

# Sofortprogramm Ankaufsagentur



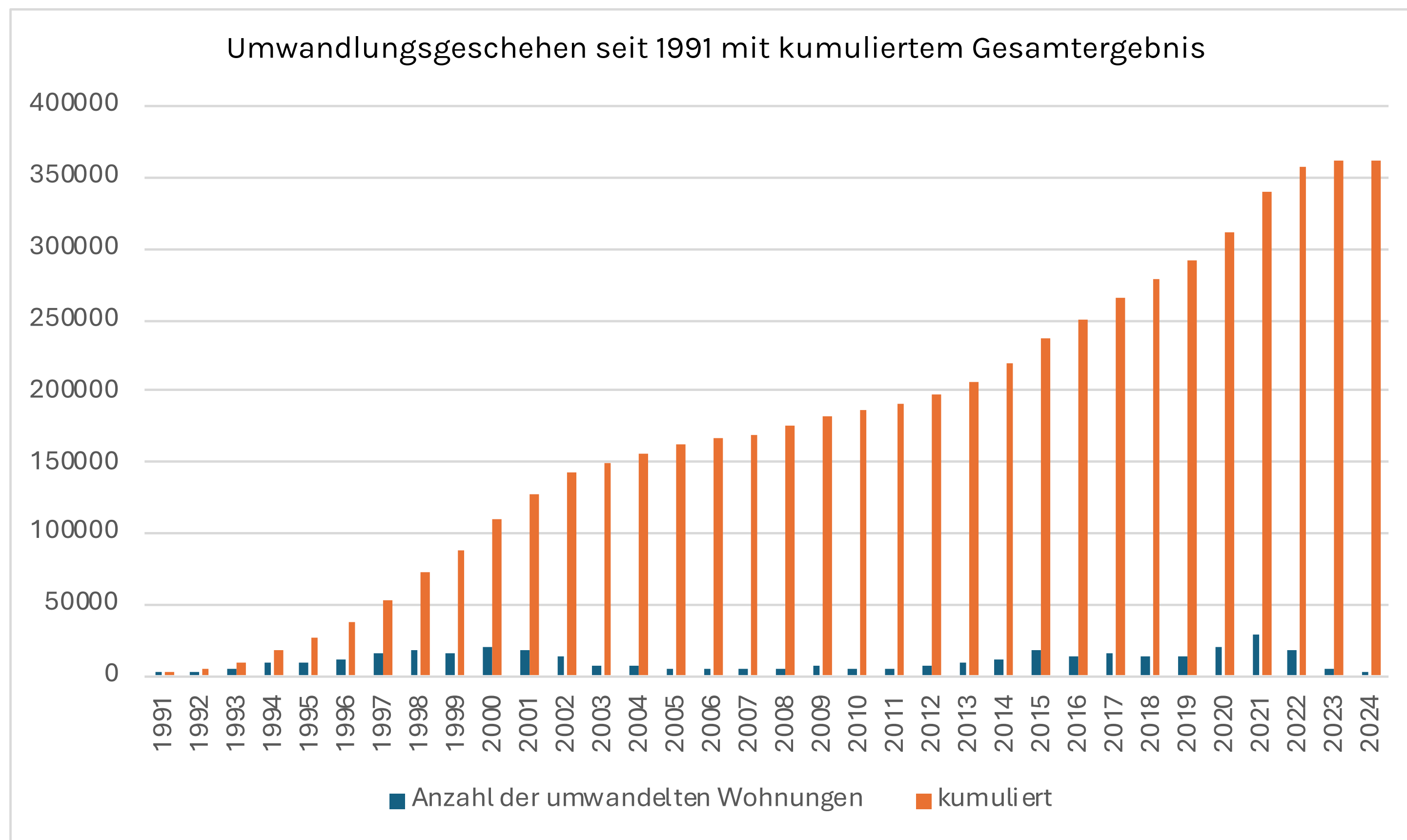
## Konzept für ein Berliner Sofortprogramm gegen Verdrängung durch Eigenbedarf

Sicherung bezahlbaren Wohnens in umgewandelten Häusern  
durch eine Ankaufsagentur für Beratung, Projektentwicklung und  
gemeinwohlorientierten Ankauf

Erarbeitet in einem Workshop-Prozess in der AG Ankauf, Bündnis ›Wohnungsnot stoppen!‹

# Bestand an umgewandelten Wohnungen

Die Umwandlungswelle ist weitgehend beendet,  
ihre sozialen Folgen wirken weiter und werden immer stärker.



Von 1991 – 2024:  
**362.652 Umwandlungen**

**Hunderttausende Mieter\*innen**  
leben in einem Wohnungs-  
bestand, in dem die Möglichkeit  
von Verdrängung durch  
Eigenbedarfskündigungen  
dauerhaft angelegt ist.

