



TEILRESOLUTION

Klausurtagung der SPD-Fraktion
des Abgeordnetenhauses von Berlin

24.-26. Januar 2025 in Dresden

MIETEN



Ausgangslage

Die Kluft zwischen Angebots- und Bestandsmieten ist in Berlin in den vergangenen zehn Jahr enorm angestiegen. Während im 10-Jahres-Zeitraum 2013-2023 die Bestandsmieten um 30 Prozent gestiegen sind (von 5,54 Euro auf 7,21 Euro), sind die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum um 78 Prozent gestiegen (von 7,84 Euro auf 13,99 Euro). Damit ist auch das Verhältnis von Neuvermietungen und Bestandsmieten immer weiter auseinandergegangen. Im Jahr 2013 lagen die Angebotsmieten schon 41 Prozent über den Bestandsmieten. Dieser bereits hohe Wert ist 2023 auf 94 Prozent angestiegen. Wer also eine neue Wohnung sucht, zahlt im berlinweiten Durchschnitt fast den doppelten Quadratmeterpreis. Hinzu kommt, dass bei den Nebenkosten ebenfalls hohe Preissteigerungen von 30 Prozent in 10 Jahren zu verzeichnen waren in den vergangenen Jahren – insbesondere aufgrund der Energiekrise 2022.

Wir begrüßen es als SPD-Fraktion, dass die SPD-geführte Bundesregierung auf diese sozial herausfordernden Entwicklungen reagiert und im Jahr 2023 das Wohngeld novelliert und verbessert hat. Der Empfängerkreis wurde erweitert und die Zuschussbeträge erhöht. Ebenso wird seither zusätzlich eine Heizkostenkomponente bezahlt, um die steigenden Nebenkosten abzupuffern. Diese Förderung federt soziale Härten ab und erhöht den Lebensstandard zahlreicher Haushalte. So erhielten im Jahr 2023 51.320 Haushalte in Berlin Wohngeld. Dabei begrüßen wir, dass das Land Berlin mit der Online-Beantragung des neuen Wohngelds diese wichtige Förderung zeitnah und schneller als viele andere Bundesländer den Empfängerinnen und Empfängern zur Verfügung gestellt hat. Damit sinkt die Haushaltsbelastung für viele Gruppen, die dringend eine soziale Entlastung benötigen: Familien, Seniorinnen und Senioren und auch Geringverdiener.

Diese Entlastungen dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es weiterhin notwendig ist, das Problem der überproportional hohen Angebotsmieten ursächlich anzugehen. Diese Ursachen liegen zum einen bei dem nicht ausreichenden Wohnungsangebot in Berlin. Zum anderen bei den nicht ausreichenden mietenpolitischen Regulierungen insbesondere auf Bundesebene. Obwohl wir dies als SPD-Fraktion seit Jahren anmahnen und Lösungsvorschläge unterbreiten, konnten wir dies aufgrund fehlender Unterstützung der jeweiligen Koalitionspartner in Bund und im Land Berlin bisher nicht in der notwendigen Konsequenz umsetzen. Hier müssen endlich alle Parteien in Regierungsverantwortung an einem Strang ziehen. Die Entscheidungsschwäche anderer politischer Parteien bei der Bekämpfung der Wohnungsknappheit und der notwendigen Verbesserung im Mieterschutz darf nicht mehr auf dem Rücken der Mieterinnen und Mieter ausgetragen werden.

Handlungsfeld 1: Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

Bereits 2014 wurde auf Betreiben der SPD-Fraktion die Wohnraumförderung wieder eingeführt, um neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Trotz einer guten Haushalts- und Wirtschaftslage wurden die Fördermöglichkeiten über viele Jahre nicht ausgeschöpft. Die Anzahl der geförderten Wohnungen steigt seit dem Jahr 2023 wieder kontinuierlich von 1.935 im Jahre 2022 auf 5.188 im Jahre 2025, ein Erfolg unserer Politik in Fraktion und Senat.

