

Ich rufe auf

**lfd. Nr. 11:**

Beschlussempfehlung

**Wohnungspolitisches Gesamtkonzept  
für Berlin**

Beschlussempfehlung BauWohnV Drs 15/3351

Antrag der Grünen Drs 15/3191

und

**lfd. Nr. 12:**

a) Beschlussempfehlung

**Befristete Aussetzung der Belegungsbindung  
im sozialen Wohnungsbau**

Beschlussempfehlung BauWohnV Drs 15/3352

Antrag der CDU Drs 15/2868

b) Beschlussempfehlung

**Belegungsbindung I**

Beschlussempfehlung BauWohnV Drs 15/3353

Antrag der CDU Drs 15/2168

c) Beschlussempfehlung

**Belegungsbindung II**

Beschlussempfehlung BauWohnV Drs 15/3354

Antrag der CDU Drs 15/2169

(D)

Für die gemeinsame Beratung steht den Fraktionen eine Redezeit von bis zu 5 Minuten zur Verfügung. Es beginnt die Fraktion der Grünen, und zwar die Frau Kollegin Oesterheld. – Bitte schön, Frau Oesterheld!

**Frau Oesterheld (Grüne):** Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Seit nunmehr zwei Jahren wird uns von der Koalition ein wohnungspolitisches Gesamtkonzept versprochen, und wir warten und warten und warten, aber es kommt einfach nicht.

[Doering (PDS): Was?

Das kann doch nicht sein!]

Die Fraktion der Grünen hat mit diesem Antrag zumindest ein Konzept zum Umgang mit den städtischen Wohnungen beziehungsweise den Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorgelegt.

Die zentralen Punkte bei diesem Konzept sind:

1. langfristige Sicherung städtischer Wohnungen, damit auch langfristig der wohnungspolitische Verfassungsauftrag erfüllt werden kann,
2. eine sinnvolle regionale Verteilung dieser Wohnungen, damit alle Bezirke die Möglichkeit für notwendige Unterbringungen behalten und Konzentration dieser Wohnungen nicht zu Problemen führen,

## Frau Oesterheld

(A)

3. die Beschränkung auf die wohnungspolitischen Kernaufgaben der Versorgung mit Wohnraum,
4. die Organisation der Services für die Wohnungen auf bezirklicher Ebene, da dies kundennaher und besser kontrollierbar ist,
5. die Kontrolle über die Mietentwicklung, da über das Wohngeld oder auch bei Hartz IV die Übernahme der Wohnkosten, die Miethöhe eine immer größere Rolle für den Landeshaushalt spielt,
6. die rigorose Reduzierung der Häuptlinge und eine wirksame Kontrolle der Verwaltung dieser städtischen Wohnungen.

Das sind die zentralen Punkte unseres Antrags, wobei die Anzahl der Wohnungen weder unseren Wünschen noch einer errechneten Notwendigkeit geschuldet ist, sondern der Frage, wie viele Wohnungen wir uns noch leisten können, wie viele Wohnungen wir sichern können, ohne den Landeshaushalt zusätzlich zu belasten. Da sind wir nach unseren Einschätzungen, so wie die Situation der städtischen Wohnungsgesellschaften aussieht, auf 160 000 Wohnungen gekommen. Es ist keine Wunschvorstellung, es ist eine realistische Einschätzung, um langfristig die Möglichkeit zu haben, städtische Wohnungen zu erhalten.

[Beifall bei den Grünen]

(B)

Der Wegfall und das Auslaufen der Belegungsbindung, der Stopp der Wohnungsbauförderung sowohl im Neu- als auch im Altbau, der Stopp des Plattensanierungsprogramms, Gerichtsurteile zur Aufhebung der Mietobergrenzen in Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebieten, die Aufhebung der Zweckentfremdung und der Kündigungssperre bei Wohnungsumwandlungen: All diese Maßnahmen gehen zu Lasten der Versorgung der Bevölkerung mit preiswerten Wohnungen. Die Verdrängung findet statt, und zwar tagtäglich.

Da nützt es auch überhaupt nicht, dass wir auf der anderen Seite 100 000 leer stehende Wohnungen haben. Es sind zum Teil teure Wohnungen. Es sind zum Teil Wohnungen mit schlechtem Standard, aber dennoch hohen Mieten. Das heißt, man muss schon genauer hingucken, für wen diese leer stehenden Wohnungen zur Verfügung stehen und ob sie überhaupt zur Verfügung stehen.

