

## **Grüne Forderungen für eine Neuausrichtung der BImA-Politik**

5

Der Plan der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), über 300 Liegenschaften und mehr als 5.000 Wohnungen in Berlin meistbietend zu verkaufen, ist nicht nur schlecht für die betroffenen Mieterinnen und Mieter – er ist schlecht für  
10 Berlin. Die Verantwortlichen in der schwarz-roten Bundesregierung handeln wie klassische Immobilienspekulanten: Maximaler Profit ist wichtiger als eine soziale und nachhaltige Stadtentwicklungspolitik.

Dabei wissen auch CDU und SPD: Wohnraum ist in Berlin Mangelware, insbesondere für Haushalte mit kleinem Geldbeutel. Im Wohnungsbestand sind die  
15 Mieten in den vergangenen 10 Jahren bei Bewohner\*innen-Wechsel um sagenhafte 45 Prozent gestiegen. Bis 2025 müssen laut Bevölkerungsprognose 137.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden, um die Nachfrage in der wachsenden Stadt zu decken. Schon heute fehlen bis zu 100.000 Wohnungen im unteren Preissegment. Durch teure Sanierungen, Zweckentfremdung und Umwandlung in  
20 Eigentum geht immer mehr preiswerter Wohnungsbestand verloren. Massiv steigende Energie- und Heizkosten und der teils schlechte energetische Standard vieler Objekte tun ein Übriges, dass sich immer mehr Berliner\*innen immer weniger Wohnungen in der Stadt leisten können.

Infolge der Finanzkrise ist die „Ware Wohnung“ zum Gegenstand einer  
25 Spekulationsspirale geworden, deren Auswirkungen gerade in Berlin spürbar sind (die Stadt gilt laut Spiegel Online zwischenzeitlich als „Bonanza der Investoren“). Wohnungsnot und soziale Verdrängung spalten die Stadt und gehen zu Lasten großer Teile der Bevölkerung. Betroffen sind insbesondere Geringverdienende, Familien und Alleinerziehende mit wenig Einkommen, Menschen im  
30 Transferhilfebezug, Studierende und die immer größere Zahl von Flüchtlingen.

Die Absicht von Bundesregierung und BImA, einen bedeutenden Anteil an Berlins öffentlichem Wohnungsbestand und Liegenschaften zum Höchstpreis zu veräußern, beschleunigt und verstärkt diesen Prozess. Die Verantwortung dafür schieben sich die Großen Koalitionen in Bund und Land gegenseitig zu. Bündnis 90/Die Grünen  
35 Berlin fordern deshalb die Bundesregierung und den Berliner Senat auf, endlich gemeinsam für eine nachhaltige Mieten- und Wohnungspolitik in der Hauptstadt einzutreten. Das heißt aus grüner Sicht:

1. Die Veräußerung aller bundeseigenen Immobilien in Berlin muss unverzüglich gestoppt werden. Dieses Moratorium muss auch die Objekte einschließen, deren  
40 Verkauf kurz vor dem Abschluss steht, wie etwa die Wohnungen in der

Schöneberger Großgörschen- und Katzlerstraße oder das Kreuzberger Dragonerareal.

Hintergrund: In einigen Fällen hat die BImA bereits begonnen, ihre Pläne in die Tat umzusetzen. Trotz massiver Proteste von betroffenen Mieter\*innen, Initiativen der Zivilgesellschaft und der Bezirks-, Landes- und Bundespolitik besteht die Gefahr, dass Fakten geschaffen werden.

2. Die Bundesregierung und der Berliner Senat müssen direkte Verhandlungen über den Ankauf der rund 5.000 BImA-Wohnungen durch das Land Berlin aufnehmen. Die bundeseigenen Wohnungen sollen in den Besitz der öffentlichen Wohnungsgesellschaften übergehen, alternativ soll eine Weitervergabe an Genossenschaften, gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Stiftungen, die jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner oder in Erbbaupacht möglich sein. Die Kaufsumme darf sich nicht an einem spekulativen Höchstpreis orientieren, sondern muss dem Verkehrswert entsprechen. Der Verkehrswert sollte dabei mittels transparenter Gutachten ermittelt werden, und zwar auf der Grundlage zeitgemäßer Ausstattungsstandards und einem auch langfristig moderatem Mietniveau. Auch die Liegenschaften in der Großgörschen- und Katzlerstraße sollen nach dieser Maßgabe von der Stadt Berlin angekauft werden.

