



Antrag 63/II/2018

Beschluss

Erledigt bei Annahme der Neufassung der AK 60.1/II/2018
KDV Charlottenburg-Wilmersdorf
Der Landesparteitag möge beschließen:
Der Bundesparteitag möge beschließen:

Für eine gerechte Wohn- und Mietpolitik

Berlin ist eine pulsierende Metropole. Immer mehr Menschen strömen in die Stadt. Doch die Popularität Berlins zieht auch internationale Investor*innen an, die in Zeiten der Niedrigzinspolitik der EZB ihr Kapital in den Wohnungsmarkt geben. Das hat u.a. zur Folge, dass die Mieten seit Jahren konstant steigen, allein in Berlin in den letzten Jahren um mehr als 80%.

Der Zustrom in die Stadt und die Verknappung sowie Verteuerung von Wohnraum stellt die Stadtgesellschaft vor eine zunehmend schwer auszuhaltende Belastung. Auf der einen Seite fürchten Mieter*innen, die seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen wohnen, die Verdrängung aus ihren angestammten Kiezen. Menschen, die neu nach Berlin gekommen sind sehen sich andererseits im ständigen Wettbewerb um sehr knappen bezahlbaren Wohnraum. Beide Seiten sind jeweils der Spielball international agierender und auf Profit ausgerichteter Immobilienunternehmen.

Das grundsätzliche Dilemma liegt dabei in dem Widerspruch, den Wohnraum als Ware aufzufassen, die je nach Bedarf produziert bzw. zur Verfügung gestellt werden kann. Dem ist nicht so! Aus diesem Grund ist die Benutzung des Begriffs „Wohnungsmarkt“ fatal. Markt bedeutet, dass es zu jedem Gut auch ein Komplementärgut gibt. Das heißt, dass die Kund*innen die Option haben, ein Gut nicht zu kaufen, weil es zu teuer ist, und stattdessen ihre Bedürfnisse durch ein anderes zu denken. Das ist aber beim sogenannten Wohnungsmarkt nicht der Fall. Menschen müssen wohnen. Hat Mensch einen Job in einer bestimmten Stadt oder dort Familie, dann kann Mensch nicht einfach diese Stadt zugunsten einer günstigeren Gegend verlassen. Die Menschen müssen also schlicht die Preise zahlen, die von ihnen verlangt werden. Sie können sich dem nicht entziehen, weswegen auch die so oft beschworenen regulierenden Kräfte des Marktes nicht greifen.

Die Effekte können wir derzeit in allen deutschen Großstädten beobachten: Wohnen wird selbst für gut verdienende Menschen unbezahlbar. Private Immobiliengesellschaften sind nicht daran interessiert, dem grundrechtlichen Anspruch nachzukommen und Wohnungen für alle Mieter*innen zu bauen. Denn ebengenau dadurch, dass das Angebot gering gehalten wird, können umso höhere Preise für den Bestand verlangt werden, denn die Menschen haben keine Option diese Preise nicht zu bezahlen. Immobilien sind zur Wertanlage wohlhabender Menschen geworden, die ihren Reichtum durch Rendite aus Wohnungen vermehren wollen. Die Wohnungsnot macht die großen Städte für Investor*innen nur noch attraktiver. Wir befinden uns in einer Spirale. Investiert wird von privater Seite nur da, wo die Kosten gering und die Profite groß sind, nicht da wo Bedarf besteht. Wenn Wohnungen oder ganze Häuser von Investor*innen für zwei-bis dreistellige Millionenbeträge gekauft werden, sind daran oft Renditeerwartungen geknüpft, die es zu erfüllen gilt. Das führt bei bestehenden Immobilien zu Mieterhöhungen und Verdrängung. Durch diese Teuerungsspirale wird der Mietspiegel erhöht, dadurch der Boden und das Bauen teurer, was sich wiederum auf die Mieten niederschlägt.