Diese Situation ist ein Traum für die Freien Demokraten, die ihrer Klientel gern unbegrenzt hohe Mieten beschert, und auch die CDU hat sich mittlerweile aus der wohnungspolitischen Verantwortung verabschiedet. Für sie sind die Wohnungsunternehmen nur noch Beteiligungen, die Dividende bringen sollen. Wenn sie diese nicht bringen, kann man sie schließlich auch verkaufen. Von wohnungspolitischer Versorgung und wohnungspolitischem Auftrag kein Ton mehr. Wenn ich mir dann die Anträge zur Belegungsbindung angucke, wird auch da deutlich, dass Sie überhaupt nicht begreifen, in welchen Schwierigkeiten die einzelnen Bezirke sind, wenn sie Familien unterbringen sollen und unterbringen müssen.

(C)

Die Koalition ist sich zwar der wohnungspolitischen Verantwortung bewusst, aber sie steckt den Kopf in den Sand; nach dem Motto: Ganz so schlimm wird es schon nicht werden. Sie übersehen dabei geflissentlich, dass die Wohnungsunternehmen ständig Wohnungen verkaufen, nur um ihre Liquidität zu sichern. Das heißt, dass sie eigentlich von der Substanz leben, und das schon seit Jahren. Sie werden sich irgendwann die Augen reiben und feststellen, welche Häuser am Rande noch übrig bleiben und welche hohen Kosten wegen der Wohnungsunternehmen auf das Land zukommen. Dann werden Sie sagen, das haben wir nicht gewollt und nicht gewusst, und am Ende haben wir dann überhaupt keine Wohnungen mehr. Oder Sie hoffen, wie Sie es bei anderen Problemen auch machen, dass das ganze Problem erst nach 2007 sichtbar wird, denn nach 2007 schieben Sie alles, dann ist die Wahl erst einmal vorbei, und dann können Sie wieder neu anfangen.

Eine grundsätzliche Neustrukturierung der städtischen Wohnungen muss vorgenommen werden. Abwarten und Wegtauchen ist in diesem Fall die schlechteste Lösung. Sie haben sich in der Diskussion nicht die Mühe gemacht, darzulegen, wie Sie diese Probleme lösen wollen. Allein Zielvereinbarungen mit Geschäftsführern der städtischen Wohnungsunternehmen sind nicht das richtige Konzept und werden nicht zum Erfolg führen. Daher bitte ich Sie, unserem Antrag zuzustimmen, da er zumindest die Möglichkeit gibt, langfristig städtische Wohnungen zu sichern.

[Beifall bei den Grünen]

(D)

**Präsident Momper:** Schönen Dank, Frau Kollegin Oesterheld! – Für die Fraktion der SPD hat nunmehr Herr Kollege Schimmler das Wort. – Bitte schön, Herr Schimmler, ergreifen Sie es!

**Schimmler (SPD):** Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Frau Kollegin Oesterheld! Es ist immer schön, wenn man die Debatten aus dem Ausschuss fortsetzt, aber dadurch werden manche Thesen auch nicht richtiger. Im Gegensatz zu Ihrer Vorstellung, dass der Senat nichts getan habe, hat der Senat eine Menge getan. Es ist kein Kopf-in-den-Sand-Stecken, wenn ab und zu städtische Wohnungsbaugesellschaften kleinere Bestände vielleicht auch weiter in Zukunft verkaufen müssen. Die Alternative wäre, dass wir als Eigentümer dort Geld, das woanders fehlte, bei Jugend, bei Schule oder sonstwo, hineinstecken. Das kann ja wohl nicht in Ihrem Interesse sein.

Auch wenn derzeit wahrscheinlich 100 000 Wohnungen in dieser Stadt leer stehen, hält die SPD städtische Wohnungsbaugesellschaften weiterhin für notwendig, anders als ein Teil der Oppositionsparteien. Die SPD-Fraktion hat sich in einem Grundsatzpapier für einen Anteil von etwa 15 % der Wohnungen dieser Stadt in städtischem Besitz ausgesprochen, so wie das auch in anderen Großstädten wie Hamburg der Fall ist. Städtische Wohnungsbaugesellschaften müssen nach Meinung unserer Fraktion vorgehalten werden, um in Zeiten eines engeren Wohnungsmarktes – der schon langsam wieder beginnt,

Schimmler

(A) wie es der BBU deutlich kundgetan hat – Wohnungen für Bevölkerungsteile zu angemessenen Preisen anzubieten, wenn diese Menschen aus ihrer wirtschaftlichen oder familiären Situation nur schwer Wohnraum finden können.

