



SPD BERLIN
LANDESPARTEITAG I/2017

Antrag 134/I/2017

Beschluss

Annahme in der Fassung des Parteitages
Antragskommission
Der Landesparteitag möge beschließen:
Der Bundesparteitag möge beschließen:

Bezahlbares Wohnen für alle – eine Gemeinschaftsaufgabe

Die Anspannung auf den Wohnungsmärkten vor allem in den Großstädten wie Berlin und den Wachstumsregionen erfordert, dass jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden, davon etwa 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Wohnungen mit begrenzten Mieten.

Ab dem Jahr 2020 muss sich der Bund aber aufgrund der Föderalismusreform aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaues zurückziehen. Die SPD setzt sich daher für eine Änderung des Grundgesetzes ein.

Der Bund soll sich zu einer „Gemeinschaftsaufgabe – bezahlbares Wohnen für alle“ verpflichten, mit der die Aktivitäten von Bund, Ländern und Gemeinden zur Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gebündelt und mit einer ausreichenden Finanzierung ausgestattet werden.

Bezahlbares Wohnen im Bestand sichern und Entmietungen stoppen – soziales Mietrecht schaffen

Die Situation am Wohnungsmarkt ist insbesondere in den Großstadtreionen erheblich angespannt. Einerseits fehlen günstige Mietwohnungen in genügender Anzahl, andererseits treibt Wohnraumspekulation Preise für Baugrundstücke und Bestandsimmobilien in die Höhe.

Die Berliner SPD kämpft seit jeher für eine Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Dafür wurde seit den 50er Jahren der Bau hunderttausender Miet- und Sozialwohnungen gefördert. Wir haben sowohl die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als auch die Genossenschaften unterstützt und gefördert, denn sie leisten einen entscheidenden Beitrag, Mieterinnen und Mieter vor steigenden Mieten zu schützen. Öffentliche Wohnungen im Eigentum des Landes Berlins unterliegen einem Verkaufsverbot.

Aber weitere Maßnahmen sind nötig, um Menschen nachhaltig vor Verdrängungseffekten zu schützen und um günstigen Wohnraum in ausreichendem Maße zur Verfügung zu stellen.

Dazu gehört u.a., dass wir die Anzahl öffentlicher Wohnungen im Berliner Wohnungsbestand bis zum Jahr 2026 auf mindestens 400.000 Wohnungen erhöhen. Wir wollen die Wohnungsbauförderung in Berlin weiter ausbauen. Die „kooperative Baulandentwicklung“ muss in allen Bezirken konsequent durchgesetzt werden. Die Instrumente des Erhaltungsrechts müssen berlinweit konsequent angewendet werden, Senat und Bezirke hier effizient kooperieren.

Wir setzen uns für ein Berliner Leerstandregister ein, mit dem Ziel, einen Überblick über die Anzahl an brachliegenden Immobilien und nicht-genutzten Gebäuden sowie deren Quadratmeteranzahl zu erhalten.

Mieterhöhungen begrenzen

Im Mietspiegel sollen Mietverträge der letzten zehn Jahre berücksichtigt werden. Bei Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung soll die Kappungsgrenze von bisher 15 Prozent in drei Jahren auf 15 Prozent in fünf Jahren verändert werden.

Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen deutlich erschweren



**SPD BERLIN
LANDESPARTEITAG I/2017**

Innerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten (Milieuschutz usw.) muss der Verwaltung ein wirksames Instrumentarium zur Verfügung gestellt werden, um die Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen verbieten zu können. Die augenblicklichen Regeln bieten zu viele Schlupflöcher für Spekulanten. Milieuschutzgebiete sind stadtweit zu prüfen und die Kulisse erheblich auszudehnen.

Sozialdemokratische Wohn- und Mietenpolitik für den Bund

Die Berliner SPD fordert den Bund auf, Maßnahmen zu ergreifen, die den Mieterinnen und Mietern in Deutschland ein bezahlbares Wohnen ermöglichen und rechtliche Standards schaffen.

Mietpreisbremse funktionsfähig ausgestalten

Die bestehende Mietpreisbremse muss verschärft und zu einem besser funktionierenden Instrument weiterentwickelt werden. So ist bei einem Wohnungswechsel grundsätzlich und ohne Aufforderung sicherzustellen, dass der Vermieter, dem Nachmieter die Miethöhe des Vormieters mitzuteilen hat. Zuwiderhandlungen sollen geahndet und sanktioniert werden. Ausnahmen für überbewertete Bestandsmieten sind zu streichen.