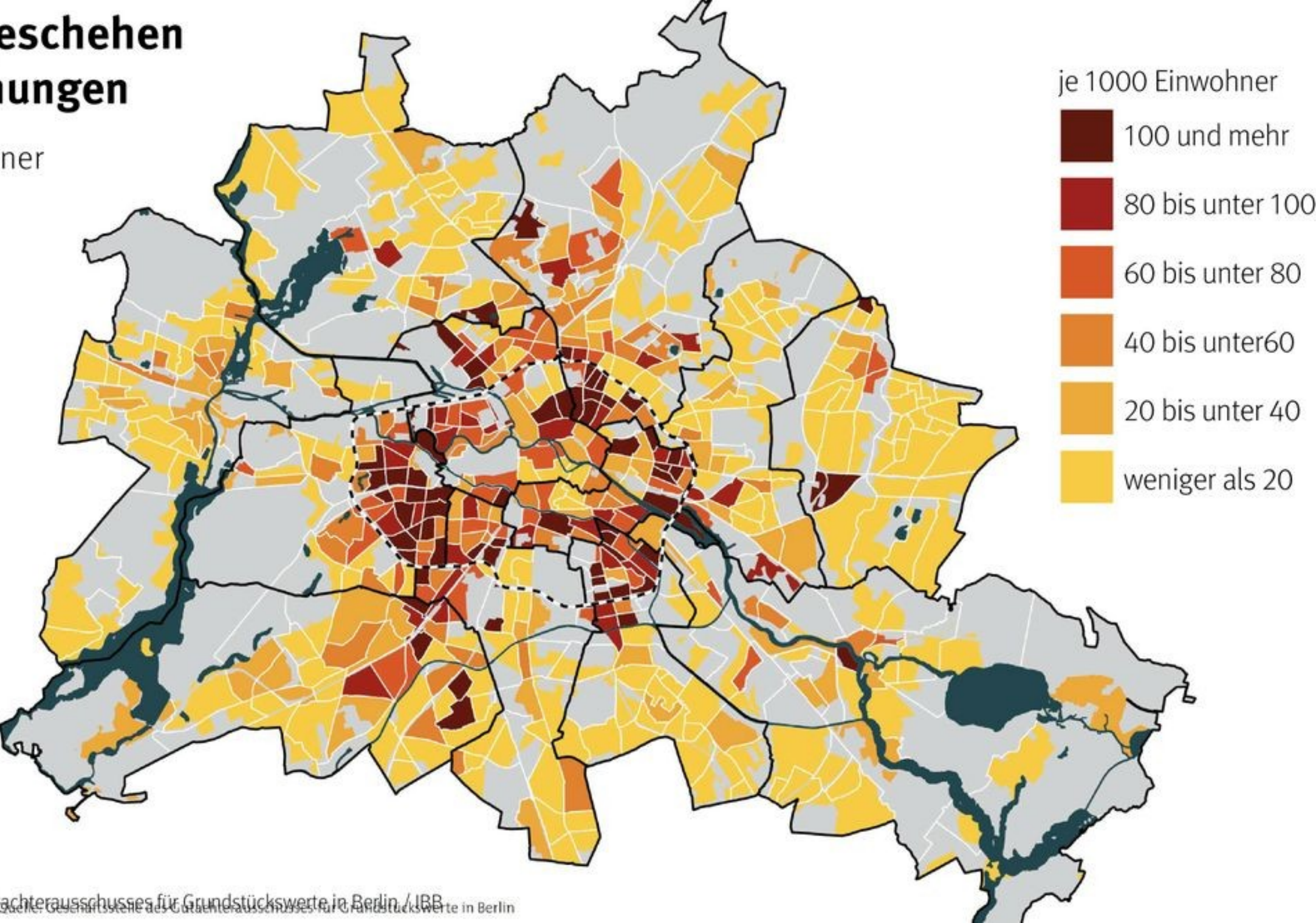


# Mieter\*innen in Berlin stark betroffen

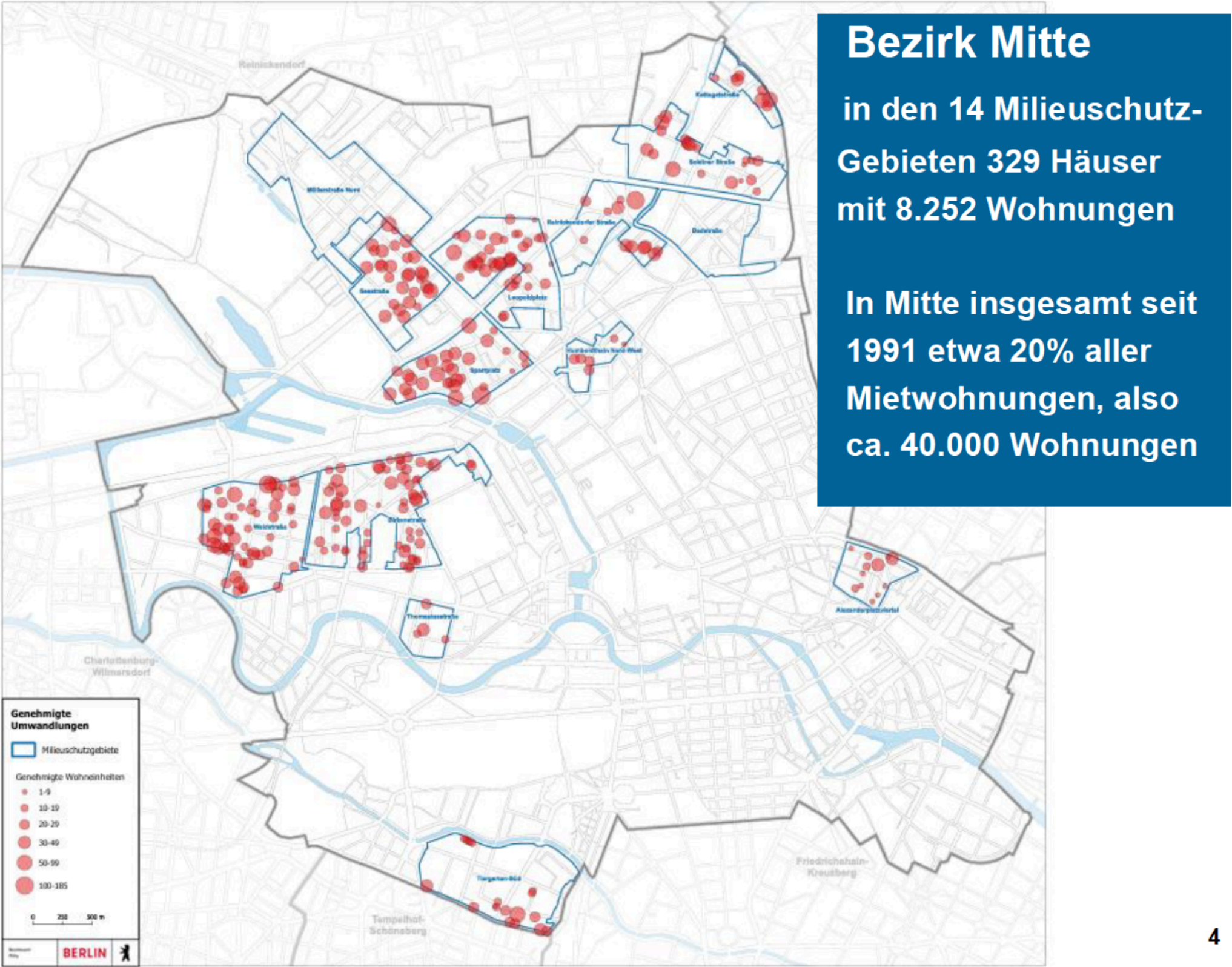
Bis zu 20 % des Wohnungsbestands ist in manchen Gebieten umgewandelt.

## Aufteilungsgeschehen je 1000 Wohnungen

auf Ebene der Berliner  
Planungsräume  
2018 bis 2022



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin / IBB



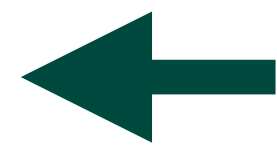


# Die wohnungspolitische Lücke

1/2

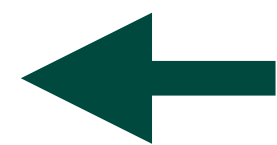
Mieter\*innen in aufgeteilten Häusern fallen durch das Raster, obwohl sie die Gruppe sind, die am stärksten von Verdrängung bedroht sind.

Aufteilung & **Umwandlung**  
ist Mieter\*innen **oft nicht bekannt**.



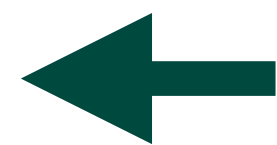
Es gibt **keine Informationspflicht**

Beim ersten Verkauf der Wohnung  
ist **Mieter\*innen-Vorkaufsrecht**  
**eine theoretische Option**.



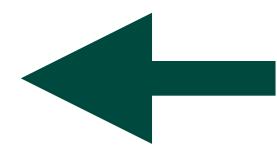
Erst wenn andere Käufer\*innen gefunden sind, können  
Mietende in 60 Tagen zu Fremd-Bedingungen eintreten.  
**Erfolg** in angespannten Märkten **nahe 0 %**.

Nach Verkauf wird die **Verdrängung**  
**nur verzögert**, aber nicht verhindert.



