# V-14 Konsequent gegen Verdrängung und Immobilienspekulation vorgehen – Möglichkeiten eines Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes auf Landesebene nutzen

**Antragsteller*in:** Katrin Schmidberger (KV Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg)
**Tagesordnungspunkt:** TOP 7 Weitere Anträge

Der Koalitionsvertrag des schwarz-roten Senats bleibt in der Wohnungs- und Mietenpolitik weit hinter den Maßnahmen und Vorhaben der rot-grün-roten Koalition zurück. Es drohen eher sogar Rückschritt und Rollback weg vom Kurs einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik hin zu Deregulierung und noch mehr Verdrängung. Zudem finden sich im Koalitionsvertrag von CDU und SPD kaum konkrete Maßnahmen und Gesetze für den Mieter*innenschutz wieder. 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.

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

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

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

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

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

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

- Ein Miet- und Wohnungskataster, das Eigentümer*innen verpflichtet in Anlehnung an die

Beispiele anderer Länder wie Schweden und Dänemark, Informationen zu ihrem Eigentum offen zu legen. Nicht nur für die Marktbeobachtung sind grundlegende und sozialräumliche Informationen zentral, sondern auch für den Wohnraumschutz und für mehr Transparenz auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Daher soll es die Angaben nicht nur zu Lage, Baujahr, 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.

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

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

- Die Einrichtung eines Landesamtes für Wohnungswesen prüfen. Denn es kann eine Chance sein, die Verwaltungsstruktur dahingehend zu ändern, dass die Zuständigkeit für den Vollzug 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 Stadtentwicklungsämter gestärkt werden.

- Die Prüfung der Regulierung der Vermietung von möbliertem Wohnraum

- Die Möglichkeiten, im Rahmen des Gesetzes eine Preisobergrenze für Hausverkäufe und einen verbesserten Schutz vor Eigenbedarfskündigungen sowie Transparenz und Kontrolle dazu einzuführen.

- Bei Verstößen im Hinblick einer sozialverträglichen Verwendung und Bewirtschaftung des Wohnraums soll der Wohnraum auch entzogen werden können. Genaue Regelungen sind dazu auszuloten.

-Es sollen Auflagen so formuliert werden, dass keine Abrisse von Wohnraum mehr erfolgen.
Dazu muss auch die Bauordnung dringend überarbeitet werden.

- Zudem wollen wir eine stärkere Steuerung und Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen vorantreiben, unter anderemdurch mehr Mitwirkungsrechte von 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)