Die Sozialdemokratie darf dem nicht länger zusehen. Seit jeher verfolgt unsere Partei den Anspruch, dass durch den Kapitalismus entstandene Ungleichgewicht in der Gesellschaft durch eine entsprechende soziale Politik auszugleichen. Gemeinsam stehen wir auch im Kontext der Mieten- und Wohnthematik an der Seite derjenigen, die vermeintlich hilflos Kapitalinteressen gegenüberstehen. Die Wohnraumfrage entwickelt sich vor allem in urbanen Ballungsgebieten wie Berlin immer deutlicher zu der sozialen Frage unserer Stadtgesellschaft. Das durch die Wertsteigerung betriebene Geschäft mit dem menschlichen Grundbedürfnis „Wohnen“ darf in einer solidarischen und freiheitlichen Gesellschaft keine Daseinsberechtigung finden. Verdrängung, Ausgrenzung, Konkurrenzdruck sind für uns Sozialdemokrat*innen keine Pfeiler einer lebenswerten Gesellschaft. Doch genau diese Mechanismen werden durch die Profitlogiken freigesetzt! Die soziale Ungleichheit in der jetzigen Situation des angespannten Miet- und Wohnsituation zu beheben sowie mit neuen Ideen und Forderungen in die Öffentlichkeit zu gehen, ist dringender denn je. Und es ist ja nicht so, als gäbe es keine Gegenmodelle: Genoss*innenschaften oder kommunale Unternehmen können Wege einer Wohnraumversorgung ohne Profitinteresse ebnen.



SPD BERLIN ANTRÄGE UND BESCHLÜSSE

Doch bedarf es aktuell weitergehende und drastischere Maßnahmen, um der grassierenden Ungerechtigkeit etwas Wirkungsvolles entgegensetzen zu können.

Deswegen fordern wir:

Auf Bezirksebene:

Konsequentes Vorgehen gegen Leerstand und Zweckentfremdung. Bei spekulativem Leerstand oder Zweckentfremdung von Wohnraum muss das Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes auch konsequent angewandt werden. Dies beinhaltet, wenn nötig und möglich, die Zwangsverwaltung einer Immobilie über eine Treuhänder*in, eine anschließende Sanierung und Umwandlung in 100% sozialen Wohnraum. Der Bezirk Hamburg Mitte hat dieses Jahr einen Präzedenzfall geschaffen, der als Vorbild für konsequentes und engagiertes Handeln von Seiten des Bezirksamtes dient.

Flächendeckende Einrichtung von Mieter*inneberatungen in Kiez- und Wahlkreisbüros. Eine Klage im Rahmen der Mietpreisbremse, die Erwägung eines möglichen Vorkaufsrechts, oder eine Mieterhöhung wegen Modernisierung sind komplexe und bürokratische Fragen. Zur Unterstützung der Bürger*innen bei der Wahrnehmung ihrer Rechte und der Förderung von Mietinitiativen fordern wir in Kooperation mit Vereinen und bestehenden Initiativen Mieter*innenberatungen regelmäßig und flächendeckend in allen SPD Kiez- und Wahlkreisbüros anzubieten.

Ausweitung der bezirklichen Milieuschutzgebiete Entsprechend der bisherigen Beschlusslage

Kleingartenkolonien in innerstädtischen Bereichen kritisch prüfen, Konzepte für Ausgleichsflächen erarbeiten.

Auf Landesebene:

Verpflichtender sozialer Wohnungsbau auch auf Grundstücken mit Befreiung von Bebauungsplänen. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung schreibt vor, dass bei Neubauten mindestens 30% des entstehenden Wohnraums Sozialwohnungen sein müssen. Gilt für ein Baurecht jedoch eine Befreiung vom Bebauungsplan (die Regel in Westberlin), gilt diese Vorgabe hingegen nicht. Investor*innen können in diesem Fall komplett fürs Hochpreissegment oder Eigentumswohnungen bauen. Wir fordern, dass auch für Befreiungen Auflagen formuliert werden, damit auch dort sozialer Wohnraum entsteht.

Erhöhung der verpflichtenden sozialen Wohnbauquote von 30% auf 50%. Die Stadt braucht dringend mehr sozialen Wohnraum. Die aktuelle Vorgabe von mindestens 30% reicht bei weitem nicht aus. Wir fordern deshalb im Rahmen des Berliner Modells die verpflichtende Sozialbauquote von 30% auf 50% zu erhöhen.

