

Antrag 55/I/2018**ASJ Berlin****Der Landesparteitag möge beschließen:****Der Bundesparteitag möge beschließen:****Bezahlbarer Wohnraum und Stärkung von Mieter*innenrechten: Unsere Forderungen für ein Gesetzespaket „Wohnraumoffensive“**

1 Die sozialdemokratischen Mitglieder des Bundestages,
 2 der Bundesregierung und des Bundesrates werden aufge-
 3 fordert, bei den Verhandlungen über das von der Großen
 4 Koalition geplante Gesetzespaket „Wohnraumoffensive“
 5 folgende Inhalte möglichst weitreichend umzusetzen:
 6

I. Städtebaurecht, Boden- und Liegenschaftsrecht

- Die Sicherung bezahlbaren Wohnens durch Aktivierung von Bauland allein reicht zur Bekämpfung der Wohnungsnot nicht aus. Aus diesem Grund werden die Festsetzungsmöglichkeiten im Recht der verbindlichen Bauleitplanung erweitert, das sich bisher auf die soziale Wohnraumförderung beschränkt. Zusätzlich sollen in Zukunft Festsetzungen zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse aller Einkommensgruppen und zur Vermeidung von Verdrängungseffekten vorgesehen werden. Die Planungsziele in § 1 BauGB werden um die „Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Kreise der Bevölkerung“ ergänzt.
- Im Baurecht soll die Möglichkeit zum Erlass von Baugesetzen verankert werden, um die Spekulation mit der Entwicklung von Baulandpreisen einzuschränken. Wer Baugrundstücke nicht bebaut, soll höhere Grundsteuern zahlen.
- Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten für eine begrenzte Zeit nicht nur einem Genehmigungsvorbehalt zu unterstellen, sondern gänzlich zu untersagen. Eine Umwandlung zu Zwecken einer energetischen Sanierung soll eingeschränkt werden. Eine rechtliche Grundlage für verbindliche Mietobergrenzen nach Modernisierung in Milieuschutzgebieten, die auch den Neubau von Wohnraum umfasst, wird geschaffen.
- Der Auftrag für die geplante Enquête-Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ umfasst eine grundlegende Reform des Bodenrechts. Eine solche Reform soll zeitnah eine stärkere steuerliche Abschöpfung von Bodenwertzuwächsen bebaubarer Grundstücke sowie von Planungsgewinnen ermöglichen. Des Weiteren soll das kommunale Vorkaufsrecht ausgebaut werden.
- Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird ihre Grundstücke zuerst den Ländern und Kom-

Empfehlung der Antragskommission**Annahme in der Fassung der AK (Konsens)**

Die sozialdemokratischen Mitglieder des Bundestages, der Bundesregierung und des Bundesrates werden aufgefordert, bei den Verhandlungen über das von der Großen Koalition geplante Gesetzespaket „Wohnraumoffensive“ folgende Inhalte möglichst weitreichend umzusetzen:

I. Städtebaurecht, Boden- und Liegenschaftsrecht

- Die Sicherung bezahlbaren Wohnens durch Aktivierung von Bauland allein reicht zur Bekämpfung der Wohnungsnot nicht aus. Aus diesem Grund werden die Festsetzungsmöglichkeiten im Recht der verbindlichen Bauleitplanung erweitert, das sich bisher auf die soziale Wohnraumförderung beschränkt. Zusätzlich sollen in Zukunft Festsetzungen zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse aller Einkommensgruppen und zur Vermeidung von Verdrängungseffekten vorgesehen werden. Die Planungsziele in § 1 BauGB werden um die „Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Kreise der Bevölkerung“ ergänzt.
- Im Baurecht soll die Möglichkeit zum Erlass von Baugesetzen verankert werden, um die Spekulation mit der Entwicklung von Baulandpreisen einzuschränken. Wer Baugrundstücke nicht bebaut, soll höhere Grundsteuern zahlen.
- Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten für eine begrenzte Zeit nicht nur einem Genehmigungsvorbehalt zu unterstellen, sondern gänzlich zu untersagen. Eine Umwandlung zu Zwecken einer energetischen Sanierung soll eingeschränkt werden. Eine rechtliche Grundlage für verbindliche Mietobergrenzen nach Modernisierung in Milieuschutzgebieten, die auch den Neubau von Wohnraum umfasst, wird geschaffen.
- Der Auftrag für die geplante Enquête-Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ umfasst eine grundlegende Reform des Bodenrechts. Eine solche Reform soll zeitnah eine stär-

- 47 munen zu Zwecken der Beschaffung bezahlbaren
48 Wohnraums und ohne das Ziel einer Gewinnerzie-
49 lung zur Verfügung stellen.
50 • Missbräuchliche Gestaltungen bei der Grunder-
51 werbssteuer durch Share Deals werden sofort been-
52 det.

