

**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
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
16 könnten. Denn jede Wohnung, die preiswert erhalten werden kann, zählt. Ebenso
17 jede*r
18 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)