

**Antrag 55/I/2019****ASJ Landesvorstand****Der Landesparteitag möge beschließen:****Empfehlung der Antragskommission****Erledigt bei Annahme 53/I/2019 (Konsens)****“Berliner Mietendeckel” – Einführung einer landesrechtlichen Mietpreisregulierung**

1 Wir fordern die sozialdemokratischen Mitglieder des Abgeordnetenhauses und des Senats von Berlin auf, noch  
2 in der laufenden Legislaturperiode eine landesrechtlichen  
3 Mietpreisobergrenze (“Berliner Mietendeckel”) einzuführen, um das Mietpreisniveau zu stabilisieren und sicher-  
4 zustellen, dass alle Berlinerinnen und Berliner in der Lage  
5 bleiben, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu  
6 finden.

7 Die Mieten in Berlin sind in den letzten Jahren massiv  
8 gestiegen und steigen weiter an. Wenn wir bezahlbare  
9 Wohnungen für alle in der gesamten Stadt und insgesamt  
10 gleichwertige Lebensverhältnisse in Berlin haben wollen,  
11 dann müssen wir diese Mietpreisspirale durchbrechen.  
12 Daran werden wir mit einem Bündel aus drei Instrumenten  
13 arbeiten: Bauen, Kaufen, Deckeln.

16

**1. Wir müssen mehr Wohnungen bauen.**

17 Das wirksamste Mittel gegen steigende Mieten ist der Bau  
18 von mehr günstigen Mietwohnungen. Deshalb sorgen wir  
19 dafür, dass die sechs kommunalen Wohnungsbaugesell-  
20 schaften mehr Mietwohnungen bauen: Bis 2026 sollen sie  
21 53.400 neue Wohnungen bauen, davon 17.800 als geförderter  
22 Wohnungsbau.

24

25 Besonderen Wert müssen wir daneben auf die Einbindung  
26 von gemeinwohlorientierten Genossenschaften und anderen  
27 Non-Profit-Wohnungsträgern in die Neubauoffensive legen. Dafür fordern wir insbesondere die Berufung  
28 einer\*r Landesbeauftragte\*n für Genossenschaften und  
29 gemeinnütziges Wohnen, die die Interessen solcher Akteure  
30 im Planungsprozess sicherstellt und Anlaufstelle für Beratung  
31 und Vermittlung ist. Ferner muss öffentliches Bauland, das die  
32 landeseigenen Wohnungsgesellschaft in absehbarer Zeit nicht  
33 bebauen können, verstärkt über Erbbauverträge direkt an  
34 gemeinwohlorientierte Genossenschaften und andere Non-Profit-  
35 Wohnungsträger abgegeben werden. Die vorhandenen Förderinstrumente  
36 für gemeinwohlorientierte Genossenschaften sind auszubauen  
37 und für andere Non-Profit Wohnungsträger zu öffnen.

40

41 Mit der Wohnungsbauleitstelle, dem Bündnis für Wohnungsneubau,  
42 der Wohnungsbauförderung und dem kooperativen Baulandmodell  
43 werden daneben auch profitorientierte private Bauunternehmen  
44 schneller, mehr und auch günstige Wohnungen bauen. Beim kooperativen  
45 Baulandmodell wird in einem städtebaulichen Vertrag u.a. vereinbart,  
46 dass bei Neubauprojekten mindestens 30 Prozent der Wohnfläche  
47 günstige Mietwohnungen sein müssen (mietpreis- und belegungsgebunden).

51 Soweit öffentliches Bauland durch Private entwickelt wer-  
52 den soll, darf dies nur auf Grundlage von Erbbauverträ-  
53 gen geschehen, die sicherstellen, dass möglichst viel dau-  
54 erhaft bezahlbarer Wohnraum entsteht. Boden in öffent-  
55 licher Hand wird nicht verkauft!

56

57 **2. Wir wollen mehr Wohnungen kaufen und damit in das**  
58 **Eigentum der Allgemeinheit überführen.**

59 In den Milieuschutzgebieten setzen wir verstärkt auf das  
60 kommunale Vorkaufsrecht, um das Mietniveau zu stabi-  
61 lisieren und Verdrängung zu verhindern. Um die Bezir-  
62 ke dabei zu unterstützen, muss noch in dieser Legislatur-  
63 periode ein Berliner Bodenfonds ins Leben gerufen wer-  
64 den, aus dessen Mitteln solche Ankäufe unbürokratisch,  
65 aber geordnet durchgeführt werden können. Dafür ist ein  
66 Ankaufverfahren zu schaffen, in dem anhand von klaren,  
67 am Schutz der Mieter\*innen ausgerichteten und im Haus-  
68 haltsrecht verankerten Kriterien strategisch entschieden  
69 wird, welche Wohnungsbestände für einen Ankauf durch  
70 die öffentliche Hand in Frage kommen.