Darüber hinaus haben städtische Wohnungsbaugesellschaften noch eine Vorbildfunktion – die sie bisher nicht immer wahrgenommen haben – bei der Gestaltung des Wohnumfelds. Dem wird oft entgegengehalten – ich habe das erst neulich wieder von einem CDU-Abgeordneten gehört –, dass gerade in den Gebieten des Quartiersmanagements hauptsächlich städtische Gesellschaften die Eigentümer seien. Aber es ist falsch, hieraus den Schluss zu ziehen, diese hätten eben die falsche Belegung herbeigeführt. Richtig ist, dass die CDU-Regierungen in den 80er Jahren die Einkommensgrenzen für den Bezug von Sozialbauwohnungen nie angepasst haben. Kinder einer Familie konnten, wenn sie erwachsen waren und heiraten wollten, nicht mehr im selben Gebiet wie ihre Eltern eine Wohnung finden, weil sie nicht mehr den Wohnberechtigungsschein erhalten haben. Das hat die Stabilität der Kieze arg getroffen.

(B) Nach dem erfolgreichen Verkauf der GSW ist nach den Vorstellungen der SPD vielleicht noch Raum für kleinere Verkäufe durch Gesellschaften selbst, auch um manchmal die Liquidität zu sichern, aber nicht für den Verkauf ganzer Gesellschaften. Dies hat die Senatorin für Stadtentwicklung in der letzten Sitzung des Bauausschusses ausdrücklich als Senatsposition bestätigt.

Für die Zukunft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist es außerdem notwendig, dass deren Schulden abzubauen sind, dass sie vergleichbar sind, um einen Wettbewerb unter ihnen um möglichst effektive Gesellschaften zu ermöglichen, die nicht nur an betriebswirtschaftlich nachrechenbaren Kostensenkungen orientiert sind, sondern auch an der Belegung und an der Zufriedenheit der Mieter, die Steuerung der Töchter, falls diese überhaupt noch notwendig sind, und dass Wohnungsverkäufe durch Gesellschaften transparent werden. Hierzu hat der Senat und haben die Gesellschaften bereits gehandelt. Schulden wurden um 600 Millionen € abgebaut, ein neues Kennzahlensystem ermöglicht es den Senatsverwaltungen erstmals, einen Vergleich der Wohnungsbaugesellschaften und damit auch eine effektive Steuerung zu gestalten. Für die Töchter sollen zukünftig die Aufsichtsräte der Mütter zuständig sein, um hier ebenfalls eine effektive Steuerung zu erreichen. Wohnungsverkäufe schon von wenigen Hundert Wohneinheiten müssen transparent in einem öffentlichen Verfahren durchgeführt werden. Wir haben gerade ein Beispiel, wie dies nicht so gelaufen ist.

Trotzdem ist noch weiter viel zu tun. Moderne Wohnungsbaugesellschaften – dies zeigen in- und ausländische Beispiele – pflegen das Wohnumfeld, setzen auf Hausmeister oder Doormen, um zum Beispiel Instandhaltungskosten zu senken und die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld zu erreichen. Mit Hartz IV

(C) könnten übrigens noch weitere Möglichkeiten für solche Gesellschaften eröffnet werden. Dies fördert Belegungstreue und senkt damit den Leerstand. Dies muss auch Thema sein, wenn Senkung von Personalkosten weiterhin eine Notwendigkeit in diesen Gesellschaften ist. Städtische Wohnungsbaugesellschaften müssen auch darüber nachdenken, ob ihr bürokratischer Apparat nicht eher abzuspucken ist als die Leute, die vor Ort mit den Mietern reden und möglicherweise deren Zufriedenheit sicherstellen. Darüber hinaus gehört zur Vorbildfunktion städtischer Wohnungsbaugesellschaften auch, dass solche Beispiele wie der Verkauf der Lentzesiedlung in dieser Form nicht wieder passieren.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben in Zeiten, als niemand in dieser Stadt bauen wollte, einen wichtigen Teil der Wohnungsversorgung in dieser Stadt und für die Stadtgestaltung geleistet. Das Märkische Viertel steht heute nicht mehr wie vor 20 Jahren mit negativen Schlagzeilen in der gesamten Bundesrepublik in der Diskussion. Wohnumfeldgestaltung ist hier durch eine städtische Gesellschaft geleistet worden. Der Leerstand ist erheblich geringer als in anderen Stadtquartieren, und alle, die immer über Stadtquartiere in Wedding oder Neukölln negativ reden, sollten sich einmal ansehen, dass es dort gerade städtische Wohnungsbaugesellschaften sind, die zum Teil eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und den Wohnungen erreichen. Schauen Sie sich die Ergebnisse der Umfragen z. B. in der Schillerhöhe an, dann werden Sie feststellen, welche hohe Belegungsfreundlichkeit dort vorhanden ist und dass dort kaum jemand ausziehen will. Dies ist erfolgreiche Arbeit. Wir wollen sie kritisch begleiten und nicht das Heil immer nur in neoliberalen Verkaufsphantasien sehen. – Danke sehr!

