

Antrag 53/I/2019

Beschluss

“Berliner Mietendeckel” – Einführung einer landesrechtlichen Mietpreisregulierung

Wir fordern die sozialdemokratischen Mitglieder des Abgeordnetenhauses und des Senats von Berlin auf, noch in der laufenden Legislaturperiode eine landesrechtliche Mietpreisobergrenze (“Berliner Mietendeckel”) einzuführen, um das Mietpreisniveau zu stabilisieren und sicherzustellen, dass alle Berlinerinnen und Berliner in der Lage bleiben, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die Mieten in Berlin sind in den letzten Jahren massiv gestiegen und steigen weiter an. Wenn wir bezahlbare Wohnungen für alle in der gesamten Stadt und insgesamt gleichwertige Lebensverhältnisse in Berlin haben wollen, dann müssen wir diese Mietpreisspirale durchbrechen.

Daran werden wir mit einem Bündel aus drei Instrumenten arbeiten: Bauen, Kaufen, Deckeln.

1. Wir müssen mehr Wohnungen bauen.

Das wirksamste Mittel gegen steigende Mieten ist der Bau von mehr günstigen Mietwohnungen. Deshalb sorgen wir dafür, dass die sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mehr Mietwohnungen bauen: Bis 2026 sollen sie 53.400 neue Wohnungen bauen, davon 17.800 als geförderter Wohnungsbau. Besonderen Wert müssen wir daneben auf die Einbindung von gemeinwohlorientierten Genossenschaften und anderen Non-Profit-Wohnungsträger in die Neubauoffensive legen. Dafür fordern wir insbesondere die Berufung eine*r Landesbeauftragte*n für Genossenschaften und gemeinnütziges Wohnen, die die Interessen solcher Akteure im Planungsprozess sicherstellt und Anlaufstelle für Beratung und Vermittlung ist. Ferner muss öffentliches Bauland, das die landeseigenen Wohnungsgesellschaft in absehbarer Zeit nicht bebauen können, verstärkt über Erbbauverträge direkt an gemeinwohlorientierte Genossenschaften und andere Non-Profit-Wohnungsträger abgegeben werden. Die vorhandenen Förderinstrumente für gemeinwohlorientierte Genossenschaften sind auszubauen und für andere Non-Profit Wohnungsträger zu öffnen.

Mit der Wohnungsbauleitstelle, dem Bündnis für Wohnungsneubau, der Wohnungsbauförderung und dem kooperativen Baulandmodell werden daneben auch profitorientierte private Bauunternehmen schneller, mehr und auch günstige Wohnungen bauen. Beim kooperativen Baulandmodell wird in einem städtebaulichen Vertrag u.a. vereinbart, dass bei Neubauprojekten 30 Prozent der Wohnfläche günstige Mietwohnungen sein müssen (mietpreis- und belegungsgebunden). Soweit öffentliches Bauland durch Private entwickelt werden soll, darf dies nur auf Grundlage von Erbbauverträgen geschehen, die sicherstellen, dass möglichst viel dauerhaft bezahlbarer Wohnraum entsteht. Boden in öffentlicher Hand wird nicht verkauft!

2. Wir wollen mehr Wohnungen kaufen und damit in das Eigentum der Allgemeinheit überführen.

In den Milieuschutzgebieten setzen wir verstärkt auf das kommunale Vorkaufsrecht, um das Mietniveau zu stabilisieren und Verdrängung zu verhindern. Um die Bezirke dabei zu unterstützen, muss noch in dieser Legislaturperiode ein Berliner Bodenfonds ins Leben gerufen werden, aus dessen Mitteln solche Ankäufe unbürokratisch, aber geordnet durchgeführt werden können. Dafür ist ein Ankaufverfahren zu schaffen, in dem anhand von klaren, am Schutz der Mieter*innen ausgerichteten und im Haushaltsrecht verankerten Kriterien strategisch entschieden wird, welche Wohnungsbestände für einen Ankauf durch die öffentliche Hand in Frage kommen.

Die SPD will bis 2026 den landeseigenen Wohnungsbestand von 300.000 auf 400.000 erhöhen. Der Wohnungsneubau in Berlin muss zügig auf 25.000 Fertigstellungen (derzeit 15.000) im Jahr zulegen, die häufige, politische Behinderung des Wohnungsbaus ein Ende haben. Der in den 90ern von der SPD beschleunigte Wohnungsbau in Berlin führte zusammen mit dem starken Wohnungsbau im Umland für viele Jahre zu einem entspannten, ausgeglichenen Wohnungsmarkt und stabilen Mieten, das müssen wir wieder erreichen.

3. Mit dem Berliner Mietendeckel werden wir uns Luft verschaffen, bis der Mietmarkt durch Neubau und Kauf entspannt wurde.

Die genaue Ausgestaltung des Berliner Mietendeckels werden wir in der Koalition gemeinsam besprechen und vorantreiben. Eine Möglichkeit könnte dabei sein:

Die Mieten für bezugsfertige Wohnungen könnten zu einem Stichtag eingefroren werden. Das gilt sowohl für bereits bestehende als auch für neue Mietverträge. Neubauten sollen nicht erfasst werden – bei ihnen ist über über andere Instrumente, zum Beispiel das Berliner Kooperative Baulandmodell, landeseigenen Wohnungsbau sowie die Förderung von Genossenschaften und anderen Non-Profit-Bauträgern, sicherzustellen, dass sie nicht zu einem ungebremsten Anstieg der Mieten beitragen. Der Mietendeckel wird zunächst befristet für 5 Jahre eingeführt – mit Option auf Verlängerung. Angewendet wird er in allen Gebieten Berlins, die von einem besonders starken Mietanstieg betroffen sind. Ob das in ganz Berlin oder nur in bestimmten Gebieten der Fall ist, muss im Zuge der Umsetzung empirisch belastbar geprüft werden.