

Antrag 85/II/2019**KDV Steglitz-Zehlendorf****Der Landesparteitag möge beschließen:****Empfehlung der Antragskommission****Erledigt bei Annahme 304/II/2019****Mit funktionierenden Instrumenten Mietpreise stabilisieren und Wohnungsangebot schaffen!**

1 I.

2 Der Berliner Wohnungsmarkt ist seit Jahren durch ei-
3 nen Nachfrageüberhang aufgrund der steigenden Bevöl-
4 kerungszahlen gekennzeichnet. Der Bau neuer Wohnun-
5 gen gelang mehrere Jahre nicht in notwendiger Zahl. Die
6 Knappheit lockt renditeorientierte Investoren an, die ih-
7 re finanziellen Vorteile aus der Notlage der Mieterinnen
8 und Mieter ziehen wollen. Preisstabilisierende Faktoren
9 durch Neubau und genügend Marktanteile öffentlicher,
10 genossenschaftlicher und gemeinwohlorientierter Anbie-
11 ter oder anderer Maßnahmen waren nicht genügend vor-
12 handen.

13

14 Die SPD positioniert sich aufgrund ihrer Verpflichtung für
15 soziale Gerechtigkeit und aufgrund des Mieteranteils von
16 rund 85% aller Haushalte klar an der Seite der Mieter*in-
17 nen der wachsenden Stadt. Sie sind immer mehr von dem
18 steigenden Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Ein-
19 kommen betroffen, sie können aufgrund der hohen Neu-
20 vertragsmieten nicht mehr aus den Bestandswohnungen
21 wechseln, wenn sich ihre Lebensumstände ändern.

22

23 Wir fühlen uns verpflichtet, ihnen mit tatsächlich funktio-
24 nierenden Instrumenten zu helfen:

- 25 • den Wohnungsbestand durch Neubau zu erweitern,
- 26 • den Anteil der Wohnungen zu erhöhen, deren Ver-
27 mieter preisstabilisierend wirken,
- 28 • dirigistisch in die Preisbildung einzugreifen, da ein
29 Wohnungsmarkt mit verknapptem Angebot ein
30 Machtgefälle zulasten der Mieterinnen und Mieter
31 aufweist und
- 32 • konsequent den Einsatz aller anderen geeigne-
33 ten Mittel, insbesondere gegen Wohnungsleerstand
34 vorzugehen, zu prüfen.

35

36 Wir wollen vermeiden, Scheinlösungen zu vertreten, von
37 denen wir annehmen müssen, dass sie mit Zeitverzöge-
38 rung nur noch größere Enttäuschungen über die Problem-
39 lösungsfähigkeit der Politik provozieren werden.

40

1. Bauen

42 Bei einem Bevölkerungswachstum von 30 bis 40.000 Ein-
43 wohner/innen pro Jahr wird sich die Marktlage verschär-
44 fen, wenn nicht mindestens 15 bis 20.000 zusätzliche
45 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Der Neubau hat eine
46 zentrale Bedeutung, denn auch die anderen notwendigen
47 Maßnahmen werden den Nachfrageüberhang nicht be-
48 seitigen können. Verzerrungen wie überhöhte Abstands-

49 zahlungen und illegale Prämien sind dann trotz preisre-
50 gulierender Eingriffe die Folge.

51

52 Neubau findet nicht immer Akzeptanz bei den Betroffen-
53 en, aber wir brauchen mehr Druck für die Schließung von
54 Baulücken und den Ausbau von Dachgeschossen sowie
55 die Aufstockung von Bestandsbauten mehr und schnel-
56 lere Zurverfügungstellung von landeseigenen Grundstü-
57 cken insbesondere über Erbbaurechte

58

59 **2. Kaufen**

60 Die Bildung der Marktmieten (Mietspiegel) und die Zahl
61 der Wohnungen, für die das Land Berlin Belegungsrechte
62 hat oder für die im geschützten Marktsegment Wohnun-
63 gen zur Verfügung gestellt werden, hängt von der Zahl der
64 landeseigenen Wohnungen ab. Der Anteil der Wohnun-
65 gen in landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften war
66 auf nur 16,4 % zurückgegangen. Um mehr Einfluss auf den
67 Markt ausüben zu können, ist eine Erhöhung dieser Quo-
68 te nötig und wurde in den vergangenen Jahren bereits vor-
69 angetrieben. Neben Wohnungsneubau kommt dabei dem
70 Kauf von Wohnungen eine zentrale Bedeutung zu.

