

Antrag 30/II/2024**KDV Steglitz-Zehlendorf****Der Landesparteitag möge beschließen:****Der Bundesparteitag möge beschließen:****Problem Nr. 1 in Steglitz-Zehlendorf und ganz Berlin: Mehr neuen und bezahlbaren Wohnraum schaffen!**

1 Der Bundesparteitag der SPD möge beschließen (Teil I &
2 II):

3

4 **1. Ausgangslage**

5 Mit das schwierigste und hartnäckigste soziale Problem
6 in unserer Stadt ist das Wohnungsproblem. Es gibt zu we-
7 nig bezahlbare Wohnungsangebote. Für die inzwischen
8 3,6 Mio. mit Erstwohnsitz in Berlin gemeldeten Einwohne-
9 rinnen und Einwohner und ca. weitere 400.000 Menschen
10 mit Zweitwohnsitz gibt es 2,03 Mio. Wohnungen. Das sind
11 147.000 Wohnungen mehr als 10 Jahre zuvor, aber der An-
12 stieg ist zu gering für die wachsende Stadtbevölkerung.

13

14 44.030 Haushalte in Berlin beziehen Wohngeld. 242.970
15 Bedarfsgemeinschaften der Berliner JobCenter und 87.392
16 Haushalte in der Grundsicherung der Berliner Sozialämter
17 erhalten die sogenannten „Kosten der Unterkunft“. Es gibt
18 über 360.000 Wohnungen landeseigener Gesellschaften
19 und 190.000 Genossenschaftswohnungen. Gleichzeitig
20 beläuft sich die Zahl der WBS-Berechtigten auf etwa 1,7
21 Mio. Personen (entsprechend etwa 900.000 Wohnungen),
22 aber bis heute fällt die Zahl der Wohnungen mit Sozialbin-
23 dung. Die Zahl der Sozialmietwohnungen geht von 95.000
24 im Jahr 2019 voraussichtlich auf bloß 59.000 im Jahr 2028
25 zurück, da viele ältere geförderte Wohnungen aus der So-
26 zialbindung fallen. Auch wenn durch gezielte Zukäufe von
27 Wohnungen durch die landeseigenen Gesellschaften das
28 Problem gelindert wurde: Die Situation ist absolut drama-
29 tisch.

30

31 Die Angebotsmieten bei Neuvermietungen und die Be-
32 standsmieten entfernen sich immer weiter voneinander.
33 Während die Hälfte der Mieterinnen und Mieter Berlins
34 immerhin noch für unter 7,67€ netto kalt wohnt, werden
35 bei einer Wohnungssuche häufig Mieten zwischen dem
36 doppelten und dreifachen dieser Bestandsmieten aufge-
37 rufen. Die Fluktuation hat deutlich abgenommen – jeder
38 hält die Wohnung fest, die er oder sie hat. Vor allem aber
39 gibt es einen grundsätzlichen Mangel bei der Zahl der
40 Wohnungsangebote – selbst wer bereit und finanziell da-
41 zu in der Lage ist, höhere Mieten zu bezahlen, bekommt
42 selten Angebote. Es muss daher deutlich mehr Wohnraum
43 geschaffen werden, denn die Bevölkerung Berlins wächst
44 weiter um durchschnittlich **40.000 Personen pro Jahr**.

45

46 Der Wohnungsneubau war in den vergangenen Jahren
47 stark gebremst durch die enormen Steigerungen der Bau-

48 preise und der Zinsen. Obwohl auch die öffentlichen Haus-
49 halte unter den immer noch unverändert bestehenden
50 Bedingungen der Schuldenbremse stark unter Druck ste-
51 hen, muss die Förderung bezahlbarer Wohnungen noch
52 deutlich entschlossener werden. Die steigenden Boden-
53 preise haben eine Reihe von Ursachen, die nicht zuletzt
54 auch das Ergebnis von Bodenspekulationen sind. Diese
55 sind in der Vergangenheit nicht konsequent genug ver-
56 hindert worden. Ziel muss es sein, unterschiedliche Instru-
57 mente der Bodenpolitik aktiv einzusetzen, um den weite-
58 ren Anstieg der Bodenpreise zu verhindern.

