

**V-14 Konsequent gegen Verdrängung und Immobilienspekulation vorgehen
– Möglichkeiten eines Wohnungswirtschaftsgesetzes auf Landesebene
nutzen**

Gremium: Landesdelegiertenkonferenz
Beschlussdatum: 03.06.2023
Tagesordnungspunkt: TOP 7 Weitere Anträge

1 Der Koalitionsvertrag des schwarz-roten Senats bleibt in der Wohnungs- und
2 Mietenpolitik
3 weit hinter den Maßnahmen und Vorhaben der rot-grün-roten Koalition zurück. Es
4 drohen eher
5 sogar Rückschritt und Rollback weg vom Kurs einer gemeinwohlorientierten
6 Wohnungspolitik hin
7 zu Deregulierung und noch mehr Verdrängung. Zudem finden sich im
8 Koalitionsvertrag von CDU
9 und SPD kaum konkrete Maßnahmen und Gesetze für den Mieter*innenschutz wieder.
10 Zwar wird zum
11 Beispiel das Zweckentfremdungsverbot erwähnt, aber die dringend erforderliche
12 Gesetzesreform, um spekulativen Abriss und Leerstand endlich effektiv zu
13 bekämpfen, soll
14 nicht erfolgen – obwohl eklatante Gesetzeslücken bekannt sind und schnell
15 geschlossen werden
könnten. Denn jede Wohnung, die preiswert erhalten werden kann, zählt. Ebenso
jede*r
Mieter*in, die in in ihrem/seinen Zuhause bleiben kann. Dringend nötig sind auch
Maßnahmen
wie die Verbesserung der bestehenden Wohnungstauschbörse der landeseigenen
Wohnungsunternehmen sowie die Ermöglichung des unternehmensübergreifenden
Wohnungstausches
bei den großen privaten Wohnungsunternehmen im Rahmen des Bündnisses für
Wohnungsneubau und
bezahlbares Wohnen“, das der Senat den Mieter*innen zumindest als Pilotprojekt
zugesagt
wurde.

16 Es ist leider auch davon auszugehen, dass CDU und SPD den erfolgreichen
17 Volksentscheid zur
18 Vergesellschaftung von Wohnraum börsennotierter Wohnungsunternehmen auf die lange
19 Bank

20 schieben bzw. faktisch beerdigen wollen - denn lediglich ein Rahmengesetz für
21 alle möglichen
22 Vergesellschaftungsbereiche wurde angekündigt, dass erst in zwei Jahren sprich
23 nach der
24 nächsten Wahl in Kraft treten soll – wenn es überhaupt zustande kommt. Die
25 schwarz-rote
26 Koalition verweigert ein konkretes Umsetzungsgesetz in Bezug auf Wohnraum – im
27 Gegensatz zu
28 den Ergebnissen der rot-grün-roten Sondierungsergebnissen, die ein solches
29 Umsetzungsgesetz
vorsahen. Der Zwischenbericht der noch vom rot-grün-roten Senat eingesetzten
Expert*innenkommission hat die rechtlichen Möglichkeiten für eine
Vergesellschaftung
insgesamt und grundsätzlich positiv bewertet – Der Abschlussbericht steht kurz
bevor und
sollte ebenso handlungsweisend für den neuen Senat sein wie für uns, um ein
verfassungskonformes Gesetz zu erarbeiten. Wir fordern, dass der Zustimmung von
über 59% der
abgegebenen Stimmen der Berliner*innen Rechnung getragen wird und der
Volksentscheid jetzt
umgesetzt wird. Auch aus der Opposition heraus werden wir weiter für die
Umsetzung kämpfen.

30 Der CDU-SPD-Senat plant womöglich mit einem milliardenschweren Ankaufsfonds für
31 Wohnungen
32 durch landeseigene Wohnungsunternehmen den in Schieflage geratenen
33 Immobilienkonzernen wie
34 Vonovia und Co. dringend benötigtes Kapital durchweiterhin überhöhte
35 Verkaufspreise
36 zuzuführen. Insbesondere vor dem Hintergrund notwendiger Maßnahmen für die
37 Wärmewende und
38 kommender Sanierungspflichten, die durch die EU vorgegeben werden, werden sich
39 die
Immobilienwertungen vermutlich nach unten verändern – ein Ankauf zum jetzigen
Zeitpunkt
würde auf einem überhöhten Preisniveau erfolgen. Eine Sanierung der
profitorientierten
Immobilienwirtschaft mit Steuergeldern lehnen wir ab. Um den Bestand der
landeseigenen
Wohnungen zu erhöhen, sind wir aber offen gegenüber dem Erwerb zu
realwirtschaftlich
verträglichen Ertragswerten.