[Beifall bei der SPD]

Präsident Momper: Danke schön, Herr Kollege Schimmler! – Für die CDU-Fraktion hat nunmehr Herr Kollege Reppert das Wort. – Bitte schön, Herr Reppert!

Reppert (CDU): Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Herr Schimmler, das ist nicht die Schillerhöhe – ich komme aus Neukölln –, das ist die Schillerpromenade. Aber das nur am Rande erwähnt.

[Vereinzelter Beifall bei der CDU –  
Abg. Schimmler (SPD) meldet sich zu  
einer Zwischenfrage.]

In der Koalitionsvereinbarung war man sich noch einig, dass die städtischen Wohnungsgesellschaften dringend eine Neuordnung brauchen. Die Kraft für die Neuordnung der Wohnungsgesellschaften und des sozialen Wohnungsbaus insgesamt ist offensichtlich mit dem Ende der Anschlussförderung, die gerichtlich immer noch nicht zu Ende ist, und mit dem Verkauf der GSW aufgebraucht. – Frau Oesterheld, da haben Sie völlig Recht!

Präsident Momper: Herr Kollege Reppert! Gestatten Sie eine Zwischenfrage des Abgeordneten Schimmler?

- (A) **Reppert (CDU):** Nein, danke!
- Präsident Momper:** Bitte, dann fahren Sie fort!
- Reppert (CDU):** Anders kann man sich nicht erklären, warum der Redebeitrag von Frau Junge-Reyer zum wohnungspolitischen Gesamtkonzept der Grünen lang und inhaltsleer war. Zu den Anträgen der CDU-Fraktion ist Frau Junge-Reyer dann sogar auf Tauchstation gegangen.
- [Beifall bei der CDU]
- Dieses Verhalten ist eine schallende Ohrfeige für die Mieterinnen und Mieter dieser Stadt.
- [Beifall bei der CDU]
- Im Gutachten von Ernst & Young kommt man zum Schluss, dass das größte Problem der Wohnungsgesellschaften darin besteht, dass der Eigentümer keine Strategie habe. Hat der Senat die notwendigen Schlüsse daraus gezogen? – Nein, ich glaube nicht. Da sind beispielsweise Gerüchte im Umlauf, eine weitere Wohnungsgesellschaft stünde zum Verkauf. Da nennen einige Vorstände der Wohnungsgesellschaften schlichtweg keine Daten, obwohl die öffentlichen Unternehmen uns und dem Steuerzahler sehr wohl rechenschaftspflichtig sind. Dass der Senat hier seine Hausaufgabe gemacht hat, war bei der Ausschussberatung jedenfalls nicht zu spüren.
- (B) Bei der Belegungsbindung und beim Wohnberechtigungsschein sieht es auch nicht anders aus. Von einer Wohnungsnot kann bei 130 000 leer stehenden Wohnungen nicht mehr die Rede sein.
- [Vereinzelter Beifall bei der CDU]
- Beim Mietspiegel haben wir über Jahre hinweg gleich bleibende Mieten bzw. eine leicht fallende Tendenz zu verzeichnen. Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung zum Schutz von Wohnraum ist gerichtlich aufgehoben worden. Beim Rückbau Ost wird Wohnraum abgetragen. Die generelle Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat der Senat mit wenigen Ausnahmen von zehn auf drei Jahre zurückgenommen – alles Zeichen, Herr Schimmler, für einen entspannten Wohnungsmarkt. Ansonsten müssten Sie sich eher dafür einsetzen, die Kündigungsbeschränkungen auszuweiten und nicht einzugrenzen. Ein Blick in die Statistik zeigt, dass zum jetzigen Zeitpunkt von ca. 440 000 belegungsgebundenen Wohnungen über verschiedene Maßnahmen bereits 214 000 Wohnungen befristet ausgesetzt sind. Somit haben wir knapp über 200 000 Wohnungen, in die man eigentlich nur mit einem Wohnberechtigungsschein einziehen kann. Ein weiterer Blick in die Statistik zeigt, dass im Jahr 2002 zwar 48 000 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, aber lediglich 15 000 effektiv zur Anmietung einer Wohnung genutzt worden sind. Wenn man sich dann noch vor Augen hält, dass mit Ihrer Mehrheit ein weiterer kontinuierlicher Abbau der Förderung beschlossen worden ist, mit der Folge, dass die Mieten im sozialen Wohnungsbau berlinweit – die vielen Mieterproteste zeigen es – schon heute höher