59

60 Als Reaktion auf die angespannte Situation am Woh-
61 nungsmarkt hat sich eine engagierte Mieter*innenbe-
62 wegung gebildet, die gegen Zwangsräumungen, gegen
63 Verdrängung ärmerer Bevölkerungsgruppen und für die
64 Vergesellschaftung größerer Wohnraumbestände eintritt.
65 Die SPD steht an der Seite dieser Bewegung.

66

67 Die Initiative Deutsche Wohnen und Co. war 2021 mit ih-
68 rem Volksbegehren zur Vergesellschaftung von Immobi-
69 lienkonzernen, die über mehr als 3.000 Wohnungen ver-
70 fügen, erfolgreich. Eine Mehrheit der Berliner*innen hat
71 für das Volksbegehren votiert. Seither hat sich in der Um-
72 setzung wenig getan. Eine Kommission unter dem Vorsitz
73 von Herta Daeubler-Gmelin kam in ihrem Bericht zu dem
74 Ergebnis, dass die Vergesellschaftung großer Immobilien-
75 konzerne in Berlin so ausgestaltet werden kann, dass sie
76 mit dem Grundgesetz im Einklang steht. Gleichzeitig ist
77 absehbar, dass die Umsetzung von langwierigen, mehr-
78 jährigen Rechtsstreitigkeiten begleitet sein wird, die so-
79 wohl die grundsätzliche Zulässigkeit als auch die Höhe der
80 zu zahlenden Entschädigungen betreffen.

81

82 Wir wollen mehr Tempo beim vorgesehenen Vergesell-
83 schaftungsrahmengesetz, das die SPD in der aktuellen Se-
84 natskoalition durchgesetzt hat, und den weiteren Schrit-
85 ten zur Umsetzung des Volksentscheides.

86

87 Für die SPD ist klar: Eine unserer Hauptaufgaben in Berlin
88 und für die Menschen in dieser Stadt war und ist, dieses
89 schwierige und hartnäckige Problem anzugehen und wei-
90 terhin auch mehr neue und bezahlbare Wohnungen zu
91 schaffen. Wir wollen dabei bei allen Maßnahmen die zur
92 Stadt- und Wohnraumentwicklung vorgesehen sind, die
93 Belange und Notwendigkeiten der Klimaanpassung und
94 des Klimaschutzes von Anfang an mitdenken.

95

96 **2. Mehr neue und bezahlbare Wohnungen durch politi-**
97 **sche Maßnahmen des Bundes**

98

99 Auf der Bundesebene strebt die SPD die Verbesserung der
100 Lage der Mieterinnen und Mieter an und will den Bau

101 möglichst vieler neuer Wohnungen vorantreiben.

