

**Antrag 16/I/2021 Jusos LDK**

**Berliner Wohnraum-Sicherungsgesetz – Verdrängung und Spekulation eindämmen und einen sozialen Wohnungsmarkt erhalten**

**Beschluss:** Annahme in der Fassung des Parteitages

Die Situation am Berliner Wohnungsmarkt ist nach wie vor extrem angespannt. Nach dem Scheitern des Mietendeckels und der Entkernung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten durch das Bundesverwaltungsgericht verschärfen die Folgen des Ukraine-Krieges die Wohnungskrise noch weiter. Zusätzlich zu hohen Kaltmieten sehen sich Mieter\*innen nun mit teils existenzbedrohenden Nebenkostenerhöhungen konfrontiert.

Da es offen ist, ob die notwendigen umfassenden und weitreichenden Änderungen des geltenden Mietrechts in der aktuellen Ampel-Koalition gegen den Willen der FDP durchzusetzen sein werden, hat das Land seine rechtlichen Möglichkeiten zur Regulierung des Wohnungsmarkts auszuschöpfen.

Die sozialdemokratischen Mitglieder von Senat und Abgeordnetenhaus werden deshalb dazu aufgefordert, sich für ein Wohnraum-Sicherungsgesetz einzusetzen, das die nachstehenden Maßnahmen miteinschließen soll:

**Verbindliche Belegungsquoten und Zuschüsse für energetische Sanierung**

Trotz umfassender Neubauanstrengungen des Senats sinkt der Bestand an belegungsgebundenen Sozialwohnungen in Berlin stetig. Den über eine Million Berliner\*innen, denen ein Wohnungsberechtigungsschein (WBS) zustünde, steht inzwischen nur noch ein Bestand von ca. 90.000 Sozialwohnungen gegenüber, **für auf Barrierefreiheit angewiesene Menschen noch beträchtlich weniger.**

. Um diesen Nachfrageüberhang zu decken, erweitern wir die Möglichkeit, Belegungsrechte an Wohnraum dauerhaft oder für einen begrenzten Zeitraum zu begründen. Dabei sollen Vermieter\*innen einen bestimmten Teil ihres Wohnungsbestandes nur noch an WBS-Berechtigte vergeben können. Um Klein- und private Vermieter\*innen nicht zu belasten, soll die Regelung erst ab einem Bestand von 50 oder mehr Wohnungen greifen. Wie viele Wohnungen eines Wohnungsunternehmens unter die Belegungsbindung fallen, soll sich gestaffelt nach der Größe des betroffenen Wohnungsbestands bemessen. Ferner soll das Gesetz Vorgaben zur zulässigen Mietobergrenze des gebundenen Wohnraums machen.

Das Gesetz soll darüber hinaus die Voraussetzungen für Benennungs- und Besetzungsrechte regeln. Dabei soll die zuständige Behörde konkrete Mieter\*innen benennen können, etwa Wohnungsbewerber\*innen in Besitz eines WBS mit Dringlichkeit wie Alleinerziehende **oder Menschen mit Behinderungen**. Zugleich sollen so auch Personen ohne Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt (z.B. Obdachlose) untergebracht werden können. Ein Rückgriff auf die gefahrenabwehrrechtliche Generalklausel des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes wäre insoweit in Zukunft nicht mehr nötig.

Um die mit der Belegungsbindung einhergehende Belastung von Vermieter\*innen auszugleichen und gleichzeitig schnellstmöglich die durch den Wohnungssektor bedingten klimaschädlichen Emissionen zu reduzieren und so die Transformation der Stadt zur Klimaneutralität entscheidend voranzutreiben, sollen den von einer öffentlich-rechtlichen Belegungsbindung betroffenen Vermieter\*innen zweckgebundene Zuschüsse für die energetische Sanierung der Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden.