40 Wir Bündnisgrüne wollen und werden trotz Opposition neben der Vergesellschaftung
41 nach
42 Artikel 15 des Grundgesetzes, der eine Entschädigung unter dem Verkehrswert

43 ermöglicht,
44 weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen für den Umbau des Berliner Wohnungsmarktes
45 erarbeiten.
46 Denn unser Ziel ist es, den gesamten Berliner Wohnungsmarkt unter Einbindung der
47 privaten
48 unternehmerischen Wohnungswirtschaft umfassend und möglichst kurzfristig in die
49 Pflicht zu
50 nehmen. Die Versorgung breiter Berliner Bevölkerungsschichten mit angemessenem
51 und
52 bezahlbarem Wohnraum als gesetzlich definierte Aufgabe öffentlicher
53 Daseinsvorsorge kann und
54 muss das Land Berlin nicht alleine leisten. Der Berliner Wohnungsmarkt darf im
55 Interesse des
56 Gemeinwohls nicht dem unübersehbaren Spiel der Marktkräfte und dem Belieben des
57 Einzelnen
58 überlassen werden. Öffentliche Daseinsvorsorge, die diesen Namen verdient, kann
59 sich auch
60 nicht mit notdürftiger Versorgung lediglich besonders hilfsbedürftiger Haushalte
mit
angemessenem Wohnraum begnügen, sondern muss auf die allgemeine Wohlfahrt des
Gemeinwesens
und die Bedürfnisse sowie die dauerhafte ausreichende Versorgung breiter
Bevölkerungsschichten ausgerichtet sein. Private Unternehmen müssen dabei stärker
in die
Pflicht genommen werden, ihren Wohnraum für das Wohl der Allgemeinheit zu
bewirtschaften.
Renditegetriebene Wohnungsunternehmen schaden insgesamt den Mieter*innen, weil
sie vor allem
auf immer höhere Gewinne unabhängig vom Einkommen und zu Lasten der Bausubstanz
setzen - zum
Nachteil der Mieter*innen und deren Kaufkraft und am Ende auch der
Wettbewerbsfähigkeit
Berlins - unter anderem weil fehlender Wohnraum fehlende Fachkräfte bedeutet.
Zugänge zum
Wohnungsmarkt sollten für die Unternehmen mit starken Auflagen verbunden sein und
bei
Nichterfüllung verwehrt werden.

61 Das Bundesverfassungsgericht hat mit dem Beschluss zum Berliner Mietendeckel 2021
62 zwar die
63 abschließende Zuständigkeit für die Regelung des Mietrechts bzw. die direkte
64 Regulierung der
65 höchstzulässigen Miethöhen durch den Bund festgestellt. Gleichzeitig hat das
66 Bundesverfassungsgericht aber auch festgestellt, dass – anders als von einigen
67 namhaften
68 Juristen behauptet - die Länder weiterhin für das Wohnungswesen zuständig sind.
69

70 Zudem gibt
es durch das Recht der Wirtschaft, das nicht abschließend durch den Bund geregelt
ist, in
Bezug auf den Wohnungsmarkt weitere landesgesetzliche Möglichkeiten. Neben einem
neuen,
sozialen Mietrecht brauchen wir dringend eine soziale Wohnungswirtschaft. Es gilt
also die
rechtlichen Möglichkeiten zur Regulierung des Wohnungsmarkts auf Landesebene
insgesamt und
endlich auszuloten sowie anschließend auch auszuschöpfen.

71 Wir Bündnisgrüne werden gemeinsam mit der Zivilgesellschaft und Expert*innen
72 konkrete
73 Regelungen eines Gesetzes erarbeiten und anschließend ins Berliner
Abgeordnetenhaus
einbringen.

