

Antrag 56/I/2019**FA VIII - Soziale Stadt****Der Landesparteitag möge beschließen:****Empfehlung der Antragskommission: Erledigt bei Annahme Neufassung 69.1/I/2019 (Kein Konsens)****Wirksamere Wohnungsmarkt-Regulierung und zügigerer Bau bezahlbarer Wohnungen statt schädliche Sozialisierungsdebatte**

1 Die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen sind
2 deutschlandweit angespannt. Sorgen um die Bezahl-
3 barkeit der Mieten und Angst vor Verdrängung sind
4 bei vielen Mietern groß. In Berlin erfahren jährlich
5 tausende Mieterhaushalte, die der Umwandlung von
6 Mietwohnungen, teuren Modernisierungen und oft
7 sogar unberechtigten Eigenbedarfskündigungen ausge-
8 setzt sind, wie unzureichend der Mieterschutz ist. Bei
9 extremer Wohnungsnachfrage ist Geschäftemacherei
10 mit Wohnraum leicht. Wer eine Wohnung sucht, ist
11 der Wohnungsknappheit brutal ausgesetzt und findet
12 kaum noch bezahlbare Angebote. Rechtswidrig völ-
13 lig überhöhte Mietforderungen bei Neuvermietungen
14 sind alltäglich. Zehntausende Mieterhaushalte leiden
15 längst unter untragbaren Miethöhen und zu hoher
16 Wohnkostenbelastung.

17

18 Dies in einer Millionenstadt, in der eigentlich wie in
19 keiner anderen europäischen Metropole die vergleichs-
20 weise moderate Durchschnittsmiete (nettokalt) noch im-
21 mer zwischen 6,50 und 7,00 Euro liegt. Aber Kaufprei-
22 se und Mieten steigen stetig. Städtebaulich fragwürdi-
23 ge Bau-projekte, mit denen die Bauverwaltungen nicht
24 fertig werden, oder profitable Geschäftsmodelle der mö-
25 blierten Vermietung zu horrenden Quadratmeterprei-
26 sen prägen das weit verbreitete Bild vom Berliner Woh-
27 nungsmarkt mit. Schlimmer noch: der extrem ange-
28 spannte Wohnungsmarkt bei gleichzeitig unzureichender
29 Mieterschutz- und Baurechtslage erleich-tert Spekulan-
30 ten, Geschäftemachern, aber auch manch kleinen priva-
31 ten Wohnungseigentümern, sich auf Kosten von Mietern
32 oft skrupellos zu bereichern. Verdrängung gefährdet den
33 sozialen Zusammenhalt. Wohnungspolitik wurde längst
34 eins der wichtigsten Themen der Stadt, die Wohnungsfrage
35 von manchen zu DER sozialen Frage der Gegenwart er-
36 klärt.

37

38 Regulierung oder Sozialisierung? In Berlin wird woh-
39 nungspolitisch jetzt eine Grundsatzfrage gestellt. Die ak-
40 tuell geführte Debatte um die Vergesellschaftung von
41 Wohnungsunternehmen ist Ausdruck der Verunsicherung
42 durch Rendite- und Geschäftemacherei mit Wohnun-gen.
43 Doch die Sozialisierungs-Forderung lenkt von den zentra-
44 len Handlungserfordernissen - wirksamerer Mieterschutz,
45 Bau bezahlbarer Wohnungen - ab und trägt nicht zur Lö-
46 sung bei.

47

48 Der konsequente Ausbau der Wohnungsbestände der
49 gemeinwohlorientierten, landeseige-nen Gesellschaften

50 und der Genossenschaften muss beschleunigt werden.
51 Der entscheidende Hebel gegen Wohnungsnot und Miet-
52 wucher ist ein ausreichendes und vielfältiges Woh-
53 nungsangebot. Deshalb muss in Berliner schneller ge-
54 plant, genehmigt und gebaut werden.

