für weitere Stadtteile ist die Erarbeitung einer Milieuschutzsatzung angedacht. Zu



befürchten ist dabei allerdings, dass in einigen Stadtgebieten die Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse schon jetzt so weit vorangeschritten sind, dass die noch zu erarbeitenden Satzungen für einige Bevölkerungsteile zu spät kommen werden. Da es keine quartierssscharfe, umfassende Datenbasis im Zeitverlauf gibt, können diese Prozesse jedoch auch nicht rückwirkend analysiert werden.

## 2.4 Was sind die Grenzen der sozialen Erhaltungssatzung?

Prinzipiell ist eine Milieuschutzsatzung ein Instrument, das die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur wahren soll. Es schützt damit nicht die einzelnen Bewohner:innen vor Mietsteigerungen oder Verdrängung. Hinzu kommt, dass die Aufwertung nicht per se gestoppt, sondern auf ein bestimmtes Maß begrenzt bzw. ausgebremst wird. So bleiben Aufwertungen, die bis zu einem bestimmten Wohnstandard erfolgen, weiterhin möglich. Die damit einhergehenden Modernisierungskosten können zudem weiterhin auf die Mieter:innen umgelegt werden. Und auch die Höhe der Neuvermietungskosten oder Mietsteigerungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben von der sozialen Erhaltungssatzung unberührt.

Des Weiteren verbietet die soziale Erhaltungssatzung Bauvorhaben nicht per se, sondern stellt sie lediglich unter Genehmigungsvorbehalt der Kommune. Die Durchsetzungsstärke der sozialen Erhaltungssatzungen hängt damit von Entscheidungen der Kommunalverwaltungen ab.

## 3. Zweckentfremdungsverbot

Die Zweckentfremdung von Wohnraum, beispielsweise als tage- oder wochenweise vermietete Unterkünfte, verschärft europaweit in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Situation zusätzlich. Sie gehen einher mit Aufwertungsprozessen, in deren Folge Mieter:innen aus ihrem Lebensumfeld verdrängt zu werden drohen. Einhalt gebieten und die Mieter:innenstruktur in den Kommunen schützen können Zweckentfremdungs- und Umwandlungsverbote. Der Bund debattiert aktuell zwar noch eine Erweiterung des Umwandlungsverbots, erste Maßnahmen können jedoch bereits heute in den Ländern und Kommunen ergriffen werden. Welche das sind und warum Brandenburg hier noch Nachholbedarf hat, soll dieser Beitrag darstellen.

### 3.1 Was sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Zweckentfremdungsverbot?

Rechtliche Grundlage ist prinzipiell Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG), das die Zweckentfremdung von Wohnraum bereits seit einigen Jahrzehnten auf Bundesebene regelte. Mit der Föderalismusreform 2006 gingen jedoch wesentliche Teile des Wohnungswesens, darunter auch das Zweckentfremdungsrecht, in die Gesetzgebungskompetenz der Länder über. Damit kann das MietRVerbG durch Landesrecht ersetzt werden. Hiervon machte der Landtag Brandenburg Gebrauch, als er 2019 parallel zur Erarbeitung des Brandenburgischen Wohnraumfördergesetzes auch das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg (Brandenburgisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz – Bbg-ZwVbG) beschloss. Dieses regelt, dass Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt dazu ermächtigt werden, für eine Geltungsdauer von maximal fünf Jahren eine Satzung zu erlassen, die die Überführung von Wohnraum in andere Zwecke als denen des Wohnens unter Genehmigungsvorbehalt stellt. Voraussetzung dabei ist, dass dem Wohnraumangel in absehbarer Zeit nicht mit anderen angemessenen Mitteln begegnet werden kann. Das Gesetz definiert, dass eine Zweckentfremdung vorliegt, »wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum

1. zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung, insbesondere zu einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, genutzt wird,
3. länger als sechs Monate leer steht,
4. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, oder
5. beseitigt wird« (§ 1 BbgZwVbG, 05.06.2019)

Besteht ein vorrangiges öffentliches oder ein schutzwürdiges privates Interesse, das gegenüber dem Interesse der Erhaltung des Wohnraums überwiegt, so ist die Umwandlungsgenehmigung durch die zuständige Kommune zu erteilen. Ebenso erteilt werden kann eine Genehmigung, wenn durch die Besitzer:innen für Ausgleich gesorgt wird. Dies kann sowohl in Form von Ersatzwohnraum als auch in Form von Ausgleichszahlungen passieren. Ein Verstoß gegen das Wohnraumzweckentfremdungsgesetz ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einem Bußgeld von bis zu 100.000 € geahndet werden.

### 3.2 Was müssen Kommunen tun, um das Zweckentfremdungsverbot zur Anwendung zu bringen?

Zur Anwendung des Zweckentfremdungsverbots müssen die Kommunen rechtsichere Satzungen beschließen, in deren Begründung sowohl die Angespanntheit des Wohnungsmarkts nachgewiesen als auch die Unmöglichkeit der Begegnung des Wohnraum Mangels durch andere Maßnahmen begründet wird.

### 3.3 Wo kommen Zweckentfremdungsverbote bisher zur Anwendung?

Bisher ist die Landeshauptstadt Potsdam die einzige Kommune Brandenburgs, die das Zweckentfremdungsverbot zur Anwendung bringt. Eine entsprechende Satzung beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 03.03.2021 (Drucksache 21/SVV/0071). Bereits im Jahr 2018, als die Landesregierung das Zweckentfremdungsgesetz vorbereitete und hierfür die Kommunen befragte, in welchem Umfang die Zweckentfremdung von Wohnraum die Kommunen belasten würde, schätzte Potsdam, dass ca. 130–200 Wohnungen statt zur dauerhaften Vermietung als Ferienwohnungen genutzt würden. Die Angespanntheit der Wohnraumsituation begründete die Landeshauptstadt mit den im Rahmen der Neufassung der Mietpreisbremse vorgelegten Gutachten. Zudem führte die Stadt an, dass die Einführung der Genehmigungspflicht von zweckentfremdetem Wohnraum am Ende einer Reihe von Maßnahmen zur Abmilderung der Situation auf dem Wohnungsmarkt stünde. So habe die Stadt bspw. durch die Ausweisung neuer Wohngebiete und die Einführung des »Potsdamer Baulandmodells«, das eine feste Quote von sozialem Wohnraum bei neuen Bauprojekten vorsieht, bereits vielfältige Maßnahmen ergriffen. In der konkreten Ausgestaltung der Satzung

orientierte Potsdam sich sehr eng an den gesetzlichen Vorgaben, um die Angriffsfläche bei potenziellen Klagen möglichst gering zu halten.

## FAZIT

Die Mietpreisbremse, die Sozialen Erhaltungssatzungen und das Wohnraumzweckentfremdungsgesetz sind wichtige mietenpolitische Instrumente, deren Anwendung durch das Land sichergestellt werden und durch die Kommunen in Anspruch genommen werden muss. Um einen starken Mieter:innenschutz zu realisieren, müssen die Instrumente regelmäßig auf ihre Wirksamkeit überprüft und weiterentwickelt werden. Dabei werden sie jedoch nicht die grundsätzlichen, strukturellen Probleme in der Mietenpolitik überwinden. Die zentrale politische Forderung muss es daher bleiben, Wohnraum dem Spekulationsmarkt zu entziehen und die Wohnungsgemeinnützigkeit neu zu verankern.

---

*Isabelle Vandre*

#### Quellen:

Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz: § 172 Baugesetzbuch [online], Homepage: Gesetze im Internet: [www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_172.html](http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_172.html), zuletzt aufgerufen am 15.01.2021

Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz: § 556d Bürgerliches Gesetzbuch [online], Homepage: Gesetze im Internet: [www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_556d.html](http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556d.html), zuletzt aufgerufen am 23.03.2021

Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz: § 558 Bürgerliches Gesetzbuch [online], Homepage: Gesetze im Internet: [www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_558.html](http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_558.html), zuletzt aufgerufen am 23.03.2021

Landeshauptstadt Potsdam 20/SVV/0441 (16.09.2020): Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet südöstlich des Hauptbahnhofs [online], Homepage: egov Potsdam: [egov.potsdam.de/bi/vo021.aspam.de](http://egov.potsdam.de/bi/vo021.aspam.de), zuletzt aufgerufen am 15.01.2021

Rosa-Luxemburg-Stiftung Niedersachsen (27.10.2020): Soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung), [online], Homepage: RLS Niedersachsen: [nds.rosalux.de/news/id/42894/soziale-erhaltungssatzung-milieuschutzsatzung](http://nds.rosalux.de/news/id/42894/soziale-erhaltungssatzung-milieuschutzsatzung), zuletzt aufgerufen am 15.01.2021

Roth, Andrea (28.05.2018): Die Wirksamkeit des Einsatzes der sozialen Erhaltungssatzung in Verbindung mit dem Umwandlungsvorbehalt gegen die städtische Gentrifizierung – Eine sinnvolle Alternative für die hessische Kommune Frankfurt am Main?, [online], Homepage: Hessische Hochschule für Polizei und Verwaltung: [www.hfpv.de/sites/default/files/public-type-files/Roth%20St%C3%A4dtische%20Gentrifizierung.pdf](http://www.hfpv.de/sites/default/files/public-type-files/Roth%20St%C3%A4dtische%20Gentrifizierung.pdf) [PDF-Datei], zuletzt aufgerufen am 15.01.2021



# Kommunale Wohnungsbaugesellschaften

## DER WOHNUNGSMARKT IST SCHWIERIG – DIE KOMMUNALEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN KÖNNEN HELFEN

**D**er Wohnungsmarkt in Deutschland (und in anderen Ländern) ist objektiv schwierig, aus aktueller Sicht wie wirtschaftshistorisch betrachtet. Der Autor dieses Kapitels kann sich noch gut an ein fast zeitgenössisches Buch zur Wirtschaftslage von 1914 bis 1923 erinnern. Darin hieß es bezogen auf den Ersten Weltkrieg: »Der Wohnungsmarkt ist tot.« (Friedrich Hesse). Gemeint war damit, dass keine Wohnungen mehr gebaut wurden. Die Erhaltung des vorhandenen Bestands fiel zunehmend hinter die Erfordernisse zurück. Aber die Mieten blieben relativ niedrig. Damit wurde die Illusion unterstützt, der Krieg sei ja gar nicht so schlimm. Seine Hauptleidtragenden waren indes die Väter, Brüder, Söhne in den Schützengraben. Nach dem Ende des Kriegs kam es zu einer großen Wohnungsnot. Bei noch immer relativ niedrigen Mieten.

Die Wohnungen verlangen indes einen relativ großen ökonomischen gesellschaftlichen Aufwand (in der Regel hohe Wohnqualität, hohe Baukosten, hohe Grundstückspreise). Sowohl von Seiten der Investoren/Eigentümer wie von Seiten der Mieter wird ein großer Beitrag verlangt. Letztere müssen jeden Monat einen größeren Teil ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Daraus ergibt sich eine große gesellschaftliche Verantwortung der Politik und auch der Arbeitgeber.

Die großen Aufwendungen für den Wohnungsbau können nicht wegdiskutiert werden, sondern müssen getragen werden, gemeinsam von den Beteiligten. Es geht für die beteiligten Mieter nicht um Fantasiepreise für irgendwelche Reisen, sondern um Monat für Monat feste Ausgaben für die Miete. Dafür muss das Einkommen problemlos reichen. Und die Investoren/Wohnungseigentümer wollen bzw. müssen mit der Miete auch Gewinn machen. Dieser soll aber gerade hier »im Rahmen« bleiben, trotzdem aber auch neue Investitionen stimulieren.



Die Miete ist real ein Kompromiss gegensätzlicher Interessen. In Wildau wurde der Kompromiss einigermaßen hinkommen. Aber die Mieten sind hier für Brandenburger Verhältnisse relativ hoch, sowohl bei Neubaumieten als auch bei Bestandsmieten. Allerdings ist auch die Wohnungsqualität relativ hoch. Der Zuzugsdrang ist ungebrochen, von Jung bis Alt. Gut war für Wildau das Zusammenspiel von kommunaler Wohnungsbaugesellschaft, Wohnungsgenossenschaft und privaten Investoren. Innerhalb des Konkurrenzkampfs dieser drei Seiten hatte die kommunale Politik immer hinreichend Einfluss. Alle drei Seiten sind am Neubau interessiert und dazu auch in der Lage.