74 Ein Wohnungswirtschaftsgesetz soll folgende Maßnahmen umfassen bzw. Lösungen für
75 folgende
Probleme anbieten:

76 - Ein Miet- und Wohnungskataster, das Eigentümer*innen verpflichtet in Anlehnung
77 an die
78 Beispiele anderer Länder wie Schweden und Dänemark, Informationen zu ihrem
79 Eigentum offen zu
80 legen. Nicht nur für die Marktbeobachtung sind grundlegende und sozialräumliche
81 Informationen zentral, sondern auch für den Wohnraumschutz und für mehr
82 Transparenz auf dem
83 Berliner Wohnungsmarkt. Daher soll es die Angaben nicht nur zu Lage, Baujahr,
84 Ausstattung,
Barrierefreiheit, bauordnungsrechtlichen
Genehmigungen, Mietverhältnissen (zum Beispiel Eigenbedarfskündigungen bei
umgewandelten
Wohnungen) und Miethöhen zumindest bei Einzug, sondern auch über die jeweiligen
Verfügungs-
und Nutzungsberechtigten sowie die wirtschaftlich Berechtigten enthalten.

85 - Eine verpflichtende Tätigkeitsregelung für private Wohnungsunternehmen ab einer
86 bestimmten
Wohnungsanzahl.

87 - Voraussetzungen sollten unter Anderem sein: eine verpflichtende und angemessene
88 Instandhaltungsrücklage und Verzicht auf Umwandlungen von Miet- in
Eigentumswohnungen.

- 89 - Die Einrichtung eines Landesamtes für Wohnungswesen prüfen. Denn es kann eine
90 Chance sein,
91 die Verwaltungsstruktur dahingehend zu ändern, dass die Zuständigkeit für den
92 Vollzug
93 wohnraumschutzrechtlicher Regelungen zukünftig bei einem zentralen Amt und vor
94 allem nicht
95 mehr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen liegt. Aber
96 gleichzeitig sollen die bezirklichen Wohnungs- und Stadtentwicklungsämter
97 gestärkt werden.
- 94 - Die Prüfung der Regulierung der Vermietung von möbliertem Wohnraum
- 95 - Die Möglichkeiten, im Rahmen des Gesetzes bessere Regulierungen von
96 Wohnimmobilienver- und
97 ankäufen zu etablieren, um z.B. über Menge und Preis Monopolbildungen oder die
98 Kreditfinanzierung mittels Mieterhöhungen zu verhindern. Auch Preisobergrenzen
99 sollten
100 dabei geprüft werden.
101
102
103
- Die Möglichkeiten, im Rahmen des Gesetzes einen verbesserten Schutz vor
Eigenbedarfskündigungen sowie Transparenz und Kontrolle dazu einzuführen.
- 104 - Bei Verstößen im Hinblick einer sozialverträglichen Verwendung und
105 Bewirtschaftung des
106 Wohnraums soll der Wohnraum auch entzogen werden können. Genaue Regelungen sind
dazu
auszuloten.
- 107 -Es sollen Auflagen so formuliert werden, dass keine Abrisse von Wohnraum mehr
108 erfolgen.
Dazu muss auch die Bauordnung dringend überarbeitet werden.
- 109 - Zudem wollen wir eine stärkere Steuerung und Demokratisierung der landeseigenen
110 Wohnungsunternehmen vorantreiben, unter anderem durch mehr Mitwirkungsrechte von
111 Mieter*innenräten sowie -beiräten.
112
- 113 Den neuen Senat fordern wir auf, im Zusammenwirken mit anderen Ländern und dem
114 Bundesrat
115 schnellstmöglich Druck auf die Bundesregierung auszuüben, damit wenigstens die
116 wohnungs- und
117 baupolitischen Vereinbarungen des Koalitionsvertrags der Ampelkoalition vom
118 November 2021
119 endlich in die Tat umgesetzt werden. Die Berliner Mieter*innen warten

120 insbesondere auf die
121 versprochene Absenkung der Kappungsgrenzen auf elf Prozent, auf eine dauerhafte
122 und wirklich
123 wirksame Mietpreisbremse, auf rechtssichere qualifizierte Mietspiegel mit
verbreiteter
Bestandsmietenbasis, auf eine dauerhafte Unterbindung von Eigentumsumwandlungen
und auf die
Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Auch sind die Vorkaufsrechte und
die
Abwendungsvereinbarungen für den Milieuschutz essentiell und müssen in neuer
Weise
rechtssicher bestimmt werden. Zudem unterstützen wir die Bemühungen der
Bundesebene
grundsätzlich Wohnungstausch zu ermöglichen.