

Antrag 48/I/2020**KDV Mitte****Der Landesparteitag möge beschließen:****Der Bundesparteitag möge beschließen:****Empfehlung der Antragskommission****Annahme (Konsens)****Verknappung von Wohnraum durch Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum wirksam verhindern!**

1 Wir fordern, die Aufteilung und Umwandlung von Miets-
2 häusern in Eigentumswohnungen bis auf wenige unab-
3 wendbare Einzelfälle zu reduzieren.

4
5 Zu diesem Zweck soll die häufig genutzte Ausnahmerege-
6 lung des § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB, die es Eigentümer*innen
7 in sozialen Erhaltungsgebieten erlaubt, auch in Milieu-
8 schutzgebieten Mietwohnungen in Eigentumswohnun-
9 gen aufzuteilen, sofern das Wohneigentum danach für
10 sieben Jahre nur den Mieter*innen angeboten wird, end-
11 lich ersatzlos gestrichen werden.

12
13 Für alle anderen Ausnahmeregelungen des § 172 soll, um
14 eine Aufteilung in Einzeleigentum zu verhindern, ein Vor-
15 kaufsrecht der öffentlichen Hand eingeführt werden. Das
16 gilt auch für Bauten, die bisher nicht als Wohnraum vor-
17 gesehen waren.

18
19 Die zeitliche Befristung für Rechtsverordnungen zum Ge-
20 nehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen (§ 172 Abs. 1
21 Satz 4 BauGB) von fünf Jahren soll durch eine deutlich län-
22 gere Geltungsdauer ersetzt werden.

23
24 Da Kapitalverwerter bei bestehenden Milieuschutzgebie-
25 ten in nicht geschützte Nachbarregionen ausweichen, soll
26 der Milieuschutz auf das gesamte Stadtgebiet ausge-
27 dehnt werden.

28
29 Für sämtliche Einzelfälle, in denen rechtlich eine Um-
30 wandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum unab-
31 wendbar bleibt, ist die Kündigungssperrfristverordnung
32 dahingehend zu ändern, dass eine Kündigung wegen Ei-
33 genbedarfs oder Hinderung an wirtschaftlicher Verwer-
34 tung für mindestens 20 Jahre ausgeschlossen bleibt.

35
36 Ebenfalls ist darauf hinzuwirken, im Mietrecht die Kündi-
37 gungsfristen bei Eigenbedarfskündigungen in allen Fällen
38 deutlich zu verlängern und zwar auf mindestens 24 Mo-
39 nate. Die Regelung soll für alle Mietverhältnisse gelten,
40 unabhängig davon, wie lange das Mietverhältnis bereits
41 besteht und unabhängig davon, ob die Wohnung vor oder
42 nach der Umwandlung in Eigentum vermietet worden ist.
43 Sofern an anderer Stelle unter bestimmten Bedingungen
44 weitergehende Regelungen existieren, sollen diese weiter
45 zur Anwendung kommen.

46
47 Außerdem fordern wir die sozialdemokratischen Abge-

48 ordneten des Abgeordnetenhauses, des Berliner Senats
49 und des Bundestages auf, sich für gesetzliche Regelungen
50 einzusetzen, die Verbote der Aufteilung und Umwand-
51 lung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen auch
52 außerhalb von Milieuschutzgebieten ermöglichen. Dabei
53 soll auf Ausnahmeregelungen, die hinter die Regeln zu-
54 rückfallen, die wir oben für die sozialen Erhaltungsgebiete
55 vorgeschlagen haben, verzichtet werden.

56

57 **Begründung**

58

59 Die Aufteilung und Umwandlung von Mietshäusern in Ei-
60 gentumswohnungen ist primär ein Werkzeug zur Befrie-
61 digung von Profitinteressen Einzelner gegen die Interes-
62 sen der bisherigen Bewohner*innen, die durch ihre Miet-
63 zahlungen den Erwerb und die Instandhaltung der Immo-
64 bilien jahrelang finanziert haben. Zusätzlich stellen wir
65 fest: Jedes Mietverhältnis stillt Bedürfnisse der Daseins-
66 vorsorge und gehört besonders geschützt. Die Interessen
67 einer weitergehenden, ausschließlich Profitinteressen un-
68 tergeordneten wirtschaftlichen Verwertung haben hin-
69 ter der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit
70 Wohnraum und dem Gemeinwohl zurückzutreten.

71

72 Der Versuch, die zunehmende Privatisierung und damit
73 Verknappung von Wohnraum für breite Schichten der Be-
74 völkerung zu verhindern, ist bisher weitgehend erfolglos
75 geblieben.

76

77 So wurden im Jahr 2018 in Berlin ca. 13.000 und im Jahr
78 2017 ca. 16.500 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
79 umgewandelt. Das zeigt, dass die bisherigen gesetzlichen
80 Regelungen nicht ausreichend sind, um das Problem der
81 Umwandlungen zu lösen.

82

83 Hierbei muss konstatiert werden, dass sich das Regulie-
84 rungsinstrument des Milieuschutzgebiets nicht als aus-
85 reichend erwiesen hat, um die Umwandlung von Woh-
86 nungen zu verhindern. In den Jahren 2017 und 2018
87 sind durch Umwandlungen 12.921 Wohnungen in Milieu-
88 schutzgebieten dem Mietwohnungsmarkt entzogen wor-
89 den.

90

91 Insbesondere der Vergleich zwischen neugebauten und
92 umgewandelten Wohnungen zeigt, die mangelnde Wirk-
93 samkeit des Instruments. Im Jahr 2017 wurden 15.669
94 Wohnungen neu gebaut und 16.548 Wohnungen umge-
95 wandelt. Im Jahre 2018 ergab der Neubau 16.706 Wohnun-
96 gen, 12.800 Wohnungen wurden umgewandelt.

97