Das Mietrecht sozial ausgestalten

Das Mietrecht muss auf Bundesebene weiterentwickelt und durch folgende Maßnahmen sozial gerechter ausgestaltet werden:

Anschaffungs- und Installationskosten für zusätzliche Maßnahmen in Mietwohnungen dürfen nicht nach §2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung durch Anmietung umgelegt werden, sofern nach §559 BGB schon die Weitergabe der Kosten an den Mieter als Modernisierung eingeräumt wurden.

Ersatzansprüche, die von Dritten an den Vermieter herangetragen werden, dürfen im Rahmen der Haftpflichtversicherung nicht auf den Mieter umgelegt werden. Ebenso verhält es sich mit den Kosten für Kleinreparaturen. Die „Kleinreparaturklausel“ wird abgeschafft.

Außerdem schafft der Bund gemäß dem Berliner Vorbild, eine gesetzliche Grundlage, um durch Kollektivverträge mit den Mieterschutzorganisationen einkommensschwachen Mieterinnen und Mietern einen verbesserten Rechtsschutz zukommen zu lassen.

Wir wollen das Wirtschaftsstrafrecht verschärfen und konsequenter anwenden, um überhöhten Mietforderungen Einhalt zu bieten (Wucherparagrafen).

Die SPD soll sich im Bund dafür einsetzen, dass auf Bundesebene Gruppenklagemöglichkeiten für MieterInnen geprüft werden, um Mieterrechte zu stärken.

Mieterhöhungen nach Modernisierungen sozialverträglich gestalten

Viele Mieterinnen und Mieter leiden derzeit unter Mieterhöhungen infolge unverhältnismäßiger Modernisierungsmaßnahmen und aufgrund von energetischen Wohngebäudesanierungen.

Grundsätzlich muss gelten: Mieter müssen vor „sozialer Härte“ geschützt werden. Die gesetzliche Duldungspflicht muss mieterfreundlicher geregelt werden.

Darüber hinaus wollen wir Mietpreissteigerungen infolge von (zum Teil zweifelhaften) Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen verhindern und die gesetzliche Möglichkeit der Umlage angefallener Kosten durch folgende Maßnahmen begrenzen.

Die Modernisierungsumlage soll auf 6 % und maximal 10 Jahre begrenzt werden.



SPD BERLIN LANDESPARTEITAG I/2017

Energetische Maßnahmen müssen auch tatsächlich Heizkostensparnisse für Mieterinnen und Mieter nach sich ziehen. Die Wirtschaftlichkeit ist durch den Vermieter nachzuweisen. Für Streitfälle zwischen Mieter und Vermieter über Kosten und Nutzen sind unabhängige Schiedsstellen einzurichten.

Unterlassene Instandhaltung darf nicht zu Lasten der Mieter gehen. Die umlegbaren Kosten bei Modernisierungen und energetischen Sanierungen sind daher auf eine maximale Höhe pro Quadratmeter Wohnfläche zu deckeln.

Um „warmmietneutrale Sanierungen“ zu ermöglichen, setzen wir uns für ein Förderprogramm des Bundes ein, welches sich an der Einsparung von CO₂ orientiert und in enger Kooperation mit den Städten und Gemeinden eingesetzt wird.

„Share Deals“ verhindern

In zunehmendem Maße stellen wir fest, dass mit Hilfe sogenannter „Share Deals“ Immobiliengeschäfte getätigt werden, bei denen die Entrichtung der Grunderwerbssteuer umgangen wird. Hierbei kommt es nicht zum Verkauf der Immobilie, sondern zum Verkauf der Anteile an der Gesellschaft.

Als Berliner SPD unterstützen wir die Bundesratsinitiative des Berliner Senats und fordern, die Praxis von „Share Deals“ durch folgende Maßnahmen zu erschweren:

Der Prozentsatz, der von einem oder mehreren weiteren Eignern an einer Gesellschaft gehalten wird, soll von 5 auf 25 Prozent gesteigert werden. Hierdurch wird – wegen der Kontrollrechte von Minderheitseignern – eine solche Konstruktion weniger attraktiv. Die Mindesthaltefrist bei Personengesellschaften soll auf 10 Jahre ausgedehnt werden und die Möglichkeit, anonyme Gesellschaften über Steuerfluchtländer einzuschalten, wird eingeschränkt.

Neubau und Ausbau stärker fördern – eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik des Bundes einfordern

Ohne bezahlbaren Grund und Boden ist kein bezahlbarer Wohnungsneubau möglich.