102

103 Wir fordern aktuell von der Bundespolitik:

- 104 • Die Landesverordnungen zum Umwandlungsver-
105 bot treten spätestens mit Ablauf des 31. Dezem-
106 ber 2025 außer Kraft. Das Land Berlin hat mit der
107 Umwandlungsverordnung das gesamte Stadtgebiet
108 als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt be-
109 stimmt, sodass Umwandlungen von Miet- in Ei-
110 gentumswohnungen für Bestandsimmobilien un-
111 tersagt werden können und damit die Verdrängung
112 der Mietenden aus ihren Wohnungen durch Verkauf
113 an Dritte, Entmietung, Luxusmodernisierung oder
114 Eigenbedarfskündigung verhindert wird. Bisher war
115 dies nur in Milieuschutzgebieten möglich. Eine Ver-
116 längerung der Regelung des § 250 BauGB über den
117 31.12.2025 hinaus durch den Bundesgesetzgeber ist
118 daher unerlässlich, da sonst außerhalb von Milieu-
119 schutzgebieten die Beantragung der Eigentums-
120 wandlung wieder genehmigungsfrei möglich ist.
- 121 • Um günstigen Wohnraum in Berlin zu sichern, wol-
122 len wir, dass die Bezirke verstärkt von ihrem Vor-
123 kaufsrecht gem. § 24 BauGB I Nr. 4 BauGB in Milieu-
124 schutzgebieten weiterhin Gebrauch machen und
125 machen können. Allerdings ist nach dem Urteil des
126 BVerwG vom 9.11.2021 die Anwendung des Vorkaufs-
127 rechts in den meisten Fällen vorerst ausgeschlos-
128 sen. Daher bedarf es einer bundesrechtlichen No-
129 vellierung des BauGB, damit das Vorkaufsrecht in
130 „Milieuschutzgebieten“ wieder verbreitet Anwen-
131 dung finden kann. Ein dahingehender Prüfauftrag
132 zur Realisierung ist im Koalitionsvertrag der Bun-
133 desregierung enthalten, und muss kurzfristig umge-
134 setzt werden.
- 135 • Bundesweites Förderprogramm zur Wohnraumver-
136 kleinerung:
- 137 • Ziel eines solchen Programms soll es sein, dass
138 selbstnutzende Eigentümer*innen von Einfamilien-
139 häusern oder Wohnungen, finanziell bei Maßnah-
140 men zur Schaffung separater neuer Wohneinheiten
141 zu entlasten.
- 142 • Um Untervermietungen mit weniger Risiko für den
143 Hauptmieter oder die Hauptmieterin zu ermögli-
144 chen und auch damit großen Wohnraum für mehr
145 Menschen nutzbar zu machen, wollen wir die Ge-
146 nehmigungspflicht im § 540 BGB in eine Anzeige-
147 pflicht umwandeln. Auch Modelle von Wohnpart-
148 nerschaften (Wohnen gegen Unterstützung) sollten
149 hierdurch erleichtert werden.
- 150 • Da die Mietkosten von Wohn- und Gewerbeimmobilien
151 üblicherweise im gleichen Maß steigen und
152 damit Wechselwirkungen in der Kostenentwicklung
153 bestehen, müssen bei wohnungspolitischen Maß-

- 154 nahmen auch Kostenbremsen für Gewerbeimmobili-
155 lien mitgedacht werden.
- 156 • Derzeit werden viele Gewerbeimmobilien nicht ver-
157 mietet, da die Vermieter ihre überhöhten Preisvor-
158 stellungen nicht realisieren können. Dies lohnt sich
159 für die Vermieter aber trotzdem, da sie über eine
160 lange Zeit die Kosten für ihre nicht vermietete Ge-
161 werbeimmobilie absetzen können. Das soll künftig
162 verhindert werden, indem Abschreibungsmöglich-
163 keiten in den Finanzgesetzen bei Leerstand auf zwei
164 Jahre begrenzt werden.
 - 165 • Im Gegenzug sollen Anreize und Fördermöglichkei-
166 ten für die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnim-
167 mobilien in geeigneten Fällen geschaffen werden.
 - 168 • Die Wohnungsgemeinnützigkeit soll vollumfäng-
169 lich wieder eingeführt werden. Die derzeitigen Neu-
170 regelungen reichen nicht aus und sind in Anbetracht
171 der Zinsen und Baukosten nur ein Anfang. Die Maß-
172 nahmen sollen so ausgeweitet werden, dass insbe-
173 sondere Genossenschaften Anreize für den Bau von
174 neuen Wohnungen erhalten, indem sie steuerlich
175 weit umfänglicher entlastet werden als bisher. Bis
176 zu ihrer Abschaffung vor 34 Jahren war die Wohnge-
177 meinnützigkeit ein wesentlicher Faktor mit zusam-
178 men 4 Millionen Wohnungen.
 - 179 • Wir bekräftigen unsere Forderung, eine gesetzli-
180 che Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch sowie
181 in der Betriebskostenverordnung aufzunehmen, die
182 die Wirkung der energetischen Sanierung auf die
183 Mieter*innen insoweit begrenzt, als dass die Kosten
184 den geplanten Nutzen für die Mietparteien zum In-
185 vestitionszeitpunkt nur um einen kleinen Prozent-
186 satz übersteigen dürfen.
 - 187 • Um überteuerte möblierte Wohnungsangebote zu
188 verhindern, fordern wir eine bundesgesetzliche In-
189 itiative, die den Möblierungszuschlag transparent
190 macht und ihn orientiert an den Abschreibungen für
191 die Möblierung begrenzt. Im qualifizierten Mieten-
192 spiegel sind entsprechende gesonderte Erfassungen
193 möblierter Vermietungen zu regeln.
 - 194 • Wir fordern weiterhin, die Regelungen für den Mie-
195 tendeckel im Bürgerlichen Gesetzbuch so auszubau-
196 en, wie dies im Koalitionsvertrag vorgesehen ist, so
197 dass u.a. die Umlage der Kosten energetischer Sa-
198 nierungen auf die Mieter*innen insofern begrenzt
199 wird, als dass die Kosten den geplanten wirtschaftli-
200 chen Nutzen für die Mietparteien zum Investitions-
201 zeitpunkt nur um einen kleinen Prozentsatz über-
202 steigen dürfen und die Umlage zeitlich entspre-
203 chend befristet wird.
 - 204 • Der Bundesgesetzgeber wird aufgefordert Index-
205 mieten für Wohnraum zu verbieten, um die Aushe-
206 belung des §556d ff BGB rechtssicher zu unterbin-