- sind als bei vergleichbarem Wohnraum nach dem Mietspiegel, dann hat dies nichts mehr mit der klassischen Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus zu tun. Hier wird mit dem WBS etwas suggeriert, was längst nicht mehr den Tatsachen entspricht.
- [Beifall bei der CDU]
- Unsere Anträge gehen in der Zielrichtung bewusst unterschiedlich weit, um Ihnen die Zustimmung bei dem einen oder anderen Punkt zu erleichtern. Leider ist dies vergeblich. Trotz allem klammert sich der rot-rote Senat an den Wohnberechtigungsschein und die Belegungsbindung, als gälte es, die Mieter vor besonders brutalen Miethaien zu schützen. In allen Ausschüssen verweigern Sie sich der grundsätzlichen Diskussion über die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus. Im Übrigen, Herr Schimmler, bemüht sich der BBU seit über einem Jahr um ein abgestimmtes, erleichtertes Verfahren zur Freistellung von der Belegungsbindung. Dies ist von wenigen Ausnahmen abgesehen bislang nicht zu Stande gekommen. Ihr vorgelegter Änderungsantrag ist deshalb aus meiner Sicht eine Lachnummer, ein Schnellschuss und geht an der Sache vorbei.
- [Beifall bei der CDU]
- Man muss die Mieter nicht vor den Miethaien in Schutz nehmen. Es ist der rot-rote Senat, der kein Konzept hat. Mit dem Förderungsabbau werden Sie zum Mietpreistreiber in der Stadt. – Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit!
- (D) [Beifall bei der CDU]
- Präsident Momper:** Der Kollege Schimmler hat das Wort zu einer Kurzintervention. – Bitte schön, Herr Schimmler!
- [Zuruf von der CDU: Soziale Kälte!]
- Schimmler (SPD):** Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Ich will es kurz machen. Der Vortrag eben hat eine „tiefe“ Kenntnis der Wohnsituation in dieser Stadt gezeigt. Ich will das an zwei Beispielen deutlich machen. Bei der Belegungsbindung zum Beispiel waren es gerade die CDU-Stadträte, die hier ein erleichtertes Verfahren eingeführt haben. Nur einige wenige Bezirke haben das noch nicht getan, und das wollen wir jetzt verbessern.
- Der zweite Punkt, der mich zu einer Zusatzfrage getrieben hat, Herr Kollege Reppert, ist dies: Nehmen Sie zur Kenntnis, dass zwischen Markstraße, Seestraße, Ungarnstraße und Indischer Straße die Schillerhöhe liegt. Sie können dort hingehen und werden feststellen, wie zufrieden dort die Mieter mit der Gesobau sind.
- [Beifall bei der SPD]
- Präsident Momper:** Danke schön, Herr Kollege Schimmler! – Herr Kollege Reppert! Möchten Sie replizieren? – Das ist nicht der Fall. Dann geht es weiter mit Herrn Dr. Nelken für die Fraktion der PDS. – Bitte schön, Herr Dr. Nelken!

(A)

Nelken (PDS): Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Die Grünen haben beantragt, der Senat solle ein wohnungspolitisches Gesamtkonzept vorlegen, und haben zugleich gesagt, was darin stehen solle. Demnach soll der Senat die Konzeption der Grünen vorlegen. Ich wäre dafür offen, wenn es denn helfen würde. Das tut es aber nicht.

[Zuruf des Abg. Schruoffeneger (Grüne)]

Ich weiß nicht, wer dieses Konzept ausgearbeitet hat. Ich glaube auch nicht, dass wir heute Abend noch eine sinnvolle Debatte über Wohnungspolitik insgesamt führen werden. Der Antrag der Grünen fordert, wie Frau Oesterheld bereits ausgeführt hat, eigentlich gar kein Gesamtkonzept – so wie in der Überschrift –, sondern fragt eher: Was machen wir mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften? – Die dort genannten Eckpunkte sind aus meiner Sicht merkwürdig. Weder wohnungspolitisch noch wohnungswirtschaftlich erkennt man eine gewisse Substanz. So etwas entsteht, wenn man Frau Oesterheld und Herrn Eßer gemeinsam einen Antrag schreiben lässt. Für uns als Adressaten der Anträge und für die beiden selbst wäre es besser, wenn sie es getrennt täten.

