

Antrag 16/I/2021

Beschluss

Annahme in der Fassung des Parteitages

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

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