**Kündigungssperrfrist** (§ 577a BGB)  
teils verlängert in Milieuschutzgebieten.

Bei **Eigenbedarfskündigung**  
bleibt **nur der Weg vor Gericht**



Strukturelle **Macht-Asymmetrie**:

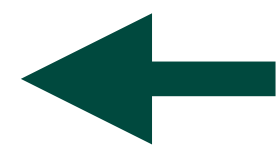
- Eigentümer\*innen können Eigenbedarf ausprobieren
- DMB schätzt 50 % vorgetäuschter Eigenbedarf.

# Die wohnungspolitische Lücke

2/2

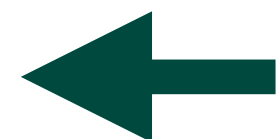
Mittels gemeinwohlorientierten **kollektiven Ankaufs** kann **bezahlbares Wohnen** über die Eigentumsstruktur gesichert werden.

Hausgemeinschaften organisieren sich, werden informiert und beraten.



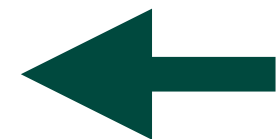
Externe professionelle Projektentwicklung ohne Kosten für die Hausgemeinschaften.

Der **Ankauf kollektiv** organisieren.



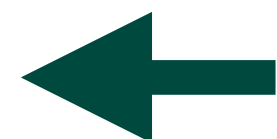
Genossenschaften oder LWU können ganze Häuser, Mehrheiten in WEGs oder schrittweise einzelne Wohnungen erwerben.

**Förderung** gezielt anwenden.



KfW- und IBB-Mittel verwenden. **Existierende Förderungen** endlich politisch wirksam machen.

**Gemeinwohlorientiert** bewirtschaften.



Einzelverwertung und Eigenbedarfsrisiko werden zurückgedrängt. Das Mietniveau wird dauerhaft bezahlbar gesichert.

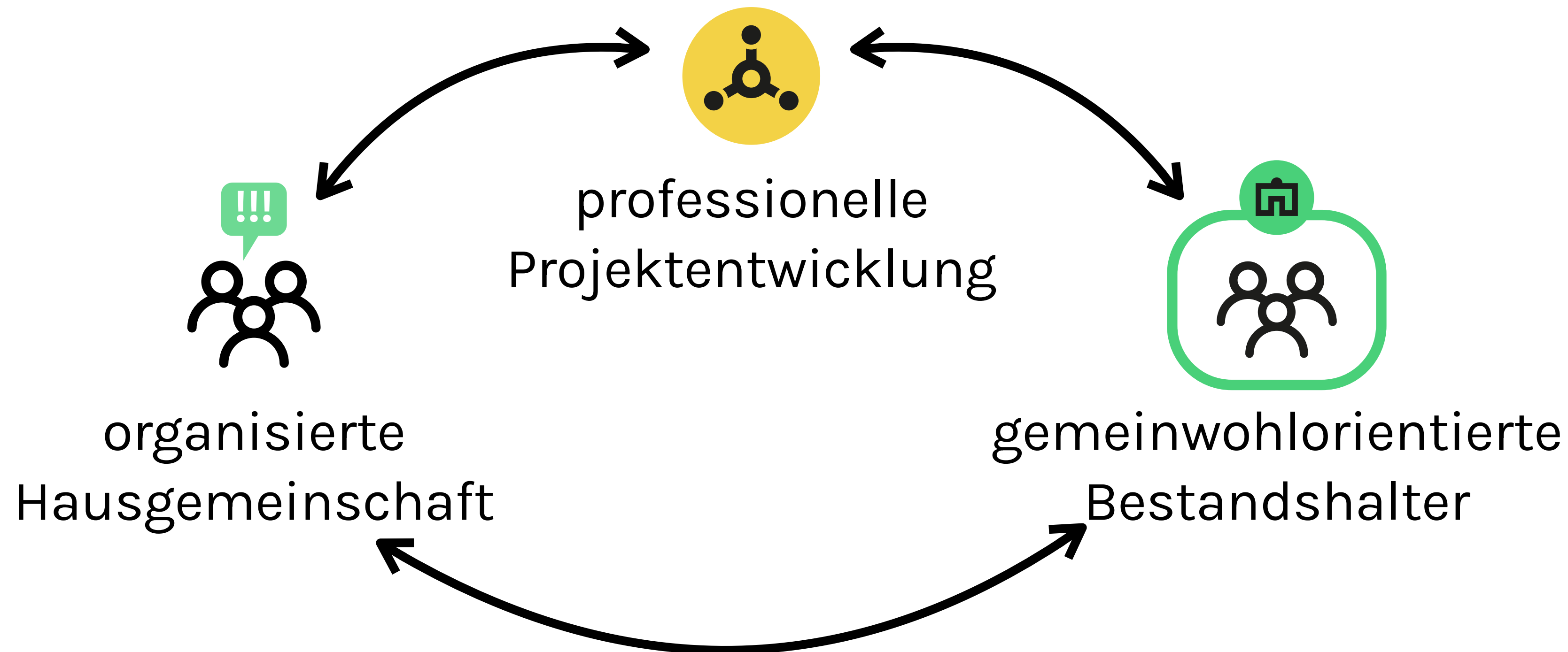
# „Vom Sorgehaus zum Hoffnungshaus“

Häuser oder Wohnungen sollen in gemeinwohlorientierte Eigentums- und Bewirtschaftungsstrukturen überführt werden.

