

Antrag 69.1/I/2019**Neufassung Antragskommission****Der Landesparteitag möge beschließen:****Empfehlung der Antragskommission****Annahme (Kein Konsens)****Die kommunale Wohnungswirtschaft stärken**

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 Geschäftemache-
 10 rei mit Wohnraum leicht. Wer eine Wohnung sucht, ist
 11 der Wohnungsknappheit brutal ausge-
 12 setzt und findet kaum noch bezahlbare Angebote. Rechtswidrig völlig
 13 überhöhte Mietforderun-
 14 gen bei Neuvermietungen
 15 sind alltäglich. Zehntausende Mieterhaushalte leiden
 16 längst unter untragbaren Miethöhen und zu hoher
 17 Wohnkostenbelastung.

18 Wohnen ist ein Grundrecht. Mieterschutz und ein aus-
 19 reichendes Wohnungsangebot sind eine politische Kern-
 20 aufgabe. Wir werden in einem innerparteilichen Diskussio-
 21 onsprozess mit breiter Beteiligung unserer Mitglieder bis
 22 zum Landesparteitag II/2019 klären, ob und falls ja: unter
 23 welchen Bedingungen Enteignungen nach Art. 14 GG und
 24 Vergesellschaftungen nach Art. 15 GG für uns als Instru-
 25 mente infrage kommen, um das Ziel eines ausreichenden
 26 Wohnungsan-
 27 gebots in Berlin zu gewährleisten.

28 Der Vorstand des SPD-Landesverbands Berlin, der Ber-
 29 liner Senat sowie die sozialdemokratischen Mitglieder
 30 des Bundestags und des Berliner Abgeordnetenhauses
 31 werden aufgefordert, folgende weitere Gesetzesreformen
 32 und Maßnahmen zur wirksamen Regulierung des ange-
 33 spannten Wohnungsmarktes in Berlin und bundesweit in
 34 den Gebieten mit erhöhtem Wohnbe-
 35 darf zu unterstützen und durchzuführen:

A. Handlungsebene Bund und Länder

- 37 1. Mietenstopp“ in Gebieten mit erhöhtem Wohnbe-
 38 darf für 5 Jahre: Kappungsgrenze in Hö-
 39 he des all-
 40 gemeinen jährlichen Preisanstiegs
- 41 2. Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus
 42 den Mietänderungen oder Neumietver-
 43 trägen der
 44 letzten 10 Jahre (§ 558 BGB)
- 45 3. Verschärfung der Mietpreisbremse durch Sank-
 46 tionierung überhöhter vertraglicher Miet-
 47 preisvereinbarung (Mieterrecht auf Rückzahlung
 48 überhöhter Mieten rückwirkend für 3 Jah-
 49 re plus
 50 10 % Schadensersatz). Die Ausnahme „umfassende
 Modernisierung“ ist rechtlich zu definieren und zu
 beschränken.
4. Verschärfung des § 5 WiStG zur wirksameren Verfol-

- 51 gung von Mietwucher
- 52 5. Absenkung der Modernisierungsumlage gem. §§
- 53 559 BGB auf 5 % der anerkennungsfähigen Moder-
- 54 nisierungskosten, in Gebieten mit erhöhtem Wohn-
- 55 bedarfs auf 3 %, Kappung bei maximal 2,00 EUR/qm
- 56 Wohnfläche
- 57 6. Stärkung des Mieterschutzes bei Härtefällen wegen
- 58 Modernisierungsumlagen
- 59 7. Der § 559 BGB ist zu streichen, damit Mieterinnen
- 60 und Mieter künftig nicht mehr die gesamten Kos-
- 61 ten für Modernisierungsmaßnahmen allein tragen
- 62 müssen.
- 63 8. Zur weiteren Entlastung der Mieter*innen muss au-
- 64 ßerdem die gängige Praxis, dass die eigentlich durch
- 65 die Hauseigentümer*innen zu entrichtende Grund-
- 66 steuer über die Betriebskosten auf die Mieter*in-
- 67 nen umgelegt wird, durch eine Streichung von Zif-
- 68 fer 2 in § 2 der Betriebskostenverordnung beendet
- 69 werden.
- 70 9. Damit die Mieter*innen ihre Rechte effektiv wahr-
- 71 nehmen können, fordern wir eine gesetzliche Re-
- 72 gelung, die Wohnungsunternehmen mit als 100
- 73 Wohneinheiten verpflichtet, paritätisch besetzte
- 74 Mieter*innenräte zur Beteiligung der Mieter*innen-
- 75 schaft an Unternehmensentscheidungen durchzu-
- 76 setzen. Vorbild für eine solche Regelungen könn-
- 77 te das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz sein,
- 78 dessen Bestimmungen zur Mitbestimmung von
- 79 Mieter*innen auf private Unternehmen im gesam-
- 80 ten Bundesgebiet ausgedehnt werden. Umgehun-
- 81 gen der Regelungen durch künstliche Aufspaltun-
- 82 gen von Unternehmensstrukturen müssen von
- 83 vornherein ausgeschlossen werden.
- 84 10. Stärkerer Schutz vor Eigenbedarfskündigungen
- 85 11. Effektiver Kündigungsschutz für gemeinnützige so-
- 86 ziale Einrichtungen
- 87 12. Einführung eines Gewerbemieterschutzes in
- 88 Sanierungs- und Erhaltungsgebieten
- 89 13. Verdoppelung der GroKo-Ansätze für die Bundes-
- 90 mittel zur Unterstützung des durch die Länder ge-
- 91 förderten Sozialen Wohnungsbaus ab 2020
- 92 14. Wohngeld-Anpassung in 2020 und umfassende
- 93 Wohngeld-Reform bis 2021
- 94 15. Unterstützung des Bundes mit Mitteln der
- 95 Wohnungsbau- und Städtebauförderung für
- 96 die Bildung von Boden- und Infrastrukturfonds und
- 97 Bodenbevorratung durch Kommunen.
- 98 16. Verbesserung der rechtlichen Anwendungsbedin-
- 99 gungen für die Ausübung kommunaler Vorkaufs-
- 100 rechte und Erweiterung des preislimitierten Vor-
- 101 kaufsrechts.
- 102 17. Die bodenrechtlichen Instrumente des Besonderen
- 103 Städtebaurechts und das allgemeine Vorkaufsrecht
- 104 müssen auch bei sharedeal-Gründerwerb gelten,
- 105 die gründerwerbsteuerpflichtig werden müssen.