In der laufenden Legislatur seit 2021 ist es bezeichnend, dass während der rot-grün-roten Koalition (2021-2023) innerhalb von knapp zwei Jahren nur ein Bebauungsplan im Abgeordnetenhaus verabschiedet werden konnte, während es in der jetzigen Koalition im gleichen Zeitraum bereits 10

Bebauungsplan-Beschlüsse gibt. Auch die Novelle der Berliner Bauordnung und die Verabschiedung des Schneller-Bauen-Gesetzes sind wichtige parlamentarische Meilensteine, um schneller mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Trotz dieser vielfältigen Aktivitäten bleibt leider absehbar, dass diese positiven Entwicklungen keine kurzfristigen, sondern nur mittelfristige Effekte zeigen werden können. Hier wurden wertvolle Jahre verschenkt. Wir haben im Bund und Land dafür gesorgt, dass wieder bezahlbarer Wohnraum für Studierende und Azubis gebaut wird. Darauf werden wir auch in Zukunft ein Augenmerk legen.

Handlungsfeld 2: Mietrecht anwenden und ausweiten

a) Auf Bundesebene endlich die CDU-/FDP-Blockade im Mieterschutz beenden

Der größte Hebel im Mietrecht liegt auf der Bundesebene. Die Aktivitäten des Landes Berlin sind wichtige Teilaspekte. Aber ohne die Bundesebene kann wirksamer Mieterschutz für die Berlinerinnen und Berliner nicht umgesetzt werden. Wir bedauern es als SPD-Fraktion, dass frühere Koalitionspartner der Bundes-SPD in den Jahren 2017 bis 2024 sich den sozialdemokratischen Forderungen für einen wirksamen Mieterschutz und sozialen Ausgleich nicht angeschlossen haben und wirksame Reformen verhindert und blockiert haben. So ist es den Berlinerinnen und Berlinern kaum vermittelbar, dass wichtige Verabredungen aus dem Koalitionsvertrag der Ampelregierung wie die Reduzierung von Mieterhöhungen von 15 Prozent in drei Jahren auf 11 Prozent oder die Verlängerung der Mietpreisbremse durch die Blockade eines Koalitionspartners verhindert wurden.

Dass Mietengesetze auf Bundesebene wirken, zeigt das Beispiel des Umwandlungsverbots nach § 250 BauGB. Auf Drängen der SPD wurde das Gesetz 2021 im Bund verabschiedet und Berlin hat umgehend im Anschluss die entsprechende Verordnung erlassen. Daraufhin hat sich die Zahl der Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, massiv reduziert. Wurden in den Jahren 2015 bis 2021 insgesamt noch über 48.000 Wohnungen (nach §172 BauGB) umgewandelt, so waren es im gesamten ersten Halbjahr 2024 aufgrund der Gesetzesverschärfungen nur noch weniger als 100. Mietengesetze wirken! Sie müssen nur erlassen werden! Hier dürfen sich weder kleine Parteien noch konservative Volksparteien mehr aus der Verantwortung stehlen und Koalitionsverträge brechen. Machtpolitische Spielchen werden der Tragweite der Mietenfrage nicht gerecht.

Auf Landesebene unterstützen wir diese bundespolitischen Bestrebungen, indem wir uns als SPD-Fraktion kontinuierlich für entsprechende Bundesrats-Initiativen einsetzen. Wir kämpfen für die Rechte der Mieterinnen und Mieter.

- Das bestehende und sehr erfolgreiche Umwandlungsverbot ist aufgrund der Bundesgesetzgebung begrenzt bis zum 31. Dezember 2025 und kann nach aktueller Rechtslage nicht verlängert werden. Nach unserem Fraktionsbeschluss vom Januar 2024 soll die gesetzliche Regelung für angespannte Wohnungsmärkte entfristet werden. Wir hoffen, dieses wichtige Anliegen trotz der bisherigen Verzögerungen zeitnah als Koalition ins Parlament einbringen zu können.
- Die Mietpreisbremse läuft nach aktueller Gesetzeslage Ende 2025 aus. Der Versuch der Bundesregierung vom Dezember 2024, diese noch vor der Bundestagswahl bis 2029 zu verlängern und zukünftig auch Wohnungen nach dem Baujahr 2014 einzubeziehen, wird

voraussichtlich nicht gelingen. Als SPD-Fraktion fordern wir, dies zu verlängern und wollen – die Zustimmung unseres Koalitionspartners erwartend – eine entsprechende Bundesrats-Initiative starten.

