

Antrag 55/I/2019**ASJ Landesvorstand****Der Landesparteitag möge beschließen:****Empfehlung der Antragskommission: Erledigt bei Annahme 53/I/2019 (Konsens)****“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 sicherzustellen, dass alle Berlinerinnen und Berliner in der Lage
4 bleiben, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu
5 finden.
6

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

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

13

1. Wir müssen mehr Wohnungen bauen.

14 Das wirksamste Mittel gegen steigende Mieten ist der Bau
15 von mehr günstigen Mietwohnungen. Deshalb sorgen wir
16 dafür, dass die sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mehr Mietwohnungen bauen: Bis 2026 sollen sie
17 53.400 neue Wohnungen bauen, davon 17.800 als geförderter Wohnungsbau.
18

19

20 Besonderen Wert müssen wir daneben auf die Einbindung
21 von gemeinwohlorientierten Genossenschaften und anderen Non-Profit-Wohnungsträgern in die Neubauoffensive legen. Dafür fordern wir insbesondere die Berufung
22 eine*r Landesbeauftragte*n für Genossenschaften und
23 gemeinnütziges Wohnen, die die Interessen solcher Akteure im Planungsprozess sicherstellt und Anlaufstelle
24 für Beratung und Vermittlung ist. Ferner muss öffentliches Bauland, das die landeseigenen Wohnungsgesellschaft in absehbarer Zeit nicht bebauen können, verstärkt
25 über Erbbauverträge direkt an gemeinwohlorientierte Genossenschaften und andere Non-Profit-Wohnungsträger
26 abgegeben werden. Die vorhandenen Förderinstrumente für gemeinwohlorientierte Genossenschaften sind auszubauen und für andere Non-Profit Wohnungsträger zu öffnen.
27

28

29 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 mindestens 30 Prozent der Wohnfläche günstige Mietwohnungen sein müssen (mietpreis- und belegungsgebunden).
30

51 Soweit öffentliches Bauland durch Private entwickelt wer-
52 den soll, darf dies nur auf Grundlage von Erbbauverträ-
53 gen geschehen, die sicherstellen, dass möglichst viel dau-
54 erhaft bezahlbarer Wohnraum entsteht. Boden in öffent-
55 licher 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
60 kommunale Vorkaufsrecht, um das Mietniveau zu stabi-
61 lisieren und Verdrängung zu verhindern. Um die Bezir-
62 ke dabei zu unterstützen, muss noch in dieser Legislatur-
63 periode ein Berliner Bodenfonds ins Leben gerufen wer-
64 den, aus dessen Mitteln solche Ankäufe unbürokratisch,
65 aber geordnet durchgeführt werden können. Dafür ist ein
66 Ankaufverfahren zu schaffen, in dem anhand von klaren,
67 am Schutz der Mieter*innen ausgerichteten und im Haus-
68 haltsrecht verankerten Kriterien strategisch entschieden
69 wird, welche Wohnungsbestände für einen Ankauf durch
70 die öffentliche Hand in Frage kommen.

71 Insgesamt erhöhen wir die kommunalen Wohnungsbe-
72 stände durch Zukäufe auf 400.000 Wohnungen bis zum
73 Ende dieser Wahlperiode. Die kommunalen Wohnungs-
74 baugesellschaften bieten stabile Mieten: Wir haben die
75 Mietsteigerungen auf höchstens 2 Prozent pro Jahr be-
76 schränkt und Mieterhöhungen in Folge von Modernisie-
77 rungen auf maximal 6 Prozent begrenzt. Außerdem wer-
78 den wir in Berlin alle für Wohnungsbau geeigneten Lie-
79 genschaften des Bundes (BIMA) kaufen.

80

81 **3. Mit dem Berliner Mietendeckel werden wir uns Luft ver-**
82 **schaffen, bis der Mietmarkt durch Neubau und Kauf ent-**
83 **spannt wurde.**

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

87

88 Die Mieten für bezugsfertige Wohnungen werden zu ei-
89 nem Stichtag eingefroren. Das gilt sowohl für bereits be-
90 stehende als auch für neue Mietverträge. Neubauten sol-
91 len nicht erfasst werden – bei ihnen ist über über andere
92 Instrumente, zum Beispiel das Berliner Kooperative Bau-
93 landmodell, landeseigenen Wohnungsbau sowie die För-
94 derung von Genossenschaften und anderen Non-Profit-
95 Bauträgern, sicherzustellen, dass sie nicht zu einem unge-
96 bremsten Anstieg der Mieten beitragen. Der Mietendeckel
97 wird zunächst befristet für 5 Jahre eingeführt – mit Option
98 auf Verlängerung. Angewendet wird er in allen Gebieten
99 Berlins, die von einem besonders starken Mietanstieg be-
100 troffen sind. Ob das in ganz Berlin oder nur in bestimmten
101 Gebieten der Fall ist, muss im Zuge der Umsetzung empi-
102 risch belastbar geprüft werden.

103

104 **Begründung**

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

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. Während diese Form
132 der strikten öffentlich-rechtlichen Regulierung des Wohn-
133 raums im Verlauf der 1950er und 1960-Jahre nach und
134 nach abgeschafft wurde, galt in Westberlin noch bis An-
135 fang 1988 einer Mietpreisbindung für Altbauten. Mitt-
136 lerweise ist die Gesetzgebungskompetenz für das Recht
137 des Wohnungswesen im Zuge der sog. Förderalismusre-
138 form im Jahr 2006 (bis auf Nebengebiete wie das „Wohn-
139 geldrecht“, das „Altschuldenhilferecht“, das „Wohnungs-
140 bauprämienrecht“, das „Bergarbeiterwohnungsbaurecht“
141 und das „Bergmannssiedlungsrecht“) auf die Länder über-
142 gegangen. Dem Land Berlin steht es damit nun frei, ein ei-
143 genes Landesmietpreisrecht außerhalb des Bürgerlichen
144 Gesetzbuches zu erlassen.