207 den. Die missbräuchlich als Umgehung u.a. der Ber-
 208 liner Mietpreisbremse (MietenWoG Bln) angewand-
 209 te Variante und Strukturierung von Mietverträgen
 210 seit 2020 führt für Mieter*innen in diesem Zeitraum
 211 teilweise zu Steigerungen der Mieten um 20-25%.

212 • Wir fordern weiterhin die Geltendmachung von
 213 Betriebskosten bei Vergabe von Aufträgen an Un-
 214 ternehmen, an denen die Hausverwaltungen / -
 215 eigentümer wirtschaftlich beteiligt sind, zu unter-
 216 sagen. Die Verwaltungen sollten künftig gesetzlich
 217 verpflichtet werden, entsprechende Dienstleistun-
 218 gen transparent auszuschreiben. Zudem müssen
 219 Rückforderungsansprüche bei überhöhten Neben-
 220 kosten klarer geregelt werden.

221

222 **3. Mehr neue und bezahlbare Wohnungen durch politi-** 223 **sche Maßnahmen des Landes Berlin**

224

225 Mit dem „Schneller-Bauen-Gesetz“, das der Senat dem Ab-
 226 geordnetenhaus zur Beratung vorgelegt hat, verfolgt die
 227 SPD das Ziel, die Schaffung von Wohnraum in Berlin deut-
 228 lich zu erleichtern und zu beschleunigen. Auch frühere
 229 Initiativen haben bereits positive Auswirkungen gehabt,
 230 so etwa die deutliche Verschärfung des Zweckentfrem-
 231 dungsverbotsrechts.

232

233 Wir fordern von Senat und Abgeordnetenhaus:

234 • Trotz der angespannten Finanzlage Berlins kommt
 235 es darauf an, das endlich gut in Anspruch genomme-
 236 ne Programm des Sozialen Wohnungsneubaus zu
 237 erhalten und auszubauen.[1]¹

238 • Neben dem Neubau und der Steuerung von Miethö-
 239 hen hat die Politik auch eine Mitverantwortung bei
 240 der „zweiten Miete“, der Höhe von Betriebskosten
 241 und Nebenkosten. Wir wollen, dass privatisierte Ver-
 242 sorger wie die GASAG zumindest mehrheitlich re-
 243 kommunalisiert werden, um kostendeckende, aber
 244 faire Preise dauerhaft zu sichern. Durch eine in der
 245 Verfassung verankerte Privatisierungsbremse wol-
 246 len wir erreichen, dass wichtige, vielfach rekommun-
 247 alisierte Versorger wie Berlin Wärme, Berliner Was-
 248 serbetriebe oder die Stadtwerke Berlin nicht einfach
 249 verkauft werden können und damit in Gefahr sind,
 250 zum Preistreiber werden. Auch die Liegenschaften
 251 des Landes Berlin sind in eine Privatisierungsbremse
 252 einzubeziehen.