Allerdings hat die Wildauer Kommunalpolitik gegenwärtig für ein »Neubau-Moratorium« votiert, was eine staatliche Regulierung des Wohnungsmarkts nahelegt (durch das Bundesland). Das Neubau-Moratorium bedeutet, dass zeitweise kein Neubau mehr stattfindet. Das Moratorium wird wahrscheinlich mittelfristig zu steigenden Mieten führen und ebenfalls die Wohnungsknappheit verstärken.

»Zaubern« konnte natürlich auch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft nicht. Deren ehemaliger langjähriger Geschäftsführer hat letztlich mit Recht immer von »marktgerechten« Mieten gesprochen. Das war auf den ersten Blick hart für die Mieter, gewährleistete aber die Bonität der Gesellschaft bei den Banken. Sie war jederzeit kreditwürdig und konnte deshalb ihre großen Aufgaben bei Sanierung und Neubau immer »stemmen«, zum Wohl der Mieter.

Die Wohnungsbaugesellschaft hatte zuletzt beim Wohnungsneubau einen guten Lösungsansatz für die Mieter und für sich selbst verfolgt: Relativ kleine Wohnungen, um die absolute Miethöhe auch für »Normalverdiener« noch erschwinglich zu gestalten und die Kosten für die Wohnungsbaugesellschaft gut (mit Gewinn) zu decken. Mal sehen, wie lange dagegen das Neubaumoratorium noch gilt. Es basiert auf einer politischen Entscheidung, kann also schnell auch wieder korrigiert werden.

Die Wohnungsnachfrage im Berliner Umland wird immer größer. Die Corona-Pandemie wird diesen Trend weiter verstärken. Unter anderem, weil im Ergebnis dieser Pandemie das sog. Homeoffice an Bedeutung gewinnen wird: in Berlin angestellt sein und im Umland wohnen und arbeiten. Dazu kommt eine massive Zuwanderung von außen nach Berlin und dessen Umland. Der seit

1990 anhaltende Suburbanisierungsprozess wird sich weiter verstärken. Die Struktur der traditionellen deutschen Bevölkerung wird sich weiter ungünstig entwickeln (durchschnittlich älter werdende Bevölkerung).

Es gibt für kommunale Wohnungsbaugesellschaften mehrere mögliche Rechtsformen, z. B. Regiebetrieb (keine eigene Rechtspersönlichkeit, wirtschaftlich unselbstständig, gehört zur kommunalen Verwaltung, eher für kleine Wohnungsbestände), Eigenbetrieb (keine eigene Rechtspersönlichkeit, begrenzte wirtschaftliche Autonomie, Sondervermögen, Chef ist der Bürgermeister bzw. ein bestellter Betriebsleiter, Übergangsform), GmbH mit oder ohne Aufsichtsrat (eigene Rechtspersönlichkeit, eigenes Risiko, eigenes Vermögen, eigene Gewinnerzielungsabsicht, eher für größere Wohnungsbestände), Aktiengesellschaft (gem. Aktiengesetz, eher für große Wohnungsbestände).

In Wildau hat sich jahrzehntelang die GmbH mit (fakultativem) Aufsichtsrat als geeignete Rechtsform bewährt. Die Gesellschaft war hochflexibel. Aber auch Kommune, kommunale Politik (Aufsichtsrat) und Verwaltung (Gesellschaftervertretung) konnten in entscheidenden Fragen ausreichend Einfluss nehmen. Natürlich ist die Art bzw. Form der Zusammenarbeit maßgeblich von der subjektiven Konstellation abhängig. Aber die GmbH gab dafür gute rechtliche Rahmenbedingungen (im Zusammenspiel mit der Kommunalverfassung) an die Hand. Natürlich könnten über den Aufsichtsrat auch die Mieter direkt an der Gesellschaft beteiligt werden. Besser ist aber eine indirekte Einflussnahme über die politischen Fraktionen bzw. die Aufsichtsrats-Mandatsträger, um Sondereinflüsse zu vermeiden. Wichtig ist aus Wildauer Erfahrung die rechtlich und fachlich einwandfreie Besetzung der Spitzenpositionen (Geschäftsführung) in der Wohnungsbaugesellschaft, ohne womögliche parteiische Einflussnahme. Die konkrete Rechtsform muss nach den Gegebenheiten vor Ort entschieden werden.


Die GmbH ist ein gutes Instrument, um die schwierige und anspruchsvolle kommunale Aufgabe der Wohnungspolitik zu bewältigen. Natürlich gibt es dafür auch noch andere Akteure, z. B. haben die betrieblichen Arbeitgeber ihre Verantwortung. Sie wollen, dass Arbeitskräfte möglichst vor Ort leben. Die müssen aber auch in der Lage sein, ihre Miete jeden Monat zu bezahlen.

Wichtig für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt ist es, regelmäßig zu bauen. Dafür ist – aus Wildauer Erfahrung – eine möglichst große Vielfalt an Investoren/Eigentümern von Nöten (Kommune inklusive!). Nötig ist auch eine langfristige Analyse der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsnachfrage. Darauf aufbauend eine langfristig stabile Investitionstätigkeit, möglichst keine kurzfristigen Kampagnen. Langer Atem und relativ viel Aufwand ist nötig.

Im Zusammenwirken vieler Akteure, darunter der Kommune (!), ist auch das schwierige Problem der Wohnungsversorgung beherrschbar. Die Mieter werden es danken.

---

*Dr. Uwe Malich*




### Über den Autor


Dr. Uwe Malich war von 2001 bis 2018 Bürgermeister der Stadt Wildau.

### Welche Rechtsform kann und sollte ein kommunales Wohnungsunternehmen haben?

Diese Frage ist kaum pauschal zu beantworten, denn es gibt verschiedene Möglichkeiten. Grundsätzlich ist zwischen öffentlich-rechtlichen Unternehmen (Eigenbetriebe, Kommunale Anstalten öffentlichen Rechts) einerseits und privatrechtlich organisierten Unternehmen (GmbH, Aktiengesellschaften) zu unterscheiden. Von einem Regiebetrieb spricht man, wenn die Wohnungsverwaltung nicht in einem Unternehmen organisiert ist, sondern von der Stadt- oder Gemeindeverwaltung selbst erledigt wird.

Öffentlich-rechtliche Unternehmen können von den Kommunen recht frei ausgestaltet werden. Das bietet größere Spielräume, etwa hinsichtlich der Transparenz und der demokratischen Kontrolle etwa einer Wohnungswirtschaft. Auf dem Kapitalmarkt agieren öffentlich-rechtliche Unternehmen in der Regel zu denselben Konditionen wie die Kommune selbst. Privatrechtliche Unternehmen in kommunaler Hand unterliegen denselben gesetzlichen Rahmenbedingungen wie private Unternehmen mit Gewinnabsicht. Sie haben deshalb etwas mehr »Beinfreiheit« auf dem Finanzmarkt.

Eine Übersicht über die Rechtsgrundlagen kommunaler Unternehmen im Land Brandenburg bietet das Ministerium des Innern und für Kommunales:  [gleft.de/4bY](https://gleft.de/4bY). Hier finden sich insbesondere Informationen zu öffentlich-rechtlichen Unternehmen.

Ein Beitrag zur GmbH als Rechtsform kommunaler Unternehmen bietet das Kommunalwiki der Heinrich-Böll-Stiftung:  [gleft.de/4bZ](https://gleft.de/4bZ).

Für welche Rechtsform man sich als Kommune entscheidet, hängt von Ziel und Zweck des Unternehmens, den lokalen Rahmenbedingungen und von (kommunal-)politischen Prioritäten (etwa hinsichtlich der Kontrollmöglichkeiten) ab.





# Wohnungsgenossenschaften

## WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN ALS AKTEURINNEN AUF DEM (SOZIALEN) WOHNUNGSMARKT UND ALS PARTNERINNEN VON STÄDTEN UND GEMEINDEN

**D**er Beitrag stellt Herkunft und Organisation der Wohnungsgenossenschaften kurz dar, ordnet sie in das Mietwohnungsgefüge im Land Brandenburg ein und beleuchtet dann die Wirksamkeit und Grenzen von Genossenschaften auf dem privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarkt, dort soziale Verwerfungen zu vermeiden. Er wird belegen, dass Genossenschaften aus sich selbst heraus zwar dämpfend auf hochschnellende Preise bei einem Nachfrageüberhang wirken, aber trotzdem Teil des Wohnungsmarkts bleiben und sich ihm nicht entziehen können. Die Politik bleibt also gefordert, die Marktbedingungen zu gestalten. Wie Wohnungsgenossenschaften dabei Partner sein können und wo Interessensgegensätze bleiben, wird am Ende des Beitrags erörtert.

### 1. Einführung und Historie

Seit mehr als 130 Jahren wird das Wohnen zur Miete auch vom genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt. Erste Bestrebungen gab es bereits ab Mitte des 19. Jahrhunderts. Aber erst mit dem Gesetz zu den Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften von 1889 wurden im damaligen Deutschen Reich gesetzliche Voraussetzungen geschaffen, die Wohnungsbaugenossenschaften attraktiv machten. Da Wohnungsbau kapitalintensiv ist, waren Regelungen zur Begrenzung der persönlichen Haftung der Genossenschaftsmitglieder sowie die Möglichkeit, aufgrund der Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzgebung von 1889 langfristige und zinsgünstige Kredite zu erhalten, entscheidend für den Durchbruch des genossenschaftlichen Mietwohnungsbaus. Eine zweite Gründungswelle setzte in den 1920er-Jahren ein. Bedingt durch die wachsenden Städte entstanden teils ganze Siedlungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau.

In Brandenburg, wie in der ganzen DDR, nahm der genossenschaftliche Wohnungsbau ab 1954 in Form der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften Fahrt

auf. Nach dem 17. Juni 1953 wurde auf die allgemeine Unzufriedenheit durch die Politik reagiert und auch die Wohnungsnot sollte angegangen werden. Im Dezember 1953 wurden Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) zugelassen und mit der Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaus und einem AWG-Musterstatut wurde ab März 1954 dem genossenschaftlichen Wohnungsbau neuer Schub gegeben.

Die Genossenschaften waren zunächst Trägerbetrieben zugeordnet. Zuerst wurden vor allem einzelne Objekte gebaut, bald aber auch ganze Quartiere errichtet. Oft wurden dabei im Krieg gerissene Lücken wieder bebaut. Aber schon ab Ende der 1950er-Jahre und mit voller Kraft ab Anfang der 1960er-Jahre wurden ganze Stadtteile in einem Mix aus kommunalem und genossenschaftlichem Wohnungsbau neu errichtet und gestaltet. In Brandenburg an der Havel war dies der Stadtteil Nord, in Potsdam die Waldstadt 1 und mit Schwedt/Oder bzw. Eisenhüttenstadt entstanden gar ganze Städte zu dieser Zeit fast völlig neu und wurden laufend weiter ausgebaut. Genossenschaftlicher Wohnungsbau war ein wichtiger Teil dabei.

Auch im Westen Deutschlands trugen die Genossenschaften ab den 1950er-Jahren mit ihrer Bautätigkeit zum Wiederaufbau und der Schaffung sozial verträglich mietbaren Wohnraums erheblich bei. Bis 1989 hatten sie das Privileg der Gemeinnützigkeit.

Nach der Abschaffung der Gemeinnützigkeit können Wohnungsbaugenossenschaften noch von verstreuten Regelungen steuerlicher Vorteile profitieren (Vermietungsgenossenschaft, erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer). Ihre eigentliche Wertschätzung können, sollen und müssen sie aber über die Realisierung ihres Förderzwecks, nämlich die sichere und bezahlbare Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum, erfahren.

## 2. Rechtsform, Organe, Gremien

---

Genossenschaften sind darauf ausgerichtet, die wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Belange ihrer Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern, § 1 Genossenschaftsgesetz (GenG).

