

Antrag 69.1/I/2019

Beschluss

Annahme in der Fassung des Parteitages

Die kommunale Wohnungswirtschaft stärken

Die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen sind deutschlandweit angespannt. Sorgen um die Bezahlbarkeit der Mieten und Angst vor Verdrängung sind bei vielen Mietern groß. In Berlin erfahren jährlich tausende Mieterhaushalte, die der Umwandlung von Mietwohnungen, teuren Modernisierungen und oft sogar unberechtigten Eigenbedarfskündigungen ausgesetzt sind, wie unzureichend der Mieterschutz ist. Bei extremer Wohnungsnachfrage ist Geschäftemacherei mit Wohnraum leicht. Wer eine Wohnung sucht, ist der Wohnungsknappheit brutal ausgesetzt und findet kaum noch bezahlbare Angebote. Rechtswidrig völlig überhöhte Mietforderungen bei Neuvermietungen sind alltäglich. Zehntausende Mieterhaushalte leiden längst unter untragbaren Miethöhen und zu hoher Wohnkostenbelastung.

Wohnen ist ein Grundrecht. Mieterschutz und ein ausreichendes Wohnungsangebot sind eine politische Kernaufgabe. Wir werden in einem innerparteilichen Diskussionsprozess mit breiter Beteiligung unserer Mitglieder bis zum Landesparteitag II/2019 klären, ob und falls ja: unter welchen Bedingungen Enteignungen nach Art. 14 GG und Vergesellschaftungen nach Art. 15 GG für uns als Instrumente infrage kommen, **um das Ziel eines ausreichenden Angebots an bezahlbaren Wohnungen zu gewährleisten.**

Der Vorstand des SPD-Landesverbands Berlin, der Berliner Senat sowie die sozialdemokratischen Mitglieder des Bundestags und des Berliner Abgeordnetenhauses werden aufgefordert, folgende weitere Gesetzesreformen und Maßnahmen zur wirksamen Regulierung des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin und bundesweit in den Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf zu unterstützen und durchzuführen:

A. Handlungsebene Bund und Länder

1. Mietestopp“ in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf für 5 Jahre: Kappungsgrenze in Höhe des allgemeinen jährlichen Preisanstiegs
2. Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus den Mietänderungen oder Neumietverträgen der letzten 10 Jahre (§ 558 BGB)
3. Verschärfung der Mietpreisbremse durch Sanktionierung überhöhter vertraglicher Mietpreisvereinbarung (Mieterrecht auf Rückzahlung überhöhter Mieten rückwirkend für 3 Jahre plus 10 % Schadensersatz). Die Ausnahme „umfassende Modernisierung“ ist rechtlich zu definieren und zu beschränken.
4. Verschärfung des § 5 WiStG zur wirksameren Verfolgung von Mietwucher
5. Stärkung des Mieterschutzes bei Härtefällen wegen Modernisierungsumlagen
6. Der § 559 BGB ist zu streichen, damit Mieterinnen und Mieter künftig nicht mehr die gesamten Kosten für Modernisierungsmaßnahmen allein tragen müssen.
7. Zur weiteren Entlastung der Mieter*innen muss außerdem die gängige Praxis, dass die eigentlich durch die Hauseigentümer*innen zu entrichtende Grundsteuer über die Betriebskosten auf die Mieter*innen umgelegt wird, durch eine Streichung von Ziffer 2 in § 2 der Betriebskostenverordnung beendet werden.
8. Damit die Mieter*innen ihre Rechte effektiv wahrnehmen können, fordern wir eine gesetzliche Regelung, die Wohnungsunternehmen mit als 100 Wohneinheiten verpflichtet, paritätisch besetzte Mieter*innenräte zur Beteiligung der Mieter*innenschaft an Unternehmensentscheidungen durchzusetzen. Vorbild für eine solche Regelungen könnte das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz sein, dessen Bestimmungen zur Mitbestimmung von Mieter*innen auf private Unternehmen im gesamten Bundesgebiet ausgedehnt werden. Umgehungen der Regelungen durch künstliche Aufspaltungen von Unternehmensstrukturen müssen von vornherein ausgeschlossen werden.
9. Stärkerer Schutz vor Eigenbedarfskündigungen
10. Effektiver Kündigungsschutz für gemeinnützige soziale Einrichtungen
11. Einführung eines Gewerbemieterschutzes in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten

12. Verdoppelung der GroKo-Ansätze für die Bundesmittel zur Unterstützung des durch die Länder geförderten Sozialen Wohnungsbaus ab 2020
13. Wohngeld-Anpassung in 2020 und umfassende Wohngeld-Reform bis 2021
14. Unterstützung des Bundes mit Mitteln der Wohnungsbau- und Städtebauförderung für die Bildung von Boden- und Infrastrukturfonds und Bodenbevorratung durch Kommunen.
15. Verbesserung der rechtlichen Anwendungsbedingungen für die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte und Erweiterung des preislimitierten Vorkaufsrechts.
16. Die bodenrechtlichen Instrumente des Besonderen Städtebaurechts und das allgemeine Vorkaufsrecht müssen auch bei sharedeal-Grunderwerb gelten, die grunderwerbsteuerpflichtig werden müssen.
17. Spekulation stoppen: Wir brauchen eine Steuer, die leistungslosen Gewinn durch Bodenwertsteigerungen abschöpft und Eigentümer baureifen Landes dazu anhält, ihr Baurecht auch schnell zu nutzen und das Land nicht jahrelang unbebaut zu lassen. Deshalb fordern wir die Grundsteuer C, die unbebautes, aber baureifes Land gesondert besteuert und wollen darüber hinaus eine Bodenwertzuwachssteuer entwickeln. Ergänzend zur Grundsteuer fordern wir eine Luxussteuer, die nicht mehr auf die Mieter*innen umgelegt werden darf und nur im Hochpreissegment greift. **Bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung innerhalb der landeseigenen Wohnungsunternehmen soll, bei vergleichbarer Kategorie nach dem Mietspiegel, die bisherige Nettokaltmiete pro Quadratmeter für die neue Wohnung garantiert werden.**
18. Baurechtlich sollen Möglichkeiten geschaffen werden, die Genehmigung von Bebauungen zu befristen, um zu erreichen, dass die Spekulation mit Grundstücken, die über Baurecht verfügen, beendet wird. Die Ausnutzung von Baurecht muss gefördert werden, nicht das Nichtstun.
19. Ertragssteuerrechtliche Ungerechtigkeiten bei share-deals sind zu beseitigen.
20. Ergänzung des § 34 BauGB mit einer Sozialkomponente: Gemeinden erhalten die Möglichkeit, bei Bauvorhaben nach § 34 einen Anteil an Sozialwohnungen zu fordern, eine für den sozialen Wohnungsbau zweckgebundene Ausgleichszahlung zu verlangen und eine Beteiligung an Infrastrukturfolgelasten.
21. Einführung der Innenentwicklungsmaßnahme (IEM)
22. Stärkung des sozialen Erhaltungsrechts (Re-Novellierung von § 172 BauGB auf den Stand bis 1998), damit Städte die Verdrängung von Mietern und soziale Segregation wirksamer verhindern können, dabei Verschärfung des Umwandlungsverbotes durch Streichung von Ausnahmen.

B. Handlungsebene Land Berlin

1. Präzisierung des Vorschlags aus der SPD, einen „Berliner Mieten-deckel“ landesrechtlich einzuführen und rechtssicher auszugestalten
2. Priorität für Wohnungsbau: Erhöhung der Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Berlin auf 20.000 bis 25.000 und Verdoppelung des Wohnungsbaus der Landeseigenen bis zum Jahr 2021 durch geeignete Maßnahmen, darunter:
3. Beschleunigung des Wohnungsbaus durch schnelle Besetzung der vom Senat im Sommer 2018 beschlossenen zusätzlichen 110 Personalstellen und ergebnisoffene Prüfung weiterer Personalbedarfe für die bezirkliche Stadtplanungs- und Bauaufsicht
4. Konsequente und effiziente Anwendung des Berliner „Kooperativen Baulandmodells“ sowie Evaluierung der bisherigen Verträge und Ergebnisse
5. Prüfung eines generellen Vorkaufsrechts im Land Berlin für Baugrundstücke
6. Klare Zeitbegrenzungen für Partizipationsverfahren
7. Erhöhung der Wohnungsbauförderung auf mind. 5.000 Wohnungen im Jahr ab 2020, vor allem für Landeseigene und Genossenschaften
8. Rechtsverordnung zur Begrenzung von Möblierungszuschlägen
9. Rechtsverordnung zur Definition einer „umfassenden Modernisierung“ als Ausnahme von der Mietpreisbremse
10. Stärkung der Zivilgerichtsgerichtsbarkeit und Straffung/Bündelung des Instanzenweges für Mietrechtssachen

11. Weitere Maßnahmen zur Senkung von Neubaukosten und Modernisierungskosten sollten angestrebt werden. Der zuständige Fachausschuss der Berliner SPD wird gebeten, Vorschläge dafür zu diskutieren.
12. **Der Senat wird aufgefordert, die Bezirke finanziell und personell bei der Prüfung und Schaffung neuer Milieuschutzgebiete unbürokratisch und umfangreich zu unterstützen, sofern sie dies bei der zuständigen Senatsverwaltung beantragen. Er wird weiterhin aufgefordert, von seinem Eingriffsrecht dort Gebrauch zu machen, wo Bezirke trotz des Vorliegens der Voraussetzungen keine Milieuschutzgebiete ausweisen.**
13. **Nicht ausgebaute Dachgeschosse sollen für die Nutzung als Wohnfläche mobilisiert werden.**
14. **Die Aufstockung bestehender Wohngebäude mit Flachdach um bis zu 3 Geschosse soll per städtebaulichem Vertrag ermöglicht werden.**
15. **Wo möglich sollen nicht mehr genutzte und benötigte Friedhofsflächen für Wohnraum und Grünflächen genutzt werden.**
16. **Die landeseigenen Wohnungsunternehmen setzen bei Neuvermietungen im Bestand grundsätzlich die untere Grenze in der Spanne des Mietspiegels als Kaltmiete an.**