

Antrag 87/II/2019**ASJ Landesvorstand****Der Landesparteitag möge beschließen:****Empfehlung der Antragskommission****Erledigt bei Annahme 304/II/2019****Besser regulieren, statt teuer enteignen – im Dialog mit der Initiative „Deutsche Wohnen und co enteignen“ gemeinsam gegen Mietenwahnsinn.**

1 Berlin leidet aktuell unter starkem Wohnungsmangel. Der
2 Wohnungsmarkt ist seit Jahren in zunehmendem Maße
3 angespannt. Die Berliner*innen sind derzeit kaum in der
4 Lage, sich am Markt hinreichend mit bezahlbarem Wohn-
5 raum zu versorgen. Die Folge davon sind explodierende
6 Mieten und Bodenpreise. Hohe Renditeerwartungen be-
7 stimmter Wohnungsunternehmen treiben die Mietpreise
8 immer weiter nach oben.
9
10 Der Wohnungsknappheit – insbesondere im unteren
11 und mittleren Preissegment – muss mit erhöhtem
12 Wohnungsbau und Kauf durch die öffentliche Hand be-
13 gegnet werden. Bis Wohnraum in ausreichendem Maße
14 zur Verfügung steht, sind Regulierungen des gestörten
15 Wohnungsmarktes, etwa mit dem Mietendeckel, uner-
16 lässlich.
17
18 Wir unterstützen das Ziel der Initiative „Deutsche Woh-
19 nen und co enteignen“, den Anteil an Wohnungen in öf-
20 fentlicher Hand deutlich zu erhöhen, um die Mietenstei-
21 gerungen zu begrenzen. Die Initiative und die Unterzeich-
22 ner*innen des Volksbegehrens haben einen wichtigen Im-
23 puls in die politische Debatte gegeben. Der Erfolg der Un-
24 terschriftensammlung ist für uns als SPD Berlin der kla-
25 re Beleg dafür, dass das Mietenthema mit allen gesetz-
26 lich möglichen und mietenpolitisch effektiven Mitteln an-
27 gegangen werden muss. Dank der Initiative ist der Druck
28 auf die Wohnungswirtschaft gestiegen und das gesell-
29 schaftliche Klima für stärkere politische Eingriffe am Woh-
30 nungsmarkt gewachsen. Wir stimmen auch mit der Initia-
31 tive darin überein, dass die Entwicklungen auf dem Berli-
32 ner Wohnungsmarkt nicht weiter hingenommen werden
33 können. Wir erklären uns deshalb mit dem Anliegen des
34 Volksbegehrens „Deutsche Wohnen& Co enteignen – Spe-
35 kulation bekämpfen“, mehr Grund und Boden in öffent-
36 liche Hand zu bringen, solidarisch. Wie das Beispiel der
37 Stadt Wien zeigt, ist ein starker öffentlicher Wohnungs-
38 sektor wichtig für die Stabilität der Mieten.
39
40 Vergesellschaftung ist im Grundgesetz ausdrücklich vor-
41 gesehen (Artikel 15 des Grundgesetzes) und spiegelt den
42 Gedanken wieder, dass die private Eigentumsgarantie
43 nicht absolut ist, sondern zum Wohle der Allgemeinheit
44 eingeschränkt werden kann. Die Möglichkeit der Verge-
45 sellschaftung von Grund und Boden ist aus guten Grün-
46 den von der SPD bei der Schaffung des Grundgesetzes
47 durchgesetzt worden, ausreichender Wohnraum ist für

48 uns ein Grundrecht.

49

50 Wir lehnen es ab, auf Kosten der Mieter*innen auf hohe
51 Renditen zu spekulieren. Dafür müssen wir auf Bundes-
52 und auf Landesebene verschiedene Instrumente einset-
53 zen, um den aus dem Ruder gelaufenen Wohnungsmarkt
54 wieder ins Lot zu bringen.

55

56 Die Vergesellschaftung von großen Wohnungsunterneh-
57 men in Berlin halten wir allerdings gegenwärtig nicht für
58 zielführend und sozial gerecht.

59

60 Vier Punkte sprechen aus Sicht der SPD Berlin derzeit ge-
61 gen das derzeitige Gesetzesanliegen der Initiative.

62 1. Der Wirkungsbereich des Gesetzesvorhabens ist be-
63 grenzt. Bei einer Enteignung von großen Woh-
64 nungsunternehmen könnten von den fast 1,7 Millio-
65 nen Mietwohnungen in Berlin nur ca. 240.000 Woh-
66 nungen in kommunales Eigentum gebracht werden.
67 Damit blieben neben den landeseigenen und Ge-
68 nossenschaftswohnungen immer noch fast 1 Milli-
69 on Wohnungen in privater Hand. Für diese Wohnun-
70 gen wird der Anlagedruck privater Vermieter sogar
71 noch zunehmen und der Wohnungsmarkt gespal-
72 ten. Für die Mehrheit der Berliner*innen in Miet-
73 wohnungen würde sich also nach der Vergesell-
74 schaftung nichts ändern. Wir machen uns auch Ge-
75 danken zu der Frage, wie die Berliner Verwaltung
76 kurz- und mittelfristig in die Lage versetzt werden
77 soll, hunderttausende zusätzliche Wohnungen zu
78 verwalten und Instand zu halten, ohne die Mieten
79 zu erhöhen.