Dabei steht die Mitgliedschaft allen Personen offen, die ihren Beitritt erklären, die Satzung anerkennen und gegen die keine Ausschlussgründe bestehen. Um Mitglied zu werden, sind regelmäßig Geschäftsanteile in Geld einzuzahlen, deren Höhe die Satzung bestimmt.

Genossenschaften sind damit nicht klassisch gemeinnützig, sondern ausschließlich am Wohl ihrer Mitglieder orientiert. Der Mitgliederkreis ist aber nicht geschlossen. Wer Mitglied wird, kann die Leistungen der Genossenschaft, z. B. die Nutzung einer Genossenschaftswohnung, im Rahmen der Verfügbarkeit und gegen das entsprechende Nutzungsentgelt beanspruchen.

Das grundlegende Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung der Mitglieder. Bei Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern kann durch die Mitglieder auch eine Vertreterversammlung gewählt werden. Diese wählt die mindestens drei Mitglieder des Aufsichtsrats.

Die Geschäfte der Genossenschaft werden durch den Vorstand geführt, der (außer bei Genossenschaften bis zu 20 Mitglieder) immer aus mindestens zwei Personen bestehen muss. Gewählt wird der Vorstand nach § 24 GenG von der Generalversammlung. Oft wird diese Aufgabe durch die Satzung dem Aufsichtsrat übertragen. Dieser überwacht den Vorstand gemäß § 38 GenG in seiner Geschäftsführung und prüft den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Gewinnverwendung.

Jede Genossenschaft gehört darüber hinaus einem genossenschaftlichen Prüfungsverband an, von dem sie regelmäßig geprüft wird, um die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festzustellen. Diese Pflichtprüfung auch kleiner Genossenschaften und die demokratisch gewählten und legitimierten Organe tragen zur extrem niedrigen Insolvenzrate von Genossenschaften bei und sichern somit die Einlagen der Mitglieder.

Zudem haften die Mitglieder bei der meist gewählten Satzungsregelung, dass eine sogenannte Nachschusspflicht nicht besteht, nur mit den eingezahlten Geschäftsanteilen. Das Risiko für die Mitglieder ist damit trotz aller Risiken eines Wirtschaftsunternehmens abgrenzbar und kalkulierbar.

### 3. Wohnungsgenossenschaften als Wirtschaftsform

---

Genossenschaften sind zweckgebunden. Das Gesetz sagt in § 1 Genossenschaftsgesetz, dass sich der Zweck darauf richten muss, den Erwerb oder die Wirtschaft der Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern. Die Förderzwecke von Genossenschaften können ganz vielfältig sein. Besonders wichtig sind die Wohnungsbaugenossenschaften im ganzen Land, aber auch die Genossenschaftsbanken (Volks- und Raiffeisenbanken, Spardabanken, GLS Bank etc.) sowie im Groß- und Einzelhandel (Konsumgenossenschaften, EDEKA, REWE). Es gibt aber auch Genossenschaften im Bereich Land- und Forstwirtschaft und vielen weiteren Bereichen.

Im Wohnungsbaubereich wird oft der Zweck der Genossenschaft mit der vorrangig guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder angegeben.

Kernaufgabe ist dann die nötige Anzahl der Wohnungen zu bauen oder zu erwerben, um die Mitglieder mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig lassen es sich viele Genossenschaften nicht nehmen, Nebenleistungen für das soziale Zusammenleben der Mitglieder anzubieten. Wohnungsbaugenossenschaften betreiben oft Nachbarschaftstreffe oder überlassen entsprechende Räume sozialen Trägern. Auch Gästewohnungen, in denen Besucher der Mitglieder übernachten können, gehören vielfach zum Angebot.

All das erfolgt im Interesse des Förderzwecks der guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder. Deren Förderung und die Erfüllung des Förderzwecks sind ein unabdingbarer Auftrag, nicht die Gewinnerzielung der Genossenschaft. Sie handelt deshalb unternehmerisch und marktgestaltend, um den Mitgliedern optimale Leistungen zu bieten.

Bloße Gewinnerzielung ist für die Mitglieder unattraktiv, weil sie eben Mitglied in der Genossenschaft geworden sind, um bestimmte persönliche Ziele, hier z. B. das nach für sie verfügbare, angemessene, preisgünstige Wohnraum, besser zu verfolgen. Das konkrete Ziel ist ihnen wichtiger als »Geld zu verdienen«.

Mitglieder einer Genossenschaft vereinigen dadurch vermeintlich gegenläufige Interessen in einer Person. Als Nutzer einer Genossenschaftswohnung darf und soll diese ihre persönlichen, wirtschaftlichen Fähigkeiten nicht überfordern. Die Interessen eines Wohnungsnutzers sind auf eine möglichst komplette Leistung (mangelfreie Wohnung mit möglichst viel Komfort) bei angemessenem niedrigem Entgelt gerichtet. Als Inhaber von Geschäftsanteilen richten sich die Interessen des Mitglieds gleichzeitig darauf, dass die Genossenschaft ihre Leistungen zu auskömmlichen Preisen anbietet, um wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Mit einer Insolvenz würden die eingezahlten Geschäftsanteile zumeist verloren sein. Gerade diese Gegenläufigkeit sichert das Interesse der Mitglieder an auskömmlichen Preisen ohne Profiterzielungsabsicht. Denn jeder Euro an die Mitglieder auszuschüttender Profit müsste genau von diesen über die Nutzungsentgelte bezahlt werden.

Gerade durch die demokratische Konstruktion der Genossenschaft, die jedes Mitglied über die General- bzw. Vertreterversammlung auch in die Verantwortung für eine finanziell stabile Genossenschaft nimmt, entsteht das notwendige Spannungsverhältnis. Es besteht darin, Nutzungsentgelte für die Leistungen der Genossenschaft zwar auskömmlich, aber für die Mitglieder bezahlbar und sie im Verhältnis aller Mitglieder untereinander gerecht zu gestalten. Darin drückt sich das solidarische, nicht profitorientierte Wesen des genossenschaftlichen Wirtschaftens aus.

### 4. Wohnungsgenossenschaften in Brandenburg in Zahlen

---

Die folgenden Zahlen stammen (soweit nicht anders angegeben) aus der Jahresstatistik 2019 (aktuellste Fassung) des Verbands der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e. V. (BBU). Dieser ist der genossenschaftliche Prüfungsverband für fast alle Wohnungsbaugenossenschaften des Lands. Darüber hinaus ist der BBU für Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften auch Dienstleister und streitbarer Lobbyverband. Er prüft 117 Brandenburger Wohnungsgenossenschaften. Diese bewirtschaften ca. 118.000 Wohnungen in Brandenburg und beschäftigen ca. 1.168 Mitarbeiter. Die *Cottbuser eg wohnen 1902* mit ca. 10.000 Wohnungen ist mit Jahresbeginn 2019 in den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. gewechselt und als Akteurinnen im Cottbuser Wohnungsmarkt nicht wegzudenken.

Darüber hinaus sind im BBU überwiegend im kommunalen Eigentum befindliche Gesellschaften und einige rein privatwirtschaftliche Gesellschaften organisiert. Die kommunalen Gesellschaften handeln im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Zusammen bewirtschaften diese 87 Gesellschaften weitere

Größe des Unternehmens	Anzahl Wohnungen	Anzahl Genossenschaften
0 bis 500 Wohnungen	11.262	63
501 bis 1.000 Wohnungen	13.092	18
1.001 bis 2.500 Wohnungen	32.767	22
2.501 bis 5.000 Wohnungen	33.909	10
5.001 bis 10.000 Wohnungen	26.874	4
<b>gesamt</b>	<b>117.904</b>	<b>116</b>

ca. 194.000 Wohnungen, insgesamt also ca. 312.000 Wohnungen im BBU. Die Gesamtwohnungszahl im Land Brandenburg betrug Ende 2019 ca. 1.340.000, davon ca. 770.000 Mietwohnungen. Die genossenschaftlichen Wohnungen machen somit ca. 17 % der Mietwohnungen aus.

Die Genossenschaften tragen, wie die öffentlichen Gesellschaften, besonders mit dazu bei, dass die Mieten für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleiben. Im Jahr 2019 setzten sich die Mieten bei Genossenschaften und den weiteren BBU-Gesellschaften wie folgt zusammen:

Region	BBU-Genossenschaften		BBU-Gesellschaften	
	kalt	warm	kalt	warm
Berliner Umland	5,49 €/m <sup>2</sup>	7,86 €/m <sup>2</sup>	5,88 €/m <sup>2</sup>	8,52 €/m <sup>2</sup>
weiterer Metropolitanraum	4,83 €/m <sup>2</sup>	7,18 €/m <sup>2</sup>	4,95 €/m <sup>2</sup>	7,39 €/m <sup>2</sup>

Deutlich wird, dass das Mietniveau bei den Genossenschaften noch unter dem der überwiegend kommunalen Gesellschaften liegt. Es bewegt sich bis heute in einem durchschnittlichen Bereich um die fünf bis sechs Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungsgenossenschaften leisten damit einen nachhaltigen Beitrag, ein nennenswert bezahlbares Wohnungsangebot vorzuhalten.

Eine typische Zweiraumwohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> für ein bis zwei Personen ist warm im Durchschnitt (mit Schwankungsbreite nach oben und unten) genossenschaftlich für ca. 360 € (weiterer Metropolitanraum) bis 390 € (Berliner Umland) monatlich verfügbar. Im Rahmen der leider noch zu oft vorhandenen prekären Beschäftigung ergeben sich gleichwohl in Einzelfällen erhebliche prozentuale Belastungen des monatlich verfügbaren Einkommens. Die Mieten sind in aller Regel allerdings so, dass sie ggfs. im Rahmen der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger (ALG 2, Grundsicherung etc.) übernommen werden.

Wohnungsgenossenschaften haben traditionell eine beständige Mieterschaft. Durchschnittlich kündigen 7,0 % der Mitglieder pro Jahr ihren Nutzungsvertrag. Bei den BBU-Gesellschaften sind es 8,6 % der Mieter.

Ein Thema auch für die Wohnungsgenossenschaften ist nach wie vor der Leerstand. Durchschnittlich beträgt er für die BBU-Genossenschaften 7,0 %. Bis 3,0 % Leerstand gilt als durch laufende Umzüge bedingt und damit Vollvermietung. Darüber hinaus entsteht

struktureller Leerstand, der durch verringerte Mieteinnahmen Einfluss auf die Fähigkeit der Genossenschaft zu Neubau, Modernisierung und Instandhaltung hat. Der Leerstand ist in Brandenburg ungleich verteilt. Während im Berliner Umland die BBU-Unternehmen nur einen Leerstand von 2,0 % verzeichnen, sind es im weiteren Metropolitanraum 10,4 %, in Einzelfällen auch erheblich höher.

### **i** Aus dem Landtag: Krisenhilfe für den sozialen Wohnungsmarkt

Wohnungsbau-genossenschaften sind als Akteurinnen des sozialen Wohnungsmarkts mit den Folgen der Corona-Pandemie konfrontiert. Um Mieter:innen vor krisenbedingten Kündigungen zu schützen und Investitionen der Genossenschaften in bezahlbare Wohnungen weiterhin zu ermöglichen, brachte die Linksfraktion im Mai 2020 einen Antrag in den Landtag ein (Drucksache 7/1168). Die Vorschläge und die Parlamentsdebatte können online nachgelesen werden: [gleft.de/4bX](https://gleft.de/4bX)



Die BBU-Wohnungsgenossenschaften Brandenburg investieren dabei erheblich in ihre Bestände. Im Jahr 2019 waren das 231,7 Mio. €, davon 59,2 Mio. € für Neubau, 100,0 Mio. € für Instandhaltung und 72,6 Mio. in Modernisierung. Rein rechnerisch ergeben sich daraus knapp 2.000 € pro Wohnung und Jahr, wobei sich die Beträge real natürlich auf die tatsächlichen Bauvorhaben konzentrieren.

## 5. Wohnungsgenossenschaften als Akteurinnen im Wohnungsmarkt

Wohnungsgenossenschaften sind in allen regionalen Wohnungsmärkten des Lands Brandenburg vertreten. Sie haben damit, wie alle Wohnungsanbieter, die typischen und vor allem regional zweigeteilten Probleme zwischen Wachstum und Schrumpfung, die im Land gleichzeitig auftreten.