53

54 II. Soziale Wohnraumförderung und Wohnungsbau

55

- 56 • Über die zweckgebundene Bereitstellung von min-
57 destens zwei Milliarden EUR für den sozialen Woh-
58 nungsbau in den Jahren 2020/2021 hinaus wird eine
59 zeitlich nicht begrenzte soziale Wohnraumför-
60 derung des Bundes wieder eingeführt. Hierfür ist
61 das Grundgesetz zu ändern. Ziel ist die Wiederher-
62 stellung der Rechtslage, die vor der Föderalismusre-
63 form I herrschte.
64 • Die Förderung von nicht gewinnorientierten Ak-
65 teuren des Wohnungsbaus und der Wohnungswirtschaft zur Stimulierung von Neubau allein
66 reicht nicht aus. Deshalb wird die Förderung der
67 Wohnungsgemeinnützigkeit für kommunale Woh-
68 nungsunternehmen und solchen des Landes sowie
69 für Genossenschaften wieder- bzw. neu eingeführt.
70
71

72

72 III. Mietrecht

73

- 74 • Der qualifizierte Mietspiegel als Instrument wird
75 gestärkt. Im Einzelnen soll der Bezugszeitraum auf
76 mindestens 10 Jahre verlängert und die Regelung
77 zur Kappungsgrenze dahingehend verschärft wer-
78 den, dass innerhalb von drei Jahren die Mieten um
79 insgesamt höchstens 10 %, in Gebieten mit erhöh-
80 tem Wohnungsbedarf um maximal 6 % erhöht wer-
81 den dürfen (statt wie bisher 20 % bzw. 15 %). Der
82 qualifizierte Mietspiegel muss auf eine zuverlässige
83 Datengrundlage gestellt werden.
84 • Die Möglichkeit der Kündigung eines Mietvertra-
85 ges wegen Eigenbedarfs wird gesetzlich auf den
86 Eigentümer selbst, Eltern, Kinder und Geschwister
87 beschränkt. Ein Missbrauch löst Schadensersatzan-
88 sprüche gegen den Vermieter aus.
89 • Die Modernisierungsumlage wird ersatzlos gestri-
90 chen. Jedenfalls soll die Regelung auf fünf Jahre be-
91 grenzt ausgesetzt und die Außerkraftsetzung an-
92 schließend evaluiert werden. Nur so kann das im Ko-
93 alitionsvertrag bezeichnete „Herausmodernisieren“
94 verhindert werden.
95 • Eine Verletzung der gesetzlichen Auskunftspflicht
96 des Vermieters bzgl. der Vormiete wird mit einer ef-
97 fektiven Sanktion belegt.
98 • Für Kommunen soll eine rechtliche Grundlage zur
99 Einführung einer pauschalen und flächendecken-

kere steuerliche Abschöpfung von Bodenwertzu-
wachsen bebaubarer Grundstücke sowie von Pla-
nungsgewinnen ermöglichen. Des Weiteren soll das
kommunale Vorkaufsrecht ausgebaut werden.

- Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird ihre Grundstücke zuerst den Ländern und Kommunen zu Zwecken der Beschaffung bezahlbaren Wohnraums und ohne das Ziel einer Gewinnerzielung zur Verfügung stellen.
- Missbräuchliche Gestaltungen bei der Grunderwerbssteuer durch Share Deals werden sofort beendet.

II. Soziale Wohnraumförderung und Wohnungsbau

- Über die zweckgebundene Bereitstellung von mindestens zwei Milliarden EUR für den sozialen Wohnungsbau in den Jahren 2020/2021 hinaus wird eine zeitlich nicht begrenzte soziale Wohnraumförderung des Bundes wieder eingeführt. Hierfür ist das Grundgesetz zu ändern. Ziel ist die Wiederherstellung der Rechtslage, die vor der Föderalismusreform I herrschte.
- Die Förderung von nicht gewinnorientierten Akteuren des Wohnungsbaus und der Wohnungswirtschaft zur Stimulierung von Neubau allein reicht nicht aus. Deshalb wird die Förderung der Wohnungsgemeinnützigkeit für kommunale Wohnungsunternehmen und solchen des Landes sowie für Genossenschaften wieder- bzw. neu eingeführt.

III. Mietrecht

- Der qualifizierte Mietspiegel als Instrument wird gestärkt. Im Einzelnen soll der Bezugszeitraum auf mindestens 10 Jahre verlängert und die Regelung zur Kappungsgrenze dahingehend verschärft werden, dass innerhalb von drei Jahren die Mieten um insgesamt höchstens 10 %, in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf um maximal 6 % erhöht werden dürfen (statt wie bisher 20 % bzw. 15 %). Der qualifizierte Mietspiegel muss auf eine zuverlässige Datengrundlage gestellt werden.
- Die Möglichkeit der Kündigung eines Mietvertrages wegen Eigenbedarfs wird gesetzlich auf den Eigentümer selbst, Eltern, Kinder und Geschwister beschränkt. Ein Missbrauch löst Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter aus.
- Die Modernisierungsumlage wird ersatzlos gestrichen. Jedenfalls soll die Regelung auf fünf Jahre begrenzt ausgesetzt und die Außerkraftsetzung anschließend evaluiert werden. Nur so kann das im Koalitionsvertrag bezeichnete „Herausmodernisieren“

100 den Mietpreisbindung bei angespanntem Wohn-
 101 nungsmarkt zur Gewährleistung einer ausreichenden
 102 Versorgung von allen Teilen der Bevölkerung mit
 103 Wohnraum geschaffen werden.