71 Insgesamt erhöhen wir die kommunalen Wohnungsbe-  
72 stände durch Zukäufe auf 400.000 Wohnungen bis zum  
73 Ende dieser Wahlperiode. Die kommunalen Wohnungs-  
74 baugesellschaften bieten stabile Mieten: Wir haben die  
75 Mietsteigerungen auf höchstens 2 Prozent pro Jahr be-  
76 schränkt und Mieterhöhungen in Folge von Modernisie-  
77 rungen auf maximal 6 Prozent begrenzt. Außerdem wer-  
78 den wir in Berlin alle für Wohnungsbau geeigneten Lie-  
79 genschaften des Bundes (BIMA) kaufen.

80

81 **3. Mit dem Berliner Mietendeckel werden wir uns Luft ver-**  
82 **schaffen, bis der Mietmarkt durch Neubau und Kauf ent-**  
83 **spannt wurde.**

84 Die genaue Ausgestaltung des Berliner Mietendeckels  
85 werden wir in der Koalition gemeinsam besprechen und  
86 vorantreiben. Eine Möglichkeit könnte dabei sein:

87

88 Die Mieten für bezugsfertige Wohnungen werden zu ei-  
89 nem Stichtag eingefroren. Das gilt sowohl für bereits be-  
90 stehende als auch für neue Mietverträge. Neubauten sol-  
91 len nicht erfasst werden – bei ihnen ist über über andere  
92 Instrumente, zum Beispiel das Berliner Kooperative Bau-  
93 landmodell, landeseigenen Wohnungsbau sowie die För-  
94 derung von Genossenschaften und anderen Non-Profit-  
95 Bauträgern, sicherzustellen, dass sie nicht zu einem unge-  
96 bremsten Anstieg der Mieten beitragen. Der Mietendeckel  
97 wird zunächst befristet für 5 Jahre eingeführt – mit Option  
98 auf Verlängerung. Angewendet wird er in allen Gebieten  
99 Berlins, die von einem besonders starken Mietanstieg be-  
100 troffen sind. Ob das in ganz Berlin oder nur in bestimmten  
101 Gebieten der Fall ist, muss im Zuge der Umsetzung empi-  
102 risch belastbar geprüft werden.

103

104 **Begründung**

105 Auch nach ihrer jüngsten Verschärfung ist die sog. "Miet-

106 preisbremse" (§§ 556d ff. Bürgerliches Gesetzbuch) nicht  
107 in der Lage, die dramatische Mietpreisentwicklung in den  
108 Ballungszentren spürbar zu dämpfen. Dies liegt vor allem  
109 an den vielen in das Gesetz eingefügten Ausnahmen (et-  
110 wa für möblierte oder modernisierte Wohnungen), den  
111 mangelnden Sanktionen für Verstöße gegen die gesetz-  
112 lich geregelte Preisobergrenze sowie den hohen Durchset-  
113 zungsaufwand für die betroffenen Mieter\*innen.

114  
115 Mangels einer Gesetzgebungskompetenz für das bürger-  
116 liche Recht kann das Land Berlin an der geltenden (Miet-  
117 )Rechtslage und den Mängeln der §§ 556d ff. BGB nichts  
118 ändern. Angesichts der politischen Mehrheitsverhältnisse  
119 auf Bundesebene ist auch dort eine hinreichende Reform  
120 des Gesetzes kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten.

121  
122 Das Land Berlin hat es allerdings in der Hand, ein  
123 öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht auf Grundlage sei-  
124 ner Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Woh-  
125 nungswesen einzuführen. Dieser Kompetenztitel war  
126 durch Artikel 74 Nr. 18 Grundgesetz in seiner bis zum  
127 1. September 2006 geltenden Fassung als konkurrieren-  
128 de Gesetzgebung dem Bund zugewiesen und bildete in  
129 der Nachkriegszeit die Grundlage für die sog. Wohn-  
130 raumzwangsbewirtschaftung und damit verknüpfte Re-  
131 geln zur Wohnraumpreisbindung. Während diese Form  
132 der strikten öffentlich-rechtlichen Regulierung des Wohn-  
133 raums im Verlauf der 1950er und 1960-Jahre nach und  
134 nach abgeschafft wurde, galt in Westberlin noch bis An-  
135 fang 1988 einer Mietpreisbindung für Altbauten. Mitt-  
136 lerweile ist die Gesetzgebungskompetenz für das Recht  
137 des Wohnungswesen im Zuge der sog. Förderalismusre-  
138 form im Jahr 2006 (bis auf Nebengebiete wie das „Wohn-  
139 geldrecht“, das „Altschuldenhilferecht“, das „Wohnungs-  
140 bauprämienrecht“, das „Bergarbeiterwohnungsbaurecht“  
141 und das „Bergmannssiedlungsrecht“) auf die Länder über-  
142 gegangen. Dem Land Berlin steht es damit nun frei, ein ei-  
143 genes Landesmietpreisrecht außerhalb des Bürgerlichen  
144 Gesetzbuches zu erlassen.