Im Berliner Umland können auch die Genossenschaften die steigende Wohnungsnachfrage nicht vollständig bedienen, was zu langen Wartelisten für die Wohnraumversorgung führt. Neubaufächen sind nicht sofort verfügbar oder unterliegen spekulativen Preissteigerungen, die nicht mit dem Förderzweck einer bezahlbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder zusammengehen. Die steigenden Baupreise von 2.500 €/m<sup>2</sup> bis 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche führen außerdem dazu, dass eine auskömmliche Kalkulation der Neubaumiete in der Regel mindestens bei 10,00 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete und eher darüber liegt.

Für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbare Neubaumieten entstehen dadurch nicht. Hier kann die Wohnraumförderung des Lands Brandenburg eingreifen, die im Jahr 2018 (noch von Rot-Rot) überarbeitet wurde und im Jahr 2019 auskömmlich gestaltet war. Die Förderung ermöglicht einen hohen Anteil belegungsgebundener Wohnungen in Neubauvorhaben. Zu einem Teil zu Preisen von 4,90 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,00 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete im weiteren Metropolitanraum und 5,50 €/m<sup>2</sup> bzw. 7,00 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete im Berliner Umland. Angesichts der aber praktisch gleichen Baupreise in den Regionen wird die Auskömmlichkeit des Programms im weiteren Metropolitanraum kritisch diskutiert. Die Förderung müsste angesichts zurzeit jährlich steigender Baupreise von ca. 5 bis 6 % p. a. auch dynamisiert werden. Das führt Wohnungsgenossenschaften im Moment dazu, im Berliner Umland eher frei finanziert neu zu bauen und ohne Belegungsbindung zu den kalkulatorischen Mieten zu vermieten. Die Nachfrage gibt es her.

Der weitere Metropolitanraum ist vom höheren Leerstand geprägt, sodass dort Neubau allenfalls zur Schaffung von Beständen geschieht, die in dieser Qualität noch nicht verfügbar sind (seniorengerechtes Wohnen, große Familienwohnungen). Ohne Förderungen werden aufgrund vergleichbarer Baukosten auch hier Neuvertragsmieten über 10,00 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren sein, die im weiteren Metropolitanraum von noch weniger Wohnungssuchenden bezahlt werden können.

Der Schwerpunkt liegt dort aber eher auf der Bestandsmodernisierung. Die geht oft mit einer Anpassung einher, die durch Aufzugsanbau und Grundrissänderungen den Bedarfen z. B. von Senior:innen und Familien gerecht wird. Die Kosten für solche Modernisierungen sind angesichts der geringen Zinsen zurzeit allerdings auch frei finanzierbar, ohne bei auskömmlicher Kalkulation zu unangemessenen Mieten zu führen. Hier sind nach wie vor realistisch 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,00 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete möglich, um kernsanierte, moderne Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Angesichts der Leerstände ist auch hinreichend Ausbaupotenzial vorhanden. Hier sind die Wohnungsgenossenschaften bereits umfangreich tätig, wie das o. g. jährliche Investitionsvolumen belegt. Allerdings übersteigt in den speziellen Teilsegmenten oft noch die Nachfrage das Angebot.

Bei aller Solidarität der Mitglieder untereinander und dem Genossenschaften grundsätzlich fremden Profitstreben sind Wohnungsgenossenschaften allerdings Akteurin auf einem weitestgehend privatwirtschaftlich organisierten Markt. Auch Wohnungsgenossenschaften kaufen ihre Vorleistungen, insbesondere Bauleistungen, aber auch Dienstleistungen, auf dem gleichen Markt ein, den auch privatwirtschaftliche Immobilienanbieter sowie öffentliche Wohnungsanbieter in Anspruch nehmen. Die Bau- und Dienstleistungspreise werden von Angebot und Nachfrage reguliert und können in angespannten Lagen auch heftig ausschlagen. Gleichzeitig unterliegen auch die Angebotspreise für Mietwohnungen diesen Bedingungen. In Berlin und im Berliner Umland, in dem hoher Zugzugsdruck herrscht, führt das knappe Angebot verfügbaren Wohnraums zu einem erheblichen Anstieg der Neuvertragsmieten generell, einschließlich noch einiger daraus herausragenden Ausreißer nach oben. Viele Wohnungssuchende waren bzw. sind bereit und gut in der Lage, höhere Preise zu bezahlen, um eine Wohnung aus dem knappen Angebot zu erhalten. Andere Wohnungsinteressenten müssen dann wohl oder übel auch die höheren Preise bezahlen, um mitzuhalten. Weitere Wohnungssuchende können dann keine neue Wohnung mehr

erlangen, obwohl sie Bedarf hätten, weil sie wirtschaftlich überfordert sind.

Genossenschaften können sich von solchen Trends nicht abkoppeln, sondern allenfalls dämpfend wirken. Sie nehmen, schon im Interesse ihrer Mitglieder, ihre Verantwortung wahr und bewegen sich nicht an der Spitze der Preisspirale – auch wenn sehr gute Genossenschaftswohnungen in sehr guten Lagen durchaus auch hochpreisig vermietet werden. Diese Preise folgen dann aber der innergenossenschaftlichen Preisfindung, in Relation zu den jeweiligen anderen Genossenschaftswohnungen. Aber steigen die Bau- und Dienstleistungspreise, weil die Mieterlöse höher sind? Oder steigen die Mieten, weil Kreditzinsen niedrig sind und für »billiges« Geld so viel gebaut werden kann, dass die verfügbaren Bauhandwerker knapp werden und deshalb die Baupreise steigen? Das ist an dieser Stelle müßig zu klären.

Wohnungsgenossenschaften müssen sich den Marktpreisen stellen und bei Strafe der Unwirtschaftlichkeit des Unternehmens auch höhere Bau- und Dienstleistungspreise in ihre auskömmlichen Entgelte einkalkulieren. Deshalb kommen auch Mietsteigerungen bei Genossenschaften vor: je nach gewähltem Modell auch innerhalb laufender Verträge oder nur bei Neuvermietungen oder bei Modernisierungen. Gesamtgesellschaftlich mietdämpfend wirksam werden Wohnungsgenossenschaften trotzdem. Sie müssen gerade keine Profite erstreben. Deshalb können sie auch bei Steigerungen ganz ihrem Förderzweck entsprechend, der nur auf ihre Mitglieder gerichtet ist, Mieten unterhalb des allgemeinen Preisniveaus anbieten. Das wirkt bei Angebot und Nachfrage übermäßigen Preissteigerungen des ganzen Markts entgegen. Diese Einflussmöglichkeit endet, wenn Genossenschaften trotz steigender Einwohnerzahl nicht mehr selbst hinreichend viele neue Wohnungen anbieten können (Berliner Umland) oder sich die Bedarfe trotz Leerstandes so grundlegend ändern, dass sie nur durch Neubau oder umfassende Modernisierung erfüllt werden können (weiterer Metropolenraum). Dann steigen die Angebotspreise, weil Genossenschaften (und auch die Wohnungsgesellschaften der kommunalen Daseinsvorsorge) die Nachfrage nicht auffangen.

Auch in diesen Aufgabenstellungen können und müssen Wohnungsgenossenschaften Partner in der Gesellschaft sein. Welche Rolle sie einnehmen, ist Teil eines gesellschaftlichen Aushandlungsprozesses.

## 6. Wohnungsgenossenschaften als Partnerinnen im politischen Raum

---

Entsteht durch ein schnelles Bevölkerungswachstum ein großer Nachfrageüberhang, bilden sich auch spekulative Immobilienblasen. Angeheizt durch die Erwartung künftig noch höherer Ertragsaussichten, steigen Grundstücks- und Baupreise bzw. Immobilienkaufpreise heute schon in Höhen, die nur mit noch höheren Mieteinnahmen als dem aktuellen Niveau überhaupt erwirtschaftet werden können. Die Aussicht auf die Wohnungsnot durch die größer werdende Bevölkerungsanzahl macht es möglich.

Am Funktionieren dieser Wette auf die Zukunft haben nur die ein Interesse, die daran ihr Profitstreben gebunden haben. Dieses Profitstreben ist sowohl der öffentlichen Hand wie auch den Wohnungsgenossenschaften fremd. Deshalb sind beide Partner darin, das Wohnungsangebot so zu vergrößern, dass breite Schichten der Bevölkerung trotz einer angespannten Nachfragelage auch zu bezahlbaren Preisen Wohnraum in Anspruch nehmen können.

Die öffentliche Hand ist allerdings der öffentlichen Daseinsvorsorge aller Bürger:innen verpflichtet, die Wohnungsgenossenschaften eben nur ihren Mitgliedern und dort auch allen gleichermaßen. Innergenossenschaftliche Solidarität bedeutet daher nicht, dass die Nutzungsentgelte bedürftiger Mitglieder durch andere Mitglieder subventioniert werden müssen. Innerhalb der Genossenschaft wird den Mitgliedern ein unterschiedliches Angebot entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gemacht, und Inhalt des Förderzwecks ist auch, dass eine entsprechende Angebotsvielfalt entsteht. Hier besteht für die öffentliche Hand in entsprechenden Wohnungsmärkten der Anknüpfungspunkt: Es ist für Genossenschaften kein Muss, Fördermittel in Anspruch und die von der öffentlichen Hand damit verbundenen Belegungsbindungen in Kauf zu nehmen. Für die öffentliche Hand sind Belegungsbindungen aber das Instrument, die Erfüllung des Förderzwecks zu sichern: Neubauwohnungen stehen für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung, mit einem definierten Anteil für nicht sehr zahlungskräftige Wohnungssuchende. Das begründet zwar keinen Anspruch für den Einzelnen, aber eine Verfügbarkeit für eine nennenswerte Zahl von Nachfragenden. Dieses Interesse teilen Genossenschaften zwar nicht. Aber auch ihr Förderzweck sieht vor, für alle Mitglieder eine gute, sichere und sozi-

al verantwortliche Wohnungsversorgung zu bewirken. Zumindest mittlere und große Genossenschaften sind immer auch ein Abbild der gesamten Gesellschaft und haben Mitglieder in ihrer Mitte, die nur unterdurchschnittlich wirtschaftlich leistungsfähig sind. Auch diesen Mitgliedern können und müssen Wohnungsgenossenschaften ein Wohnungsangebot machen. Insbesondere im Berliner Umland sind auch Wohnungen unterdurchschnittlicher Lage oder niedrigem Standard mit entsprechend geringerem Preis nur in geringer Zahl verfügbar. Dort tätige Genossenschaften könnten ihren Förderzweck also nur durch die Schaffung weiteren Wohnraums erfüllen. Hierzu können Vereinbarungen über die Inanspruchnahme der Neubauförderungen des Lands ein probates Mittel sein. Im Berliner Umland sind allerdings auch die verfügbaren Neubauflächen rar. Eine hier nur aufzuwerfende, aber in diesem Rahmen nicht lösbare Frage ist, wie auch Genossenschaften entsprechendes Bauland ggfs. unterhalb der spekulativen Marktpreise von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt bekommen können.

Die klassische Einlage, wie bei kommunalen Gesellschaften, scheidet aufgrund der unterschiedlichen Struktur aus. Erbbaupachtverträge, womöglich nur über 30 Jahre, stoßen bei Genossenschaften auf starke Vorbehalte, weil die Sicherung des genossenschaftlichen Eigentums nach Ablauf der Erbbaupacht zu meist nicht klar ist. Spezifisch gilt das auch im weiteren Metropolenraum, wenn besondere Wohnformen (z. B. Senior:innen) oder Wohnungsgrößen, z. B. für Familien mit mehreren Kindern in den Blick genommen werden. Eine wichtige Frage ist regelmäßig die Barrierefreiheit oder mindestens Barrierearmut, durch den Anbau von Aufzügen oder den Einbau von bodengleichen Duschen u. ä..