104

105

106 **Begründung**

107 Im zwischen SPD und CDU/CSU geschlossenen Koalitions-
 108 vertrag ist vereinbart, zur Schaffung von Wohnraum ein
 109 Gesetzespaket „Wohnraumoffensive“ zu verabschieden.
 110 Die genannten Punkte haben dabei für einen Erfolg sozi-
 111 aldemokratischer Stadtentwicklungs- und Wohnungs-
 112 politik höchste Priorität.

113

114 Die Schaffung und Bewahrung bezahlbaren Wohnraums
 115 ist eine der derzeit drängendsten, vielleicht die neue so-
 116 ziale Frage des 21. Jahrhunderts. Die Ergebnisse der Gro-
 117 ßen Koalition von 2013 bis 2017 auf diesem Gebiet blieben
 118 weitgehend hinter den Erwartungen zurück. Insbesonde-
 119 re die soziale Wirkung ihres maßgeblichen Gesetzesvor-
 120 habens, der sogenannten Mietpreisbremse, ist unzurei-
 121 chend. Die stark gestiegenen Miet- und Grundstücksprei-
 122 se haben insbesondere in Ballungsräumen bis hinunter
 123 zu größeren Kreisstädten eine soziale Krise herbeigeführt
 124 und befördern eine Erosion des sozialen Zusammenhalts.
 125 Hierauf gründet sich ein klarer Auftrag an den Gesetzge-
 126 ber. Umso enttäuschender ist es, in der neuen Großen Ko-
 127 alition nunmehr auch die Zuständigkeit für den Bereich
 128 Bauen an die CSU verloren zu haben. Es besteht die Ge-
 129 fahr, dass eine sozial ausgewogene Stadtentwicklungs-,
 130 Mieten- und Wohnungspolitik keinen Fürsprecher mehr in
 131 der Bundesregierung hat, sondern – in ihrem neuen Res-
 132 sort – hinter den Themen Sicherheit und Asyl verschwin-
 133 det. Der SPD bietet sich gleichzeitig die Chance, im Sinne
 134 der angestrebten Erneuerung der Partei in der Großen Ko-
 135 alition, durch neue Positionen in der Wohnungspolitik ihr
 136 Profil zu schärfen und Glaubwürdigkeit zurückzugewin-
 137 nen.

138

139

verhindert werden.

- Eine Verletzung der gesetzlichen Auskunftspflicht des Vermieters bzgl. der Vormiete wird mit einer effektiven Sanktion belegt.
- **Die Vermieter*innen und Wohnungsgesellschaften sollen dazu verpflichtet werden, bereits beim Wohnungsangebot bzw. bei der Inserierung der Wohnungen die wahrheitsgemäße Auskunft über die Höhe des Mietpreises des vorigen Mietverhältnisses zu geben.**
- **Die Mieter*innen sollen ab einem noch festzulegenden Stichtag das Recht auf Rückerstattung der gemäß *Mietpreisbremse* zu viel gezahlten Anteile der Miete haben. Über die Dauer des Mietverhältnisses seit diesem Stichtag soll die Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietpreisspiegels des jeweiligen Mietzeitraumes und der tatsächlich gezahlten Miethöhe eingefordert werden dürfen. Die Mieter*innen haben ein Recht auf Rückerstattung bis zum Ende des Mietverhältnisses.**
- **Wir fordern die SPD-Bundestagsfraktion dazu auf, sich im Rahmen der im Koalitionsvertrag vereinbarten Neubewertung der Mietpreisbremse auf Geeignetheit und Wirksamkeit (Z. 5248) dafür einzusetzen, dass zusätzlich zur vorgeschlagenen gesetzlichen Auskunftspflicht über die Vormiete ein Möblierungszuschlag bei möblierten Wohnungen separat ausgewiesen werden muss. Weiterhin soll sich dafür eingesetzt werden, dass die Berechnungsgrundlage gesetzlich einheitlich geregelt wird. Die Höhe der Umlage des Zeitwertes der Möbel muss hierbei einem für die Mieter sozialverträglichen Maß entsprechen.**
- Für Kommunen soll eine rechtliche Grundlage zur Einführung einer pauschalen und flächendeckenden Mietpreisbindung bei angespanntem Wohnungsmarkt zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung von allen Teilen der Bevölkerung mit Wohnraum geschaffen werden.