## Sorgehaus



## Das Programm verbindet drei Ebenen:

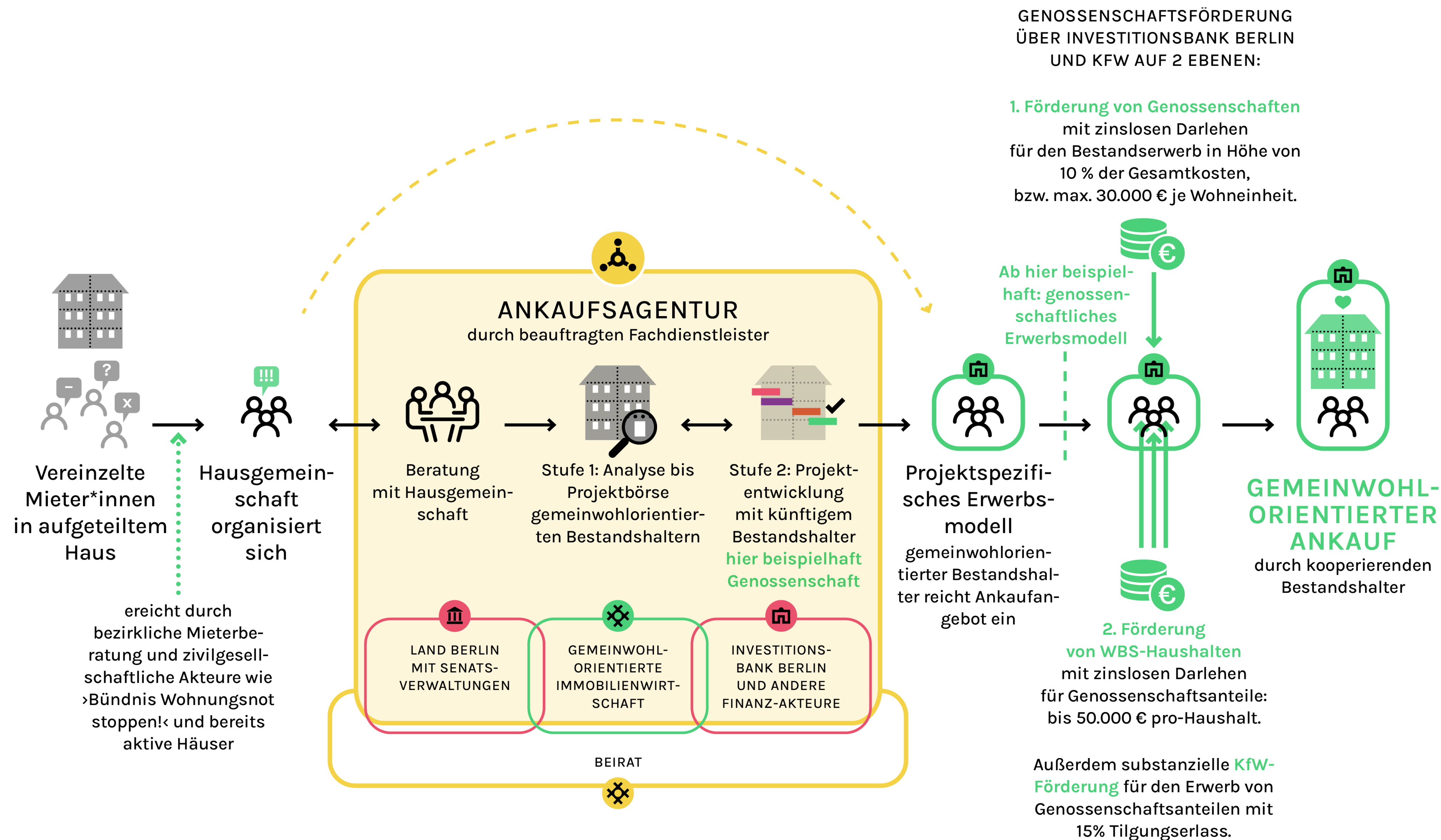


## Hoffungshaus





# Entwicklungsprozess durch Ankaufsagentur





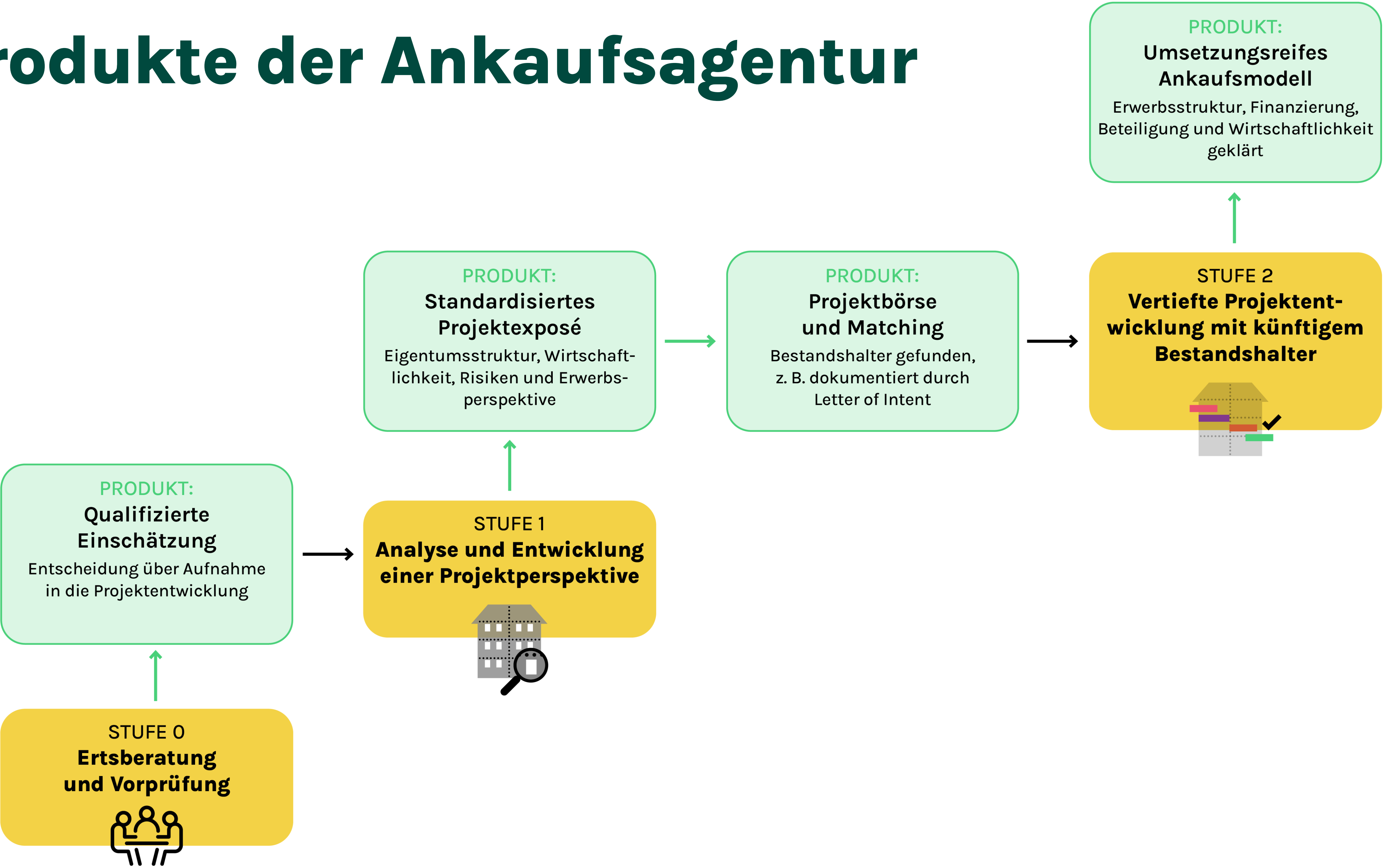
# Entwicklungsprozess durch Ankaufsagentur

**Zu den Kernaufgaben der Ankaufsagentur gehören:**

- die Erstberatung gegenüber Hausgemeinschaften und Aufnahme geeigneter Fälle
- die fachliche und wirtschaftliche Analyse der jeweiligen Eigentumssituation
- die Entwicklung grundsätzlich geeigneter Erwerbs- und Organisationsmodelle
- die Aufbereitung der Projekte für gemeinwohlorientierte Bestandshalter
- die Vermittlung zwischen Hausgemeinschaften und möglichen Bestandshaltern
- die Koordination der vertieften **Projektentwicklung** bis zur Ankaufsfähigkeit
  - Untersuchung des **Hauses** < Sanierungsbedarf, Ausbaupotenzial, Leerstand etc.
  - Untersuchung der **Bewohnerschaft** < Leistungsfähigkeit für Eigenkapitalanteile einschl. Förderung



