

**V-14 Konsequenz gegen Verdrängung und Immobilienspekulation vorgehen  
– Möglichkeiten eines Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes auf  
Landesebene nutzen**

Antragsteller\*in: Katrin Schmidberger (KV Berlin-  
Friedrichshain/Kreuzberg)  
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  
Beispiel das Zweckentfremdungsverbot erwähnt, aber die dringend erforderliche  
Gesetzesreform, um spekulativen Abriss und Leerstand endlich effektiv zu  
bekämpfen, soll  
nicht erfolgen – obwohl eklatante Gesetzeslücken bekannt sind und schnell  
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.

11 Es ist leider auch davon auszugehen, dass CDU und SPD den erfolgreichen  
12 Volksentscheid zur  
13 Vergesellschaftung von Wohnraum börsennotierter Wohnungsunternehmen auf die lange  
14 Bank  
15 schieben bzw. faktisch beerdigen wollen - denn lediglich ein Rahmengesetz für  
16 alle möglichen  
17 Vergesellschaftungsbereiche wurde angekündigt, dass erst in zwei Jahren sprich  
18 nach der  
19 nächsten Wahl in Kraft treten soll – wenn es überhaupt zustande kommt. Die  
20 schwarz-rote  
21 Koalition verweigert ein konkretes Umsetzungsgesetz in Bezug auf Wohnraum – im  
22 Gegensatz zu  
23 den Ergebnissen der rot-grün-roten Sondierungsergebnissen, die ein solches

24 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. 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.

25 Dagegen plant der CDU-SPD-Senat womöglich mit einem milliardenschweren  
26 Ankaufsfonds für  
27 Wohnungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen den in Schieflage geratenen  
28 Immobilienkonzernen wie Vonovia und Co. dringend benötigtes Geld durch weiterhin  
29 überhöhte  
Verkaufspreise zuzuführen. So droht die Sanierung der profitorientierten  
Immobilienwirtschaft auch noch mit Steuergeldern unterstützt zu werden.

30 Wir Bündnisgrüne wollen und werden trotz Opposition neben der Vergesellschaftung  
31 nach  
32 Artikel 15 des Grundgesetzes, der eine Entschädigung unter dem Verkehrswert  
33 ermöglicht,  
34 weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen für den Umbau des Berliner Wohnungsmarktes  
35 erarbeiten.  
36 Denn unser Ziel ist es, den gesamten Berliner Wohnungsmarkt unter Einbindung der  
37 privaten  
38 unternehmerischen Wohnungswirtschaft umfassend und möglichst kurzfristig in die  
39 Pflicht zu  
40 nehmen. Die Versorgung breiter Berliner Bevölkerungsschichten mit angemessenem  
41 und  
42 bezahlbarem Wohnraum als gesetzlich definierte Aufgabe öffentlicher  
43 Daseinsvorsorge kann und  
44 muss das Land Berlin nicht alleine leisten. Der Berliner Wohnungsmarkt darf im  
45 Interesse des  
46 Gemeinwohls nicht dem unübersehbaren Spiel der Marktkräfte und dem Belieben des  
47 Einzelnen  
48 überlassen werden. Öffentliche Daseinsvorsorge, die diesen Namen verdient, kann  
49 sich auch  
50 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.

51 Das Bundesverfassungsgericht hat mit dem Beschluss zum Berliner Mietendeckel 2021  
52 zwar die  
53 abschließende Zuständigkeit für die Regelung des Mietrechts bzw. die direkte  
54 Regulierung der  
55 höchstzulässigen Miethöhen durch den Bund festgestellt. Gleichzeitig hat das  
56 Bundesverfassungsgericht aber auch festgestellt, dass – anders als von einigen  
57 namhaften  
58 Juristen behauptet - die Länder weiterhin für das Wohnungswesen zuständig sind.  
59 Zudem gibt  
es durch das Recht der Wirtschaft, das nicht abschließend durch den Bund geregelt ist, in Bezug auf den Wohnungsmarkt weitere landesgesetzliche Möglichkeiten. Es gilt also die rechtlichen Möglichkeiten zur Regulierung des Wohnungsmarkts auf Landesebene insgesamt und endlich auszuloten sowie anschließend auch auszuschöpfen.

