

# Sicher- Wohnen- Gesetz

Entwurf eines Gesetzes  
über das Wohnungswesen  
im Land Berlin



**Entwurf eines Gesetzes über das Wohnungswesen  
im Land Berlin**

Ausarbeitung  
für die Fraktion Die Linke  
im Abgeordnetenhaus Berlin

von

Universitätsprofessor Dr. Thorsten Kingreen  
Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Sozialrecht  
und Gesundheitsrecht  
Universität Regensburg

August 2025

## A. Arbeitsauftrag

Die Fraktion „Die Linke“ im Berliner Abgeordnetenhaus bereitet den Entwurf eines „Sicher-Wohnen-Gesetzes“ vor, das das zivilrechtliche Mietrecht des Bundes durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen über die Wohnraumbewirtschaftung ganz oder teilweise überlagern soll. Das Gesetz soll den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum durch öffentlich-rechtliche Mietpreis- und Belegungsbindungen verbessern. Zur Durchführung aller mit dem öffentlichen Wohnungswesen zusammenhängenden gesetzlichen Aufgaben soll ein neues Landesamt für Wohnungswesen errichtet werden.

Die Fraktion „Die Linke“ hat vorbereitend zunächst eine im Juli 2024 fertig gestellte „Kurzstudie zu den Möglichkeiten der Länder zur Ausgestaltung der Gesetzgebungskompetenz im Bereich des Wohnungswesens“ von Prof. Dr. *Pia Lange*, LL.M. in Auftrag gegeben, die die möglichen Regelungsgegenstände eines Berliner Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes umreißt. Diese Studie befasst sich auf der Grundlage der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Berliner Mietendeckel<sup>1</sup> insbesondere mit den landesverfassungsrechtlichen Gesetzgebungskompetenzen. Das Bundesverfassungsgericht hat in dieser Entscheidung festgehalten, dass der Kompetenztitel „Bürgerliches Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) nicht einschlägig ist,

„wenn die bürgerlich-rechtliche Prägung des Mietverhältnisses durch öffentlich-rechtliche Vorschriften ganz oder teilweise verdrängt und die Auswahl der Vertragsparteien sowie die Festlegung der Vertragsinhalte durch verwaltungsrechtliche Vorgaben überlagert und etwa durch eine mehr oder weniger weitreichende Wohnraumbewirtschaftung ganz oder teilweise ausgeschlossen wird. In einem solchen Fall beruhen wesentliche Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien gerade nicht auf ihrer grundsätzlich privatautonom getroffenen Entscheidung über die wesentlichen Inhalte des Mietverhältnisses, sondern auf Lenkungs- und Verteilungsentscheidungen der Verwaltung. Derartige Regelungen sind selbst dann nicht dem bürgerlichen Recht zuzuordnen, wenn subsidiär oder zur Lückenfüllung auf die §§ 535ff. BGB zurückgegriffen wird.“<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> BVerfGE 157, 223.

<sup>2</sup> BVerfGE 157, 223 Rn. 115.

Diese öffentlich-rechtliche Mietrecht unterfiel bis zur Föderalismusreform I im Jahre 2006 dem Kompetenztitel „Wohnungswesen“ i.S.v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. Dieser umfasste „vor allem die Wohnraumbewirtschaftung, die Wohnungsbauförderung und den sozialen Wohnungsbau, einschließlich Subventionen und deren Rückabwicklung.“<sup>3</sup> Mit Streichung des Kompetenztitels ist die Gesetzgebungszuständigkeit insoweit auf die Länder übergegangen. Ebenso sind die Länder nach Art. 70 Abs. 1 GG für das Bauordnungsrecht zuständig, weil der Bund nur das „Bodenrecht“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG) regeln darf, wozu insbesondere das Bauplanungsrecht zählt.<sup>4</sup>

Ausgehend von den in der Kurzstudie aufgezeigten Handlungsmöglichkeiten hat die Fraktion eine „Arbeitsgrundlage“ erstellt, die in zwei Gesprächsrunden diskutiert und konkretisiert wurde. Der Unterzeichner wurde beauftragt, auf diesen Grundlagen einen Gesetzentwurf zu erstellen. Die nachfolgende Untersuchung nimmt also keine eigenständige verfassungsrechtliche Prüfung vor, sondern legt die verfassungs- und einfach-rechtlichen Ausführungen der erwähnten Kurzstudie von Prof. Dr. *Pia Lange*, LL.M. zugrunde.

---

<sup>3</sup> BVerfGE 157, 223 Rn. 180.

<sup>4</sup> BVerfGE 144, 20 Rn. 114.