**Effektives Verbot von Zweckentfremdung und wirksame Wohnungsaufsicht**

Die Beseitigung von Mängeln wie z.B. die Reparatur einer kaputten Heizung ist Aufgabe von Vermieter\*innen. In der Praxis können Mieter\*innen ihre Rechte jedoch nur schwer durchsetzen. Mietminderungen bergen die Gefahr eines Zahlungsrückstands und einer daraus resultierenden fristlosen Kündigung. Ferner müssen Mietparteien ihre Rechte vor den ordentlichen

Gerichten einklagen selbst wenn Vermieter\*innen ihre Pflichten systematisch verletzen – bspw., wenn die Wartung eines kompletten Häuserblocks vernachlässigt wird. Darüber hinaus besteht in Einzelfällen ein ökonomischer Anreiz, absichtlich auf Instandhaltung zu verzichten und einen Abriss der Immobilien attraktiver zu machen. Die in diesem Zusammenhang zulässige Verwertungskündigung ist ein bewährtes Mittel zur Entmietung und Ertragslückenschließung.

Um Mieter\*innen wirksamer als bisher zu schützen soll das Personal, **darunter sachkundiges Personal für Barrierefreiheit**, der für Wohnungsaufsicht und Zweckentfremdung zuständigen Behörde erheblich aufgestockt werden. Die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel sind zusätzlich im Landeshaushalt zu veranlagen. Darüber hinaus soll das Zweckentfremdungsverbotsrecht zur Nutzung von Synergieeffekten mit dem Wohnungsaufsichtsrecht zusammengeführt werden, wie dies etwa in Hamburg in Gestalt des dortigen Wohnraumschutzgesetzes bereits der Fall ist. Um Sanierungsstau aufgrund von Misswirtschaft entgegenzutreten, werden Vermieter\*innen gesetzlich zur Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Die Verwaltungsstruktur ist dahin zu ändern, dass die Zuständigkeit für den Vollzug wohnraumschutzrechtlicher Regelungen zukünftig bei ein und demselben Amt liegt.

### **Wohnungs- und Mietenkataster und Transparenzregister**

Wegen fehlender Regulierung und Kontrolle ist der Immobilienmarkt in der Bundesrepublik und insbesondere auch in Berlin attraktiv für Geldwäsche. In Anlehnung an die Kataster anderer Länder (z.B. Schweden, Dänemark) führt Berlin ein Wohnungs- und Mietenkataster ein. Es soll insbesondere der Marktbeobachtung, dem Wohnraumschutz und der Transparenz auf dem Berliner Wohnungsmarkt dienen. Es enthält Angaben zu Lage, Baujahr, Ausstattung, **Barrierefreiheit**, bauordnungsrechtlichen Genehmigungen, Mietverhältnissen und Miethöhen; darüber hinaus werden die jeweiligen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten und die wirtschaftlich Berechtigten erfasst.

### **Vorkaufsrecht und Milieuschutz**

Die bisherige Praxis des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten wurde 2021 durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts stark eingeschränkt. Damit ging ein wichtiges Instrument der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklungspolitik verloren. Das Land Berlin und die sozialdemokratischen Mitglieder der Bundesregierung setzen sich derzeit für eine bundesgesetzliche Reform des Vorkaufsrechts ein, um auch in Zukunft den Wohnungsbestand kommunaler und gemeinwohlorientierter Anbieter zu erhöhen.

In Erwartung einer entsprechenden baldigen Änderung des BauGB soll das Land eine besondere Stelle einrichten, die eine unverzügliche Benachrichtigung der von einem Verkauf betroffenen Mieter\*innen garantiert und den Betroffenen rechtliche Beratung anbietet. Das Land fördert Hausgemeinschaften finanziell, zu deren Gunsten das Land sein Vorkaufsrecht ausübt, sofern sich diese dauerhaft auf eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung verpflichten.

