

Antrag 16/I/2021**Jusos LDK****Der Landesparteitag möge beschließen:****Empfehlung der Antragskommission****Überweisen an: ASJ, FA VIII - Soziale Stadt (Konsens)****Handlungsmöglichkeiten Nutzen - Verdrängung und Spekulation eindämmen und einen sozialen Wohnungsmarkt erhalten**

1 Die Situation am Wohnungsmarkt ist auch ein Jahr
2 nach der Einführung des Mietendeckels angespannt, ob-
3 gleich dieser bereits viele Berliner*innen finanziell ent-
4 lastet hat. Gleichwohl sind die landesrechtlichen Mög-
5 lichkeiten zur Regulierung noch bei Weitem nicht ausge-
6 schöpft. Insbesondere im Bereich der Länderkompetenzen
7 im Wohnungs- und Ordnungswesen verbleiben weitrei-
8 chende Spielräume. Die sozialdemokratischen Mitglieder
9 im Senat und Abgeordnetenhaus werden daher zur Um-
10 setzung der folgenden Punkte aufgefordert diese Hand-
11 lungsspielräume zu nutzen und wenn nötig im Wege ei-
12 ner Bundesratsinitiative abzusichern:

13

14 Landesrechtliche Wohnraumsicherung

15

16 Der Bestand an belegungsgebundenen Sozialwohnun-
17 gen in Berlin sinkt kontinuierlich. Belegungsgebunden
18 bedeutet, dass die Wohnungen nur an Mieter*innen
19 mit einem Wohnungsberechtigungsschein (WBS) vermie-
20 tet werden dürfen. Ein WBS wird auf Antrag vom zu-
21 ständigen Wohnungsamt erteilt, wenn das Haushaltsein-
22 kommen eine bestimmte Grenze nicht übersteigt. Schät-
23 zungsweise haben inzwischen über die Hälfte der Berli-
24 ner Haushalte Anspruch auf einen WBS. Im Gegenzug
25 für die Belegungsbindung erhalten Immobilieneigentü-
26 mer*innen meist Förderungen wie z. B. günstige Kredi-
27 te. Die Belegungsbindung endet innerhalb einer gewissen
28 Frist nach Ablauf der Förderung, sodass Sozialwohnungen
29 in der Regel nach 30 Jahren in den "freien" Markt überge-
30 hen.

31

32 Als Ergänzung zu Mietpreisbegrenzung wie dem Mieten-
33 deckel und der Mietpreisbremse, fordern wir die Einfüh-
34 rung eines Berliner Wohnraumsicherungsgesetz. Dieses
35 Gesetz stützt sich auf die ausschließliche Landeskompe-
36 tenz im Wohnungswesen. Es soll vorschreiben, dass ein si-
37 gnifikanter Teil des Wohnungsbestandes, auch ohne Ge-
38 genleistung der Wohnraumförderung der Belegungsbin-
39 dung unterliegt, also nur an Mietinteressent*innen mit
40 WBS vergeben werden darf. Die Miethöhe für solche Be-
41 legungsgebunden Wohnung soll sich an der Ortsüblichen
42 Vergleichsmiete orientieren und diese um einen festzule-
43 genden Prozentsatz unterschreiten.

44

45 Auf dem freien Mietmarkt werden zahlungskräftige In-
46 teressent*innen regelmäßig bevorzugt. Zusätzlich sehen
47 sich Interessent*innen rassistischer Diskriminierung, so-
48 wie Benachteiligung aufgrund ihres sozialen Status aus-

49 gesetzt. Diese Phänomene sind, auch bei der Vermie-
50 tung belegungsgebundener Wohnungen zu beobachten.
51 Im Bundesrecht gibt es bereits die Möglichkeit Mieter*in-
52 nen für belegungsgebundene Wohnungen staatlich zuzu-
53 weisen (Besetzungsrecht nach § 26 Abs. 2 WoFG). Berlin
54 soll davon insbesondere zugunsten von Mieter*innen Ge-
55 brauch machen, die vergleichsweise geringe Chancen auf
56 einen Mietvertrag hätten.

57

58 **Belegungsbindung nach öffentlich geförderter Sanierung**

59

60 Fast 50% der städtischen klimaschädlichen Emissionen
61 kommen aus dem Bau- und Immobilienwesen. Um die Vi-
62 sion einer klimaneutralen Stadt zu verwirklichen, muss
63 ein Großteil des Wohnungsbestandes in Berlin innerhalb
64 der nächsten Jahre energetisch saniert werden.

