

1 ASJ Berlin
2 Beschluss vom 12. April 2018

3
4
5
6 **Antrag**

7
8
9 Der Landesparteitag möge beschließen,
10 der Bundesparteitag möge beschließen,

11
12
13 **Bezahlbarer Wohnraum und Stärkung von Mieter*innenrechten: Unsere Forde-**
14 **rungen für ein Gesetzespaket „Wohnraumoffensive“**

15
16 Die sozialdemokratischen Mitglieder des Bundestages, der Bundesregierung und des
17 Bundesrates werden aufgefordert, bei den Verhandlungen über das von der Großen
18 Koalition geplante Gesetzespaket „Wohnraumoffensive“ folgende Inhalte möglichst
19 weitreichend umzusetzen:

20
21 **I. Städtebaurecht, Boden- und Liegenschaftsrecht**

- 22
- 23 • Die Sicherung bezahlbaren Wohnens durch Aktivierung von Bauland al-
24 lein reicht zur Bekämpfung der Wohnungsnot nicht aus. Aus diesem
25 Grund werden die Festsetzungsmöglichkeiten im Recht der verbindli-
26 chen Bauleitplanung erweitert, das sich bisher auf die soziale Wohn-
27 raumförderung beschränkt. Zusätzlich sollen in Zukunft Festsetzungen
28 zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse aller Einkommensgruppen und
29 zur Vermeidung von Verdrängungseffekten vorgesehen werden. Die
30 Planungsziele in § 1 BauGB werden um die „Schaffung bezahlbaren
31 Wohnraums für alle Kreise der Bevölkerung“ ergänzt.
 - 32
 - 33 • Im Baurecht soll die Möglichkeit zum Erlass von Baugeboten verankert
34 werden, um die Spekulation mit der Entwicklung von Baulandpreisen
35 einzuschränken. Wer Baugrundstücke nicht bebaut, soll höhere Grund-
36 steuern zahlen.
 - 37
 - 38 • Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Umwandlung von Miet-
39 in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten für eine begrenzte
40 Zeit nicht nur einem Genehmigungsvorbehalt zu unterstellen, sondern
41 gänzlich zu untersagen. Eine Umwandlung zu Zwecken einer energeti-
42 schen Sanierung soll eingeschränkt werden. Eine rechtliche Grundlage
43 für verbindliche Mietobergrenzen nach Modernisierung in Milieuschutz-
44 gebieten, die auch den Neubau von Wohnraum umfasst, wird geschaf-
45 fen.
 - 46
 - 47 • Der Auftrag für die geplante Enquête-Kommission für „Nachhaltige Bau-
48 landmobilisierung und Bodenpolitik“ umfasst eine grundlegende Reform
49 des Bodenrechts. Eine solche Reform soll zeitnah eine stärkere steuer-
50 liche Abschöpfung von Bodenwertzuwächsen bebaubarer Grundstücke

51 sowie von Planungsgewinnen ermöglichen. Des Weiteren soll das
52 kommunale Vorkaufsrecht ausgebaut werden.

- 53
- 54 • Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird ihre Grundstü-
55 cke zuerst den Ländern und Kommunen zu Zwecken der Beschaffung
56 bezahlbaren Wohnraums und ohne das Ziel einer Gewinnerzielung zur
57 Verfügung stellen.
- 58
- 59 • Missbräuchliche Gestaltungen bei der Grunderwerbssteuer durch
60 Share Deals werden sofort beendet.
- 61

62 **II. Soziale Wohnraumförderung und Wohnungsbau**

- 63
- 64 • Über die zweckgebundene Bereitstellung von mindestens zwei Milliar-
65 den EUR für den sozialen Wohnungsbau in den Jahren 2020/2021 hin-
66 aus wird eine zeitlich nicht begrenzte soziale Wohnraumförderung des
67 Bundes wieder eingeführt. Hierfür ist das Grundgesetz zu ändern. Ziel
68 ist die Wiederherstellung der Rechtslage, die vor der Föderalismusre-
69 form I herrschte.
- 70
- 71 • Die Förderung von nicht gewinnorientierten Akteuren des Wohnungs-
72 baus und der Wohnungswirtschaft zur Stimulierung von Neubau allein
73 reicht nicht aus. Deshalb wird die Förderung der Wohnungsgemeinnüt-
74 zigkeit für kommunale Wohnungsunternehmen und solchen des Landes
75 sowie für Genossenschaften wieder- bzw. neu eingeführt.
- 76

