



SPD BERLIN
LANDESPARTEITAG 11. NOVEMBER 2017

Antrag 91/II/2017

Beschluss

Annahme in der Fassung des Parteitages
Fassung Antragskommission
Der Landesparteitag möge beschließen:
Der Bundesparteitag möge beschließen:

SPD solidarisch: Mieter*innen-Partei – Parteinarbeit für Mieter*innen in Berlin

Kooperationsverbot aufheben und Eigenbedarfskündigungen einschränken

Ohne eine Änderung des Grundgesetzes sind ab 2020 die Länder allein für die soziale Wohnraumversorgung zuständig. Angesichts der Entwicklung am Mietwohnungsmarkt, dem Auslaufen von Belegungsbindungen und dem Einsetzen der Schuldenbremse droht damit eine weitere Verschärfung der Lage am Mietwohnungsmarkt – vor allem in den großen Ballungsräumen und Universitätsstädten. Wir sind daher der Überzeugung, dass die Förderung des sozialen Wohnungsbaus auch zukünftig als Gemeinschaftsaufgabe „Wohnen für alle!“ von Bundesebene und Ländern, zweckgebunden und langfristig auch nach 2019 fortgeführt werden muss. Das Kooperationsverbot muss auch in diesem Handlungsfeld aufgehoben und der Schwerpunkt der Förderung auf die Förderung von bezahlbaren Mietwohnungen und nicht auf die steuerliche Förderung der Eigentumsbildung gelegt werden, wie sie die konservativ-liberalen Parteien fordern.

Die Zahl der preiswerten Mietwohnungen, vor allem der in der Vergangenheit geförderten Sozialwohnungen geht seit einigen Jahren dramatisch zurück. Nicht nur das Auslaufen der Bindungsfristen, sondern der schleichende Verlust von preiswerten Mietwohnungen durch Umwandlung in Eigentumswohnungen tragen schleichend dazu bei. In Berlin sind allein in den Jahren 2011 bis 2016 mehr als 62.000 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Vor allem innerstädtische Wohnungen in den Ballungszentren wie Berlin sind betroffen. Wir treten daher dafür ein, dass diese Umwandlungspraxis aufhört, d. h., dass die gesetzlichen Anforderungen an eine Umwandlung in Wohnungseigentum deutlich verschärft werden müssen. Die Mietwohnung muss ein gesetzlich geschütztes Gut werden.

Berlin wird sich daher dafür einsetzen, dass das Baurecht, dahingehend geändert wird, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten komplett untersagt wird. Alle Ausnahmeregelungen im Baurecht sind abzuschaffen.

Berlin nutzt verstärkt die Möglichkeit der Ausweitung von Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 Abs. BauGB.

Senat und Bezirke erarbeiten dazu ein stadtweites Konzept, das gemeinsam umgesetzt wird.

Berlin wird sich dafür einsetzen, dass die rechtliche Grundlage für verbindliche Mietobergrenzen nach Modernisierungen in Milieuschutzgebieten geschaffen wird. Diese sollen auch bei Neuvermietungen Geltung haben.

Berlin wird sich dafür einsetzen, dass die Regelungen bei der Eigenbedarfskündigung verschärft werden:

- So ist das Recht auf Eigenbedarfskündigung, auf den tatsächlichen Eigentümer zu beschränken.
- Die Ausübung der Eigennutzung muss kontrolliert werden.
- Der Missbrauch muss sanktioniert werden.

Modernisierung / Energetische Sanierung muss klar geregelt werden

Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen müssen begrenzt werden, damit Wohnen bezahlbar bleibt. Die Tragung der gesamten Kosten für Modernisierungsmaßnahmen allein durch Mieterinnen und Mieter ist durch Streichung des § 559 BGB zu beenden.



SPD BERLIN

LANDESPARTEITAG 11. NOVEMBER 2017

Die Mitglieder der SPD-Bundestagsfraktion werden aufgefordert, sich dafür einzusetzen, dass das Mietrecht in den Paragraphen 536, 555 sowie 559 BGB so verändert wird, dass Kosten für Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr allein von den Mieterinnen und Mietern, sondern von den Vermietern getragen werden, die hierfür eine Wertsteigerung ihres Eigentums sowie die Möglichkeit der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB erhalten.