- Wir fordern, die Kappungsgrenze gemäß § 558 BGB von bisher 15 auf 6 Prozent abzusenken und so das erlaubte Maß von Mieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten zu verringern.
- Wir unterstützen die Absicht der Bundes-SPD auch Indexmietverträge in Zukunft durch die Kappungsgrenzen normaler Mietverträge, wie der ortsüblichen Vergleichsmiete, zu deckeln und fordern darüber hinaus, dass sich Indexmieten gemäß § 557b BGB nicht mehr am Verbraucherpreisindex orientieren, da dieser auch die Steigerungen bei Nahrungsmitteln und Energiepreisen abbildet. Stattdessen soll der ebenfalls vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Nettokaltmietenindex Anwendung finden.
- Wir fordern, dass die Mietpreisbremse nicht durch die Bezugnahme auf möbliertes Wohnen nach § 549 BGB umgangen werden kann
- Wir fordern eine Öffnungsklausel im BGB für einen zeitlich begrenzten Mietstopp in angespannten Wohnungsmärkten.
- Wir fordern, dass Mietwucher nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz unterbunden wird und eine entsprechende Gesetzesänderung endlich vor Gericht im Sinne des Mieterschutzes angewendet werden kann.
- Wir fordern die Wiedereinführung eines wirksamen Vorkaufsrechts und die Einführung von Möglichkeiten zur Limitierung des Kaufpreises auf den sozialen Ertragswert, auch um Verdrängung in der Zukunft zu verhindern. Grundsätzlich ist der Verkehrswert in § 194 BauGB durch einen sozialen Ertragswert zu ersetzen.
- Parallel fordern wir die Bundesebene auf, über die KfW ein mit Länderprogrammen ergänzbares Förderkreditprogramm für Wohnungsankäufe durch kommunale Gesellschaften und Genossenschaften aufzulegen. Der derzeitige angeschlagene Wohnungsmarkt bietet eine Chance, weiteren Wohnraum auf Dauer im gemeinwohlorientierten Bestand zu sichern.
- Wir fordern eine Mietpreisbremse und einen verbesserten Kündigungsschutz für gewerbliche Mieter, insbesondere für soziale Einrichtungen.

Bei diesen für unsere Stadt besonders wichtigen Vorhaben kommt es darauf an, dem Bund gegenüber geschlossen als Koalition aufzutreten. Deshalb fordern wir unseren Koalitionspartner auf, seine vielfältigen Vorbehalte fallen zu lassen.

b) Bestehende Regelungslücken im Mietrecht schließen

Das Mietrecht ist aufgrund seiner in weiten Teilen zivilrechtlichen Prägung dem Bund als Gesetzgeber zugewiesen und kann in diesem Bereich von Berlin als Bundesland nur in dem vom Bund eröffneten Rahmen selbstständig angepasst werden. Als SPD-Fraktion haben wir uns bei allen Öffnungsklauseln in der Bundesgesetzgebung dafür eingesetzt, dass diese zur Verbesserung des Mieterschutzes zum Einsatz kommen. So hat Berlin als erstes Bundesland die Mietpreisbremse eingeführt und im Jahr 2021 die Regelungen zum Umwandlungsverbot von Miet- in

Eigentumswohnungen (nach § 250 BauGB) umgehend nach Beschluss auf Bundesebene in Landesrecht übertragen. Darüber hinaus hat Berlin bereits im Jahr 2015 das Zweckentfremdungsverbotsgesetz erlassen. Dieses untersagt die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abriss, Leerstand oder wohnfremde Nutzungen (insbesondere Ferienwohnungen). Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz wird die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen festgelegt.

Die SPD-Fraktion setzt sich dafür ein, dass der für die Bundesländer bestehende Kompetenzrahmen für die Gesetzgebung ausgeschöpft wird, auch um jede Möglichkeit des Mieterschutzes und des Erhalts von bezahlbarem Wohnraum auf Landesebene zu nutzen.