253 • die Einführung der „Grundsteuer C“ für unbebaute,
 254 baureife Grundstücke im Land Berlin[2]²

255 • Das Berliner Modell der kooperativen Baulandent-
 256 wicklung muss verbindlicher ausgestaltet werden,
 257 Wir wollen den Anteil der Sozialwohnungen ver-
 258 bindlich auf 50% erhöhen

259 • Die Liegenschaftspolitik des Landes Berlin und die

260 Errichtung der landeseigenen Berliner Bodenfonds
261 GmbH muss darauf gerichtet bleiben wohnungs-
262 relevante Grundstücke zu erwerben und für den
263 Wohnungsbau nutzbar zu machen. Auch Genossen-
264 schaften sollten über Erbbaurechte an Bauplätze ge-
265 langen.

- 266 • Konsequente Weiterführung der Strategie der sechs
267 landeseigenen Wohnungsgesellschaften zum An-
268 kauf von Bestandswohnungen. Dennoch hat der
269 Neubau von sozial gebundenen Wohnungen oberste
270 Priorität.
- 271 • Das Eigenkapital der landeseigenen Wohnungsge-
272 sellschaften ist für den Wohnungsneubau gezielt
273 zu erhöhen, was schuldenbremsenkonform erfol-
274 gen kann.
- 275 • Das Land Berlin muss in der jetzigen Situation deut-
276 lich mehr die Vorteile von qualitativ hochwertigem
277 modularen und seriellen Bauen nutzen.
- 278 • Beim Neubau muss konsequenter die gesamte
279 soziale und gesellschaftliche Infrastrukturerweite-
280 rung mitgedacht werden.
- 281 • Umwandlungen von gewerblich genutzten Immo-
282 bilien durch Umbau in Wohnbauten sollen erleich-
283 tert werden. Der Landesgesetzgeber kann hierfür
284 die Genehmigungspflicht für eine Umwandlung in
285 Wohnungen umgestalten, um Eigentümer*innen
286 diese Umwandlung zu erleichtern. Die Ausweitung
287 der Möglichkeiten Umwandlungen lediglich mit ei-
288 ner Anzeigepflicht zu belegen, die einen Verbotsvor-
289 behalt befristet enthält, ist zu prüfen.
- 290 • Auflagen zur Einhaltung von Mietobergrenzen zur
291 Gewährung von Fördermitteln und für milieu-
292 schutzrechtliche Genehmigungen sind wieder zu er-
293 möglichen. Mit der Rechtsprechung des OVG Berlin
294 (2 B 18.02) und des BVerwG (4 C 9.04) wurden dieser
295 Praxis enge Grenzen gesetzt. Dieses Instrument ist
296 wieder zur Anwendung zu bringen.
- 297 • Die Bezirke sind bei zu erteilenden Abrissgeneh-
298 migungen von Wohnbauten mit niedrigem Mietni-
299 veau zu ermächtigen rechtssichere Vorgaben für so-
300 ziale Ersatzneubauten zu bestimmen.
- 301 • Wenn die Genehmigungspflicht für den Leerstand
302 von Wohnimmobilien und sonstige Zweckentfrem-
303 dung durch Eigentümer oder Wohnungsverwaltun-
304 gen umgangen oder unterlassen wird, soll dies mit
305 einem hohen Bußgeld belegt werden.
- 306 • Zu prüfen, wie Reformen im Landesdenkmalschutz-
307 gesetz des Landes Berlin zur Mobilisierung von wei-
308 terem Wohnraum beitragen können.

309

310 Das gelingt insbesondere durch die haushalterische Tren-
311 nung der Darlehensanteile der Förderung von den Zu-
312 schussanteilen, weil die Darlehensanteile nicht auf die

313 Schuldenbremse angerechnet werden. Ein Mix von Zu-
314 schuss und Darlehen von aktuell 1/3 zu 2/3 bei dem För-
315 derprogramm von 1,5 Mrd. € pro Jahr für mindestens 5000
316 neue Wohnungen jährlich ist möglich. Falls je nach Zins-
317 entwicklung eine Erhöhung des Darlehensanteils möglich
318 ist, soll diese erfolgen.

319

320 Beschlusslage der SPD-Fraktion im AgH/LPT

¹#_ftn1

²#_ftn2