55

56 Das Gesetz von Angebot und Nachfrage wirkt. Berlins
57 Wirtschaft erlebt seit gut 10 Jahren einen anhaltenden
58 und dynamischen Aufschwung. Das Bruttoinlandspro-
59 dukt stieg zwischen 2007 und 2017 um 44 % von 94,7
60 Mrd. EUR auf 136 Mrd. EUR. Die Zahl der Erwerbstä-
61 tigen nahm seit 2005 um über 400.000 zu, auch die
62 der Einwohner Berlins. Gleichzeitig verhindern politische
63 und administrative Hemmnisse, dass genug gebaut wird.
64 Es herrscht seit jüngstem sogar Stagnation im Woh-
65 nungsbau. Während sich in Berlin zwischen 2011 und
66 2016 Bauge-nehmigungen und Fertigstellungen im Woh-
67 nungsbau verdreifachten oder zwischen 2013 und 2016
68 mehr als verdoppelten, stagniert seit Amtsantritt der Bau-
69 senatorin Lompscher (Linke) die Zahl genehmigter Woh-
70 nungen und sinkt inzwischen sogar.

71

72 Wohnen ist ein Grundrecht. Mieterschutz und ein aus-
73 reichendes Wohnungsangebot sind eine politische Kern-
74 aufgabe. Doch wird auch unzulässig verallgemeinert und
75 übertrieben, um die System-Frage stellen und eine andere
76 Eigentumsordnung fordern zu können. Diskussionen über
77 die Mietenentwicklung führen inzwischen zu irrationa-
78 len bis gut gemeinten, immer öfter populistischen Feuer-
79 werken vermeintlich einfacher Lösungen, die vorhandene
80 Ängste vorgeben zu besänftigen, sie im Kern aber schü-
81 ren. Die Stimme der Vernunft, die sich gegen Gaukler und
82 Populisten von Links (da hilft nur Sozialisierung, Verstaat-
83 lichung) und Rechts (das Boot ist voll, Zuzugssperre, Ab-
84 schiebung!) behauptet, muss deutlicher vernehmbar wer-
85 den. Sonst drohen neue Enttäuschung und noch mehr Ver-
86 trauensverlust der Politik.

87

88 Die durch das Grundgesetz nicht von vornherein aus-
89 geschlossene Forderung, auf Grundlage von Art. 15 GG
90 das Flaggschiff des Spekulanten-Unwesens, die Deutsche-
91 Wohnen zu sozialisieren und mit dieser gleich alle priva-
92 ten Wohnungsunternehmen in Berlin mit mehr als 3.000
93 Wohnungen, ist kein tauglicher Weg, die Wohnungs-
94 knappheit abzubauen. Die Forde-rungen einer Initiative
95 für ein Volksbegehren „DeutscheWohnen enteignen“ sind
96 zudem rechtlich einfach angreifbar.

97 Die komplexen wohnungspolitischen Herausforderungen
98 werden durch die Sozialisierungs-Debatte auf die Eigen-
99 tumsfrage fokussiert, aber dabei auf nicht einmal mehr
100 als 10 % des Berliner Wohnungsbestands: Knapp 200.000
101 von 1,95 Mio. Wohnungen wären überhaupt potentiell
102 Enteignungsbetroffen. Mit zudem nicht nur einkommens-
103 schwachen Haushalten.