- Mit dem im Koalitionsvertrag vereinbarten und geplanten Vergesellschaftungsrahmengesetz soll Berlin die Möglichkeit erhalten, in zentralen Bereichen der Daseinsvorsorge wie Wasser, Energie und Wohnen den Einfluss der öffentlichen Hand substanziell zu erhöhen und so mögliche Verwerfungen auf einem nicht ausreichend regulierten Markt zu korrigieren bzw. zu verhindern. Die auf maßgebliches Betreiben der SPD grundgesetzlich vorgesehene Vergesellschaftung ermöglicht marktregulierende Interventionen auf Ebene der Bundesländer. Dabei sieht sie nur in ihrer finalen bzw. intensivsten Form den Entzug von Eigentum vor. Die Vergesellschaftung ermöglicht z. B. beschränktes und an gesellschaftlichem Interesse ausgerichtetes Marktagieren sowie Gewinnmaximierungs- oder Gewinnabführungsverbote. Das kann unserer Auffassung nach im Wohnungswesen z. B. gesetzliche Vorgaben für eine sozialverträgliche und nachhaltige Bewirtschaftung und eine Portfoliomischung beinhalten.

Aufgrund der Tragweite dieser gesetzlichen Möglichkeiten treten wir weiterhin dafür ein, dass dieses Vorhaben sorgfältig vorbereitet und anschließend umgesetzt wird. Sorgfalt bedeutet jedoch nicht Verzögerung. Für uns als SPD-Fraktion ist klar: Wenn nicht bis zum Sommer 2025 durch den Senat ein Entwurf für das Vergesellschaftungsrahmengesetz vorgelegt wird, wird die SPD-Fraktion der Koalition einen Entwurf für ein Parlamentsgesetz vorlegen. Zudem wird die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen aufgefordert, im laufenden Jahr 2025 ein Eckpunktepapier für ein entsprechendes Umsetzungsgesetz im Bereich des Wohnens vorzulegen.

Wir wollen ein Vergesellschaftungsrahmengesetz schaffen, welches klare Vorgaben definiert und im Sektor des Wohnungswesen insbesondere folgende Anwendungskriterien vorgibt:

- Einhaltung der Mietpreisregelungen im Land
 - Einhaltung der Wohnnutzungsregelungen im Land
 - am Grundgedanken des sozialen Mietrechts orientierte Bewirtschaftung, Instandhaltung, Energieversorgung und energetische Modernisierung
- Die SPD-Fraktion drängt auf die Verabschiedung eines Wohnraumsicherungsgesetzes. Darin sollen wichtige Forderungen wie das Verbot von möblierten Wohnungen in Erhaltungssatzungs-Gebieten und bessere Befugnisse der Ämter bei der Auskunftspflicht im Rahmen von Zweckentfremdungsverfahren geregelt werden. Ebenso sollen die bisherigen Bußgeldhöhen auf den Prüfstand gestellt werden und so erhöht werden, dass die Attraktivität eines Verstoßes minimal ist. Ziel des Gesetzes ist es, die landeseigenen Kompetenzen und Eingriffsmöglichkeiten so weit wie möglich auszuschöpfen. Wir halten es insbesondere für erforderlich, darin auch

Obergrenzen bei Neuvermietungen für die Anzahl der Verträge über möblierten Wohnraum und über befristete Mietverhältnisse, die Verpflichtung mittlerer und großer Wohnungsunternehmen, bei Neuvermietungen einen Teil ihres Wohnungsbestandes als WBS-Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen bereitzustellen, inklusive der Berücksichtigung besonderer Bedarfsgruppen, und die Sicherstellung einer sozialverträglichen und nachhaltigen Bewirtschaftung durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen und Kontrollen gesetzlich zu regeln und werden diese von uns als sachdienlich erachteten weiteren Maßnahmen einer gutachterlichen Stellungnahme unseres wissenschaftlichen Parlamentsdienstes mit dem Ziel zuführen, ein entsprechendes Gesetz noch in dieser Legislaturperiode zu verabschieden. In diesem neuen Gesetz sollen ebenso wie in den bestehenden Gesetzen für den Umgang mit Wohnraum im Land Berlin die bisherigen Bußgeldhöhen so ausgerichtet und erhöht werden, dass die Attraktivität eines Verstoßes minimal ist. Darüber hinaus prüfen wir die Schaffung einer Schwerpunktstaatsanwaltschaft für Immobilien-, Wohn- und Mietkriminalität.