[Eßer (Grüne): Frau Oesterheld sagt immer, wie viel Wohnungen wir behalten wollen: 160 000! Ich sage immer, dass man die Differenz zu 300 000 verkaufen muss!]

-- Das war jetzt nur zum Teil zu verstehen.

(B)

Die Grünen empfehlen uns eine schuldenfreie, gesamtsädtische Wohnungsholding – über die Rechtsform will ich hier jetzt nicht sprechen –, also so eine Art Sondervermögen zu schaffen mit zwölf Verwaltungsgesellschaften in den Bezirken. Diese sollen im Schnitt je 10 000 Wohnungseinheiten umfassen. Sie sagen weiter, dann hätte man zumindest noch ein bisschen und den Rest – ich sage einmal 100 000 bis 120 000 Wohnungen – solle das Land verkaufen, vielleicht, um einen Entschuldungsbetrag für diesen Restbestand zu erarbeiten. Herr Eßer weiß sicher, dass man mit dem Verkaufserlös den Restbestand nicht entschulden kann. Ganz abgesehen davon, ist diese Hyper-KWV – Kommunale Wohnungswirtschaft – mit ihren Bezirksbeständen schwer vorstellbar, nicht nur beim Zustandekommen, sondern auch im Hinblick auf ihr wirtschaftliches Funktionieren und im Hinblick auf die jetzige Bestandverteilung über die Stadt. Hinsichtlich des Versorgungsauftrags würde dies bedeuten: Verkauf, Ankauf, Umverteilung – was ich mir auch nicht vorstellen mag –, weshalb ich diese Konstruktion nicht für wünschenswert halte.

[Schruoffeneger (Grüne): Was wollen Sie eigentlich?]

Ich habe den Eindruck gewonnen, dass die Grünen aus der zugegebenermaßen bestehenden Misere der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine Art Befreiungsschlag versuchen, eine Flucht aus der Wohnungswirtschaft in privatwirtschaftlicher Verfassung, in eine Art idealtypische, gemeinwesenorientierte Verwaltung des kommunalen Sondervermögens „Wohnungen“.

(C)

Ich glaube, die Schwierigkeiten der Wohnungsbaugesellschaften bestehen nicht in der privatwirtschaftlichen Verfassung, in der sie gearbeitet haben, sondern darin, wie der Eigentümer – das Land Berlin – diese Wohnungsbaugesellschaften geführt hat oder besser gesagt nicht geführt hat, nämlich mit einer völlig inkompetenten Unternehmenspolitik. Jenseits wirtschaftlichen Verstandes sind dabei Aufgaben zu den Wohnungsbaunternahmen verschoben worden und zudem ist dann noch mehrfach in die Kasse der Wohnungsunternehmen gegriffen worden.

[Eßer (Grüne): Tun Sie doch auch!]

Korrelativ haben wir dazu Unternehmensführungen in den Wohnungsbaugesellschaften gehabt, die dem noch betriebswirtschaftliche Fehlleistungen hinzugefügt haben. Das hat zu der Situation geführt, in der sich die Wohnungsbaugesellschaften heute befinden. Dieser Prozess hält seit 15, 20, 30 Jahren an. Welche beiden Parteien dieses Hauses dies politisch zu verantworten haben, ist kein Geheimnis. Ein Blick auf die Akteure in den Wohnungsbaunternahmen, auf das dort handelnde Personal und dessen Parteiherkunft sagt einiges aus.

Im Unterschied zu den Grünen bin ich der Auffassung, dass man sich der Misere stellen muss. Man kann diese Altlasten nicht durch einen Befreiungsschlag loswerden und aus der wohnungswirtschaftlichen Konstruktion herauskommen. Man muss die Altlasten mit wirtschaftlichem Sachverstand abarbeiten.

(D)

[Gram (CDU): Dann man los!]

– Danke für den aufmunternden Zwischenruf! – Dabei gilt es einen Grundsatz zu beachten: Die soziale Aufgabe, die kommunale Wohnungsbaugesellschaften haben, und wirtschaftliche Effektivität stellen keinen Widerspruch dar. Diese beiden Aspekte sind miteinander zu verbinden. Dass dies nicht getan wird, ist der Grundfehler der Ratschläge, die uns von Ernst & Young erteilt werden. Es muss beides geleistet werden, andernfalls brauchen wir keine kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Wenn sie soziales Vermögen verzehren, sind sie keine soziale Errungenschaft.