Hintergrund: Dass der Kauf von BImA-Immobilien durch das Land zum Verkehrswert keine utopische Forderung sondern eine realistische Option ist, zeigt der Erwerb von 84 bundeseigenen Mietwohnungen im Wedding durch die Gesobau. Sie entspricht auch dem erklärten Ziel des Berliner Senats, den öffentlichen Wohnungsbestand aufzustocken. Es wäre geradezu absurd, wenn die Große Koalition im Bund öffentliches Wohneigentum meistbietend privatisiert, während die Große Koalition im Land Höchstpreise an Private zahlen muss, um öffentliches Wohneigentum zu bilden oder teuer neu zu bauen.

3. Das Land Berlin muss im Verbund mit anderen Ländern eine Bundesratsinitiative auf den Weg bringen, um den gesetzlichen Auftrag der BImA (geregelt im BImA-Gesetz und in der Bundeshaushaltsordnung) neu auszurichten. Deren Geschäftsgebaren darf sich nicht länger ausschließlich an den monetären Interessen des Bundes orientieren, sondern muss auch ökologisch-sozialen Zielen verpflichtet sein. Dabei ist sicherzustellen, dass Ländern und Kommunen ein Vorkaufsrecht zum Verkehrswert oder im Einzelfall sogar unter Wert eingeräumt wird, wenn dabei nachweislich Interessen einer nachhaltigen Stadt- oder Regionalentwicklung verfolgt werden.

Hintergrund: Was eine verfehlte Liegenschaftspolitik der öffentlichen Hand für negative Konsequenzen nach sich ziehen kann, zeigt unter anderem das Beispiel Berlin. Die von Rot-Schwarz angekündigte Neuausrichtung der städtischen Liegenschaftspolitik lässt zwar immer noch auf sich warten, die Fehler der Vergangenheit sollten aber auf der Bundesebene nicht wiederholt werden.

4. Die Bundesregierung und der Berliner Senat müssen direkte Verhandlungen über den Ankauf der Freiflächen, die die BImA in Berlin besitzt, aufnehmen. Wie bei den Wohnungen darf sich deren Kaufsumme nicht an einem spekulativen Höchstpreis orientieren, sondern muss dem Verkehrswert entsprechen. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist zu beachten, dass auf den Freiflächen Wohnraum entstehen soll, der mindestens zu einem Drittel Wohnungen im unteren Preissegment beinhaltet. Ziel ist es insbesondere, jene Liegenschaften für die Berliner Stadtentwicklung nutzbar zu machen, die sich für den Neubau von preisgünstigen Wohnungen oder dringend benötigter sozialer Infrastruktur eignen. Die Entwicklung dieser Areale kann durch die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften oder durch eine Weitervergabe an Genossenschaften, gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Stiftungen oder in Erbbaupacht erfolgen.

Hintergrund: Die wachsende Stadt braucht nicht nur eine sozial-ökologische Wohnungspolitik im Bestand sondern auch Neubau. Berlin hat dafür ausreichende Flächenpotentiale, allerdings ist der Anteil von öffentlichen Liegenschaften begrenzt. Die BImA besitzt einige zur Wohnbebauung geeignete Freiflächen in Rand- und Innenstadtlage, darunter etwa ehemalige Mauergrundstücke. Durch die Übernahme solcher BImA-Liegenschaften könnte dieser Anteil erhöht und der Neubau von Wohnungen mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Anteil preisgünstiger Wohnungen, Belegungsbindung, energetische Standards, Inklusion, etc.) verbunden werden.

Fazit: Die aktuellen Pläne von Bundesregierung und BImA schaden massiv den Berliner Interessen. Ein Verkauf zum Höchstpreis muss deshalb verhindert werden. Eine Verständigung mit dem Bund über eine Übernahme der bundeseigenen Liegenschaften in die Regie des Landes ist hingegen eine große Chance für eine nachhaltige Stadtentwicklung, aktiven Mieter\*innenschutz und eine echte Entlastung des angespannten Berliner Wohnungsmarkts.