60 Wir Bündnisgrüne werden gemeinsam mit der Zivilgesellschaft und Expert\*innen  
61 konkrete  
62 Regelungen eines Gesetzes erarbeiten und anschließend ins Berliner  
Abgeordnetenhaus einbringen.

63 Ein Wohnraumbewirtschaftungsgesetz soll folgende Maßnahmen umfassen bzw. Lösungen  
64 für  
folgende Probleme anbieten:

65 - Ein Miet- und Wohnungskataster, das Eigentümer\*innen verpflichtet in Anlehnung

- 66 an die  
67 Beispiele anderer Länder wie Schweden und Dänemark, Informationen zu ihrem  
68 Eigentum offen zu  
69 legen. Nicht nur für die Marktbeobachtung sind grundlegende und sozialräumliche  
70 Informationen zentral, sondern auch für den Wohnraumschutz und für mehr  
71 Transparenz auf dem  
72 Berliner Wohnungsmarkt. Daher soll es die Angaben nicht nur zu Lage, Baujahr,  
73 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.
- 74 - Eine verpflichtende Tätigkeitsregelung für private Wohnungsunternehmen ab einer  
75 bestimmten  
Wohnungsanzahl.
- 76 - Voraussetzungen sollten unter Anderem sein: eine verpflichtende und angemessene  
77 Instandhaltungsrücklage und Verzicht auf Umwandlungen von Miet- in  
Eigentumswohnungen.
- 78 - Die Einrichtung eines Landesamtes für Wohnungswesen prüfen. Denn es kann eine  
79 Chance sein,  
80 die Verwaltungsstruktur dahingehend zu ändern, dass die Zuständigkeit für den  
81 Vollzug  
82 wohnraumschutzrechtlicher Regelungen zukünftig bei einem zentralen Amt und vor  
allem nicht  
mehr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen liegt. Aber  
gleichzeitig sollen die bezirklichen Wohnungs- und Stadtentwicklungsamter  
gestärkt werden.
- 83 - Die Prüfung der Regulierung der Vermietung von möbliertem Wohnraum
- 84 - Die Möglichkeiten, im Rahmen des Gesetzes eine Preisobergrenze für Hausverkäufe  
85 und einen  
86 verbesserten Schutz vor Eigenbedarfskündigungen sowie Transparenz und Kontrolle  
dazu  
einzuführen.
- 87 - Bei Verstößen im Hinblick einer sozialverträglichen Verwendung und  
88 Bewirtschaftung des  
89 Wohnraums soll der Wohnraum auch entzogen werden können. Genaue Regelungen sind  
dazu

auszuloten.

90 -Es sollen Auflagen so formuliert werden, dass keine Abrisse von Wohnraum mehr  
91 erfolgen.

Dazu muss auch die Bauordnung dringend überarbeitet werden.

92 - Zudem wollen wir eine stärkere Steuerung und Demokratisierung der landeseigenen  
93 Wohnungsunternehmen vorantreiben, unter anderem durch mehr Mitwirkungsrechte von  
94 Mieter\*innenräten sowie -beiräten.

### **Unterstützer\*innen**

Klara Schedlich (LV Grüne Jugend Berlin), Julian Schwarze (KV Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg), Christoph Wapler (KV Berlin-Charlottenburg/Wilmersdorf), Daniela Ehlers (KV Berlin-Lichtenberg), Kasimir Cesare Saladin Heldmann (LV Grüne Jugend Berlin), Martin Reents (KV Berlin-Kreisfrei), Vito Dabisch (KV Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg), Catrin Wahlen (KV Berlin-Treptow/Köpenick), Stefan Taschner (KV Berlin-Lichtenberg), Lisa Karoline Ruppel (KV Berlin-Neukölln), Annika Gerold (KV Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg), Pascal Striebel (KV Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg), Sascha Krieger (KV Berlin-Pankow), Ario Ebrahimpour Mirzaie (KV Berlin-Mitte), André Schulze (KV Berlin-Neukölln)