

Antrag 53/I/2019**KDV Mitte****Der Landesparteitag möge beschließen:****“Berliner Mietendeckel” – Einführung einer landesrechtlichen Mietpreisregulierung**

1 Wir fordern die sozialdemokratischen Mitglieder des Abgeordnetenhauses und des Senats von Berlin auf, noch
2 in der laufenden Legislaturperiode eine landesrechtlichen
3 Mietpreisobergrenze (“Berliner Mietendeckel”) einzuführen, um das Mietpreisniveau zu stabilisieren und sicher-
4 zustellen, dass alle Berlinerinnen und Berliner in der Lage
5 bleiben, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu
6 finden.
7
8

9
10 Die Mieten in Berlin sind in den letzten Jahren massiv
11 gestiegen und steigen weiter an. Wenn wir bezahlbare
12 Wohnungen für alle in der gesamten Stadt und insgesamt
13 gleichwertige Lebensverhältnisse in Berlin haben wollen,
14 dann müssen wir diese Mietpreisspirale durchbrechen.
15

16 Daran werden wir mit einem Bündel aus drei Instrumen-
17 ten arbeiten: Bauen, Kaufen, Deckeln.
18

1. Wir müssen mehr Wohnungen bauen.

19 Das wirksamste Mittel gegen steigende Mieten ist der
20 Bau von mehr günstigen Mietwohnungen. Deshalb sor-
21 gen wir dafür, dass die sechs kommunalen Wohnungs-
22 baugesellschaften mehr Mietwohnungen bauen: Bis 2026
23 sollen sie 53.400 neue Wohnungen bauen, davon 17.800
24 als geförderter Wohnungsbau. Besonderen Wert müs-
25 sen wir daneben auf die Einbindung von gemeinwohl-
26 orientierten Genossenschaften und anderen Non-Profit-
27 Wohnungsträger in die Neubauoffensive legen. Dafür for-
28 dern wir insbesondere die Berufung eine*r Landesbeauf-
29 tragte*n für Genossenschaften und gemeinnütziges Woh-
30 nen, die die Interessen solcher Akteure im Planungspro-
31 zess sicherstellt und Anlaufstelle für Beratung und Ver-
32 mittlung ist. Ferner muss öffentliches Bauland, das die
33 landeseigenen Wohnungsgesellschaft in absehbarer Zeit
34 nicht bebauen können, verstärkt über Erbbauverträge
35 direkt an gemeinwohlorientierte Genossenschaften und
36 andere Non-Profit-Wohnungsträger abgegeben werden.
37 Die vorhandenen Förderinstrumente für gemeinwohlori-
38 entierte Genossenschaften sind auszubauen und für an-
39 dere Non-Profit Wohnungsträger zu öffnen.
40
41

42 Mit der Wohnungsbauleitstelle, dem Bündnis für Woh-
43 nungsneubau, der Wohnungsbauförderung und dem ko-
44 operativen Baulandmodell werden daneben auch pro-
45 fitorientierte private Bauunternehmen schneller, mehr
46 und auch günstige Wohnungen bauen. Beim kooperati-
47 ven Baulandmodell wird in einem städtebaulichen Ver-
48 trag u.a. vereinbart, dass bei Neubauprojekten 30 Pro-
49 zent der Wohnfläche günstige Mietwohnungen sein müs-
50 sen (mietpreis- und belegungsgebunden). Soweit öffent-

Empfehlung der Antragskommission: Annahme in der Fassung der AK (Konsens)

Wir fordern die sozialdemokratischen Mitglieder des Abgeordnetenhauses und des Senats von Berlin auf, noch in der laufenden Legislaturperiode eine landesrechtlichen 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 Wohnungsbau- gesellschaften 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 öffent-

liches 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!

56

57 **2. Wir wollen mehr Wohnungen kaufen und damit in das** 58 **Eigentum der Allgemeinheit überführen.**

59 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.

71

72 Insgesamt erhöhen wir die kommunalen Wohnungsbestände durch Zukäufe auf 400.000 Wohnungen bis zum Ende dieser Wahlperiode. Die kommunalen Wohnungsbau- und Baugesellschaften bieten stabile Mieten: Wir haben die Mietsteigerungen auf höchstens 2 Prozent pro Jahr beschränkt und Mieterhöhungen in Folge von Modernisierungen auf maximal 6 Prozent begrenzt. Außerdem werden wir in Berlin alle für Wohnungsbau geeigneten Liegenschaften des Bundes (BIMA) kaufen.

81

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

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

88 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 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.

103

104 **Begründung**

105 Auch nach ihrer jüngsten Verschärfung ist die sog. "Miet-

liches 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 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.

106 preisbremse" (§§ 556d ff. Bürgerliches Gesetzbuch) nicht
107 in der Lage, die dramatische Mietpreisentwicklung in den
108 Ballungszentren spürbar zu dämpfen. Dies liegt vor allem
109 an den vielen in das Gesetz eingefügten Ausnahmen (et-
110 wa für möblierte oder modernisierte Wohnungen), den
111 mangelnden Sanktionen für Verstöße gegen die gesetz-
112 lich geregelte Preisobergrenze sowie den hohen Durchset-
113 zungsaufwand für die betroffenen Mieter*innen.

114

115 Mangels einer Gesetzgebungskompetenz für das bürger-
116 liche Recht kann das Land Berlin an der geltenden (Miet-
117)Rechtslage und den Mängeln der §§ 556d ff. BGB nichts
118 ändern. Angesichts der politischen Mehrheitsverhältnisse
119 auf Bundesebene ist auch dort eine hinreichende Reform
120 des Gesetzes kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten.

121

122 Das Land Berlin hat es allerdings in der Hand, ein
123 öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht auf Grundlage sei-
124 ner Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Woh-
125 nungswesen einzuführen. Dieser Kompetenztitel war
126 durch Artikel 74 Nr. 18 Grundgesetz in seiner bis zum
127 1. September 2006 geltenden Fassung als konkurrieren-
128 de Gesetzgebung dem Bund zugewiesen und bildete in
129 der Nachkriegszeit die Grundlage für die sog. Wohn-
130 raumzwangsbewirtschaftung und damit verknüpfte Re-
131 geln zur Wohnraumpreisbindung (instruktiv *Weber JZ*
132 2018, 1022, 1027 m.w.N.). Während diese Form der strik-
133 ten öffentlich-rechtlichen Regulierung des Wohnraums
134 im Verlauf der 1950er und 1960-Jahre nach und nach
135 abgeschafft wurde, galt in Westberlin noch bis Anfang
136 1988 einer Mietpreisbindung für Altbauten. Mittlerwei-
137 le ist die Gesetzgebungskompetenz für das Recht des
138 Wohnungswesen im Zuge der sog. Förderalismusreform
139 im Jahr 2006 (bis auf Nebengebiete wie das „Wohn-
140 geldrecht“, das „Altschuldenhilferecht“, das „Wohnungs-
141 bauprämienrecht“, das „Bergarbeiterwohnungsbaurecht“
142 und das „Bergmannssiedlungsrecht“) auf die Länder über-
143 gegangen. Dem Land Berlin steht es damit nun frei, ein ei-
144 genes Landesmietpreisrecht außerhalb des Bürgerlichen
145 Gesetzbuches zu erlassen.

146

147 Nähere Begründung unter:

148 https://www.spd-berlin-mitte.de/dl/Berliner_Mietendeckel_2019_01.pdf