

**Antrag 86/II/2019****Abt. 06/03 Lichterfelde-West****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 rendite-orientierte 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 Mieter\*innen aufweist  
 31 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 Zeitverzö-  
 38 gerung nur noch größere Enttäuschungen über die Pro-  
 39 blem-lösungs-fähigkeit 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

- 54 • mehr Druck für die Schließung von Baulücken und
- 55 den Ausbau von Dachgeschossen sowie die Aufsto-  
56 ckung von Bestandsbauten
- 57 • mehr und schnellere Zurverfügungstellung von lan-  
58 deseigenen Grundstücken insbesondere über Erb-  
59 baurechte

60

## 61 **2. Kaufen**

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

- 73 • Vorkaufsrecht konsequenter anwenden, wenn es in  
74 der Abwägung sinnvoll erscheint
- 75 • Kauf von Wohnungen und kleineren Portfolios nach  
76 gezielten Kriterien
- 77 • Unterstützung der Mieter\*innen beim Erwerb ihrer  
78 eigenen Wohnung durch die IBB im Falle eines Ver-  
79 kaufs (wie in der Karl-Marx-Allee)

80

## 81 **3. Deckeln**

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

95

## 96 **4. Weitere Maßnahmen**

97 Wir wollen neben dem Neubau, dem Kauf und der Mie-  
98 tendeckelung auch alle weiteren Maßnahmen angehen,  
99 die die Mieter\*innen in ihrer schwierigen Lage unterstüt-  
100 zen und den Wohnungsmarkt entlasten können:

- 101 • Leerstand entschieden bekämpfen - Die Verwaltung

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

131  
 132 **II.**

133 Viele Menschen hoffen jetzt auf den Volksentscheid  
 134 „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Angesichts der Lage  
 135 am Wohnungsmarkt ist diese Hoffnung nachvollziehbar.  
 136 Und ist die Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grund-  
 137 gesetzes nicht auch ein Instrument, auf das man zu Recht  
 138 setzen darf, auch wenn es noch nie praktisch angewendet  
 139 wurde?

140  
 141 Alle Artikel des Grundgesetzes können nach Auffassung  
 142 der SPD angewendet werden. Die politische Frage ist hier  
 143 nicht, ob man den rhetorischen Mut zur Vergesellschaft-  
 144 ung von Immobilienvermögen findet. Die Frage ist, ob wir  
 145 den Berliner Mieter\*innen damit helfen können.

146  
 147 **1. Kosten?**

148 Enteignung (Art. 14) und Vergesellschaftung (Art. 15) sind  
 149 Instrumente, die unser Grundgesetz vorsieht. Ihr Einsatz  
 150 steht unter dem Vorbehalt, dass ein Gesetz „Art und Aus-  
 151 maß der Entschädigung regelt“. Für beide Artikel gilt die  
 152 gleiche Formulierung über dieses zu schaffende Gesetz:  
 153 „Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der In-  
 154 teressen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestim-

155 men. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streit-  
156 falle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten of-  
157 fen.“ Die von einer Initiatorin verbreitete Auffassung, an-  
158 ders als bei Einzelfällen von Enteignungen (z.B. für Fern-  
159 verkehrsprojekte) sei bei einer Vergesellschaftung eine  
160 politische Setzung der Entschädigungshöhe beispielswei-  
161 se auf einen symbolischen Preis von 1 EUR pro Wohnung  
162 möglich, ist definitiv falsch und würde von keinem Gericht  
163 für eine ‚gerechte Abwägung‘ gehalten werden.

164

165 Bisher genannte Kostenschätzungen von 7,3 bis 36 Milli-  
166 arden Euro (Süddeutsche Zeitung vom 9. April 2019) zei-  
167 gen, dass es um eine für ein Bundesland und letztlich für  
168 die Steuerzahler\*innen extrem hohe und nicht zu verant-  
169 wortende Kostenbelastung geht. Mit erheblich geringe-  
170 rem Aufwand ließe sich wohnungspolitisch mehr errei-  
171 chen.

172

### 173 **2. Zielerreichung?**

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

183

### 184 **3. Kurzfristige Wirksamkeit?**

185 Die gerichtliche Klärung, ob ein Landesgesetz zur Ver-  
186 gesellschaftung von Wohnungs-unternehmen verhältnis-  
187 mäßig und verfassungsrechtlich zulässig ist, würde lan-  
188 ge Jahre dauern. Die Vergesellschaftung ist daher in ih-  
189 rer Wirksamkeit zunächst deutlich gegenüber dem Zukauf  
190 von Wohnungen und der Deckelung der Miethöhe unter-  
191 legen. Ob sie dann langfristig rechtlich trägt, ist außerdem  
192 ungewiss.

193

### 194 **4. Taktische Anwendung des Instruments Volksentscheid?**

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

205

206 Wir wollen, dass die SPD die Rolle übernimmt, zwischen  
207 Scheinlösungen und tatsächlich erfolversprechenden In-

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