Daher muss der Bund seiner Verantwortung gerecht werden und seine Liegenschaftspolitik nach dem Vorbild der Berliner Liegenschaftspolitik ausrichten. Demnach dürfen Grundstücke und Immobilien im Bundesbesitz künftig nur mit Vorkaufsrecht für Städte und Kommunen und nur zum Verkehrswert veräußert werden.

Anstelle des aktuell praktizierten Höchstpreisverfahrens tritt ein Konzeptverfahren, welches den gesellschaftlichen Mehrwert einer Grundstücks- und Immobiliennutzung berücksichtigt.

Um das Mietniveau dauerhaft zu sichern, muss bundesweit ein ausreichend großer Bestand an kommunalen und gemeinwohlorientierten Wohnungen vorhanden sein, geschaffen werden, darunter ein deutlich höherer Anteil von Sozialwohnungen.

Deshalb setzen wir uns für einen Grundstücks- und Immobilienfonds des Bundes ein, mit dem Ziel systematisch Bauland und Bestandsimmobilien aufzukaufen, um diese einer öffentlichen Nutzung durch Städte und Kommunen zugänglich zu machen. Das Hauptaugenmerk liegt hier bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Verhandlungen sind insbesondere mit der Deutschen Bahn aufzunehmen.

Förderung von Genossenschaften

Um das Wohnungsangebot für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu erweitern, sind Genossenschaften durch Wohnraumförderung, das Bereitstellen von Grundstücken und durch Kooperationen beim kommunalen Vorkaufsrecht stärker zu unterstützen.

Damit auch Geringverdienende die Chance auf eine Mitgliedschaft in einer Genossenschaft erhalten, sollen die Genossenschaften durch Nachrangdarlehen und Bürgschaften unterstützt werden. Für Transferleistungsbezieher soll eine Übernahme der Genossenschaftsanteile grundsätzlich durch die Jobcenter erfolgen.



Städtebauförderung aufstocken und weiterentwickeln – Energiewende von unten

Die Städtebauförderung als Gemeinschaftsaufgabe hat sich bewährt und soll weiter ausgebaut werden.

Besonderer Handlungsbedarf besteht in den nächsten Jahren beim „energetischen Stadtumbau“. Ziel muss es sein, Stadtquartiere mit besonders hohem Sanierungsbedarf zu lokalisieren und Maßnahmen zu ergreifen, um einerseits CO₂-Emissionen zu reduzieren und andererseits Wertschöpfung vor Ort und damit eine „Energiewende von unten“ einzuleiten.

Stellungnahme SenFin 2018:

Share-Deals

*Die wiedergegebene Position wird von SenFin geteilt und aktiv verfolgt. Im Verbund mit den übrigen Ländern und dem Bundesfinanzministerium wird die Umsetzung auf Fachebene auch unter Einbeziehung externer Gutachter*innen überprüft. Mit einem Ergebnis ist im Laufe des Jahres – möglichst noch innerhalb der ersten Jahreshälfte – zu rechnen. Adressatin des Berichts der Fachleute ist die Finanzminister*innenkonferenz.*

Im Koalitionsvertrag auf Bundesebene heißt es u. a.: „Nach Abschluss der Prüfarbeiten durch Bund und Länder werden wir eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umsetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden. Die gewonnenen Mehreinnahmen können von den Ländern zur Senkung der Steuersätze verwendet werden.“

*Es ist nicht absehbar, inwieweit die Expert*innen mindestens mehrheitlich die Einschätzung teilen werden, dass die politischen Vorgaben rechtlich umsetzbar sind.*

Liegenschaftspolitik

Über die durch Berlin forcierte Entscheidung des Bundesrats zum „Dragoner-Areal“ wurde das Thema Liegenschaftspolitik bundesweit auf die Tagesordnung gesetzt hat. Im Koalitionsvertrag auf Bundesebene heißt es dazu:

„Wir wollen ermöglichen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) den Ländern und Kommunen zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung bundeseigene Grundstücke rechtssicher und im beschleunigten Verfahren zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung stellen kann. Die bestehende Erstzugriffsoption für Kommunen soll im Haushaltsgesetz des Bundes auf alle entbehrlichen Liegenschaften des Bundes ausgeweitet werden.“

Die Umsetzung auf Bundesebene werden wir kritisch begleiten und/oder vorantreiben.