- Im Rahmen der Verwaltungsreform soll die Zuständigkeit für die Bauaufsicht und den Vollzug der wohnungs- und wohnraumschutzrechtlichen Regelungen zukünftig bei demselben Amt bzw. im selben Ressort im Bezirksamt zusammengelegt werden.
- Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz ist in seiner Zielsetzung ein wichtiges Instrument zur Bewahrung von bestehendem Wohnraum. Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass die Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen gut damit behoben werden kann. In den ersten zehn Jahren konnten ca. 28.000 Mietwohnungen so wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die SPD-Fraktion begrüßt das im September 2023 verkündete Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG), nach dem auch Wohnungen, die bereits vor dem Erlass des Verbots im Jahr 2014 zweckentfremdet wurden, zurück auf den Mietwohnungsmarkt gebracht werden müssen. Die SPD-Fraktion geht von einem weitaus höheren Potenzial für die Zuführung an den regulären Wohnungsmarkt aus und fordert die Bezirke auf, die Möglichkeiten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes auszuschöpfen.
- Gleichwohl zeigen die Erfahrungen aus den Bezirken, dass es vor allem beim Leerstand weiterhin ein großes Umsetzungsdefizit bei der Rückgewinnung von Mietwohnraum gibt. Unter anderem um die verfügbaren personellen Ressourcen in den zuständigen Ämtern besser zu nutzen, fordern wir als SPD-Fraktion insbesondere die Vorgaben zum Abriss von Wohnraum zu überarbeiten sowie die Auskunfts- und Anzeigepflicht im Rahmen von Zweckentfremdungsverfahren neu geregelt werden, um die Regeln effektiver durchsetzen zu können. Dabei soll der Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern von der Genehmigungspflicht ausgenommen und die Voraussetzungen für den Abriss von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern erhöht werden, wie über eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums für die Renditeberechnung zur Ausstellung von Negativattesten von 10 auf 20 Jahre.

c) Einhaltung des bestehenden Mietrechts stärker kontrollieren

So wichtig der Neubau ist, um den bestehenden Mangel an Wohnraum zu beheben, ist Wohnungsbau allein nicht ausreichend, um einen sozial ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Die große Schere zwischen Bestands- und Angebotsmieten zeigt, dass die bisherige Mietengesetzgebung nicht hinreichend vor hohen Mieten schützt und der bestehende Mangel auf

dem Wohnungsmarkt es zudem Vermieter/innen leichter macht, unzulässige Miethöhen zu realisieren. Daher ist es notwendig, die bestehenden gesetzlichen Regelungen im Mietrecht besser zu kontrollieren.

- Mit der Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes (Drucksache 19/1851) wird eine Mietprüfstelle geschaffen, die Mieterinnen und Mieter hinsichtlich der Prüfung der Einhaltung von Mietpreisregelungen beraten wird.
- Seit dem Jahr 2018 werden über den Haushalt zusätzliche Mittel für kostenlose Mieterberatungen in allen Bezirken bereitgestellt. Damit können sich Mieterinnen und Mieter kostenlos zu ihren Rechten beraten lassen.
- Nachdem es in Frankfurt/Main erste gerichtliche Erfolge bei der Verfolgung und Ahndung von Mietwucher nach dem Wirtschaftsstrafrecht gab, sucht der Senat gemeinsam mit den Bezirksämtern Wege zur Aktivierung der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen auch in Berlin. Ziel ist die Aktivierung der erfolgreichen Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen durch die Bezirke und die Herausbildung einer entsprechenden Rechtsprechung zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wie in Frankfurt am Main. Mittlerweile arbeiten acht Wohnungsämter in der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen an einer Aktivierung der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen.
- Im Jahr 2024 hat der Senat einen neuen qualifizierten Mietspiegel herausgegeben, der von allen beteiligten Verbänden anerkannt wurde und so eine rechtlich verlässliche Basis bildet (und mit geringen Steigerungen von Bestandsmieten für Stabilität sorgt).