- 71 • Vorkaufsrecht konsequenter anwenden, wenn es in
72 der Abwägung sinnvoll erscheint
- 73 • Kauf von Wohnungen und kleineren Portfolios nach
74 gezielten Kriterien
- 75 • Unterstützung der Mieterinnen und Mieter beim Er-
76werb ihrer eigenen Wohnung durch die IBB im Falle
77 eines Verkaufs (wie in der Karl-Marx-Allee)

78

79 **3. Deckeln**

80 Die SPD hat den Mietendeckel als landespolitische gesetz-
81 liche Maßnahme initiiert. Selten wurde ein Beschluss ein-
82 es Landesparteitages so schnell in konkrete Senatsspoli-
83 tik umgesetzt. Bei der Umsetzung des Mietendeckels sind
84 noch viele schwierige Detailfragen zu klären. Aber wir
85 halten daran fest, dass ein auf 5 Jahre befristeter Mie-
86 tendeckel entscheidend dazu beiträgt, Zeit zu gewinnen,
87 bis entweder genügend Neubau realisiert wird oder der
88 Markt sich aus anderen Gründen wieder beruhigt. Der
89 Mietendeckel wirkt unmittelbar und hat bessere Aussich-
90 ten, konkrete Hilfe für Betroffene zu entfalten als eine ju-
91 ristisch ungewisse und teure Vergesellschaftung („Enteig-
92 nung“) von Wohnraum.

93

94 **4. Weitere Maßnahmen**

95 Wir wollen neben dem Neubau, dem Kauf und der Mieten-
96 deckelung auch alle weiteren Maßnahmen angehen, die
97 die Mieterinnen und Mieter in ihrer schwierigen Lage un-
98 terstützen und den Wohnungsmarkt entlasten können:

- 99 • Leerstand entschieden bekämpfen - Die Verwaltung
100 muss die mit dem geänderten Zweckentfremdungs-
101 verbotsgesetz geschaffenen Möglichkeiten konse-

- 102 quent anwenden.
- 103 • Milieuschutzgebiete sollen konsequent ausgewie-
- 104 sen werden.
- 105 • Auf der Bundesebene hatte sich die SPD wieder-
- 106 holt für Erhöhungen des Wohngeldes und die Ein-
- 107 beziehung von Betriebskosten in die Wohngeldför-
- 108 derung erfolgreich engagiert. Angesichts des Tem-
- 109 pos der Mietsteigerungen in Ballungsgebieten sind
- 110 hier weitere Schritte erforderlich, um Privathaushal-
- 111 te zu unterstützen, die aufgrund eigenen Einkom-
- 112 mens keine Transferleistungen beziehen und jetzt
- 113 verstärkt unter Druck geraten.
- 114 • Die Rechte der Mieterinnen und Mieter im Kampf
- 115 gegen zweifelhafte Nebenkostenabrechnungen
- 116 müssen gestärkt werden.
- 117 • Eigentümer/innen müssen verpflichtet werden, für
- 118 baureife Grundstücke die Bauanträge zeitnah zu
- 119 stellen bzw. im Falle von erteilten Baugenehmigun-
- 120 gen zeitnah mit der Maßnahme zu beginnen.
- 121 • Bauämter in den Bezirken müssen personell ausrei-
- 122 chend und unbefristet ausgestattet sein, auch um
- 123 Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.
- 124 • Baurecht soll immer wieder überprüft werden, um
- 125 Komplexität zu reduzieren. Hier gibt es Zielkonflikte
- 126 zwischen den Baukosten und dem energieeffizien-
- 127 ten und barrierefreien Bauen, über die immer wie-
- 128 der neu verhandelt werden muss.

129

130 **II.**

131 Viele Menschen hoffen jetzt auf den Volksentscheid

132 „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Angesichts der Lage

133 am Wohnungsmarkt ist diese Hoffnung nachvollziehbar.

134 Und ist die Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grund-

135 gesetzes nicht auch ein Instrument, auf das man zu Recht

136 setzen darf, auch wenn es noch nie praktisch angewendet

137 wurde?

138

139 Alle Artikel des Grundgesetzes können nach Auffassung

140 der SPD angewendet werden. Die politische Frage ist hier

141 nicht, ob man den rhetorischen Mut zur Vergesellschaft-

142 ung von Immobilienvermögen findet. Die Frage ist, ob wir

143 den Berliner Mieterinnen und Mieter damit helfen kön-

144 nen.