Energetische Sanierung

- Zukünftig sollen nur die Maßnahmen auf die Miete umgelegt werden können, die Wirtschaftlichkeitsprinzipien entsprechen.
- Eine Überprüfung der Maßnahmen durch den Mieter muss möglich sein. Unzulässige Modernisierungsmaßnahmen müssen vom Mieter abgelehnt werden können.
- Die Nettokaltmiete nach der Modernisierung wird – analog zur Mietpreisbremse – auf einen Betrag begrenzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr 10% übersteigt.
- Konkretisierung der Härtefallklausel durch Einführung eines Regelbeispiels: Härte liegt regelmäßig vor, wenn mehr als 40 Prozent des Nettohaushalts-einkommens für Miete einschließlich Heizkosten gezahlt werden muss.

In der nächsten Wahlperiode steht aufgrund der EU-Rechtsprechung eine Änderung der ENEV und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes an. Geplant ist die Zusammenfassung zu einem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Wir fordern, dass zukünftig energetische Sanierungen genau auf ihre Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft werden und kein Mieter eine energetische Sanierung fürchten muss. Unser Ziel ist es, die Praxis des grauen Baumarktes zu stoppen, der vorgeblich energetische Sanierungen für Entmietungen in attraktiven Großstadtquartieren nutzt. Wir werden uns dafür einsetzen, dass Städtebauförderprogramme und die KfW-Förderung sich zukünftig auf die energetische Sanierung von Quartieren konzentrieren und dass die Förderung auf eine warmmietneutrale Sanierung ausgerichtet wird.

Der qualifizierte Mietspiegel muss als Instrument gestärkt werden. Ein wesentlicher Punkt dabei ist die Verlängerung des Bezugszeitraumes auf mindestens 10 Jahre. Konkretisierung der Anforderungen an Mietspiegel, vor allem durch eine Mietspiegelverordnung der Bundesregierung, in der insbesondere für qualifizierte Mietspiegel Grundsätze aufgestellt werden.

Der Spekulation mit Grund und Boden muss durch Entwicklungsmaßnahmen, Baugebote und durch die Anpassung der Besteuerung entgegengewirkt werden. Durch eine kürzere Befristung der Baugenehmigungen soll der Grundstückshandel eingedämmt werden.

Im Rahmen der geplanten Novelle des Baugesetzbuches muss ein planungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Bodenpreisentwicklung geschaffen werden, welches auch kleinteilig anwendbar ist.

Aufgaben in Berlin

- Berlin wird selbst Grundstücke aktiv erwerben und preislimitierte, am Verkehrswert orientierte Vorkaufsrechte aktiv nutzen bzw. Abwendungsvereinbarungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter schließen.
- Wir fordern, dass innerhalb des S-Bahnringes möglichst flächendeckend und darüber hinaus in allen Gebieten, welche die Voraussetzungen dafür erfüllen, soziale Erhaltungsatzungen nach § 172, Absatz 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB (Milieuschutz) aufgestellt werden.
- Im Haushalt des Landes Berlin ist hinreichend Vorsorge zu treffen, dass den Bezirken ausreichende personelle und finanzielle Mittel zur Ausweisung und Kontrolle von Maßnahmen nach §172 BauGB zur Verfügung stehen.
- Das Land Berlin legt eine neue Modernisierungsförderung mit mindestens 70 Mio. Euro pro Jahr auf. Diese Fördermittel sind vorrangig für Maßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten einzusetzen. Sie sollen vor allem für warmmietneutrale Sanierungen eingesetzt werden, die entsprechend abgesichert werden müssen.
- Die Abkehr von der Privatisierungslinie und der neue Kurs des Berliner Senats zur Stärkung der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen muss konsequent fortgesetzt werden, um einen funktionierenden sozialen Mietmarkt zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass das Land Berlin seinen Anteil an landeseigenen Wohnungen perspektivisch auf 500.000 Wohnungen weiter erhöhen muss. Um diese Strategie langfristig abzusichern, müssen Privatisierungen von kommunalem Eigentum verfassungsrechtlich ausgeschlossen werden.
- Innerhalb dieser Wahlperiode soll Berlin die Zahl der geförderten Sozialwohnungen auf 6000 pro Jahr steigern. Wir streben dabei an, dass nach dem Grundsatz verfahren wird „Einmal gefördert, immer gebunden.“