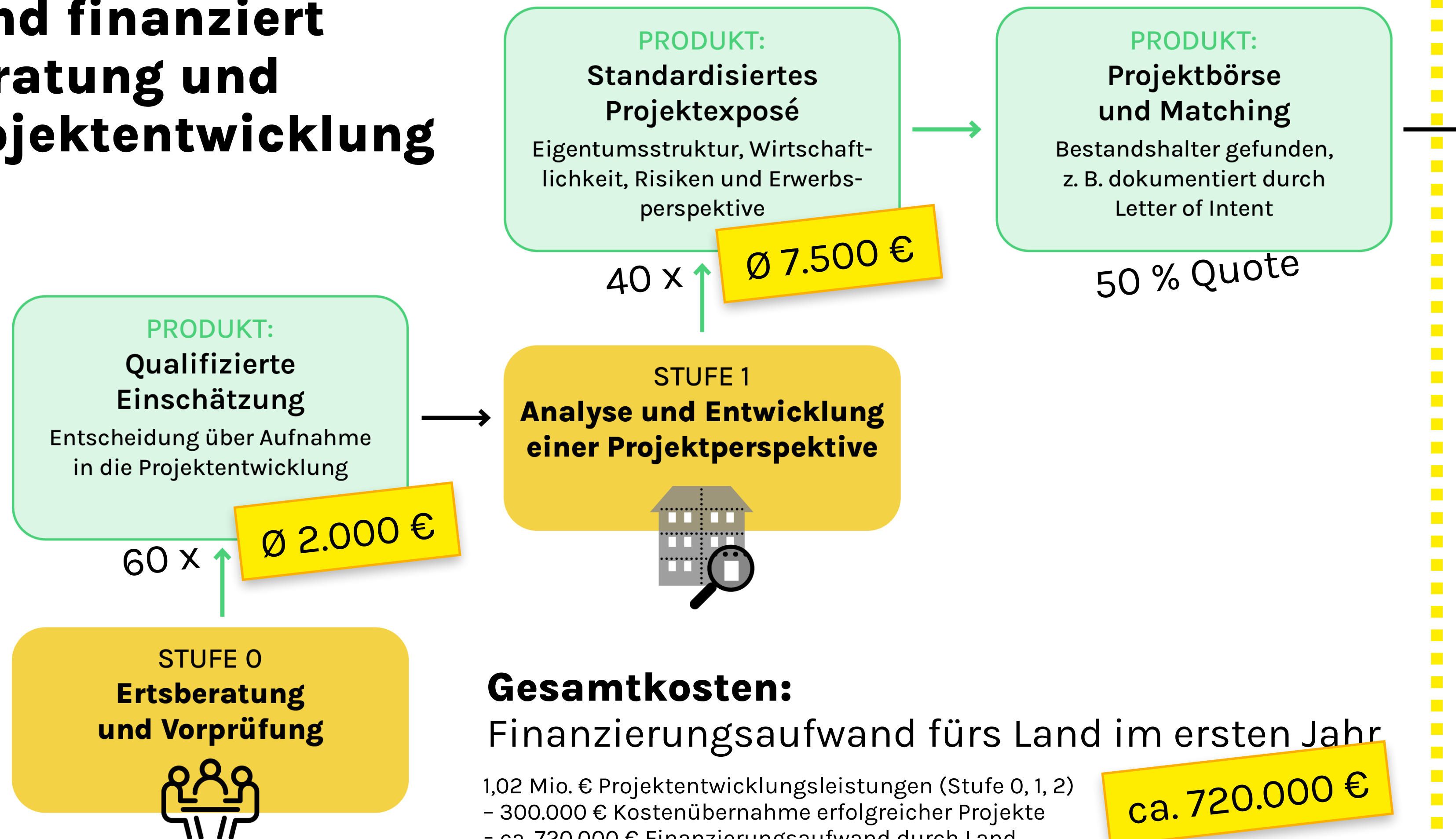
# Produkte der Ankaufsagentur



# Wer trägt das Projektrisiko?

Stufe 0 + 1:

**Land finanziert  
Beratung und  
Projektentwicklung**



## Gesamtkosten:

Finanzierungsaufwand fürs Land im ersten Jahr

1,02 Mio. € Projektentwicklungsleistungen (Stufe 0, 1, 2)  
– 300.000 € Kostenübernahme erfolgreicher Projekte  
= ca. 720.000 € Finanzierungsaufwand durch Land

**ca. 720.000 €**

Stufe 2:

**Land übernimmt  
das Projektrisiko**

Bei erfolgreichem Ankauf:  
Bestandshalter übernimmt  
Kosten

Bei gescheitertem Projekt:  
Land trägt Kosten.