Förderung von Genossenschaften

Zur Bereitstellung von Grundstücken: Hierzu wird auf den aktuellen Antrag der SPD „Wohnungsneubau bei Berliner Baugenossenschaften fördern – Flächenvergabeverfahren im Rahmen der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik vereinfachen“ verwiesen, der noch nicht eingebracht wurde. Darin wird der Senat aufgefordert, bei der Vergabe von landeseigenen Grundstücken in räumlicher Nähe von Bestandsobjekten der Baugenossenschaften, das Grundstück zuerst der jeweiligen Baugenossenschaft anzubieten. Bei der Entwicklung von größeren Bauflächen soll zudem eine Vergabe mittels Konzeptverfahren geprüft werden. Im Gegenzug erhält Berlin Belegungs- und Mietpreisrechte für mindestens 30% der entstehenden Wohnungen für 30 Jahre, die auf den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft übertragen werden können.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Antrag (wie das Thema insgesamt) fachlich in die Zuständigkeit von SenStadt-Wohn fällt. Diese hat bislang den Fokus auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gelegt, was dazu führte, dass es von Seiten der Wohnungsbaugenossenschaften seit langem Beschwerden gibt. Die im Antrag formulierte Zielstellung kann im Rahmen der wohnungspolitischen Ziele hilfreich sein. Auch der Weg „erst Bestände an benachbarte Wohnungsbaugesellschaften anbieten – bei größeren Flächen Konzeptverfahren“ erscheint sinnvoll. Wichtig ist dabei, dass das Land Berlin inzwischen Grundstücke primär in Form von Erbbaurechten vergibt, was von den Wohnungsbaugenossenschaften eher negativ aufgenommen wurde.

Zu Nachrangdarlehen und Bürgschaften: Nachrangdarlehen sind grundsätzlich möglich und können im Bereich der Förderung gewährt werden, jedoch wären die Voraussetzungen gründlich zu prüfen. Bürgschaften hingegen werden

seit Jahren aus guten Grund nicht mehr vergeben, da das hier gegebene Ausfallrisiko im Gegensatz zu Nachrangdarlehen immer nur im Hintergrund schlummert und erst beim Schadensfall wirklich sichtbar wird. Im Übrigen würde für die Erteilung von Bürgschaften bei der Genossenschaftsförderung eine gesonderte gesetzliche Ermächtigung benötigt werden, die jedoch nicht vorliegt.

Zu Kooperationen beim kommunalen Vorkaufsrecht: Diese Kooperationen werden angestrebt, bislang wird das Vorkaufsrecht bevorzugt für städtische Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt, weil sie rascher handeln können. Denn auch über diesen Weg werden langfristig Mieten für Personen mit geringem oder mittlerem Einkommen gesichert. Zusätzlich gilt, dass Berlin noch in Jahrzehnten, nach Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen direkte Kontrolle über diese Wohnungen hat. In Zukunft wird es aber auch zu mehr Ausübungen zu Gunsten genossenschaftlicher Träger kommen.

Beschluss des ordentlichen Bundesparteitages 2017:

Angenommen

Stellungnahme des Senats (2018)

„Share Deals“ verhindern

In zunehmendem Maße stellen wir fest, dass mit Hilfe sogenannter „Share Deals“ Immobiliengeschäfte getätigt werden, bei denen die Entrichtung der Grunderwerbssteuer umgangen wird. Hierbei kommt es nicht zum Verkauf der Immobilie, sondern zum Verkauf der Anteile an der Gesellschaft.

Als Berliner SPD unterstützen wir die Bundesratsinitiative des Berliner Senats und fordern, die Praxis von „Share Deals“ durch folgende Maßnahmen zu erschweren:

- Der Prozentsatz, der von einem oder mehreren weiteren Eignern an einer Gesellschaft gehalten wird, soll von 5 auf 25 Prozent gesteigert werden. Hierdurch wird – wegen der Kontrollrechte von Minderheitseignern – eine solche Konstruktion weniger attraktiv.***
- Die Mindesthaltefrist bei Personengesellschaften soll auf 10 Jahre ausgedehnt werden und die Möglichkeit, anonyme Gesellschaften über Steuerfluchtländer einzuschalten, wird eingeschränkt.***

Gesetzesinitiative zur spekulationshemmenden Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer

Nach den Richtlinien der Regierungspolitik soll sich der Senat dafür einsetzen, dass Share Deals als Umgehungsmöglichkeit für die bundesgesetzlich geregelte aber den Ländern zustehende Grunderwerbsteuer unterbunden werden und die Länder eine Möglichkeit erhalten, die Grunderwerbsteuer als Instrument gegen Spekulation weiter zu entwickeln.