Neben den Wohnungsgenossenschaften selbst kennen natürlich insbesondere die Gemeinden die Bedarfe in ihrem Gebiet an Wohnungen. Idealtypisch werden neben der reinen Förderung der Schaffung oder Verbesserung von Wohnraum auch das Wohnumfeld, die Infrastruktur und die nachbarschaftlichen Beziehungen der Bewohner:innen in die Betrachtung einbezogen: klassische, kommunale Aufgaben.

Ein aktuelles Best-Practice-Beispiel ist die Kooperationsvereinbarung der Stadt Eberswalde, der dortigen Wohnungsgenossenschaft 1893 eG und des Lands Brandenburg. Es werden über einen festen Zeitraum von fünf Jahren

52 Mio. € Wohnungsbauförderung und 5 Mio. € Mittel aus der Städtebauförderung im Brandenburgischen Viertel in Eberswalde aufgewendet werden. Die 1893 eG wird damit 468 genossenschaftliche Wohnungen sanieren und 284 Belegungsbindungen neu schaffen. Für 340 Wohnungen werden barrierearme/-freie Wohnungszugänge geschaffen. Dazu werden das Wohnumfeld und die soziale Infrastruktur in einer Kombination mehrerer Förderprogramme aufgewertet.

Damit wird das von Abriss und Leerstand bereits gezeichnete Plattenbauviertel stabilisiert, preiswerter Wohnraum modern saniert und dauerhaft gesichert und ein lebens- und liebenswertes Umfeld geschaffen. Gleichzeitig bringt sich die lokale Genossenschaft 1893 eG mit Eigenmitteln in die Gestaltung des Stadtteils ein und erwirtschaftet trotz preiswerter Mieten die Rückzahlung des überwiegenden Kreditanteils der Wohnungsbaufördermittel.

Solche Win-Win-Situationen zu schaffen und zu gestalten, ist Aufgabe einer zielorientierten Wohnungspolitik. Wohnungsgenossenschaften können und werden Partner darin sein, wenn sie fair behandelt werden und ihre Interessen angemessen einbringen können, um ihren ureigenen Förderzweck zu erfüllen.

---

*Matthias Osterburg*

### Über den Autor

Matthias Osterburg ist Jurist, war Kommunalpolitiker und viele Jahre Landesschatzmeister der LINKEN in Brandenburg. Heute arbeitet er als kaufmännischer Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG in Brandenburg an der Havel. Diese bewirtschaftet ca. 7.500 genossenschaftliche Wohnungen.



#### Quellen:

 [mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.668591.de](https://mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.668591.de)





# Das Mietshäuser Syndikat – ein Modell für soziale Wohnungspolitik

## WER ODER WAS IST DAS MIETSHÄUSER SYNDIKAT?

Das Mietshäuser Syndikat, kurz Syndikat oder MHS, ist ein Bauwerk mit vielen Zimmern, ein vielarmiges Gebilde. Es ist ein Verwaltungsmodell von Häusern, ein Selbsthilfeforum, eine Plattform gegenseitiger Unterstützung und ein Vertragsnetzwerk. Es ist aber auch ein Instrument gegen Gentrifizierung und ein Mittel gegen Vereinzelung von Menschen. Es ist manchmal auch mit einem Schiff verglichen worden. Möglichkeiten, sich zu engagieren, das Schiff im Wasser zu halten, es auszubauen und mit zu lenken, gibt es viele: Gruppen koordinieren, neue Projekte beraten, Häuser verwalten, Gelder akquirieren, Geld leihen oder spenden, handwerklich arbeiten, zwischen Beteiligten vermitteln oder bisweilen auch schlichten, das MHS nach außen darstellen, mit Politiker:innen verhandeln. Viele Aktive, die sich über Jahre und Jahrzehnte im Netzwerk oder in einem der Mitgliedsprojekte ehrenamtlich engagieren, betrachten ihre praktische Arbeit gleichzeitig auch als eine Strategie kleiner Nadelstiche in die kapitalistische Verwertungslogik.

### 1. 170 Syndikats-Häuser – 15 davon in Brandenburg

Die 170 Häuser im Syndikat, ihre Nutzer:innen und deren Lebensentwürfe sind vielfältig. Es gibt Häuser mit einzelnen Wohnungen für Einzelwohnende und Familien. Es gibt Haus-WGs, Kleinstprojekte mit sechs und Mietshäuser mit mehr als 280 Menschen. Darüber hinaus gibt es Projekte ohne und mit gewerblicher Nutzung. Die Gründungsmitglieder von Hausgruppen verbindet oft der Wunsch nach langfristig abgesicherten Mietverhältnissen, das Bedürfnis nach Gemeinschaft und gemeinsam genutzten Projekträumen, die auch anderen (politischen) Initiativen offen stehen. Die gemeinsam der Immobilienspekulation entzogenen Flächen eröffnen Freiräume, die zusammen gestaltet werden können.



Immer öfter organisieren sich nicht nur Gruppen, die sich eigens zum Haus- oder Grundstückskauf zusammengefunden haben im MHS, sondern auch gewachsene Nachbarschaften. Letztere suchen beim Syndikat einen Weg, durch den Kauf ihrer Häuser der gesteigerten Inwertsetzung und Spekulation mit ihrem Wohnraum zuvorzukommen.

## Kochrezept für ein Projekt im Mietshäuser Syndikat

### Die Zutaten – nehme ...

- ein Haus, am besten nicht zu klein, oder ein Grundstück
- tatkräftige Menschen, die dort einziehen möchten und darüber hinaus Freude gemeinsamen Wohnen, Entwickeln und Gestalten haben – einige Zahlenfische sollten darunter sein
- Rat und Tat von Berater:innen des Mietshäuser Syndikats oder Syndikats-Hausprojekten in der Nähe. Dort zu finden: Infos zum Finanzierungsmodell, zur Mietenkalkulation, Hinweise zur Gruppenbildung, Sanierungsplanung und Bauorganisation
- potenzielle Kreditgeber – eine Bank, eine Stiftung, viele Freundinnen, Familienangehörige und Bekannte
- einen Hausverein und eine GmbH.

Sind die Zutaten beisammen, mixe alles nach und nach zusammen, rühre vorsichtig um und würze dies kräftig mit vielen Besprechungen über die Zukunft im Projekt, über (demokratische) Entscheidungsfindung, über Bau- und Gestaltungsfragen sowie über die Aufgabenverteilung zwischen den Mitstreitern und externen Auftragnehmern – et voilà!

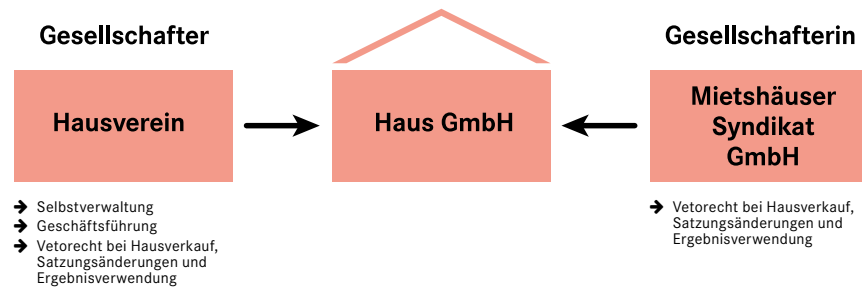
In Brandenburg – Stand Anfang 2021 – gibt es 15 Syndikatsprojekte. Sieben davon liegen in der Landeshauptstadt Potsdam und ihrer näheren Umgebung. Ein Projekt befindet sich in Neuruppin. Andere sind in Kleinstädten und größeren Gemeinden wie Strausberg, Schöneiche und Wustermark angesiedelt. Es sind aber auch einige sehr ländliche Projekte darunter, wie die »Landpartie« in der Uckermark.

## 2. Ursprünge: Es begann in Freiburg

Das Schiff Mietshäuser Syndikat ist in den 80er-Jahren in Freiburg im Breisgau losgesehelt. Damals kämpfte dort eine Gruppe von Menschen gegen den Abriss historischer Gebäude auf dem alten Grether-Fabrikgelände und baute in Eigenregie – und überwiegend mit eigener Hände Arbeit – sozialen Wohnraum und Platz für gemeinschaftliches Leben und Arbeiten. Ende der 80er- und Anfang der 90er-Jahre wurde dort ein Verwaltungsmodell für das große Fabrikgelände im Zentrum Freiburgs und gleichzeitig das organisatorische Grundgerüst für das Mietshäuser Syndikat entwickelt. Als offizielles Gründungsdatum des MHS gilt 1992. Mehr als 170-mal wurde das Modell seit jener Zeit kopiert. Es für ihre Kontexte zu adaptieren, daran arbeiten inzwischen auch Initiativen in den Niederlanden, in Spanien und Österreich. Seit den Anfängen wurde das Mietshäuser Syndikat auch als Dachkonstruktion mit verschiedenen Säulen weiterentwickelt (Mietshäuser Syndikat Verein, Mietshäuser Syndikat GmbH, Stiftung, etc.) [www.syndikat.org/de/eskamnichtwieeskommensollte](http://www.syndikat.org/de/eskamnichtwieeskommensollte)

## 3. Viele Häuser – ein Fundament

Trotz großer Unterschiede zwischen den Projekten im Syndikat haben alle einige Gemeinsamkeiten. So ruht ihr organisatorisches Grundgerüst in der Regel auf diesen folgenden Säulen. Sie alle sind selbstorganisiert, bei allen Häusern ist das Mietshäuser Syndikat jeweils an der Haus-GmbH beteiligt. Der Grund dafür wird später noch erklärt. Und alle Häuser beziehungsweise Projekte verpflichten sich, Beiträge zum gemeinsamen Solidarfonds zu bezahlen. Außerdem greifen die meisten Projekte für ihre Grundstücks-, Haus- und Baufinanzierung auf sogenannte Direktkredite zurück. Die einzelnen Säulen werden hier kurz vorgestellt.



#### 4. Haus-GmbH und Hausverein als Basiseinheiten

Im Zentrum jeder Hausverwaltung stehen organisatorisch ein Hausverein und eine Haus-GmbH. In der Regel verfügt jedes Mitglieds-Projekt über eine eigene Haus-GmbH. Sie fungiert als Eigentümerin der jeweiligen Immobilie. Der Verein und die einzelne Haus-GmbH sind nun wie folgt mit einander verknüpft: Die GmbH verfügt immer über genau zwei Gesellschafter (= Anteilseigner). Einer der Gesellschafter ist der Hausverein, in dem die Bewohner:innen Mitglieder sind. Der andere Gesellschafter ist das Mietshäuser Syndikat. Der wesentliche Zweck dieses Konstrukts ist eine spezielle Art von »Gewaltenteilung« zwischen Hausverein und Mietshäuser Syndikat. Sie ist neben dem Gesellschaftszweck im Gesellschaftsvertrag verbindlich festgeschrieben. Der Wortlaut ist bei allen Projekten immer derselbe.

