

Antrag 40/II/2019**Abt. 01/15 Gesundbrunnen****Der Landesparteitag möge beschließen:****Gegen Leerstand und Spekulation****1 Fünf-Punkte-Plan gegen Zweckentfremdung von Wohnraum in Berlin**

3

4 Die sozialdemokratischen Mitglieder des Abgeordneten-

5 hauses von Berlin, des Berliner Senats und der Bezirksäm-

6 ter werden aufgefordert, sich für eine Reform des Zweck-

7 entfremdungsrechts sowie für eine effektivere Umset-

8 zung der einschlägigen Vorschriften einzusetzen. Dabei

9 sollen die folgenden fünf Reformziele handlungsleitend

10 sein:

11

12 1. **Zweit- und Drittwohnungen**, die die Eigentümer*in-

13 nen oder deren Mieter*innen nicht überwiegend

14 zu Wohnzwecken nutzen, werden in den Anwen-

15 dungsbereich des Verbots der Zweckentfremdung

16 von Wohnraum einbezogen und zukünftig **nur noch**

17 **in Ausnahmefällen** (z.B. bei beruflich notwendiger

18 Nutzung) genehmigt.

19 2. Bei der Aufstellung des neuen Landeshaushalts

20 2020/2021 werden den Bezirken **ausreichend Mit-**

21 **tel** zur Verfügung gestellt, um mehr Stellen für die

22 Bekämpfung von Wohnraumzweckentfremdung zu

23 schaffen und um selbst kostenintensive Verfahren,

24 die z.B. eine Zwangsverwaltung eines hartnäckig

25 leerstehenden Gebäudes betreffen, durchführen zu

26 können.

27 3. In den meisten Bezirksämtern werden die **Kompe-**

28 **tenzen für baupolizeiliche und die ordnungsrechtli-**

29 **che Prüfung** von Zweckentfremdungsfällen entwe-

30 der zusammengelegt oder zumindest koordiniert.

31 Nach außen muss eine **einheitliche Anlaufstelle** ein-

32 gerichtet werden, an die die Bürgerinnen und Bürger

33 Hinweise auf Zweckentfremdung von Wohnraum

34 melden können.

35 4. Der bereits jetzt im Gesetz verankerte **Anspruch** der

36 öffentlichen Hand gegenüber Plattformen wie Airb-

37 nb & Co **auf Herausgabe von Informationen** über

38 Kurzzeitvermietungsgeschäfte mit Wohnraum wird

39 gestärkt. Dafür muss insbesondere gesetzlich klar-

40 gestellt werden, dass die Bezirksämter die genann-

41 ten Informationen auch von den in Deutschland tä-

42 tigen Tochtergesellschaften der Plattformen unbü-

43 rokratisch herausverlangen und diesen Auskunfts-

44 anspruch mit Verwaltungszwang durchsetzen kön-

45 nen.

46 5. Es wird im Gesetz klargestellt, dass förderwür-

47 dige Träger der Wohlfahrtspflege, die **uneigen-**

48 **nützig** und **ohne Gewinnerzielungsabsicht** Wohn-

Empfehlung der Antragskommission**Erledigt bei Annahme 39/II/2019 (Konsens)**

49 raum für wichtige soziale Infrastruktur nutzen, von
50 wirtschaftlich erdrosselnden Ausgleichszahlungen
51 nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz be-
52 freit werden können.

53

54

55 **Begründung**

56 Wohnungen bleiben leer, in der Hoffnung auf immer lu-
57 krativere Neuvermietungen oder einen profitablen Wei-
58 terverkauf. Intakter Wohnraum wird abgerissen, um Platz
59 für Luxuswohnungen zu schaffen. Plattformen wie Airb-
60 nb & Co haben den – für sich genommen sympathischen
61 – Gedanken des HomeSharing pervertiert und ganze Stra-
62 ßenzüge in illegale Hotelbetriebe verwandelt. Kurzum:
63 Berlin hat ein Problem mit der Zweckentfremdung von
64 Wohnraum, was die Wohnungsknappheit und die Mieten-
65 entwicklung zusätzlich befeuert.

66

67 Um dieses Problem anzugehen, wurde schon im Jahr 2014
68 ein Berliner Landesgesetz eingeführt, auf dessen Grundla-
69 ge der Senat es grundsätzlich verboten hat, Wohnraum als
70 Ferienwohnung sowie für geschäftliche Zwecke zu nut-
71 zen oder ihn durch Umbau oder Abriss unbewohnbar zu
72 machen. Trotz zwischenzeitlicher Reformen hat die Ver-
73 waltungspraxis jedoch Schwächen und Lücken des gelten-
74 den Rechts zutage gefördert, die die rot-rot-grüne Koaliti-
75 on schleunigst beseitigen sollte. Wir schlagen hierfür ei-
76 nen Fünf-Punkte-Plan vor, mit dessen Umsetzung unmit-
77 telbar nach der parlamentarischen Sommerpause begon-
78 nen werden kann.