Entfristung der Bindungen von Sozialwohnungen. Die Bindung für sozialen Wohnraum läuft in der Regel nach 20 bis 25 Jahren aus, sodass die Besitzer*innen danach nicht mehr an die Kriterien des sozialen Wohnbaus gebunden sind. Aktuell fallen jährlich mehr Sozialwohnungen aus der Bindung als neue gebaut werden. Daher fordern wir eine Entfristung der Bindungen. Was einmal sozialer Wohnraum ist muss es auch bleiben.

Aufstockung des Ankaufsfonds zur Ausübung des Vorkaufsrechts für die Bezirke. Da Marktpreise für die entsprechenden Immobilien gezahlt werden müssen, ist das Vorkaufsrecht für die Bezirke ein kostspieliges aber nichtsdestotrotz wichtiges Unterfangen. Zur Unterstützung muss der dafür vorgesehene Ankaufsfonds von Seiten des Landes deutlich aufgestockt werden.

Städtischen Wohnbaugesellschaften mit Ressourcen zum Bauen ausstatten. Bei allen gesetzlichen Regulierungen: in Berlin muss mehr gebaut werden. Die Kapazitäten privater Baufirmen sind meist komplett ausgelastet, was den Bauprozess selbst bei vorhandenem Willen und Geld auf Jahre hinauszieht. Wir fordern die städtischen Wohnbaugesellschaften mit den entsprechenden personellen und finanziellen Ressourcen auszustatten, sodass sie vermehrt in der Lage dazu sind selbst zu bauen.



SPD BERLIN ANTRÄGE UND BESCHLÜSSE

Zentrales Bewerbungsportal für Wohnungen der städtischen Wohnbaugesellschaften einrichten. Wohnungssuchende sind auf Portale wie Immowelt, Immoscout, oder Immonet angewiesen, um überhaupt eine Chance zu haben etwas zu finden. Zumindest was die städtischen Wohnbaugesellschaften angeht, kann das Land eine Alternative einrichten. Wir fordern ein zentrales Bewerbungsportal für alle Wohnungen in städtischer Hand. Dieses Portal muss Suchenden die Möglichkeit geben anonymisierte und diskriminierungsfreie Bewerbungen abzugeben.

Eine gemeinwohlorientierte Reform der BIM. Wir fordern die Reform der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) von einem profitorientierten Unternehmen zu einem Bodenfonds und einer Körperschaft des öffentlichen Rechts. Die BIM muss zukünftig Liegenschaften der Stadt nach politischen Kriterien im öffentlichen Interesse verwalten, nicht nach Marktlogik und Profitmotiven. Sie muss dafür genutzt werden und mit entsprechenden finanziellen Möglichkeiten ausgestattet werden vermehrt Flächen in den Besitz der öffentlichen Hand zurückzuführen, nicht Liegenschaften zu veräußern, oder nach profitorientierter Marktlogik zu verwalten.

Neuregelungen Nutzen und Grundstücke von der BlmA erwerben. Ein Haushaltsvermerk im Bundeshaushalt 2018 macht es für die BlmA möglich Liegenschaften priorisiert und zu günstigeren Konditionen an Kommunen zu verkaufen als zuvor, als das Prinzip der Meistbietenden galt. Wir fordern, dass das Land Berlin diese neuen Möglichkeiten wahrnimmt und, auch wenn es zunächst viel Geld kostet, diese Liegenschaften erwirbt. Langfristig möchten wir die BlmA reformieren, kurzfristig jedoch muss man jede Möglichkeit nutzen, um neue Flächen zu gewinnen. Langfristig wird sich die Investition in die Stadt auszahlen.

Wohnraum für Studierende und Azubis fördern. Studierende und Azubis gehören bei der Wohnungssuche zu den besonders prekären Gruppen. Die Plätze in Wohnheimen reichen bei weitem nicht aus, die Wartezeiten betragen in der Regel mehr als ein Jahr. Wir fordern eine drastische Erhöhung des Wohnraums für Studierende und Azubis. Dafür müssen neue Wohnheime bei der Bebauung freier Flächen priorisiert, und ggf. kreative Ansätze wie die Füllung von Leerstand mit studentischem Wohnraum genutzt werden. Das Studierendenwerk soll außerdem endlich wieder über eine eigene Bauabteilung verfügen.