### **Schnelle Bearbeitung von Wohngeld-Anträgen**

Wohngeld ist eine aktuell unverzichtbare Sozialleistung zur Unterstützung besonders belasteter Haushalte, die Mieter\*innen spürbar entlastet. Wir begrüßen vor dem Hintergrund der steigenden Wohn- und Lebenshaltungskosten die Ankündigung des Bundes, den Kreis der Wohngeld-Berechtigten auszuweiten und dieses deutlich zu erhöhen. Wir stellen jedoch auch fest, dass der Staat durch das Wohngeld indirekt Miethöhen, die am Markt sonst nicht zu erzielen wären, und damit private Gewinne durch Steuergelder subventioniert. Da nur ein Bruchteil der Berechtigten tatsächlich Wohngeld beantragt, verstärkt dies mittelbar die finanzielle Belastung der Haushalte. Neben einem Einsatz der Landesregierung für eine wirksame Mietpreisregulierung bedarf es deshalb leicht zugänglicher Informationen über den Anspruch auf Wohngeld sowie einer zeitnah nach Antragsstellung erfolgenden Auszahlung des Wohngeldes an die Anspruchsberechtigten. Eine mehrmonatige Bearbeitungszeit für Wohngeldanträge, wie sie aktuell zu verzeichnen ist, birgt die Gefahr der Überschuldung von Haushalten sowie des Wohnungsverlustes. Es bedarf deshalb einer Aufstockung des Personals in der hierfür zuständigen Behörde. Entsprechende Haushaltsmittel sind bereitzustellen.

## Landesamt für Wohnraumsicherung

Um der Bedeutung der Wohnraumvorsorge und Wohnraumsicherung für die Berliner\*innen gerecht zu werden. Dies gilt besonders hinsichtlich der Ausweitung des Wohngeldanspruchs und der damit einhergehenden zu erwartenden Mehrbelastungen für die Bezirke. Die Kompetenzen im Wohnungswesen sollen deshalb in einem neuzugründenden Landesamt gebündelt und Synergieeffekte damit nutzbar gemacht werden. Das Landesamt für Wohnraumsicherung soll zuständig sein und damit das Recht der Berliner\*innen auf bezahlbaren, **angemessenen und barrierefreien** Wohnraum effektiv sichern und die Bürger\*innen unserer Stadt vor Verdrängung schützen.

## Überweisen an

AH Fraktion, Senat

## Stellungnahme(n)

### Stellungnahme Senat 2024:

Die im Antrag geforderten Maßnahmen als Elemente eines möglichen Wohnraumsicherungsgesetzes sind bereits umgesetzt oder befinden sich in der Umsetzung:

Im März 2023 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Programm Sozialen Wohnraummodernisierung 2023 - SWM 2023 eingeführt, bei dem die Ertüchtigung von Objekten auf mindestens Effizienzhausstandard 85 gefördert wird und mit neuen Mietpreis- und Belegungsbindungen verknüpft ist. In Abhängigkeit des erreichten Effizienzhausstandards werden pauschale Zuschüsse pro Quadratmeter Wohnfläche vergeben. Das Programm gliedert sich ergänzend in die bestehende Förderlandschaft auf Bundes- und Landesebene ein. Aktuell erarbeitet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Mittel für ein neues Programm „Klima- und Mieterschutz“ (Sozialverträglichkeit von energetischen Sanierungen im Wohnungsbestand).

Die Umsetzung und Einführung eines Wohnungs- und Mietenkatasters ist sinnvoll mit Blick auf die Transparenz auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Einführung und Umsetzung sind aber ausgesprochen komplex. Der Bund arbeitet nach Kenntnis des Senats parallel an der Vorbereitung eines bundesweiten Registers und die Ergebnisse sollten zur Vermeidung von Doppelarbeit abgewartet werden. Zum Thema Mietenkataster wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2020/2021 bereits Voruntersuchungen - sowohl unter fachlichen als auch unter juristischen Gesichtspunkten - angestellt. Weitgehend unproblematisch wäre danach nur ein Register mit rein statistischen Daten ohne Personenbezug im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung. Für andere Zwecke ist die Gesetzgebungskompetenz versperrt, da der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht hat. Die Diskussion mit den Fachpolitikern der Koalitionsfraktionen über eine konkrete Ausgestaltung eines Wohnungs- und Mietenkatasters läuft derzeit noch. Für den Aufbau eines Wohnungs- und Mietenkatasters, wurde jedoch im Haushalt 2024/2025 ein voraussichtlicher Kostenansatz berücksichtigt.