145

146 **1. Kosten?**

147 Enteignung (Art. 14) und Vergesellschaftung (Art. 15) sind

148 Instrumente, die unser Grundgesetz vorsieht. Ihr Einsatz

149 steht unter dem Vorbehalt, dass ein Gesetz „Art und Aus-

150 maß der Entschädigung regelt“. Für beide Artikel gilt die

151 gleiche Formulierung über dieses zu schaffende Gesetz:

152 „Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der In-

153 teressen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestim-

154 men. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streit-

155 falle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten of-
156 fen.“ Die von einer Initiatorin verbreitete Auffassung, an-
157 ders als bei Einzelfällen von Enteignungen (z.B. für Fern-
158 verkehrsprojekte) sei bei einer Vergesellschaftung eine
159 politische Setzung der Entschädigungshöhe beispielsweise
160 se auf einen symbolischen Preis von 1 EUR pro Wohnung
161 möglich, ist definitiv falsch und würde von keinem Gericht
162 für eine ‚gerechte Abwägung‘ gehalten werden. Bisher ge-
163 nannte Kostenschätzungen von 7,3 bis 36 Milliarden Eu-
164 ro (Süddeutsche Zeitung vom 9. April 2019) zeigen, dass
165 es um eine für ein Bundesland und letztlich für die Steu-
166 erzahler*innen extrem hohe und nicht zu verantworten-
167 de Kostenbelastung geht. Mit erheblich geringerem Auf-
168 wand ließe sich wohnungspolitisch mehr erreichen.
169

170 **2. Zielerreichung?**

171 Anstelle der pauschalen Vergesellschaftung aller Be-
172 stände einzelner Wohnungsunternehmen mit mehr als
173 3.000 Wohnungen lässt sich der Zukauf von Wohnungen
174 durch landeseigene, gemeinwohlorientierte oder genos-
175 senschaftliche Wohnungsunternehmen viel zielgerichte-
176 ter auf die tatsächlich benötigten Wohnungsarten und so-
177 zialräumlich gefilterten Bestände ausrichten, die dann per
178 Verhandlungsergebnis oder Ausübung des Vorkaufsrechts
179 übergehen.
180

181 **3. Kurzfristige Wirksamkeit?**

182 Die gerichtliche Klärung, ob ein Landesgesetz zur Ver-
183 gesellschaftung von Wohnungsunternehmen verhältnis-
184 mäßig und verfassungsrechtlich zulässig ist, würde lan-
185 ge Jahre dauern. Die Vergesellschaftung ist daher in ih-
186 rer Wirksamkeit zunächst deutlich gegenüber dem Zukauf
187 von Wohnungen und der Deckelung der Miethöhe unter-
188 legen. Ob sie dann langfristig rechtlich trägt, ist außerdem
189 ungewiss. Dies ist Anlass, die Maßnahmen im Rahmen der
190 Politik „Bauen, Kaufen, Deckeln“ in diesem Zeitraum kon-
191 sequent weiterzuverfolgen.
192

193 **4. Taktische Anwendung des Instruments Volksentscheid?**

194 Manche sprechen davon, dass die Realisierung des Volks-
195 entseides tatsächlich unwahrscheinlich sei, man es
196 aber anstreben sollte. Wird das Instrument Volksent-
197 scheid über eine Vergesellschaftung von Wohnungen nur
198 taktisch verfolgt, um beispielsweise Verhandlungsposi-
199 tionen für Wohnungskäufe zu verbessern, spielt die Politik
200 nur mit der Unterstützungsbereitschaft der Wählerinnen
201 und Wähler für dieses Instrument. Das Ergebnis wäre ei-
202 ne enttäuschte Hoffnung und letztlich weiterer Frust der
203 Wählerinnen und Wähler über die Politik.
204

205 Wir wollen, dass die SPD die Rolle übernimmt, zwischen
206 Scheinlösungen und tatsächlich erfolversprechenden In-
207 strumenten zu unterscheiden. Nicht der Volksentscheid

208 „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ wird das Problem
209 bezahlbaren Wohnraums in Berlin lösen, sondern unse-
210 re bereits beschlossenen und weitere Instrumente, die zu
211 mehr Neubauwohnungen, mehr der Renditelogik entzo-
212 genen angekauften Wohnungen und mehr Regulierung
213 der Miethöhen führen.