Präsident Momper: Würden Sie zum Schluss kommen, Herr Dr. Nelken!

Nelken (PDS): Ich sehe schon, dass ich an das Ende der Redezeit gekommen bin.

[Beifall des Abg. Wansner (CDU)]

Das ist sehr bedauerlich, weil ich zu den CDU-Anträgen noch etwas sagen wollte.

[Reppert (CDU): Sinnlos!]

– Da nehmen Sie mir das Wort aus dem Mund, das ist wirklich sinnlos,

[Beifall bei der PDS]

weil diese Anträge die wirtschaftliche Realität nicht wahrnehmen, Herr Reppert. Sehen Sie sich an, welche

## Nelken

(A)

Bestände belegungsgebunden sind. Ein Problem haben Sie selbst angesprochen, das ist das eigentliche Problem sowohl von städtischen als auch privatrechtlich belegungsgebundenen Wohnungen: Die Fördermieten sind viel zu hoch. Aber das kann ich jetzt leider nicht mit Ihnen diskutieren.

Ich muss zum Schluss kommen. Ich bin Optimist, das sage ich in Richtung der Grünen. Deshalb glaube ich, dass die wirtschaftlichen Probleme dort, wo man sich mit dem jetzigen System mehr Durchblick über die tatsächliche Lage der städtischen Wohnungsbaugesellschaften verschafft hat, korrelieren mit dem strategischen Konzept, das man zur Gesundung der Wohnungsbaugesellschaften entwickelt hat. Deshalb bin ich optimistisch, dass es in Zukunft bessere Lösungen geben wird, als wir sie jetzt haben. Das gebe ich gern zu.

[Beifall bei der PDS – ]

[Beifall des Abg. Radebold (SPD)]

**Präsident Momper:** Danke schön, Herr Kollege Dr. Nelken! – Nunmehr hat der Kollege von Lüdeke von der Fraktion der FDP das Wort – bitte!

**von Lüdeke (FDP):** Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Das Wohnungswesen ist ein ganz besonderes Feld, das haben wir heute erneut gehört: Politisches, staatliches Handeln, dann kommen die Themen soziale Gerechtigkeit, allumfassende, gesicherte Versorgung und – nicht zuletzt – Umverteilung. Wohnungswesen ist seit mindestens 100 Jahren in Deutschland Sozialpolitik. Es verwundert deshalb nicht, dass der Zusammenbruch des Sozialstaates alter Prägung, dessen Zeuge wir heute werden, gerade im Wohnungswesen voll durchschlägt.

(B)

Wir haben in Berlin – es wurde schon betont – einen Wohnungsüberhang von weit über 100 000 leer stehenden Wohnungen, die zum erheblichen Teil nicht mehr marktgerecht sind. Deshalb erleben wir den wiederum mit Fördermitteln verbundenen Abriss von Wohnungen, die vorher mit staatlicher Förderung hoch subventioniert wurden. Gerade die Gebiete in der Stadt, in denen der Staat in der Vergangenheit mit erheblichen Mitteln so genannte Stadterneuerung betrieben hat, sind nun häufig die Gebiete, die als sozial problematisch einzustufen sind. Ich erinnere an das Rollbergviertel in Neukölln, Tiergarten-Süd, Wedding, das sind alles Problemfälle. Auch die Großsiedlungen, einst Stolz sozialstaatlicher Rundumversorgung, brechen uns inzwischen weg. Wir haben in Berlin keinen Wohnungsmarkt, das ist das Problem. Das ist das Ergebnis von Förderprogrammen und Fördermaßnahmen vergangener Jahrzehnte. Kennzeichen der Wohnungsbestände ist, dass sie selten mit den individuellen sozialen Situationen der Mieter übereinstimmen. Das ist typisch für die Asymmetrie staatlicher Maßnahmen, die vom Markt abgekoppelt sind.

[Klemm (PDS): Kennen Sie die Miethöhen?]

Berlin ist mit über 40 Milliarden € allein an der Wohnungsbauförderung verschuldet. Die desolate Haushaltssituation ist wesentlich auf das Wohnungswesen zurückzu-

führen. Das wiedervereinigte Berlin hatte diverse Verpflichtungen aus Ost und West zu übernehmen. Was wurde gemacht? – Es wurden wieder umfangreiche Förderprogramme aufgelegt, die dem Landeshaushalt zusätzlich Lasten aufbürdeten. Wenn bei Kostenmieten von 40 DM, die damals im Raum standen, etwas von Sozialmieten erzählt wird, muss ich lachen.