77 **III. Mietrecht**

- 78
- 79 • Der qualifizierte Mietspiegel als Instrument wird gestärkt. Im Einzelnen
80 soll der Bezugszeitraum auf mindestens 10 Jahre verlängert und die
81 Regelung zur Kappungsgrenze dahingehend verschärft werden, dass
82 innerhalb von drei Jahren die Mieten um insgesamt höchstens 10 %, in
83 Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf um maximal 6 % erhöht wer-
84 den dürfen (statt wie bisher 20 % bzw. 15 %). Der qualifizierte Miet-
85 spiegel muss auf eine zuverlässige Datengrundlage gestellt werden.
- 86
- 87 • Die Möglichkeit der Kündigung eines Mietvertrages wegen Eigenbe-
88 darfs wird gesetzlich auf den Eigentümer selbst, Eltern, Kinder und Ge-
89 schwister beschränkt. Ein Missbrauch löst Schadensersatzansprüche
90 gegen den Vermieter aus.
- 91
- 92 • Die Modernisierungsumlage wird ersatzlos gestrichen. Jedenfalls soll
93 die Regelung auf fünf Jahre begrenzt ausgesetzt und die Außerkrafts-
94 etzung anschließend evaluiert werden. Nur so kann das im Koalitions-
95 vertrag bezeichnete „Herausmodernisieren“ verhindert werden.
- 96
- 97 • Eine Verletzung der gesetzlichen Auskunftspflicht des Vermieters bzgl.
98 der Vormiete wird mit einer effektiven Sanktion belegt.
- 99
- 100 • Für Kommunen soll eine rechtliche Grundlage zur Einführung einer
101 pauschalen und flächendeckenden Mietpreisbindung bei angespann-

102 tem Wohnungsmarkt zur Gewährleistung einer ausreichenden Versor-
103 gung von allen Teilen der Bevölkerung mit Wohnraum geschaffen wer-
104 den.

105
106
107 **Begründung:**

108
109 Im zwischen SPD und CDU/CSU geschlossenen Koalitionsvertrag ist vereinbart, zur
110 Schaffung von Wohnraum ein Gesetzespaket „Wohnraumoffensive“ zu verabschie-
111 den. Die genannten Punkte haben dabei für einen Erfolg sozialdemokratischer
112 Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik höchste Priorität.

113
114 Die Schaffung und Bewahrung bezahlbaren Wohnraums ist eine der derzeit drän-
115 gendsten, vielleicht die neue soziale Frage des 21. Jahrhunderts. Die Ergebnisse der
116 Großen Koalition von 2013 bis 2017 auf diesem Gebiet blieben weitgehend hinter
117 den Erwartungen zurück. Insbesondere die soziale Wirkung ihres maßgeblichen Ge-
118 setzesvorhabens, der sogenannten Mietpreisbremse, ist unzureichend. Die stark ge-
119 stiegenen Miet- und Grundstückspreise haben insbesondere in Ballungsräumen bis
120 hinunter zu größeren Kreisstädten eine soziale Krise herbeigeführt und befördern
121 eine Erosion des sozialen Zusammenhalts. Hierauf gründet sich ein klarer Auftrag an
122 den Gesetzgeber. Umso enttäuschender ist es, in der neuen Großen Koalition nun-
123 mehr auch die Zuständigkeit für den Bereich Bauen an die CSU verloren zu haben.
124 Es besteht die Gefahr, dass eine sozial ausgewogene Stadtentwicklungs-, Mieten-
125 und Wohnungspolitik keinen Fürsprecher mehr in der Bundesregierung hat, sondern
126 – in ihrem neuen Ressort – hinter den Themen Sicherheit und Asyl verschwindet. Der
127 SPD bietet sich gleichzeitig die Chance, im Sinne der angestrebten Erneuerung der
128 Partei in der Großen Koalition, durch neue Positionen in der Wohnungspolitik ihr Pro-
129 fil zu schärfen und Glaubwürdigkeit zurückzugewinnen.

130
131