65

66 Um eine schnelle Transformation zur Klimaneutralität
67 zu fördern, soll das Land Berlin Förderprogramme zur
68 energetischen Sanierung von Wohngebäuden auflegen.
69 Hierbei sollen die bestehenden Möglichkeiten des Bau-
70 gesetzbuches, wie zum Beispiel Sanierungssatzungen ge-
71 nutzt werden, sofern diese Möglich und zur Sicherstellung
72 von bezahlbarem Wohnraum zweckmäßig sind.

73

74 Im Gegenzug für die Förderung, soll das Land nach §2
75 WoFG, Belegungsrechte an bestehende Wohneinheiten
76 erwerben, die im Rahmen der vorgeschlagenen Wohn-
77 raumsicherung genutzt werden. So können Wohnung, die
78 nach Ablauf der Belegungsbindung dem sozialen Woh-
79 nungsmarkt entzogen wurden, wieder einer sozialver-
80 träglichen Nutzung zugeführt werden.

81

82 **Umlageverbot bei unangetasteter Gewinnsubstanz**

83

84 Ein Großteil des Wohnungsbestandes in Berlin befindet
85 sich in der Hand von Aktiengesellschaften. Diese sollen
86 künftig Mieter*innen vor einer Umlage von Kosten für
87 Modernisierungen und verkappten Entmietungen auf den
88 Mietzins glaubhaft machen müssen, dass ein Sanierung
89 nicht unter Rückgriff auf die bisherigen Unternehmensge-
90 winne finanzierbar ist. Zum Unternehmensgewinn zäh-
91 len auch die Auszahlungen an Aktionär*innen. Die Aus-
92 zahlungen dürfen bis auf die Höhe des durchschnittlichen
93 Zinssatzes gekürzt werden. Ist diese Tatsache den Mie-
94 ter*innen nicht hinreichend glaubhaft gemacht worden,
95 kann die Mieterhöhung einseitig bis auf den vorherigen
96 Mietzins gemindert werden.

97

98 **Sanierungs-TÜV und Zweckentfremdungsverbot**

99

100 Berlin soll als ordnungsrechtliches Mittel einen
101 Sanierungs-TÜV für Mietobjekte einführen. Wir fordern

102 die sozialdemokratischen Senator*innen und Mitglieder
103 des Abgeordnetenhauses auf, die zur Beauftragung
104 dieser Einrichtung erforderliche gesetzliche Grundlage
105 zu schaffen. Vermieter*innen müssen alle 10-Jahre den
106 Zustand des Mietobjekts vor einer unabhängigen und mit
107 der Aufsicht und Vergabe von Prüfsiegeln beauftragten
108 Einrichtung nachweisen. Entspricht dieser nicht der
109 aktuellen Rechtslage, insbesondere der gebotenen In-
110 standhaltungen und energetischen Sanierungen, ist der
111 TÜV zu verweigern. Für diesen Fall soll ein Zweckentfrem-
112 dungsverbot nach Hamburger Vorbild (Hamburgisches
113 Wohnraumschutzgesetz) greifen. Die Aufsichtsbehörde
114 kann demnach die Sanierung der Wohnung treuhän-
115 derisch auf Kosten der Eigentümer*innen vornehmen.
116 Das Umlageverbot bei unangetasteter Gewinnsubstanz
117 bleibt unberührt.

118

119 **Wohnungs- und Mietenkataster und Transparenzregister**

120

121 Die geringe öffentliche Kontrolle beim Erwerb und Ver-
122 kauf von Immobilien, machen Berlin seit längerem zu ei-
123 nem attraktiven Ort für Geldwäsche.

124

125 Gleichzeitig basieren viele gesetzliche Regelungen auf der
126 sog. ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Streit um ihre Hö-
127 he prägt eine Vielzahl von Mieterhöhungs- und Mietpreis-
128 bremsenverfahren. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird
129 in der Regel über Mietspiegel abgebildet, die Erstellung
130 methodisch ausbaufähig ist und häufig angegriffen wer-
131 den.

132

133 Um den Mangel an Informationen über Wohnraum, sei
134 es Eigentümer*in, wirtschaftliche Berechtigte, oder Miet-
135 höhen zu beseitigen, fordern wir die Einführung ei-
136 nes Wohnungs- und Mietenkataster. Dieses soll für jede
137 Immobilie die Eigentums- und Berechtigungsverhältnis-
138 se, den Bestand an Mietwohnungen und die vereinbar-
139 ten Miethöhen samt Nebenabreden erfassen.