104

105 1,75 Mio. der Wohnungen und Wohnhäuser in Berlin sind
106 dagegen in privatem Streubesitz oder gehören zu landes-
107 eigenen Wohnungsunternehmen (ca. 320.000 Wohnein-
108 heiten) oder Genossenschaften (ca. 200.000 WE). Selbst
109 nach der geforderten Sozialisierung von etwa 200.000
110 Wohnungen läge der Anteil landeseigener Wohnungen in
111 Berlin bei keineswegs marktbeherrschenden 27 %. Zwar
112 könnten die betroffenen Bestandsmieter nach einer Ver-
113 gesellschaftung besser geschützt werden, was grundsätz-
114 lich anstrebenswert ist. Aber an der Wohnungsnot änder-
115 te sich nichts. Doch diese Sozialisierung würde das mit
116 derzeit 58 Mrd. EUR hoch verschuldete Land je nach Hö-
117 he der zu leistenden Entschädigung 30 bis 50 Mrd. EUR
118 kosten. Es gibt keine seriöse Antwort darauf, wie Berlin
119 das vor dem Hintergrund der Schuldenbremse bewältigen
120 soll.

121

122 Nebenbei: eine zweistelliger Milliardenbetrag für Ent-
123 schädigung, obwohl Berlin aus dem Länderfinanzaus-
124 gleich aktuell 4 Mrd. EUR jährlich von anderen Bundeslän-
125 dern bekommt, lässt erwarten, dass eine Sozialisierung in
126 Berlin auch deshalb zum bundespolitischen Aufreger, die
127 Geberländer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg und
128 Hessen nicht gleichgültig lassen wird. Motto: Wir zahlen,
129 damit Berlin mit unserem Geld die Aktionäre börsenno-
130 tierter Wohnungsunternehmen entschädigt?

131

132 Die Enteignungs-Initiative, die in Wahrheit weniger ent-
133 eignen als vergesellschaften will, hat weitere argumenta-
134 tive Schwachstellen. Weder die bloße Festlegung auf die
135 Größe eines Wohnungsunternehmens ist ein hinreichen-
136 der Grund anzunehmen, dass Mieterschutzrechte verletzt
137 werden, noch die Rechtsform eines Unternehmens. Viel-
138 mehr wäre Enteignung ein Systembruch in einem Woh-
139 nungsmarkt, der in Berlin zu 3/4 in Privateigentum steht.

140

141 Und löst die Folgefrage aus, was kommt dann? Enteig-
142 nen wir Unternehmen, die Arbeitsplatzabbau betreiben?
143 Keinen Mindestlohn zahlen? Die Umwelt verschmutzen?
144 Und wer bezahlt das? Auf wessen Kosten ginge dies?
145 Kann Berlin dann noch Schulen bauen und sanieren? Ge-
146 hälter für Lehrer, Erzieherinnen, Feuerwehr und Kranken-
147 schwestern anpassen? U-Bahnen, Kitaplätze, Schwimmbä-
148äder? Wäre der Neubau bezahlbarer Wohnungen noch fi-
149 nanzierbar? Durch Enteignung entsteht nicht eine einzige
150 zusätzliche Wohnung. Mit 30 bis 50 Mrd. EUR Entschädi-
151 gungsaufwand für 200.000 bestehende Wohnungen lie-
152 ße sich der Bau von 500.000 bis 700.000 neuen, bezahlba-
153 ren Wohnungen fördern. Oder Mietzuschüsse finanzieren.
154 Und vieles mehr. Nicht nur für 200.000 Mieter von Deut-
155 sche Wohnen & Co., sondern die ganze Stadt.

156

157 Die SPD setzt seit Gründung der Bundesrepublik auf
158 wirkungsvollen Mieterschutz und Neu-bau bezahlba-
159 rer Wohnungen. Die Geschichte der Wohnungsmarkt-

