

**Antrag 69.1/I/2019**  
**Neufassung Antragskommission**

**Empfehlung der Antragskommission**  
**Annahme (Kein Konsens)**

**Neufassung zu 69/I/2019: 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-setzt und findet  
12 kaum noch bezahlbare Angebote. Rechtswidrig völlig  
13 überhöhte Mietforderun-gen bei Neuvermietungen  
14 sind alltäglich. Zehntausende Mieterhaushalte leiden  
15 längst unter untragbaren Miethöhen und zu hoher  
16 Wohnkostenbelastung.

17  
18 Wohnen ist ein Grundrecht. Mieterschutz und ein aus-  
19 reichendes Wohnungsangebot sind eine politische Kern-  
20 aufgabe. Wir werden in einem innerparteilichen Diskussi-  
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-gebots in Berlin zu gewährleisten.

27  
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-darf zu unterstüt-  
35 zen und durchzuführen:

36 **A. Handlungsebene Bund und Länder**

- 37 1. Mietenstopp“ in Gebieten mit erhöhtem Wohnbe-  
38 darf für 5 Jahre: Kappungsgrenze in Hö-he des all-  
39 gemeinen jährlichen Preisanstiegs
- 40 2. Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus  
41 den Mietänderungen oder Neumietver-trägen der  
42 letzten 10 Jahre (§ 558 BGB)
- 43 3. Verschärfung der Mietpreisbremse durch Sank-  
44 tionierung überhöhter vertraglicher Miet-  
45 preisvereinbarung (Mieterrecht auf Rückzahlung  
46 überhöhter Mieten rückwirkend für 3 Jah-re plus  
47 10 % Schadensersatz). Die Ausnahme „umfassende  
48 Modernisierung“ ist rechtlich zu definieren und zu  
49 beschränken.
- 50 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 gesamt-  
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 gesetz-liche Re-  
72 gelung, die Wohnungsunternehmen mit als 100  
73 Wohneinheiten verpflichtet, pari-tätisch besetzte  
74 Mieter\*innenräte zur Beteiligung der Mieter\*innen-  
75 schaft an Unterneh-mensentscheidungen durchzu-  
76 setzen. Vorbild für eine solche Regelungen könn-  
77 te das Ber-liner Wohnraumversorgungsgesetz sein,  
78 dessen Bestimmungen zur Mitbestimmung von  
79 Mieter\*innen auf private Unternehmen im gesamt-  
80 ten Bundesgebiet ausgedehnt werden. Umgehun-  
81 gen der Regelungen durch künstliche Aufspaltun-  
82 gen von Unternehmensstruktu-ren 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 shared-eal-Gründerwerb gelten,  
105 die gründerwerbsteuer-pflichtig werden müssen.
- 106 18. Spekulation stoppen: Wir brauchen eine Steu-

107 er, die leistungslosen Gewinn durch Boden-  
 108 wertsteigerungen abschöpft und Eigentümer bau-  
 109 reifen Landes dazu anhält, ihr Baurecht auch schnell  
 110 zu nutzen und das Land nicht jahrelang unbebaut  
 111 zu lassen. Deshalb fordern wir die Grundsteuer  
 112 C, die unbebautes, aber baureifes Land gesondert  
 113 besteuert und wol-len darüber hinaus eine Bo-  
 114 denwertzuwachssteuer entwickeln. Ergänzend zur  
 115 Grundsteu-er fordern wir eine Luxussteuer, die  
 116 nicht mehr auf die Mieter\*innen umgelegt werden  
 117 darf und nur im Hochpreissegment greift.

118 19. Baurechtlich sollen Möglichkeiten geschaffen wer-  
 119 den, die Genehmigung von Bebauungen 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 rungsmöblierungszuschlägen  
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 Neubaukos-  
175 ten und Modernisierungskosten sollten angestrebt  
176 werden. Der zuständige Fachausschuss der Berliner  
177 SPD wird gebeten, Vorschläge dafür zu diskutieren.  
178