- Wir bekräftigen die Zielsetzung des Koalitionsvertrages zur dauerhaften sozialen Belegungsbindung in den städtischen Wohnungsbauunternehmen.
- Die Mieten im sozialen Wohnungsbau sind durch ein neues System der Mietenkalkulation für WBS berechnete Haushalte zu kappen. Belegungsbindungen sind konsequent für die Versorgung berechtigter Haushalte zu nutzen.
- „Das Mietenbündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ des Landes Berlin muss durch die Einbeziehung von kooperationswilligen genossenschaftlichen und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen auf eine breitere Basis gestellt werden. Ziel muss es sein, in einem solchen Bündnis, bezahlbare Mietwohnungen nach Hamburger Modell zur Verfügung zu stellen.
- Es ist zu prüfen, ob alle Rechtsvorschriften in einem Wohnraumschutzgesetz zusammengefasst werden können. Darin soll das Land Berlin insbesondere den Abriss von preisgünstigen Mietwohnungen verhindern und weitere Instrumente gegen die Vernachlässigung und Überbelegung von Wohnraum ein- bzw. zusammenführen. Mit der Senatsverwaltung abgesprochene Maßnahmen der Bezirke sind für ggf. eintretende Rechtsstreitigkeiten finanziell abzusichern.
- Das geschützte Marktsegment, Wohnungen für Menschen mit dringendem Wohnraumbedarf, ist auszuweiten. Private, kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sollen pro Jahr 3.000 Haushalte mit dringendem Wohnbedarf unterbringen. Insbesondere private Wohnungsunternehmen müssen sich bei der Unterbringung dieser Nachfragegruppen mehr engagieren.
- Die neuen Modularbauten für Flüchtlinge sollen in den nächsten Jahren für die Versorgung von weiteren Zielgruppen geöffnet werden, um so gemischte Quartiere zu entwickeln.
- Das Land Berlin intensiviert das Monitoring des Wohnungsmarktes. Dazu muss es eine halbjährige Auswertung der Bestandsentwicklung bei Mietwohnungen geben – getrennt nach unterschiedlichen Mietpreis-Einstufungen und Belegungsbindungen. Ziel ist eine kontinuierliche Bestandsaufnahme und eine belastbare Prognose über die Zahl des Bestandes und des Zubaus der Mietsozialwohnungen und bezahlbaren Wohnungen sowie die Zahl der aus der Förderung bzw. Bindung fallenden geförderten Mietwohnungen zu erhalten.

Hier sollten die Daten über die durch Luxus-Modernisierungen und Aufteilung in Eigentumswohnungen verlorenen Wohnungen ausgewiesen werden. Angaben über die Zahl der noch benötigten oder gebauten Wohnungen, ohne Angabe zu den Mietpreisen verzerren das Bild. Das Ergebnis der Auswertung sollte der Handlungsrahmen für die Bedarfsplanung der Stadtentwicklungspolitik des Landes Berlin werden.

- Berlin sucht eine intensivere Kooperation mit dem Land Brandenburg, um zu einer gemeinsamen Stadtentwicklung und Wohnungsbaupolitik in der Region zu kommen.
- Berlin verpflichtet sich dazu, zukünftig und dauerhaft eine enge Kooperation mit den Wohnungsgenossenschaften zu suchen. Genossenschaften sind Akteure mit sozialer Verantwortung.
- Genossenschaften stellen gegenwärtig mit ca. 200.000 Wohnungen 12% der Wohnungen in Berlin bereit. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,20 Euro pro m² im Bestand sind sie ein wichtiger Bestandteil für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt. Insbesondere für Mittelschichtsfamilien, denen sonst kaum noch Zugang zu bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung steht, bieten sie sicheren Wohnraum auf Dauer. Um diese Funktion zu stärken, muss das Land Berlin Genossenschaften stärker fördern, damit diese die Zahl an erschwinglichen Genossenschaftswohnungen ausbauen können.
- Die SPD Berlin ruft ihre Mitglieder dazu auf, die Berliner Mieterselbstorganisationen zu unterstützen und Mitglied zu werden.