79

80 **1. Zweit- und Drittwohnungen dürfen nicht den Großteil** 81 **des Jahres leerstehen**

82

83 In Berlin gibt es eine wachsende Zahl von Zweit- und
84 Drittwohnungen, die nur für den gesetzlich maximal zu-
85 lässigen Zeitraum von 90 Tagen an Feriengäste vermie-
86 tet und ansonsten von den Eigentümer*innen nur spora-
87 disch besucht werden, um dann den Großteil des Jahres
88 als stille Geldanlagen leerstehen. Dass sich die Stadt
89 diesen Zustand angesichts der grassierenden Wohnungs-
90 not nicht leisten kann, hat sogar der Bundesverband deut-
91 scher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW er-
92 kannt und den Wunsch nach einer Regulierung von Zwei-
93 und Drittwohnungen an die erste Stelle seiner kürzlich
94 veröffentlichten Vorschläge für mehr bezahlbares Woh-
95 nen gesetzt. Dem sollte Berlin nicht nachstehen und die
96 Einrichtung von Zweit- und Drittwohnung, die nicht über-
97 wiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, künftig nur
98 noch in engen Ausnahmefällen (z.B. bei beruflich notwen-
99 diger Nutzung) erlauben.

100

101 **2. Bezirke finanziell besser ausstatten**

102

103 Eine wesentliche Schwäche des geltenden Verbots der
104 Zweckentfremdung von Wohnraum liegt in der mangeln-
105 den Umsetzung: Die zuständigen Bezirke haben schlicht-
106 weg zu wenig Personal, um die Einhaltung des Verbots
107 auch zu kontrollieren und Verstöße zu ahnden. Hier muss
108 bei der Aufstellung des neuen Landeshaushalts 2020/2021
109 t nachgebessert werden, so dass in den Bezirksämtern
110 nicht nur neue Stellen geschaffen werden können, son-
111 dern auch ausreichend Mittel zur Verfügung stehen, um
112 selbst schwierige Verfahren, die z.B. eine Zwangsverwal-
113 tung eines hartnäckig leerstehenden Gebäudes betreffen,
114 durchführen zu können.

115

116 **3. Zuständigkeiten bündeln, Kontakt zu den Bürgerinnen** 117 **und Bürgern herstellen**

118

119 Illegaler Leerstand, Abriss oder Gewerbenutzung von
120 Wohnraum stehen häufig nicht nur in Konflikt mit
121 dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz, sondern versto-
122 ßen auch gegen Baurecht. In den meisten Bezirksämtern
123 sind die Kompetenzen für beide Rechtsgebiete jedoch in
124 unterschiedlichen Händen, was ein koordiniertes Vorge-
125 hen erschwert. Hier muss Abhilfe geschaffen und zumin-
126 dest in der Darstellung nach außen eine einheitliche An-
127 laufstelle eingerichtet werden, an die die Bürgerinnen und
128 Bürger Hinweise auf Zweckentfremdung von Wohnraum
129 melden können.

130

131 **4. Informationsgrundlage der öffentlichen Hand stärken**

132

133 Wenn es um die illegale Vermarktung von Wohnraum
134 über Plattformen wie Airbnb & Co. geht, wird die Arbeit
135 der Bezirksämter dadurch erschwert, dass die Anbieter
136 die Informationen über die bei ihnen geschalteten Ange-
137 bote für sich behalten und es dem Amt so schwer fällt,
138 schwarze Schafe zu ermitteln. Hier gilt es den bereits im
139 Gesetz verankerten Auskunftsanspruch der öffentlichen
140 Hand zu stärken, indem klargestellt wird, dass die Bezirks-
141 ämter die Informationen auch von den in Deutschland tä-
142 tigen Tochtergesellschaften der Plattformen unbürokra-
143 tisch herausverlangen und diesen Auskunftsanspruch mit
144 Verwaltungszwang durchsetzen können.

145

146 **5. Rechtssicherheit für Non-Profit-Organisationen und so-** 147 **ziale Infrastruktur schaffen**

148

149 Mitunter trifft das geltende Zweckentfremdungsrecht
150 auch die Falschen: Soll Wohnraum für wichtige soziale
151 Infrastruktur, wie zum Beispiel die Einrichtung einer Ob-
152 dachlosenunterkunft genutzt werden, kann dafür schon
153 jetzt eine Genehmigung erteilt werden, jedoch fallen mit-
154 unter hohe Ausgleichszahlungen an. Hier muss im Gesetz

155 klarge stellt werden, dass förderwürdige Träger der Wohl-
156 fahrtspflege, die uneigennützig und ohne Gewinnerzie-
157 lungabsicht handeln, von solchen Ausgleichszahlungen
158 befreit werden können.