Die Wohngeldreform zum 1. Januar 2023 verbesserte die Leistbarkeit von einkommensschwachen Mieterinnen und Mieter, die keine Transferleistungen beziehen. Durch das Wohngeld-Plus-Gesetz ist mit der allgemeinen Leistungsverbesserung, der Anpassung der Heizkostenkomponente sowie der Einführung einer Klimakomponente eine deutliche Ausweitung der Anspruchsberechtigten erreicht worden. Finanziert wird das Wohngeld bekanntlich hälftig durch Bund und Länder. In Berlin gab es mit Stand 31. Dezember 2023 45.100 Wohngeld-Haushalte. Gegenüber dem Stand 31. Dezember 2022 mit rund 25.500 Wohngeld-Haushalten ist dies eine Steigerung der Zahl der Berechtigten um rund mehr als zwei Drittel. Betrug das durchschnittliche Wohngeld mit Stand 31. Dezember 2022 noch rund 173 Euro monatlich, ist es nach dem Inkrafttreten des Wohngeld-Plus-Gesetzes mit Stand 31. Dezember 2023 auf rund 278 Euro monatlich gestiegen, also um mehr als 100 Euro monatlich. Die Verdreifachung des Empfängerkreises in Berlin stellt jedoch die bezirklichen Wohngeldbehörden personell, aber auch räumlich vor große Herausforderungen. Die Senatsverwaltung für Finanzen hat deshalb den Bezirken unbefristete und befristete Stellen für die Mehrarbeit durch die Wohngeld-Plus-Reform bewilligt.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgung – WoVG Bln) wurde die „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ gegründet. Die Aufgabe der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) besteht darin, die politischen Leitlinien bezüglich der Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu analysieren sowie fortzuschreiben. Die Einrichtung berät die landeseigenen Wohnungsunternehmen und erarbeitet Anregungen und Vorschläge für den Senat. Laut den aktuellen Richtlinien der Regierungspolitik 2023 – 2026 wird die Wohnraumversorgung Berlin weiterentwickelt,

wobei ihre Aufgaben auf die Beratung und Partizipation von Mietern und Mieterinnen sowie die Schlichtung von Mietstreitigkeiten konzentriert werden.

Bevor die Einrichtung eines Landesamts für Wohnraumsicherung in Betracht gezogen wird, sollte zunächst im Zuge einer Verwaltungsreform eine klarere Verantwortungszuweisung an den Senat oder die Bezirke erfolgen, um eine wirksame gesamtstädtische Steuerung zu ermöglichen. Dann können die Kompetenzen und Mitarbeitenden in den bezirklichen Wohnungsämtern verbleiben, jedoch sollten ihre Arbeitsweisen und Prioritätensetzungen zentral gesteuert werden.

#### **Stellungnahme AH-Fraktion 2024:**

Im Koalitionsvertrag 2023-2026 ist das Ziel festgelegt, Regelungen für ein Berliner Wohnraum-Sicherungsgesetz zu prüfen und ein solches zu verabschieden. Das Anliegen ist weiter in der Bearbeitung. Im bisherigen Parlamentsbetrieb fand eine Anhörung zu Erfahrungen und Perspektiven mit dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz auf Anmeldung der Koalitionsfraktionen im Stadtentwicklungsausschuss im Januar 2024 statt. Hierbei wurden Potentiale für die verbesserte Umsetzung von Zweckentfremdungsverboten und ggf. angezeigte rechtliche Anpassungen diskutiert. Auch zur Wahrnehmung von Vorkaufsrechten fand eine Aussprache im Stadtentwicklungsausschuss im November 2023 statt. Das Vorkaufsrecht wird in den noch möglichen Fällen intensiv geprüft und nach Möglichkeit ausgeübt. Die SPD-Fraktion begleitet das Handeln des Senats hierbei kritisch-konstruktiv. Mit der Wohngeldreform 2023 wurde sowohl der Empfänger\*innenkreis von Wohngeld erhöht als auch die Förderhöhen verbessert. Zudem hat das Land Berlin mit einem Wohngeld-Online-Antrag ein Antragsverfahren ermöglicht, das zu einer beschleunigten Genehmigungspraxis geführt hat. Die SPD-Fraktion hat dieses exekutive Handeln kritisch-konstruktiv begleitet.

s. Stellungnahme zu I/2022 Landesparteitag 19.06.2022