140

141 **Milieuschutzberatung und Finanzierungsagentur**

142

143 Milieuschutzgebiete sind ein baurechtliches Instrument
144 der Stadtentwicklung. Vorrangiges Ziel ist es die Sozial-
145 struktur, also die Zusammensetzung der Wohnbevölke-
146 rung, in einem bestimmten Gebiet zu erhalten.

147

148 Wird eine Immobilien in einem Milieuschutzgebiet ver-
149 kauft, so hat der Bezirk ein Vorkaufsrecht. Er kann inner-
150 halb von zwei Monaten selbst oder zu Gunsten Dritter
151 in den Kaufvertrag eintreten. Der*die Kaufende kann ei-
152 nen Vorkauf mittels einer Abwendungsvereinbarung ver-
153 hindern. Im Gegenzug werden bestimmte Auflagen ver-
154 einbart. Beispielsweise dürfen für eine bestimmte Zeit

155 lang keine Sanierungen oder Umwandlungen in Eigen-
156 tumswohnungen durchgeführt werden.

157

158 In der Praxis herrscht ein enormes Kräfteungleichge-
159 wicht zwischen Mieter*innen und Bezirk gegenüber Käu-
160 fer*innen und Verkäufer*innen. Einerseits liegen auf-
161 grund des überhitzten Marktes die Kaufpreise deutlich
162 über dem Verkehrswert der Objekte, andererseits muss
163 das Vorkaufsrecht innerhalb einer vergleichsweise kurzen
164 Frist gezogen werden, wobei die Finanzierung des Vor-
165 kaufs sichergestellt sein muss. Wir fordern daher weiter-
166 hin, dass sich die SPD auf allen Ebenen für eine Preislimi-
167 tierung beim Vorkauf von Immobilien in Milieuschutzge-
168 bieten einsetzt.

169

170 Zusätzlich fordern wir die Einführung einer Milieuschutz-
171 beratung. Betroffene Mieter*innen sollen vom Bezirk ak-
172 tiv über die Situation und die Möglichkeiten eines Vor-
173 kaufs informiert werden. Ziel ist es, dass nicht nur die
174 landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, welche oft
175 nach rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten entscheiden,
176 ob sie in den Kaufvertrag eintreten, miteinbezogen wer-
177 den. Stattdessen soll auch auf die Möglichkeit durch den
178 Erwerb durch andere, gemeinwohlorientierte Dritte hin-
179 gewiesen werden.

180

181 Der Senat soll die Überführung von Objekten in Milieu-
182 schutzgebieten in die Hände der Mieter*innen oder ge-
183 meinwohlorientierte Akteur*innen durch Fördermaßnah-
184 men unterstützen, beispielsweise indem günstige Darle-
185 hen gewährt werden.

186

187 **Ein Vorkaufsrecht für einzelne Wohneinheiten**

188

189 Zudem sollten Mieter*innen von Einzelwohnungen ein
190 über § 577 Abs. 1 BGB hinausgehendes Vorkaufsrecht
191 erhalten. Vermieter*innen werden in dem Rahmen ver-
192 pflichtet Mieter*innen vor Verkauf der Wohnung das
193 Mietobjekt zu einem angemessenen Preis anzubieten.
194 Angemessen ist der Preis, wenn er den Verkehrswert
195 der Wohnung nicht übersteigt. Als Einzelwohnungen gel-
196 ten alle Mietwohnungen, die sich im Privateigentum des*
197 der Vermieter*in befinden und keine zusammenhängen-
198 den Wohneinheiten darstellen bzw. als zusammenhän-
199 gende Wohneinheiten an unterschiedliche Dritte zum
200 Verkauf angeboten werden sollen. Das Vorkaufsrecht
201 kann unbeschadet des Milieuschutzes auch an staatliche
202 Stellen abgetreten werden, und von diesen zugunsten der
203 Mietenden im Rahmen der Erbpacht ausgeübt werden.
204 Entsprechende Mittel insbesondere für sozial bedürftige
205 sollen in den Haushalt eingestellt werden. Diese Maß-
206 nahmen sollen insbesondere Verdrängungseffekten ent-
207 gegenwirken.