160 Regulierung war gewiss nicht immer erfolgreich, politi-
161 sche Niederlagen verwundern nicht, denn die Hälfte der
162 deut-schen Haushalte lebt im Eigentum. Die Sozialdemo-
163 kratie stand traditionell auf Seiten der Mieter, kämpf-
164 te für Mieterschutz, Sozialen Wohnungsbau und tragba-
165 re Wohnkostenbelas-tungen. Populistische Patentrezept-
166 te vorzugaukeln, war wohnungspolitisch nie unser Weg.
167 Wir setzen auf Regulierung und Wohnungsbau. Wir stel-
168 len den „Berliner Mietendeckel“ zur Diskussion, fordern
169 bundesweit einen 5-jährigen „Mietenstopp“ (Mieterhö-
170 hungen maximal in Höhe der Inflation) und mehr Inves-
171 titionen in den Sozialen Wohnungsbau. Viele weitere Ide-
172 en zur Marktregulierung liegen vor. Bund (Mietrecht) und
173 Land (Wohnungsbau) tun zu wenig. Das müssen wir än-
174 dern. Sonst gewinnen die Populisten Oberwasser.

175

176 Die SPD will bis 2026 den landeseigenen Wohnungsbe-
177 stand von 300.000 auf 400.000 erhöhen. Der Wohnungs-
178 neubau in Berlin muss zügig auf 25.000 Fertigstellungen
179 (derzeit 15.000) im Jahr zulegen, die häufige, politische Be-
180 hinderung des Wohnungsbaus ein Ende haben. Der in den
181 90ern von der SPD beschleunigte Wohnungsbau in Ber-
182 lin führte zusammen mit dem starken Wohnungsbau im
183 Umland für viele Jahre zu einem entspannten, ausgegli-
184 chenen Wohnungsmarkt und stabilen Mieten, das müs-
185 sen wir wieder erreichen.

186

187 Der Vorstand des SPD-Landesverbands Berlin, der Berli-
188 ner Senat sowie die sozialdemokratischen Mitglieder des
189 Bundestags und des Berliner Abgeordnetenhauses wer-
190 den daher aufgefordert, folgende weitere Gesetzesrefor-
191 men und Maßnahmen zur wirksamen Regulierung des an-
192 gespannten Wohnungsmarktes in Berlin und bundesweit
193 in den Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf zu unterstüt-
194 zen und durchzuführen:

195

196 **A. Handlungsebene Bund und Länder**

- 197 1. "Mietenstopp" in Gebieten mit erhöhtem Wohnbe-
198 darf für 5 Jahre: Kappungsgrenze in Höhe des allge-
199 meinen jährlichen Preisanstiegs
- 200 2. Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus
201 den Mietänderungen oder Neumietverträgen der
202 letzten 10 Jahre (§ 558 BGB)
- 203 3. Verschärfung der Mietpreisbremse durch Sanktio-
204 nierung überhöhter vertraglicher Mietpreisverein-
205 barung (Mieterrecht auf Rückzahlung überhöhter
206 Mieten rückwirkend für 3 Jahre plus 10 % Scha-
207 densersatz). Die Ausnahme „umfassende Moderni-
208 sierung“ ist rechtlich zu definieren und zu beschrän-
209 ken.
- 210 4. Verschärfung des § 5 WiStG zur wirksameren Verfol-
211 gung von Mietwucher
- 212 5. Absenkung der Modernisierungumlage gem. §§
213 559 BGB auf 5 % der anererkennungsfähigen Moder-
214 nisierungskosten, in Gebieten mit erhöhtem Wohn-