Um für solche Steuergestaltungen eine Belastung mit Grunderwerbsteuer sicherzustellen, befasst sich auf Veranlassung der Finanzministerkonferenz eine Bund-Länder-AG bereits mit verschiedenen Reformmodellen und grunderwerbsteuerrechtlichen Einzelmaßnahmen. Ursprünglich war beabsichtigt, bereits in 2017 die Ergebnisse vorzulegen. Die Reformüberlegungen, darunter eine im Sinne des Antrags, warfen allerdings verfassungs- und europarechtliche Fragen auf, die nunmehr im Rahmen von Gutachten geprüft werden. Der Abschlussbericht der AG unter Berücksichtigung dieser Gutachten wird den Finanzministerinnen und Finanzministern voraussichtlich im Frühjahr 2018 vorgelegt.

Neubau und Ausbau stärker fördern – eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik des Bundes einfordern

Ohne bezahlbaren Grund und Boden ist kein bezahlbarer Wohnungsneubau möglich. Daher muss der Bund seiner Verantwortung gerecht werden und seine Liegenschaftspolitik nach dem Vorbild der Berliner Liegenschaftspolitik ausrichten. Demnach dürfen Grundstücke und Immobilien im Bundesbesitz künftig nur mit Vorkaufsrecht für Städte und Kommunen und nur zum Verkehrswert veräußert werden.

Anstelle des aktuell praktizierten Höchstpreisverfahrens tritt ein Konzeptverfahren, welches den gesellschaftlichen Mehrwert einer Grundstücks- und Immobiliennutzung berücksichtigt.



Um das Mietniveau dauerhaft zu sichern, muss bundesweit ein ausreichend großer Bestand an kommunalen und gemeinwohlorientierten Wohnungen vorhanden sein, geschaffen werden, darunter ein deutlich höherer Anteil von Sozialwohnungen.

Deshalb setzen wir uns für einen Grundstücks- und Immobilienfonds des Bundes ein, mit dem Ziel systematisch Bauland und Bestandsimmobilien aufzukaufen, um diese einer öffentlichen Nutzung durch Städte und Kommunen zugänglich zu machen. Das Hauptaugenmerk liegt hier bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Verhandlungen sind insbesondere mit der Deutschen Bahn aufzunehmen.

Der Begriff „Vorkaufsrecht der Kommunen“ meint der Sache nach ein Erstzugriffsrecht der Kommunen. Der Bund soll Grundstücke zunächst den Kommunen anbieten und nur dann anderweitig verwerthen, wenn in der jeweiligen Kommune kein Bedarf besteht. Das ist Bestandteil einer Bundesratsinitiative des Landes Berlin.

Diese sieht eine Abkehr vom Höchstpreisverfahren auf Bundesebene vor. Immer dann, wenn eine Kommune eine Fläche selbst oder durch eine ihrer Wohnungsbaugesellschaften für sozialen Wohnungsbau nutzen will, ist es sachgerecht, wenn der Ertragswert des Grundstücks als Kaufpreis bezahlt wird. Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass Kommunen etc. das Grundstück zum Verkehrswert erhalten können, der die zukünftige Nutzung berücksichtigt. Die Festlegung auf ein spezifisches Verfahren zur Wertermittlung, wie z.B. das Ertragswertverfahren, sieht der Gesetzesentwurf nicht vor. Das ist kein Problem, denn nicht immer ist das Ertragswertverfahren a) anwendbar und b) preisgünstiger als andere Verfahren. Welches Verfahren zur Anwendung kommt, entscheiden die öffentlich bestellten Gutachter.

Diese Abkehr vom Höchstpreisverfahren soll durch die Bundesratsinitiative gesetzlich als Regelfall geschaffen werden. Das gilt für die BImA, aber auch für andere Vermögen des Bundes. Der bisherige Regelfall, das Höchstpreisverfahren, soll durch den Regelfall der Erstandienung auch an kommunale Wohnungsbaugesellschaften ersetzt werden.

Sollte sich in der Diskussion in den Ausschüssen des Bundesrates zeigen, dass auch die Öffnung in Richtung der Genossenschaften gewünscht wird, wird Berlin das gerne aufgreifen.

Die Forderung, dass der Bund systematisch Bauland und Bestandsimmobilien aufkauft und sie den Kommunen weitergibt, ist nicht Teil der Bundesratsinitiative. Einer Realisierung dieser Teilforderung stehen zurzeit noch hohe Hürden im Weg.