

Bauen – Kaufen – Deckeln. Für soziale Gerechtigkeit am Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist aus dem Gleichgewicht geraten. Zwischen 2011 und 2018 sind die Mieten in Berlin um durchschnittlich 71 % gestiegen. In der Konsequenz leiden zehntausende Mieterhaushalte unter untragbar hoher Wohnkostenbelastung. Und jene, die nicht direkt betroffen sind, treibt die Angst um vor dem nächsten Umzug oder möglicher Verdrängung.

Wohnen ist die soziale Frage des 21. Jahrhunderts. Bezahlbaren Wohnraum zu sichern und neu zu schaffen, ist für uns eine Frage der sozialen Gerechtigkeit. Die Politik muss die Angst davor, die Miete nicht mehr bezahlen zu können und vor dem damit verbundenen sozialen Abstieg ernst nehmen. Gerade in dieser Frage zeigen sich klare Unterschiede der Parteien: Trotz des erbitterten Widerstandes von CDU und CSU konnte die SPD im Bund Verbesserungen durchsetzen: Mit Absenkung der zulässigen Modernisierungsumlage werden Mieterinnen und Mieter in ihren bestehenden Mietverhältnissen besser geschützt. Mit der Mietpreisbremse können sich Mieterinnen und Mieter gegen überhöhte Mieten bei Neuverträgen wehren. Diese **Verbesserungen reichen aber nicht aus**. Trotz strengerer Regeln sind (teils rechtswidrig) überhöhte Mietforderungen bei Neuvermietungen an der Tagesordnung. Noch immer werden Mieterinnen und Mieter durch Modernisierungen belastet oder gar verdrängt. Hier werden wir uns aus Berlin weiter auf der Bundesebene und besonders im Bundesrat mit Initiativen für Verbesserungen und einen guten Mieterschutz einsetzen.

Der **Neubau dauerhaft bezahlbarer Wohnungen kommt viel zu langsam voran**. Noch immer kommen nicht alle in der Stadt ihrer politischen Verantwortung so nach, dass sich die Chancen auf eine gute und bezahlbare Wohnung durch die Landespolitik schnell und verlässlich verbessern. Die SPD Berlin setzt vor allem auf Neubau in kommunalem oder genossenschaftlichem Eigentum.

Vor diesem Hintergrund ist es **verständlich, dass das Volksbegehren „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ laut Umfragen große Unterstützung** erfährt. Es weckt die Hoffnung, im Wege der Enteignung die Dynamik steigender Mieten aufzuhalten. Dieser Wunsch nach einer radikalen Umkehr wird vor allem durch das teils skrupellose Geschäftsgebaren einiger Wohnungsunternehmen und privater Einzeleigentümer befeuert.

Die Berlinerinnen und Berliner fordern zu Recht, dass alle rechtlich möglichen Instrumente genutzt werden, **den Wohnungsmarkt ins Gleichgewicht zu bringen**. Von allen zur Verfügung stehenden Instrumenten wird die SPD Berlin diejenigen wählen, die am besten wirken, um **den Missstand sozial gerecht zu beheben**.

So sympathisch das Volksbegehren vielen auf den ersten Blick auch sein mag, so bleibt doch stark zu bezweifeln, **ob die angestrebte Vergesellschaftung von Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen der geeignete Weg ist**, zu schnellen Verbesserungen am Wohnungsmarkt zu kommen: Nach ersten Berechnungen der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beläuft sich die dafür nötige Entschädigung auf 28,8 bis 36 Mrd. Euro. Geld, das die Öffentliche Hand an Deutsche Wohnen und Co. zu zahlen hätte. Hinzu kommen zu erwartende langwierige juristische Auseinandersetzungen bis hin zum Bundesverfassungsgericht, durch die viele Jahre vor der ersten Enteignung

vergehen würden und an dessen Ende zudem nur jene Mieterinnen und Mieter geschützt werden könnten, deren Wohnungen kommunalisiert würden.

Die SPD Berlin steht klar für Bauen – Kaufen – Deckeln. Für die SPD ist klar: wir brauchen alle drei Teile dieser Strategie und sie müssen alle mit voller Kraft vorangetrieben werden. Statt auf ein langwieriges, teures und rechtlich ungewisses Volksbegehren zu setzen, das nur einem kleinen Teil der Mieterinnen und Mieter helfen würde, fordert die SPD eine klare Konzentration auf folgende Punkte:

- **Der Mietendeckel hilft allen** und nicht nur wenigen. Er ist deutlich besser geeignet, den Mietenanstieg zu stoppen: Er sieht vor, durch Landesgesetz eine befristete Mietobergrenze zu ziehen, die nicht überschritten werden darf. Der Mietendeckel bietet damit den Vorteil, erstens alle Mieterinnen und Mieter zu schützen und das zweitens sofort, ohne zuvor eine milliardenschwere, langwierige und rechtlich sehr ungewisse Vergesellschaftung anstreben zu müssen.
- **Eigentum verpflichtet** – und zwar nicht nur zur Selbstverständlichkeit, sich an die Gesetze zu halten und z.B. die Mietpreisbremse und den Mietspiegel anzuwenden. Das Grundgesetz und unsere Werteordnung verlangen deutlich mehr als das. Die Eigentümer, die die Sozialpflichtigkeit des Eigentums aus Artikel 14 (2) GG ignorieren und dem Gemeinwohl zuwiderhandeln, gefährden mit diesem Verhalten selbst am allermeisten die Akzeptanz der Sozialen Marktwirtschaft. Wohnen ist keine Ware, Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. Deshalb sind die Wohnungsunternehmen jetzt gefordert zu zeigen, welchen Beitrag sie zum Gemeinwohl leisten, wie sie sozialverträgliche Mieten gewährleisten und dass sie sichere und verlässliche Vermieter sind, deren Mieterinnen und Mieter keine Angst vor Verdrängung und Mieterhöhungen haben müssen.
- **Enteignung ist bereits jetzt möglich.** Wir müssen endlich wirksam die Spekulation mit Baugrundstücken beenden, denn sie ist Gift für unsere Gesellschaft. Wer seine Baugenehmigung nicht nutzt, bei dem muss endlich durch eine hohe Grundsteuer C der Spekulationsgewinn abgeschöpft werden. Wer auch dann nicht handelt oder wer trotz eines Baugebots nicht endlich bezahlbare Wohnungen baut, der muss zügig enteignet werden. Diese Grundstücke sollten dann z.B. Genossenschaften bekommen, damit sie gemeinwohlorientierte Wohnungen bauen können. Auch bei missbräuchlichem Leerstand müssen wir konsequent in das Eigentum eingreifen. Dafür haben wir im Zweckentfremdungsrecht ermöglicht, Treuhänder einzusetzen und Leerstand zu beenden bzw. Wohnungen vermietbar zu machen. Wir erwarten von allen politisch Verantwortlichen auf Landes- wie auf Bezirksebene eine konsequente Umsetzung dieses Instruments. Auch das Wohnungsaufsichts- und das Bauordnungsrecht kennen Eingriffe wie Instandsetzungsgebote, um Wohnraum wieder verfügbar zu machen. Und schließlich werden auch zur Umsetzung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen bereits Vorkaufsrechte und auch Grundstücksenteignungen vorgenommen.
- **Bezahlbarer Neubau muss endlich Priorität haben.** Weder Enteignung noch Regulierung ändern etwas daran, dass eine Stadt, in der mehr Menschen wohnen, auch mehr Wohnungen braucht. Wir halten deshalb am verabredeten Ziel der Koalition fest, in dieser Wahlperiode 30.000 neue städtische und damit bezahlbare Wohnungen zu bauen. Darüber hinaus

müssen wir die Genossenschaften noch stärker unterstützen, damit sie zusätzlichen gemeinwohlorientierten Wohnraum schaffen können. Dafür werden wir zusätzliche Flächen zur Verfügung stellen.

- **Landeseigene Flächen nutzen.** Zur klugen Bodenpolitik gehört nicht nur, Flächen strategisch anzukaufen, per Erbbaurecht gemeinwohlorientiert zu vergeben usw. Vor allem gehört dazu, das Bodenvermögen auch für das Gemeinwohl zu nutzen und dauerhaft bezahlbare Wohnungen, soziale Infrastruktur, Kultureinrichtungen usw. darauf möglich zu machen. Wir stehen in der Koalition dafür, vorhandene Flächen wie den Blankenburger Süden, in Friedrichshain West oder an der Michelangelostraße deutlich schneller für den dringend benötigten Wohnungsbau zu nutzen und diese Vorhaben nicht weiter zu bremsen. Und wir stehen dafür, mit Blick auf die nächste Wahlperiode auch große Flächenpotentiale wie die Siemensstadt, Tegel oder die Elisabeth-Aue für den Wohnungsbau zu nutzen.
- **Ankauf von Wohnungsbeständen.** Ergänzend zum dringend benötigten Wohnungsneubau haben wir in den letzten Jahren bereits gezielt Wohnungen angekauft, um den mietpreisdämpfenden Einfluss der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu erhöhen. Deshalb werden wir weiter Vorkaufrechte ausüben, Sozialwohnungen und andere für Mieten- und Stadtentwicklungspolitik wichtige Wohnungsbestände aufkaufen.

Gezielter Ankauf, **Mietendeckel** und **Wohnungsneubau schützen** die Berlinerinnen und Berlinern schneller und wirksamer vor steigenden Mieten, als es der Ansatz des Volksbegehrens verspricht. Wo **Wohnungsunternehmen ihrer sozialen Verantwortung allerdings nicht nachkommen**, werden wir konsequent alle vorhandenen Mittel nutzen, soziale Gerechtigkeit herstellen. Dazu gehören auch gezielte Eingriffe in das Eigentum.

Christian Gaebler
Kreisvorsitzender Charlottenburg-Wilmersdorf

Harald Georgii
Kreisvorsitzender Friedrichshain-Kreuzberg

Oliver Igel
Kreisvorsitzender Treptow-Köpenick

Lars Rauchfuß
Kreisvorsitzender Tempelhof-Schöneberg