Dazu liest man im Handbuch des Mietshäuser Syndikats:

*»Gesellschaftszweck: Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich ideelle Ziele. Der Erwerb von Grundbesitz an Häusern und Grundstücken, sowie Erbbaurechten zur sozialgebundenen Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation dient dem altruistischen Ziel, sozial verträgliche Mieten in den erworbenen Objekten langfristig und generationenübergreifend sowie unabhängig von dem an Wertsteigerung der Immobilien orientierten Immobilienmarkt zu garantieren und den Mieter:innen darüber hinaus die Selbstorganisation ihres Wohnraumes zu ermöglichen. Eine Vermögensbildung, welche die nötigen Mittel zur Realisierung des angestrebten Unternehmensgegenstandes überschreitet, wird ebenso wie eine private Vermögensbildung ausdrücklich nicht angestrebt. Die Unterstützung anderer Gesellschaften mit gleicher Zielsetzung bildet darüber hinaus einen Teil*

*des ideellen Gesellschaftszwecks. Die Gesellschafter haben der Sache nach die Stellung von Treuhändern, die zur uneigennütigen Verwendung des ideellen Zwecks gewidmeten Gesellschaftsvermögens berufen sind.«*

#### 5. Stimmrecht des Syndikats gegen Hausverkauf und Reprivatisierung

Dass nun der Eigentumstitel der selbstverwalteten Immobilie nicht direkt beim zugehörigen Hausverein liegt hat zwei wesentliche Gründe. Die Konstruktion und der Gesellschaftervertrag gibt dem Mietshäuser Syndikat das Recht, bei wenigen Grundlagenfragen einzuschreiten. Zentral ist dabei das Vetorecht des Syndikats bei möglichen Versuchen des Vereins, die Eigentumsform der Immobilie zu ändern. Und hier ist ein Kernkonsens der Mitstreiter im Syndikat verankert. »Wohnen ist keine Ware, die Projekt-Wohnhäuser werden vom Markt genommen, ihre Reprivatisierung soll unmöglich werden.« Um dies an einem Beispiel zu verdeutlichen: Die Bewohner:innen eines Hauses ziehen zu einem Zeitpunkt X in ein Haus, verwaltet nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats. Nach zehn Jahren möchten die Mieter:innen sich trennen, vielleicht wollen manche woanders hinziehen, manche müssen den Wohnort wechseln wegen der Arbeit. Ihr Hausverein entscheidet möglicherweise sogar einstimmig, das Haus zu verkaufen – vielleicht ist das Haus jetzt sogar immens im Wert gestiegen. In diesem konstruierten Fall würde das Mietshäuser Syndikat einschreiten und einen Riegel vorschieben. Verhindert würde auch, dass einzelne – möglicherweise finanzkräftigere – Mieter:innen versuchen, sich die Immobilie »unter den Nagel« zu reißen.

#### 6. Selbstorganisation

Neben zementierten Grundwerten wird die Selbstorganisation, die kollektive Selbstbestimmung der Mieter:innen im Syndikat als hohes Gut betrachtet. Auch sie ist durch das beschriebene Konstrukt geschützt. So ist das Stimmrecht des Mietshäuser Syndikats im Gesellschaftervertrag auf wenige Fragen beschränkt. Bei allen anderen Angelegenheiten hat generell der Hausverein alleiniges Stimmrecht: Wer zieht ein? Wie werden Kredite besorgt? Wie wird umgebaut? Wie hoch ist die Miete? Diese Entscheidungen und die Umsetzung ist nur die Sache derjenigen, die im Haus wohnen und arbeiten.

## 7. Mit der Genossenschaftsidee eng verwandt

Die Hausprojekte im Mietshäuser Syndikat sind von der Idee her genossenschaftliche Projekte. Trotzdem wurde beim Austüfteln des Organisationsmodells Anfang der 90er-Jahre nicht die deutsche Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft gewählt. Und zwar deswegen, weil die im MHS vertraglich festgeschriebene spezifische Verknüpfung von Einzelprojekten und Dach – die starke Autonomie der Projekte auf der einen und die Mitspracherechte des Dachs auf der anderen Seite – den Gründer:innen in dem relativ starren Genossenschaftsmodell unmöglich erschienen.

## 8. Direktkredite als wesentlicher Teil der Finanzierung

Schon während der Anfänge des MHS in Tübingen wird der »Direktkredit« zum Markenzeichen der Syndikatsprojekte. Diese Privatdarlehen, die meist von sympathisierenden Privatpersonen, darunter Freund:innen der Mieter:innen oder Familienangehörige, an die Projekte gegeben werden. Für letztere hat das zwei bestechende Vorteile. Erstens bieten die oft nur minimal verzinsten Darlehen eine kostengünstige Finanzierung für Kauf von Immobilien, Grundstücken und

der Baukosten und helfen dabei mit, die Mieten in den jeweiligen Häusern günstig zu halten. Zweitens wird dieses geliehene Geld von einigen Banken als Ersatz von Eigenkapital akzeptiert. In der Realität klappt es gut, private Geldgeber:innen zu finden, da die Hausgruppen, wenn auch teils mit viel Mühe, letztendlich ausreichend Helfer:innen finden, die etwas Geld auf der »hohen Kante« haben, und das Modell als Möglichkeit schätzen, ihr Geld für eine sinnvolle Sache arbeiten zu lassen. Die Direktkredite können

von beiden Seiten mit einer gewissen Frist gekündigt werden. Meist wird der gekündigte Betrag durch einen neuen Direktkredit ersetzt. Die Direktkredite machen zu Beginn eines Projektes oft ein Drittel der Gesamtfinanzierung aus.

### Das Syndikat in Zahlen

Es gibt über 170 Projekte und Initiativen. 2019 betrug der Solidarbeitrag von 152 Projekten 320.762 €. 2020 werden ca. 350.000 € Solidarbeitrag überwiesen. Grob geschätzt werden 2021 ca. 386.000 € Solidarbeitrag anfallen. Insgesamt sind im Syndikat deutschlandweit 170 Millionen Euro gebunden (Stand 11/2020)

Die restlichen Zweidrittel werden zumeist über einen Bankkredit gestemmt. Es gibt aber auch andere Zusammensetzungen der Finanzierung.

## 9. Solidartransfer

Die Idee, bestehende Projekte mögen neuen Projekten Anschub geben, bewegte die Aktiven im Mietshäuser Syndikat schon seit Beginn. Wie kann das funktionieren? Zum einen können die Aktiven im Miethäuser Syndikat jeweils neuen Projekten Erfahrungen weitergeben und mit Rat zur Seite stehen. Die andere Unterstützung ist finanzieller Art. Bereits neue Projekte zahlen einen noch relativ geringen Betrag, nämlich 10 Cent/pro Quadratmeter/pro Monat in einen Solidarfonds. Der Betrag wächst mit den Jahren, denn in der Regel wächst auch der ökonomische Spielraum, je länger ein Hausprojekt besteht. So nimmt ja beispielsweise die Zinslast ab, wenn der Bankkredit nach und nach getilgt wird. Aus dem Solidarfonds erhalten nun neue Projektgruppen einen Teil ihrer Stammeinlage, die zur Gründung einer GmbH unabdingbar ist. Mit den über die Jahre wachsenden Zahlungen der Hausgruppen füllt sich der Solidarfond immer wieder auf (revolvierender Fonds). Aus dem Solidartransfer der Hausprojekte wurden in den vergangenen Jahren die Stammeinlagen an die neuen Haus-GmbHs, die gemeinsamen Infrastrukturkosten und die gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit finanziert. Zudem können zunehmend Direktkredite an Hausprojekte gegeben werden.

## 10. Überregionale Struktur und Projektberatung

Über die Beteiligung des Syndikats an einer Haus-GmbH entscheidet grundsätzlich die Mitgliederversammlung des Vereins Mietshäuser Syndikat. Die Mitgliederversammlungen (MV) finden je nach Bedarf etwa drei- bis viermal im Jahr an unterschiedlichen Orten statt. Die MV bietet auch Raum für Austausch, Beratung, Arbeitsgruppen, Workshops, gegenseitige Hilfen und nicht zuletzt auch Gelegenheit sich gegenseitig kennenzulernen. Die Mitgliederversammlung ist gleichzeitig die zentrale Entscheidungs- und Kontrollinstanz des Syndikats. Ihre Entscheidungen werden durch die Geschäftsführung der Mietshäuser Syndikat GmbH umgesetzt. Sie hält und verwaltet die Beteiligungen an den einzelnen Haus-GmbHs. Die Mietshäuser Syndikat GmbH hat, ebenso wie der Verein, den Sitz im idyllischen Freiburg im Breisgau und unterhält dort auf dem

Grethergelände ein kleines Büro. Eine Halbtagsstelle sorgt für die Verwaltung von GmbH und Verein.

## 11. Das Syndikat als Partner für soziale Wohnungspolitik

Die Mietshäuser-Initiativen können neben kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften dazu beitragen, die Wohnlandschaft in einer Kommune vielfältig, lebendig und für viele Bevölkerungsschichten attraktiv zu halten. Viele Syndikatsprojekte bieten über den selbstverwalteten Wohnraum hinaus auch preisgünstige Gewerbeflächen für Cafés, Nachbarschaftstreffe, kleine Handwerksbetriebe und andere Kleingewerbe an. Die Baden-Württemberg-Projekte beherbergen beispielsweise auch vier Kitas. Es gibt sogar Hausprojekte im Mietshäuser Syndikat wie den Handwerkshof in Hamburg-Ottensen, die nur zum Erhalt bezahlbarer Gewerbeflächen gegründet wurden. Im brandenburgischen Schöneiche bei Berlin plant ein Projekt im Verbund mit einem anerkannten sozialen Träger einen Vierseitbau mit Wohnprojekten, Generationenwohnen und betreutem Wohnen zu errichten. Die Unternehmung

läuft allerdings Gefahr, an hohen Erbbaupachtzinsen und an sich über viele Jahre ziehenden kommunalen Entscheidungsprozessen zu scheitern. Ein drohendes Schicksal, das die Initiative mit vielen Berliner Gruppen teilt.

Wie im Anfangsabschnitt erklärt, ist das Mietshäuser Syndikat trotz eines gemeinsamen Büros mit bezahlter Halbtagskraft in Freiburg keine stark zentralisierte Organisation oder gar ein Verband. Es baut vielmehr auf die Kraft von »unten«, die Bemühungen von Hausinitiativen und das Engage-

ment der einzelnen Mitglieder. So hängt es von ihnen ab, inwieweit das MHS in den Kommunen politisch in Erscheinung tritt. In vielen Kommunen werden Vertreter:innen des Mietshäuser Syndikats aber durchaus als Partner im Kampf um eine soziale Wohnungspolitik aktiv. In Berlin und Brandenburg arbeiten sie

beispielsweise an der Veränderung von politischen Rahmenbedingungen zugunsten einer sozialeren Wohnraumpolitik mit.

So gibt es in vielen Städten und Gemeinden zwar inzwischen ein Umdenken bei Vergaben – weg vom Zuschlag schlichtweg an den Meistbietenden, hin zu »Konzeptvergaben« mit sozialen und kulturellen Anforderungen an die Bewerber. Faktisch haben aber auf dem hart umkämpften Grundstücksmarkt mit enormen Teuerungsraten in Berlin und in den hauptstadtnahen Brandenburger Gegenden auch fachlich gut aufgestellte Initiativen kaum eine Chance, ein kommunales Grundstück zu ergattern. Hier die Bedingungen für nicht-kommerzielle Selbsthilfeprojekte zu verbessern, hat sich das Netzwerk-Berliner-Mietshäuser Syndikats-Initiativen vorgenommen. Konkret fordert das Netzwerk beispielsweise, den Erbpachtzins bei kommunalen Grundstücken residual auszurichten, d. h., an der zur erzielenden Miete, statt am Bodenrichtwert. Außerdem setzen sich die Netzwerker:innen dafür ein, die Bewerbungskosten bei einem Konzeptverfahren niedrig zu halten beziehungsweise zu bezuschussen.

Die Regionalberatung Berlin-Brandenburg engagiert sich zusammen mit den Initiativen »23 Häuser sagen nein« und Bizim Kiez sowie dem Berliner Mieterverein für ein im Sinne der Mieter:innen günstigeres Vorkaufsrecht von Kommunen. Aber vor allem praktisch sind die Berater:innen des Mietshäuser Syndikats an der Seite von Hausprojekt-Initiativen. Dabei melden sich auch immer öfter engagierte gewachsene Hausgemeinschaften. So unterstützten Syndikatsleute beispielsweise 2015 Mieter:innen der Berlin-Kreuzberger Wrangelstraße 66 dabei, ihr Haus vor dem Verkauf und der geplanten Parzellierung in Eigentumswohnungen zu retten und in den sicheren Hafen des kommunalen Berliner Wohnungsunternehmens Gewobag zu steuern. Dabei kam das kommunale Berliner Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten zum Einsatz, das der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in diesem Fall ausübte. In einer ähnlichen Situation gelang es 2018, die Kreuzberger Zossener Straße 48 mit Hilfe des kommunalen Vorkaufsrechts in ein Syndikatsprojekt umzuwandeln.