- 215 bedarfs auf 3 %, Kappung bei maximal 2,00 EUR/qm
 216 Wohnfläche
- 217 6. Stärkung des Mieterschutzes bei Härtefällen wegen
 218 Modernisierungsumlagen
- 219 7. Stärkerer Schutz vor Eigenbedarfskündigungen
- 220 8. Effektiver Kündigungsschutz für gemeinnützige so-
 221 ziale Einrichtungen
- 222 9. Einführung eines Gewerbemieterschutzes in
 223 Sanierungs- und Erhaltungsgebieten
- 224 10. Verdoppelung der GroKo-Ansätze für die Bundes-
 225 mittel zur Unterstützung des durch die Länder ge-
 226 förderten Sozialen Wohnungsbaus ab 2020
- 227 11. Wohngeld-Anpassung in 2020 und umfassende
 228 Wohngeld-Reform bis 2021
- 229 12. Unterstützung des Bundes mit Mitteln der
 230 Wohnungsbau- und Städtebauförderung für
 231 die Bildung von Boden- und Infrastrukturfonds und
 232 Bodenbevorratung durch Kommunen.
- 233 13. Verbesserung der rechtlichen Anwendungsbedin-
 234 gungen für die Ausübung kommunaler Vorkaufs-
 235 rechte und Erweiterung des preislimitierten Vor-
 236 kaufsrechts.
- 237 14. Die bodenrechtlichen Instrumente des Besonderen
 238 Städtebaurechts und das allgemeine Vorkaufsrecht
 239 müssen auch bei sharedeal-Grunderwerb gelten,
 240 die grunderwerbsteuerpflichtig werden müssen.
- 241 15. Ertragssteuerrechtliche Ungerechtigkeiten bei
 242 share-deals sind zu beseitigen.
- 243 16. Ergänzung des § 34 BauGB mit einer Sozialkom-
 244 ponente: Gemeinden erhalten die Möglichkeit, bei
 245 Bauvorhaben nach § 34 einen Anteil an Sozialwoh-
 246 nungen zu fordern, eine für den sozialen Wohnungs-
 247 bau zweckgebundene Ausgleichszahlung zu verlan-
 248 gen und eine Beteiligung an Infrastrukturfolgelas-
 249 ten.
- 250 17. Einführung der Innenentwicklungsmaßnahme
 251 (IEM)
- 252 18. Stärkung des sozialen Erhaltungsrechts (Re-
 253 novellierung von § 172 BauGB auf den Stand bis
 254 1998), damit Städte die Verdrängung von Mietern
 255 und soziale Segregation wirksamer verhindern
 256 können, dabei Verschärfung des Umwandlungsver-
 257 botes durch Streichung von Ausnahmen.

258

259 **B. Handlungsebene Land Berlin**

- 260 1. Schnelle Prüfung und Präzisierung des Vorschlags
 261 aus der SPD, einen „Berliner Mietendeckel“ landes-
 262 rechtlich einzuführen und rechtssicher auszugestal-
 263 ten
- 264 2. Priorität für Wohnungsbau: Erhöhung der Anzahl
 265 fertiggestellter Wohnungen in Berlin auf 20.000 bis
 266 25.000 und Verdoppelung des Wohnungsbaus der
 267 Landeseigenen bis zum Jahr 2021 durch geeignete
 268 Maßnahmen, darunter:
- 269 3. Beschleunigung des Wohnungsbaus durch schnelle

- 270 Besetzung der vom Senat im Sommer 2018 beschlos-
271 senen zusätzlichen 110 Personalstellen und ergeb-
272 nisoffene Prüfung weiterer Personalbedarfe für die
273 bezirkliche Stadtplanungs- und Bauaufsicht
- 274 4. Konsequente und effiziente Anwendung des Berli-
275 ner „Kooperativen Baulandmodells“ sowie Evaluie-
276 rung der bisherigen Verträge und Ergebnisse
- 277 5. Prüfung eines generellen Vorkaufsrechts im Land
278 Berlin für Baugrundstücke
- 279 6. Klare Zeitbegrenzungen für Partizipationsverfahren
- 280 7. Erhöhung der Wohnungsbauförderung auf mind.
281 5.000 Wohnungen im Jahr ab 2020, vor allem für
282 Landeseigene und Genossenschaften
- 283 8. Rechtsverordnung zur Begrenzung von Möblie-
284 rungszuschlägen
- 285 9. Rechtsverordnung zur Definition einer „umfassen-
286 den Modernisierung“ als Ausnahme von der Miet-
287 preisbremse
- 288 10. Stärkung der Zivilgerichtsgerichtsbarkeit und
289 Straffung/Bündelung des Instanzenweges für
290 Mietrechtssachen
291