Die Erhöhung der Traufhöhe. Wir fordern die Traufhöhe von 22m deutlich zu erhöhen, und in geeigneten Gebieten den Hochhausbau voranzutreiben. Freiflächen sind insbesondere im Stadtkern mittlerweile eine Rarität. Angesichts des dringend benötigten Wohnraums muss man nun zwangsläufig auch in die Höhe denken. Die historische Traufhöhe von 22m prägt zwar das einzigartige Berliner Stadtbild, darf aber für Neubauprojekte kein Dogma mehr sein. Auch Nachverdichtung und Aufstockung auf bestehende Altbauten muss einfacher und schneller ermöglicht werden.

Auf Bundesebene:

Eine Verschärfung der Mietpreisbremse und einen Mietenstopp. Die Mietpreisbremse muss endlich ein wasserdichtes Instrument des Mieter*innenschutzes werden. Wir begrüßen die aktuellen Reformvorschläge, wollen aber noch weiter gehen. Wir fordern, dass das Gesetz über die Mietpreisbremse entfristet wird, und so über 2020 hinaus ein fester Bestandteil deutschen Rechts wird. Außerdem darf ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse keine Ordnungswidrigkeit mehr sein, sondern eine Straftat. Wir fordern dafür die gesetzliche Vorgabe von Konsequenzen, welche bei Verstößen verhängt werden müssen. Wir schließen uns außerdem den Forderungen von Andrea Nahles und Thorsten Schäfer-Gümbel nach einem Mietenstopp an, wonach in Gebieten mit angespanntem Wohnmarkt die Mieten nicht höher als die Inflationsrate steigen dürfen. Wir definieren die gesamte Stadt Berlin demnach als Gebiet mit angespanntem Wohnmarkt.

Eine kontrollierte Modernisierungumlage. Die Modernisierungumlage in ihrer jetzigen Form ist ein preistreibendes Instrument, welches von Vermieter*innen regelmäßig für ungerechtfertigte Mieterhöhungen missbraucht wird. Zusätzlich zur Senkung der Umlage, welche bereits Beschlusslage ist, fordern wir, dass Vermieter*innen nachweisen müssen, dass die Modernisierung tatsächlich energetisch sinnvoll ist, bevor die Umlage greifen kann. Außerdem fordern wir eine Deckelung der Umlage bis zum Zeitpunkt der Amortisierung der Modernisierungsmaßnahme. So wird der tatsächliche Zweck der Finanzierung von sinnvoller energetischer Sanierung erfüllt, anstatt einen Anreiz für überflüssige Renovierungen zum Zweck einer permanenten Mieterhöhung zu liefern.

Eine Verschärfung der sozialen Erhaltungssatzungen (Milieuschutz). Der Milieuschutz ist eines der größten Instrumente der Bezirke. Um ihn zu stärken und Schlupflöcher zu schließen, muss jedoch das Bundesgesetz geändert werden. Wir fordern, dass die Frist das Vorkaufsrecht auszuüben von 2 auf 6 Monate verlängert wird, damit die zuständige Kommune genügend Zeit hat



SPD BERLIN
ANTRÄGE UND BESCHLÜSSE

den Vorgang zu Prüfen und zu Bearbeiten. Wir fordern außerdem, dass für Abwendungsvereinbarungen, welche Immobilienbesitzer*innen mit den Kommunen erreichen können, um den Verkauf zu verhindern, strenge Kriterien festgelegt werden. Dazu gehört der verpflichtende soziale Wohnungsbau, sowie eine Entfristung der festgeschriebenen Kriterien, damit die Immobilie nicht nach wenigen Jahren wieder für Spekulation genutzt werden kann. Außerdem fordern wir, dass die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten komplett verboten wird.

Eine gemeinwohlorientierte Reform der BImA. Wir fordern die Reform der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), weg von der Profitorientierung und hin zu einem Bodenfonds, der Liegenschaften im Sinne des öffentlichen Interesse verwaltet und dessen Zielsetzungen politisch festgelegt werden. Eine solche reformierte BImA muss mit entsprechenden finanziellen Mitteln ausgestattet werden, um vermehrt Flächen in den Besitz der öffentlichen Hand zurückzuführen. Diese müssen dann entweder an Kommunen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus oder der sozialen Infrastruktur überführt werden, oder vom Bund für seine Infrastruktur genutzt werden. Die BImA darf nicht selbst als Vermieterin, Verkäuferin oder Preistreiberin auf dem privaten Immobilienmarkt auftreten.