80 2. Von der Möglichkeit der Vergesellschaftung ist bis-
81 lang noch nie Gebrauch gemacht worden. Das In-
82 strument und seine Voraussetzungen sind verfas-
83 sungsrechtlich umstritten. Die Vergesellschaftung
84 von Wohneigentum stellt den schärfsten Eingriff
85 in die grundrechtlich geschützte Eigentumsfrei-
86 heit dar. Daher ist zu erwarten, dass ein Gesetz
87 über die Vergesellschaftung zu einem langjähriges
88 und schwieriges Verfahren vor dem Bundesverfas-
89 sungsgericht mit ungewissem Ausgang führt.

90 3. Keine Vergesellschaftung ohne Entschädigung. Es
91 ist ungewiss, wie hoch die angemessenen Entschä-
92 digungen für die vergesellschaftete Wohnungen in
93 Zeiten eines überhitzten Bodenmarktes sein wer-
94 den. Wir halten es für sozial nicht gerecht, be-
95 stimmten Wohnungsinhabern hohe Entschädigun-
96 gen aufgrund von Bodenspekulationen aus öffent-
97 lichen Mitteln zu zahlen, die wir dringend für In-
98 vestitionen und den Neubau brauchen. Die Ent-
99 schädigung kann sogar dazu führen, dass die Ver-
100 gesellschaftung als Exit-Strategie von Investment-

101 Unternehmen bewusst einkalkuliert wird und mit
102 Steuergeldern neue Renditemodelle finanziert wer-
103 den. Statt am Markt mit Entschädigungen mitzu-
104 spielen, sollte der Staat besser die Regeln ändern.

105 4. Dem Instrument fehlt die Zielgenauigkeit. Das Vor-
106 gehen der Initiative, Unternehmen allein nach der
107 Größe des Wohnungsbestands zu enteignen, diffe-
108 renziert nicht zwischen guten und schlechten Ver-
109 mieter*innen. Es gibt Eigentümer*innen einzelner
110 oder weniger Mietshäuser, die sich mieterfeindlich
111 und sogar gesetzeswidrig verhalten. Andererseits
112 gibt es Großvermieter, die sozial agieren. Der Effekt,
113 der mit der Enteignung erreicht werden kann, steht
114 in einem Missverhältnis zu den Kosten und Risiken.
115

116 Die Vor- und Nachteile und Risiken zeigen: Die Enteignung
117 großer Wohnungsunternehmen ist kein Königsweg. Wir
118 sind davon überzeugt, dass es bessere Möglichkeiten gibt,
119 den Mietenwahnsinn zu stoppen.
120

121 Mit unserer Initiative „Bauen, Kaufen, Deckeln“ wirken wir
122 steuernd auf den Wohnungsmarkt ein, um mehr und fi-
123 nanzierbaren Wohnraum für alle zu schaffen und zu si-
124 chern. Mit dem Mietendeckel auf Landesebene und unse-
125 ren Initiativen auf Bundesebene gehen wir den richtigen
126 Weg, um für alle Berliner*innen bezahlbaren Wohnraum
127 zu schaffen und zu erhalten. Wir setzen öffentliche Gelder
128 besser und sozial gerechter für den Neubau von sozialem
129 Wohnungsbau ein, statt hohe Entschädigungen an Woh-
130 nungsspekulanten zu zahlen.
131

132 Wir müssen deutlich mehr bezahlbare Wohnungen durch
133 den Staat und gemeinwohl-orientierte Bauträger schaf-
134 fen. Die dafür notwendigen Kapazitäten bei den landes-
135 eigenen Wohnungsbaugesellschaften sind umgehend zu
136 schaffen. Gleichzeitig sollen geeignete Grundstücke und
137 Wohnungsbestände, die sich in privater Hand befinden,
138 (re)kommunalisiert werden.
139

140 Dafür brauchen wir eine gemeinsame Anstrengung der
141 Politik, der Bau- und Wohnungswirtschaft und der Zivil-
142 gesellschaft.
143

144 Wir werden daher auch den Dialog mit der Initiative
145 “Deutsche Wohnen und co“ fortsetzen, um gemeinsam
146 Lösungen für das Mietenproblem Berlins zu finden.