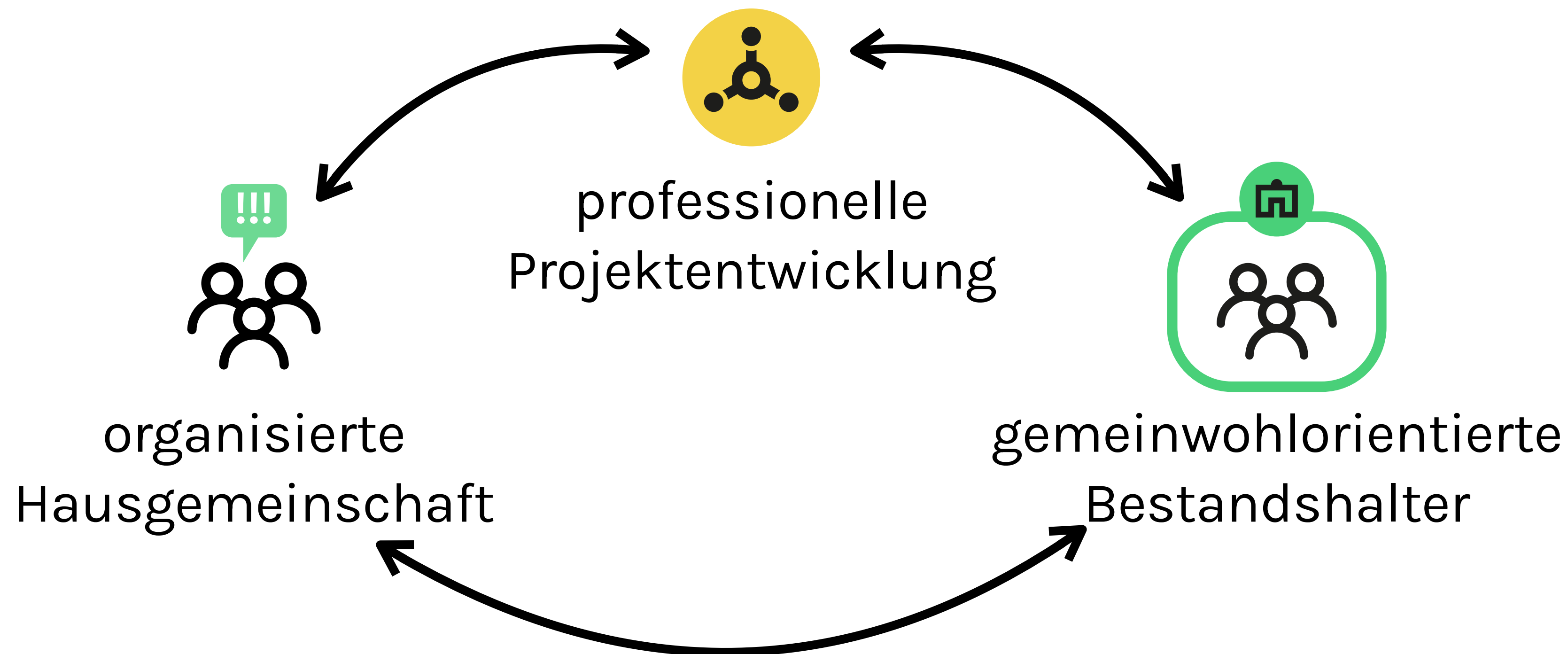
# „Vom Sorgehaus zum Hoffnungshaus“

Häuser oder Wohnungen sollen in gemeinwohlorientierte Eigentums- und Bewirtschaftungsstrukturen überführt werden.

## Sorgehaus



## Das Programm verbindet drei Ebenen:



## Hoffungshaus



# Politischer Start und Beauftragung

Für den Start des Programms sind folgende Schritte erforderlich:

- politischer Grundsatzbeschluss zur Einführung des Sofortprogramms,
- Festlegung einer federführenden Senatsverwaltung,
- Bereitstellung der Haushaltsmittel
- verbindliche Einbindung von SenFin, IBB, landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und weiteren gemeinwohlorientierten Immobilienakteuren,
- Klärung, mit welchen geeigneten Instrumenten die Zusammenarbeit und die erforderlichen Schnittstellen dauerhaft abgesichert werden,
- Einrichtung des fachlich und politisch breit besetzten Beirats,
- Ausarbeitung eines Leistungsbilds,
- Ausschreibung und Vergabe der operativen Leistung der Ankaufsagentur an einen fachkundigen Dienstleister.

**Land definiert Zielsetzung, Leistungsumfang, Qualitätsanforderungen und Kontrollmechanismen**

# Sofortprogramm Ankaufsagentur



## Konzept für ein Berliner Sofortprogramm gegen Verdrängung durch Eigenbedarf

Sicherung bezahlbaren Wohnens in umgewandelten Häusern  
durch eine Ankaufsagentur für Beratung, Projektentwicklung und  
gemeinwohlorientierten Ankauf

Erarbeitet in einem Workshop-Prozess in der AG Ankauf, Bündnis ›Wohnungsnot stoppen!‹