Ansatzpunkte der Zusammenarbeit verschiedener Akteure und dem Mietshäuser Syndikat, eine soziale Wohnraumpolitik zu gestalten, gibt es sicher auch in Brandenburg viele. Im Syndikat selbst werden seit einiger Zeit Überlegungen zum noch intensiveren Aufbau regionaler Strukturen angestellt, um einer Zen-

### **i Du möchtest selbst ein Wohnprojekt gründen?**

Die Beratung und Begleitung einer Hausinitiative erfolgt grundsätzlich kostenlos und wird ehrenamtlich von engagierten Aktivist:innen erledigt. Inzwischen haben sich in 15 Regionen beziehungsweise Städten Regionalberatungen gegründet. Die Regionalberatung Berlin-Brandenburg ist per E-Mail zu erreichen:

✉ [berlin-brandenburg@syndikat.org](mailto:berlin-brandenburg@syndikat.org)



tralisierung weiter entgegenzuwirken und niedragschwelliges Engagement zu ermöglichen. Auch hegen einige im Syndikat den Gedanken, ein noch etwas pragmatischeres Verwaltungsmodell für Menschen mit weniger Do-it-Yourself-Ambitionen zu entwickeln. Bei den Grundwerten wie der einer unmöglichen Reprivatisierung und der Selbstbestimmung der Bewohner:innen dürften dabei allerdings keine Abstriche gemacht werden. Wo das Schiff hinsteuert, ergibt sich aus dem laufenden Prozess der im Syndikat Aktiven. Eines ist klar, übersehbar und übergebar ist die Bewegung nicht mehr.

---

*Kerstin Ewald*

## Über die Autorin

Kerstin Ewald ist Soziologin, Journalistin, Mutter und Mitorganisatorin von bisher zwei Hausprojekten im Mietshäuser Syndikat.



### Quellen:

»Keine Profite mit der Miete – sozialer und bezahlbarer Wohnraum für alle«, 8. Auflage der Broschüre zur Selbstdarstellung des Mietshäuser Syndikat, Erscheinungsjahr 2021

Grafik S. 86: »Keine Profite mit der Miete – sozialer und bezahlbarer Wohnraum für alle«, 8. Auflage der Broschüre zur Selbstdarstellung des Mietshäuser Syndikat, Erscheinungsjahr 2021

Ideengeschichte des Mietshäuser Syndikats: [www.syndikat.org/de/eskamnichtwieeskommensollte](https://www.syndikat.org/de/eskamnichtwieeskommensollte)

Netzwerk Berliner Mietshäuser Syndikats-Initiativen: [www.mhs-initiativen.net](https://www.mhs-initiativen.net)

Initiative Bizim Kiez: [www.bizim-kiez.de/blog/tag/wrangelstr-66](https://www.bizim-kiez.de/blog/tag/wrangelstr-66)



# Mieterbeteiligung\* – Nutzen und Möglichkeiten

---

»Städte bestehen nicht nur aus  
Häusern und Straßen, sondern aus  
Menschen und ihren Hoffnungen«

(Augustinus 400 n. Chr.)

## DIE POLITIK HAT ENTSCIEDEN, DASS DER MARKT ENTSCHEIDET

**U**nter der CDU-Regierung von Helmut Kohl wurde die Wohngemeinnützigkeit 1990 abgeschafft und unter der SPD-Regierung von Gerhard Schröder der soziale Wohnungsbau eingestellt. Beides führte unter anderem dazu, dass 3,3 Millionen mietpreisgebundene Wohnungen auf den freien Wohnungsmarkt kamen – etliche davon im Land Brandenburg. Der deregulierte Mietmarkt führt seitdem in Ballungsgebieten und Speckgürtelregionen zu kontinuierlich steigenden Mieten, in einigen Siedlungen zu extremen Verdichtungen und zu einem immer stärker werdenden Vermietermarkt. Neben den kleinen und mittleren Hauseigentümern profitieren vor allem börsennotierte und europaweit agierende Wohnungskonzerne davon und es findet eine Umverteilung von unten nach oben statt. Wenige große Wohnungskonzerne, wie z. B. Deutsche Wohnen oder Vonovia, haben inzwischen ein Marktmonopol. Sie kaufen seit Jahren auch am Rande von Ballungsgebieten Flächen an und nehmen, wo möglich, gezielt auf Baulandausweisungen Einfluss, um ihre Marktmacht zu sichern, auszuweiten und durch Neubauten die Mieten diktieren zu können. Sie treiben so die Erhöhung der Marktmieten voran und setzen aufgrund des mangelnden Wohnraums in den Ballungsgebieten die Mieter unter Druck. Obwohl, im Gegensatz zur Pro-

\* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Beitrag die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

fitmaximierung mit Wohnraum, das Recht auf Wohnen unter anderem in Artikel 16 der Europäischen Sozialcharta festgeschrieben steht, gibt es aktuell keine Bestrebungen der Bundesregierung und keine nennenswerten Bestrebungen der Brandenburger Landesregierung, sozialen Wohnraum zu erhalten oder zu schaffen. Ganz im Gegenteil: Zum Beispiel sorgt die Brandenburger Landesregierung aktuell dafür, dass immer weniger Kommunen in die Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen werden.

## 1. Die Macht der Mieter

---

In Deutschland leben etwa die Hälfte aller Menschen zur Miete. Man müsste meinen, dass so viele Menschen eine starke Lobby hätten. Doch Fehlanzeige: Mangelndes Interesse an den Sorgen von Mietern, vielfach Nichtbetroffenheit, Vertrauen in den Markt oder das Feigenblatt des Föderalismus sorgen bei den systemkonformen und vor allem konservativen Regierungspolitikern dafür, dass Mieter oftmals auf sich alleine gestellt sind. Sie finden zwar Unterstützung bei lokalen Initiativen, sofern es diese gibt, oder beim Mieterschutzbund. Doch der ist längst nicht überall und das Schamgefühl, sich Hilfe zu holen, oder eine zu frühe Resignation sind nicht zu unterschätzen. Es bleibt die Möglichkeit, sich mit anderen Mietern zusammenzuschließen, die auf die gleiche Weise betroffen sind. In großen Städten funktioniert das ganz gut. Starke Mieterinitiativen und Netzwerke der Zivilgesellschaft haben es zum Beispiel in Berlin geschafft, ausreichend Druck auf die Politik auszuüben, damit der deregulierten Wohnungspolitik etwas entgegengesetzt wird. Die Initiative Mietenvolksentscheid von 2015 hat es sogar geschafft, ein neues Wohnraumversorgungsgesetz zu bewirken, zu dem auch die Gründung einer öffentlich-rechtlichen Beratungsgeschäft gehört, die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts. Ein riesiger Erfolg für die Mieter. Uneingeschränkte Unterstützung gab es einzig von der gesellschaftlichen und parlamentarischen Linken. Der nächste Schritt in Berlin ist die Umsetzung des Volksbegehrens »Deutsche Wohnen & Co enteignen«. Im Juni 2019 hat die neue »Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen« das Volksbegehren initiiert und statt der geforderten 20.000 mehr als 77.000 Unterschriften an den Senat übergeben. Das Volksbegehren fordert ein Gesetz, das private Wohnungsgesellschaften, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen, nach Artikel 15 des Grundgesetzes enteignet und in Gemeineigentum überführt. Beide Beispiele zeigen, dass ein landesweiter Zusammenschluss und

eine gute Organisation von Mietern sehr viel bewirken kann. Vor allem sichern bzw. stellen beide Initiativen eine echte Mieterbeteiligung in Aussicht.

## 2. Mieterinitiativen außerhalb von Großstädten

---

Außerhalb von größeren Städten sind die Bedingungen für den Einsatz für Mieterbeteiligung oftmals schwerer, obwohl die großen Wohnungskonzerne auch die Kleinstädte und Teile des ländlichen Raums längst für sich als Markt erkannt bzw. entdeckt haben und der Druck auch dort immer größer wird. Grundsätzlich gilt: je kleiner der Ort, desto länger die Wege. Die erste Hürde für freie Mieterinitiativen scheint hier zu sein, eine ausreichende Öffentlichkeit zu schaffen und Unterstützer für die Mieterinitiative zu finden. Digitale Kommunikationsformate wie soziale Medien können dabei hilfreich sein, aber vor allem die Älteren sind damit oft schwer zu erreichen. Die Einbeziehung der lokalen Presse durch das Einreichen von Leserbriefen oder das Verfassen von Pressemitteilungen ist ein Weg, um Öffentlichkeit zu schaffen, auch wenn nur noch die wenigsten Haushalte eine Tageszeitung haben und kostenlose Anzeigenblätter nicht selten ungelesen im Altpapier verschwinden. Auch durch Interaktion mit der Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung, wie beispielweise durch Anfragen in Gremienberatungen, oder über Verbündete in den Gremien können redaktionelle Artikel initiiert werden die eine Öffentlichkeit schaffen und den Unterstützerkreis einer Mieterinitiative erweitern können. Um möglichst viele Menschen zu erreichen, müssen Engagierte in Mieterinitiativen vor allem auch durch persönliche Gespräche, öffentlichkeitswirksame Aktionen, Unterschriftensammlungen oder Postwurfsendungen auf sich aufmerksam machen. Dafür braucht es Menschen, die mitmachen. In der Regel gibt es die und sie müssen nur gefunden werden. Veranstaltungen und Infrastruktur der gesellschaftlichen Linken sollten zur Vernetzung und für die Gründung und Unterstützung von Mieterinitiativen zur Verfügung gestellt oder direkt angefragt werden. Die gesellschaftliche Linke muss stets Ansprechpartnerin von Mieterinitiativen bei der Suche nach Verbündeten sein und sich als verlängerter Arm der Mieter in den Vertretungen und Parlamenten begreifen.

Mieterinitiativen haben die Aufgabe, die Interessen der Mieterschaft eines Ortes, eines Bezirkes oder eines Quartiers zu formulieren. Sie sollten versuchen, einen Dialog zwischen Wohnungsunternehmen, Politik und Verwaltung

aufzubauen. Dabei sprechen sie häufig Probleme an, die für einzelne Beteiligte unangenehm sein können. Davon sollten sie sich jedoch nicht zu sehr abschrecken lassen. Jeder Mieterinitiative muss klar sein, dass ihre Interessen ein Angriff auf den ungezügelten Wohnungsmarkt bedeuten und die Immobilienlobby dies nicht tatenlos hinnehmen wird. Gleichzeitig dürfen Mieterinitiativen die Mieter nicht als ihre »Auftraggeber« verlieren und sollten stets um eine dauerhafte Mieterbindung und maximal mögliche Transparenz gegenüber den Mietern bemüht sein. Freie Mieterinitiativen dürfen nichts anderes als Sprachrohr der Mieter sein und müssen durch ihre ehrenamtliche Arbeit ein Mindestmaß an Mieterbeteiligung sichern, wenn dies strukturell (noch) nicht möglich ist.

### 3. Mieterbeteiligung ist gut für alle

Wie die Mieter konkret beteiligt werden, kann auf sehr unterschiedliche Weise erfolgen. Wichtig ist, dass Mieter überhaupt ernsthaft beteiligt werden. Die Beteiligung kann dabei von mehr Transparenz und einem besseren Informationsaustausch zwischen Vermieter und Mieter, bis hin zu direktem Einfluss auf die Geschäftspolitik eines Wohnungsunternehmens reichen. Jede Form der Mieterbeteiligung ist dabei ein Fortschritt. Ziel einer Beteiligung der Mieter muss die Balance zwischen zukunftsgerechter Bestandsentwicklung und nachhaltiger Sozialverträglichkeit sein. Nicht zuletzt sollten die Themen Miethöhe und Wohnraumversorgung für alle Menschen dabei eine Rolle spielen. Auch die Sicherung des sozialen Zusammenhalts, die Bearbeitung der aktuellen Fragen des demografischen Wandels, die Inklusion vor Ort sowie die Herausforderungen der energetischen Bestandsentwicklung sollten dabei für alle Beteiligten mit im Mittelpunkt stehen.

Bei der Mieterbeteiligung ist zunächst entscheidend, wer Vermieter bzw. Eigentümer des Wohnungsbestands ist. Wenn die Kommune Eigentümer ist, dann sind die Möglichkeiten der Mieterbeteiligung in der Regel einfacher durchzusetzen, da über Kommunalpolitiker eine direkte Verbindung ans Unternehmen und im besten Fall eine direkte Betroffenheit gegeben ist. Hier empfiehlt es sich, Verbündete in den kommunalen Gremien zu suchen. Ziel muss es sein, umfangreiche Mitwirkungs- und Informationsrechte in die Satzung des Wohnungsunternehmens mit aufzunehmen, um die Einflussnahme auf Planungen und die Durchführung von Investitionen zu regeln.