(C)

Auf Grund der katastrophalen Haushaltslage hat sich Berlin aus dem sozialen Wohnungsbau und partiell aus der Anschlussförderung buchstäblich über Nacht verdrückt. Das bedeutet Schaden für Berlin, Vertrauensverlust bei Investoren, die selbstverständlich davon ausgehen, dass ihre Verträge eingehalten werden, und dementsprechend klagen. Ich verkenne nicht, dass nach dem Krieg im Westteil der Stadt Wohnungsbau ohne staatliche Hilfe nicht möglich war. Herr Momper hat das neulich bei der ARWO-Bau so überzeugend vorgetragen.

[Doering (PDS): Sie sind ja Lobbyist!]

Aber diese Zeiten sind vorbei, man sollte erwarten, dass die verantwortlichen Wohnungs- und Haushaltspolitikern Berlins sich heute mit Nachdruck für die Entstaatlichung des Wohnungswesens einsetzen.

Den Antrag der Grünen für eine wohnungspolitische Gesamtkonzeption lehnen wir ab. Aus unserer Sicht ist er ein Dokument der Unbelehrbarkeit und stellt noch immer ein Stück staatswirtschaftliches Denken dar.

[Beifall bei der FDP]

(D)

Das Wohnungsunternehmen der Grünen trägt alle Merkmale der Ineffizienz, der Verschwendung von öffentlichen Mitteln und der Vetternwirtschaft, typische Merkmale der Berliner Landesbetriebe.

Dagegen stehen wir den Anträgen der Fraktion der CDU zumindest zum Teil näher. Wir sind für die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Aussetzung von Belegungsrechten Berlins.

[Doering (PDS): Wen wundert das!]

Aus unserer Sicht ist die Zahl der Belegungsrechte in Zukunft eng zu begrenzen. Sie hat sich an der Zahl derer zu orientieren, die am Wohnungsmarkt wirklich keine Chance haben. Um diese Menschen müssen wir uns kümmern. Kurz gesagt: Wir Liberalen fordern eine klare Trennung von Wohnungspolitik und Sozialpolitik. Sozialpolitik ist individuelle Förderung; wir benötigen

[Zuruf der Frau Abg. Oesterheld (Grüne)]

endlich die Subjektförderung. Es wird höchste Zeit, dass diese Erkenntnis sich auch in Berlin durchsetzt – Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

[Beifall bei der FDP]

**Präsident Momper:** Danke schön, Herr von Lüdeke! – Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

**Präsident Momper****(A)**

Zum Antrag der Grünen Drucksache 15/3191 – Stichwort: Wohnungspolitisches Gesamtkonzept – empfiehlt der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr mehrheitlich gegen die Fraktion der Grünen die Ablehnung. Wer dem Antrag zustimmen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das ist die Fraktion der Grünen. Die Gegenprobe! – Das sind die Fraktionen der SPD, der PDS und der FDP. Damit ist der Antrag abgelehnt. Enthaltungen? – Sehe ich bei der CDU.

Zum Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 15/2868 – Stichworte: Befristete Aussetzung der Belegungsbindung im sozialen Wohnungsbau – empfiehlt der Ausschuss mehrheitlich gegen die Fraktion der CDU und der FDP die Ablehnung. Wer dem Antrag zustimmen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die Fraktionen der CDU und der FDP. Die Gegenprobe! – Das sind die anderen Fraktionen. Damit ist der Antrag abgelehnt. Enthaltungen? – Kann es nicht geben.

Zum weiteren Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 15/2168 – Stichwort: Belegungsbindung I – empfiehlt der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr mehrheitlich gegen die Fraktion der CDU die Ablehnung. Wer dem Antrag zustimmen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das ist die Fraktion der CDU. Die Gegenprobe! – Das sind die Fraktionen der SPD, der PDS, Bündnis 90/Die Grünen und der FDP. Damit ist der Antrag abgelehnt.

**(B)**

Zum Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 15/2169 – Stichwort: Belegungsbindung II – empfiehlt der Ausschuss mehrheitlich gegen die Fraktion der CDU bei Enthaltung der Fraktion der FDP die Annahme in neuer Fassung. Wer so beschließen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die Fraktionen der SPD, der PDS und Bündnis 90/Die Grünen. Die Gegenprobe! – Das ist die Fraktion der CDU. Damit ist der Antrag angenommen. Enthaltungen? – Gibt es bei der Fraktion der FDP.

Die lfd. Nrn. 13 bis 17 sind bereits durch die Konsensliste erledigt.