

**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.