### 4. Der Mieterrat

Eine Möglichkeit der Mieterbeteiligung wäre eine in der Satzung des Unternehmens festzuschreibende Wahl eines Unternehmensmieter- oder Mieterrates. In der Satzung müssten außerdem dessen Rechte (z. B. Vorschlagsrecht, Informationsrecht, Mitbestimmungsrecht, Vetorecht, Recht auf Stellungnahmen) beschrieben werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass dieser auch wirklich in die Entscheidungen mit einbezogen wird. Eine Scheinbeteiligung, die nur dem Image des Wohnungsunternehmens nützt, sorgt am Ende nur für Frustration und Ärger auf allen Seiten. Der Mieterrat sollte neben dem Organ des Aufsichtsrats und der Gesellschafterversammlung mit die wichtigste Säule bei der Entscheidungsfindung des Unternehmens sein und ohne dessen mehrheitliche Zustimmung sollten keine Grundsatzentscheidungen getroffen werden können.

Konkret kann, je nach Größe des Wohnungsbestands des einzelnen Wohnungsunternehmens, die Mieterbeteiligung durch Mieterräte so aussehen, dass in einzelnen Wohnquartieren, Siedlungen oder Siedlungsteilen ein Quartierbeirat gewählt wird. Dieser steht in direktem Kontakt mit den Mietern im Quartier, organisiert Nachbarschaftshilfen, nimmt Probleme auf und macht Vorschläge fürs Quartier. Aus jedem Quartierbeirat heraus wird ein Mieter in den Mieterrat des kommunalen Wohnungsunternehmens gewählt, so dass alle Wohnquartiere eines Wohnungsunternehmens gleichberechtigt im Mieterrat vertreten sind. Bei kleineren Wohnungsbeständen kann man einen Mieter als Vertreter der Mieterschaft auch direkt in den Mieterrat wählen. Dieser ist dann die Vertretung der Mieter gegenüber dem Unternehmen. Er bündelt die Probleme und Vorschläge, sorgt mit für einen Interessenausgleich und nimmt auf Investitionsplanungen Einfluss. Zusätzlich kann in der Satzung die Möglichkeit geschaffen werden, dass es Vertreter für ausländische Mieter und für Mieter mit Behinderungen im Mieterrat gibt. Eine andere Möglichkeit ist, dass der Mieterrat Vertreter in den Aufsichtsrat entsendet und nicht als ganzes Gremium beteiligt ist. Dies sind Fragen, die in der Satzung des Wohnungsunternehmens geklärt werden und abhängig von der Größe des Unternehmens und seines Bestandes entschieden werden sollten. Die Mitglieder des Mieterrates sind nur für einen gewissen Zeitraum, quasi eine Wahlperiode, gewählt. Wie lang und ob diese z. B. an Kommunalwahlen gekoppelt sein soll, muss ebenfalls in der Satzung geregelt werden.



Eine weitere Möglichkeit der Beteiligung wäre, Befragungen aller Mieter zu grundsätzlichen Entscheidungen zur Geschäftspolitik des Wohnungsunternehmens in der Satzung des Unternehmens festzuschreiben. Diese Möglichkeit käme einer Urbefragung gleich. Bei Satzungsvorschlägen empfiehlt sich immer eine rechtliche Beratung und auch ein behutsames Vorgehen gegenüber den Gesellschaftern, da für alle Beschlüsse Mehrheiten gebraucht werden.

## 5. Die Mietervertretung

---

Bei privaten Wohnungsunternehmen ist es viel schwerer für Mieter, sich ernsthaft Gehör zu verschaffen und eine Mieterbeteiligung zu organisieren, weil man vom guten Willen des Unternehmens abhängig ist. Zunächst muss mit dem Unternehmen Kontakt aufgenommen werden, um überhaupt in Erfahrung zu bringen, ob eine Mietervertretung als Ansprechpartner akzeptiert wird und wenn ja, unter welchen Bedingungen. Wenn ein Unternehmen Interesse an einem guten Klima zu den Mietern hat, dann wird es nichts gegen eine selbstverwaltete oder auch in einer vorgegebenen Struktur agierende Mietervertretung haben. Selbst wenn eine Mietervertretung keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik des Unternehmens bekommt, so kann sie wenigstens als verlängerter Informationskanal des Wohnungsunternehmens dienen. Für Mieter können so beispielsweise Bau-, Sanierungs- oder Pflegemaßnahmen nachvollziehbarer werden und mehr Akzeptanz bekommen. Vermieter können oftmals ohne große Aufwendungen Hinweise aus dem Alltag der Mieter umsetzen oder genehmigen, ohne dass Nachteile entstehen. Eine ernsthafte Beteiligung beginnt mit dem Zuhören, hat mit Wertschätzung zu tun und verbessert im besten Fall den Wohnkomfort, ohne das Vermieter Einbußen dadurch haben. Auch für das Image eines Wohnungsunternehmens ist eine Beteiligung von Mietern immer ein Vorteil, der genutzt werden kann.

Das Mindeste, was einer Mietervertretung vom Vermieter als Recht garantiert werden sollte, ist das Informationsrecht. Das heißt, dass die Mietervertretung über alle Vorhaben (z. B. Sanierungsmaßnahmen) rechtzeitig informiert wird. Wenn nicht einmal das gegeben ist, ergibt das Engagement einer Mietervertretung wenig Sinn. Der zweite Schritt wäre das Mitspracherecht, das der Mietervertretung die Möglichkeit gibt, sich zu Vorhaben (z. B. Umgestaltungen) zu äußern und diese zu beeinflussen. Der dritte Schritt ist ein Mitbestimmungs-

recht bei Vorhaben (z. B. Auswahlmöglichkeiten und Vorschläge bei der Ausgestaltung). Weitere Beteiligungsmöglichkeiten, wie beispielsweise ein Sitz im Aufsichtsrat oder ein Vetorecht, sind bei privaten Unternehmen eher unwahrscheinlich.

Bei einer selbstverwalteten Mietervertretung gilt das Prinzip: Gemeinsam ist sie stark, kann sich gegenseitig helfen und im Falle einer Rechtsauseinandersetzung sogar die Kosten teilen. Dringend sei empfohlen, sich als Mietervertretung vom Mieterschutzbund beraten zu lassen.

## 6. Kommunale Mieterbeiräte

---

In allen Städten und Gemeinden, die einen angespannten Wohnungsmarkt haben, sollten Mieterbeiräte durch die kommunale Vertretung gebildet bzw. berufen werden. Die parlamentarische Linke sollte hier aktiv als Unterstützerin auftreten. Durch Mieterbeiräte würde eine institutionalisierte Interessensvertretung der gesamten Mieterschaft einer Kommune geschaffen werden, die als Gegengewicht gegen die Lobbykraft der Immobilienverbände und deren Unterstützer in der Kommunalverwaltung und -vertretung dringend erforderlich ist. Vor Ort bereits agierende oder anerkannte Mieterinitiativen sollten mit einbezogen und in die Beiräte berufen werden. Die Aufgabe kommunaler Mieterbeiräte ist es, der Kommunalpolitik Vorschläge zu unterbreiten, sich zu Beschlussvorlagen zu äußern und Stellung zu nehmen sowie sich mit ihrem Sachverstand und ihren Erfahrungen durch die Mieternähe einzubringen. Ziel ist es, auf die politische Willensbildung bei den Themen Wohnen und Wohnungsbau einzuwirken. Die Einwirkung auf die politische Willensbildung kann durch Veranstaltungen und Informationsschriften oder Stellungnahmen erfolgen. Anträge und Empfehlungen des kommunalen Mieterbeirats sind von den jeweils zuständigen Kommunalvertretungen zu behandeln. Vor Entscheidungen mit mieterpolitischen Inhalten ist der kommunale Mieterbeirat so früh wie möglich zu unterrichten und anzuhören. Stellungnahmen und Empfehlungen des Mieterbeirats sind den zur Entscheidung stehenden Vorlagen beizufügen. Es sollte ein Anhörungsrecht des Mieterbeirats für alle wohnungspolitischen Vorhaben geben.

## 7. Zweck der Mieterbeteiligung

---

Die unterschiedlichen Möglichkeiten, Mieterbeteiligung zu organisieren, haben allesamt den gleichen Zweck: Die Interessen der Mieter zu vertreten. Dies tun sie, in dem sie in ihren Gremien oder mit ihren Möglichkeiten die Interessen der Mieter bündeln und systematisieren sowie Anregungen und Kritik der Mieter bei sich bietenden Gelegenheiten oder gezielt öffentlich machen oder zur Diskussion stellen. Außerdem stellen sie das von den Mietern gesammelte Wissen und deren Erkenntnisse und Erfahrungen den kommunalen Vertretungen zur Verfügung. Durch ihre Beteiligung geben sie andererseits Informationen an die Mieter weiter und sind um Interessenausgleich bemüht.

## 8. Ehrenamt bleibt Ehrenamt

---

Eine Tätigkeit im Mieterrat, in einer Mietervertretung oder in einer Mieterinitiative ist eine ehrenamtliche Tätigkeit. Ob eine Aufwandsentschädigung oder Fortbildungsmaßnahmen im Falle eines satzungsmäßig festgeschriebenen Unternehmensmieter- oder Mieterrates gewährt werden, regelt ebenfalls die Satzung. Diese Aufwendungen werden dann im Geschäftsbericht veröffentlicht. Die Wohnungsunternehmen sollen in jedem Fall die Tätigkeit der ehrenamtlichen Mietervertretungen angemessen unterstützen. Bewerber für einen offiziellen Unternehmensmieter- oder Mieterrat sollten gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche oder persönliche Interessenkonflikte bei der Ausübung ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit immer offenlegen bzw. bereits bei einer Kandidatur bedenken. Die ehrenamtliche Tätigkeit und der Aufwand der gewählten Vertretung sollte nie geringgeschätzt werden, sowohl von den Kandidierenden, als auch von der Mieterschaft und den Wohnungsunternehmen. Wie bei vielen anderen ehrenamtlichen Tätigkeiten leisten auch Engagierte um die Mieterbeteiligung einen wertvollen gesamtgesellschaftlichen Beitrag. Denn: Angemessenes Wohnen und ausreichender Wohnraum sind menschliche Grundbedürfnisse, ohne die dauerhaft kein gesellschaftlicher Frieden erhalten bleiben wird. Ernsthaftige Mieterbeteiligung ist ein Gradmesser dafür.

---

*Tobias Bank*

### Über den Autor

---

Tobias Bank ist Vorsitzender der Gemeindevertretung Wustermark und Mitglied im Parteivorstand der Partei DIE LINKE.





## Impressum

---

Herausgebende:

Fraktion DIE LINKE im Landtag Brandenburg


 Alter Markt 1, 14467 Potsdam


 Telefon: 0331-9661503 | Fax: 0331-9661505

 [geschaeftsstelle@linksfraktion-brandenburg.de](mailto:geschaeftsstelle@linksfraktion-brandenburg.de)


 [www.linksfraktion-brandenburg.de](http://www.linksfraktion-brandenburg.de)

Kommunalpolitisches Forum Land Brandenburg e. V.

 Heinersdorfer Straße 8, 16321 Bernau bei Berlin

 Telefon/Fax: 03338-45 92 93 94

 [kf-land-brandenburg-ev@gmx.de](mailto:kf-land-brandenburg-ev@gmx.de)

 [www.kf-land-brandenburg.de](http://www.kf-land-brandenburg.de)

1. Auflage (Mai 2021)

Redaktion: Isabelle Vandre, Kathrin Chod, Fritz R. Viertel

Satz und Layout: [www.greengraphics.de](http://www.greengraphics.de)

Lektorat: Sven Rosig, Freier Lektor (ADM) – [www.sven-rosig.de](http://www.sven-rosig.de)

V.i.S.d.P.: Thomas Domres, Holger Kippenhahn

