

A09/II/2017**Beschluss****Annahme****Abteilung 16 (Grünes Dreieck)****Der Landesparteitag möge beschließen:****Der Bundesparteitag möge beschließen:****Mieter*innen besser schützen – Milieuschutz verbessern!**

Der Bezirk Mitte wird aufgefordert, die Milieuschutzgebiete auszuweiten und neue soziale Erhaltungsgebiete zu beschließen. Darüber hinaus soll der Bezirk:

- den Milieuschutz konsequenter anwenden und keine mietsteigernden Maßnahmen mehr zu genehmigen. Ausstattungsmerkmale, die geeignet sind, Aufschläge auf die bisherige Miete zu begründen, sollen versagt werden.
- bei Modernisierungen, bzw. bei durch Modernisierungen bedingten Mieterhöhungen, ausnahmslos alle Eigentümer*innen, insbesondere aber städtische Wohnungsbaugesellschaften, vertraglich auf eine Verordnungsmiete zu verpflichten, die auf einem gebietsspezifischen Mietspiegel basiert. Hierbei sollte sich an den Preisen für eine durchschnittliche Ausstattung orientiert und nicht die Obergrenze des entsprechenden Mietspiegels herangezogen werden.
- energetische Sanierungen in Milieuschutzgebieten umfassend zu prüfen und zu gewährleisten, dass eine Energieberatung erfolgt und die Warmmiete nach Sanierung nicht steigt.
- das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten bei allen Grundstücksverkäufen prüfen und auszuüben. Um das Vorkaufsrecht zugunsten dritter ausüben zu können, sollen entsprechende Vereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und gemeinwohlorientierten Trägern getroffen werden. Darüber hinaus wird der Bezirk aufgefordert, einen Beauftragten für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung zu ernennen, um den Betroffenen und dem Bezirk schnell und effizient zur Seite stehen zu können und Handlungsfähigkeit zu gewährleisten.
- eventuelle Abwendungsvereinbarungen bezüglich des Vorkaufsrechtes so gestalten, dass sich Investoren verpflichten, die Ziele der Milieuschutzgebiete für mindestens 20 Jahre einzuhalten. Diese Verpflichtungen müssen so gehalten sein, dass sie auch bei einem Eigentümer*innen-Wechsel gelten.
- dafür Sorge tragen, dass im Bezirksamt genügend entsprechend qualifizierte Mitarbeiter*innen zu Prüfzwecken zur Verfügung stehen, um die genannten Vorhaben umsetzen zu können.

Der Senat wird aufgefordert, sich dafür einzusetzen, dass die Grunderwerbsteuer bei Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten gemeinwohlorientierter Träger sowie städtischer Wohnungsbaugesellschaften im Land Berlin grundsätzlich entfällt. Darüber hinaus soll der Senat:

- eine Bundesratsinitiative starten, die das Baurecht, dahingehend ändert, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten komplett untersagt wird. Alle Ausnahmeregelungen im Baurecht sind abzuschaffen. Die Umwandlungsverordnung soll zu einem Bestandteil der sozialen Erhaltungsverordnung werden und automatisch mit Ausweisung eines sozialen Erhaltungsgebietes in Kraft treten. Ein Weißbuch der anerkannten Modernisierungsmaßnahmen ist zu erstellen.
- die Bezirke finanziell und durch eine verbesserte Personalausstattung sowie beratend und konzeptionell bei der Ausweisung von weiteren Milieuschutzgebieten unterstützen.
- die Voraussetzungen dafür schaffen, dass bereits mit Beginn der Voruntersuchungen bezüglich der Voraussetzungen über die Festsetzung weiterer Milieuschutzgebiete, bauliche Maßnahmen und Umwandlungen Genehmigungspflichtig sind bzw. die Entscheidung über die Zulässigkeit von Baumaßnahmen bis zum Abschluss der Untersuchungen zurückgestellt werden kann.
- eine Bundesratsinitiative starten, um rechtliche Grundlagen für verbindliche Mietobergrenzen nach Modernisierungen in Milieuschutzgebieten zu schaffen. Diese sollen auch bei Neuvermietungen Geltung haben. Die Mietobergrenzen sollen sich an einem gebietsspezifischen Mietspiegel orientieren. Für Haushalte, die von Mietanhebungen nach

Modernisierungen finanziell überfordert sind, werden Härtefallregelungen entwickelt, die den Verbleib der betroffenen Menschen in ihren Wohnungen bzw. im betroffenen Objekt oder in unmittelbarer Nachbarschaft, sicherstellen.

- über eine Bundesratsinitiative dafür Sorge zu tragen, dass Mieterhöhungen nach energetischer Modernisierung die Einsparungen bei den Betriebskosten grundsätzlich nicht übersteigen. Hierzu ist neben der Begrenzung des Umlagefaktors nach BGB § 559 zusätzlich BGB §555b, Abs. 1 ist wie folgt zu ändern / ergänzen:

„Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch in Bezug auf die Mietsache Endenergie nennenswert nachhaltig eingespart wird und das wirtschaftliche Verhältnisgebot gewahrt bleibt (energetische Modernisierung mit positivem Kosten/Nutzenverhältnis für den Mieter) “

- sich dafür einzusetzen, dass die Methodik des Mietspiegels reformiert wird mit dem Ziel, die Praxis dahingehend zu ändern, dass nicht lediglich die in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder geänderten Mieten in die Berechnungen einfließen, sondern alle Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen erfasst werden und der daraus resultierende reale Durchschnittswert verwendet wird.

Die SPD-Bundestagsfraktion wird aufgefordert, sich dafür einzusetzen, dass die Modernisierungsumlage nach folgender Maßgabe begrenzt wird:

- die Nettokaltmiete darf höchstens um 5 % der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden;
- die Nettokaltmiete wird auf einen Betrag begrenzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigt;
- die Nettokaltmiete darf höchstens so lang erhöht werden, bis die Modernisierungskosten sich amortisiert haben.
- Zusätzlich sollte jede Nutzungsänderung genehmigungspflichtig werden.