- 106 18. Spekulation stoppen: Wir brauchen eine Steuer,
 107 die leistungslosen Gewinn durch Bodenwertsteigerungen abschöpft und Eigentümer bau-
 108 reifen Landes dazu anhält, ihr Baurecht auch schnell
 109 zu nutzen und das Land nicht jahrelang unbebaut
 110 zu lassen. Deshalb fordern wir die Grundsteuer
 111 C, die unbebautes, aber baureifes Land gesondert
 112 besteuert und wollen darüber hinaus eine Bodenwertzuwachssteuer entwickeln. Ergänzend zur
 113 Grundsteuer fordern wir eine Luxussteuer, die
 114 nicht mehr auf die Mieter*innen umgelegt werden
 115 darf und nur im Hochpreissegment greift.
 116
- 118 19. Baurechtlich sollen Möglichkeiten geschaffen werden,
 119 die Genehmigung von Bauungen zu be-
 120 fristen, um zu erreichen, dass die Spekulation mit
 121 Grundstücken, die über Baurecht verfügen, beendet
 122 wird. Die Ausnutzung von Baurecht muss gefördert
 123 werden, nicht das Nichtstun.
- 124 20. Ertragssteuerrechtliche Ungerechtigkeiten bei
 125 share-deals sind zu beseitigen.
- 126 21. Ergänzung des § 34 BauGB mit einer Sozialkom-
 127 ponente: Gemeinden erhalten die Mög-lichkeit, bei
 128 Bauvorhaben nach § 34 einen Anteil an Sozialwoh-
 129 nungen zu fordern, eine für den sozialen Wohnungs-
 130 bau zweckgebundene Ausgleichszahlung zu verlan-
 131 gen und eine Beteiligung an Infrastrukturfolgelas-
 132 ten.
- 133 22. Einführung der Innenentwicklungsmaßnahme
 134 (IEM)
- 135 23. Stärkung des sozialen Erhaltungsrechts (Re-
 136 Novellierung von § 172 BauGB auf den Stand bis
 137 1998), damit Städte die Verdrängung von Mietern
 138 und soziale Segregation wirk-samer verhindern
 139 können, dabei Verschärfung des Umwandlungsver-
 140 botes durch Strei-chung von Ausnahmen.

141

142 **B. Handlungsebene Land Berlin**

- 143 1. Schnelle Prüfung und Präzisierung des Vorschlags
 144 aus der SPD, einen „Berliner Mieten-deckel“ landes-
 145 rechtlich einzuführen und rechtssicher auszugestal-
 146 ten
- 147 2. Priorität für Wohnungsbau: Erhöhung der Anzahl
 148 fertiggestellter Wohnungen in Berlin auf 20.000 bis
 149 25.000 und Verdoppelung des Wohnungsbaus der
 150 Landeseigenen bis zum Jahr 2021 durch geeignete
 151 Maßnahmen, darunter:
- 152 3. Beschleunigung des Wohnungsbaus durch schnel-
 153 le Besetzung der vom Senat im Som-mer 2018 be-
 154 schlossenen zusätzlichen 110 Personalstellen und er-
 155 gebnisoffene Prüfung weiterer Personalbedarfe für
 156 die bezirkliche Stadtplanungs- und Bauaufsicht
- 157 4. Konsequente und effiziente Anwendung des Berli-
 158 ner „Kooperativen Baulandmodells“ so-wie Evaluie-
 159 rung der bisherigen Verträge und Ergebnisse
- 160 5. Prüfung eines generellen Vorkaufsrechts im Land

- 161 Berlin für Baugrundstücke
- 162 6. Klare Zeitbegrenzungen für Partizipationsverfahren
- 163 7. Erhöhung der Wohnungsbauförderung auf mind.
- 164 5.000 Wohnungen im Jahr ab 2020, vor allem für
- 165 Landeseigene und Genossenschaften
- 166 8. Rechtsverordnung zur Begrenzung von Möblie-
- 167 rungsmiethzuschlägen
- 168 9. Rechtsverordnung zur Definition einer „umfassenden
- 169 Modernisierung“ als Ausnahme von der Miet-
- 170 preisbremse
- 171 10. Stärkung der Zivilgerichtsgerichtsbarkeit und
- 172 Straffung/Bündelung des Instanzenweges für
- 173 Mietrechtssachen
- 174 11. Weitere Maßnahmen zur Senkung von Neubaukosten
- 175 und Modernisierungskosten sollten angestrebt
- 176 werden. Der zuständige Fachausschuss der Berliner
- 177 SPD wird gebeten, Vorschläge dafür zu diskutieren.
- 178