## **B. Bestandaufnahme**

Das Berliner Landesrecht enthält mehrere Gesetze, die Ausdruck der Gesetzgebungskompetenz des Landes für das Wohnungswesen bzw. das öffentliche Bauordnungsrecht sind:

- *Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG Bln)* stellt die zweckfremde Nutzung von Wohnraum unter ein Verbot mit Genehmigungsvorbehalt. Eine Zweckentfremdung liegt nach § 2 Abs. 1 ZwVbG Bln vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum 1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird; 2. für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet wird; 3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist; 4. länger als drei Monate leer steht oder 5. beseitigt wird. Unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 S. 1 ZwVbG Bln („wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird“) kann eine Ausnahme vom Verbot der Zweckentfremdung erteilt werden. In den in § 2 Abs. 2 ZwVbG Bln genannten Fällen liegt keine Zweckentfremdung vor und bedarf es daher keiner Genehmigung für eine Ausnahme vom Verbot der Zweckentfremdung. Zuständig für die Durchführung des Gesetzes sind nach § 3 Abs. 2 AZG die Bezirksämter.
- *Das Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln)* enthält vom BGB abweichende Regelungen zum Mietrecht für Wohnungen der

landeseigenen Wohnungsbauunternehmen. Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist nach § 1 Abs. 1 WoVG Bln sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe). Dementsprechend sollen gemäß § 2 Abs. 1 WoVG Bln mindestens 55 Prozent der jährlich freiwerdenden Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen an wohnberechtigte Haushalte nach § 3 Absatz 3 bis 5 WoVG Bln vergeben werden. Davon sollen mindestens 20 Prozent an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen mit zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe gültigem Wohnberechtigungsschein erfolgen, wie zum Beispiel Obdachlose, Flüchtlinge, Personen im betreuten Wohnen, von häuslicher Gewalt betroffene und bedrohte Frauen, Alleinerziehende oder vergleichbare Bedarfsgruppen. Bei der Vergabe der übrigen Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte sollen eine sozial ausgewogene Verteilung sowie wohnungspolitische Notwendigkeiten berücksichtigt werden. Die Zuständigkeit für die Durchführung des Gesetzes liegt bei den landeseigenen Unternehmen, die entweder als Gesellschaften bürgerlichen Rechts oder als Aktiengesellschaften organisiert sind.

- Das *Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln)* gilt für alle im Rahmen des sozialen Mietwohnungsneubaus und der Eigenheimförderung errichteten Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden (§ 1 Abs. 1 WoG Bln). Es sieht u.a. vor, dass Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete haben. Zuständig ist nach § 14 Abs. 2 WoG Bln die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

- Das *Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln)* verfolgt nach seinem § 1 Abs. 1 und 2 das Ziel, für die Beseitigung von Wohnungsmisständen und die Verbesserung von Wohnverhältnissen zu sorgen, wenn gesetzlich festgelegte Mindeststandards nicht erreicht werden. Außerdem soll sichergestellt werden, dass Wohngebäude, inklusive Nebengebäude und Außenanlagen, sich in einem Zustand befinden, der ihren ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken zulässt und so benutzt werden, dass Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden. Zuständig für die Durchführung des Gesetzes sind nach § 3 Abs. 2 AZG die Bezirksämter.

## C. Gesetzentwurf

Im Folgenden wird zunächst ein Formulierungsvorschlag für ein „Gesetz über das öffentliche Wohnungswesen“ in Berlin präsentiert (I.). Ihm schließen sich Erläuterungen zu einzelnen Vorschriften an (II.).

### I. Formulierungsvorschlag

#### Gesetz über das Wohnungswesen in Berlin

##### Gliederung

Art. 1: Gesetz zur Wohnraumbewirtschaftung in Berlin (WBG)

Art. 2: Gesetz zur Errichtung eines Landesamts für Wohnungswesen

Art. 3: Aufhebung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG)

---

---

#### **Art. 1: Gesetz zur Wohnraumbewirtschaftung in Berlin (WBG)**

##### Teil 1: Allgemeine Vorschriften

##### § 1 Zweck des Gesetzes

Das Gesetz dient der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen für den Fall einer Wohnungsnotlage.

##### § 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Eine Wohnungsnotlage liegt vor, sofern die mittleren Angebotsmieten mehr als 50 Prozent über den Bestandsmieten liegen, die Leerstandsquote unter 2 Prozent beträgt und die Bevölkerung wächst. Der Senat stellt dies durch Rechtsverordnung nach § 12 fest. (3) Eigentümer und Eigentümerinnen im Sinne dieses Gesetzes sind natürliche Personen sowie juristische Personen und Personengesellschaften des bürgerlichen Rechts.
- (2) Eigentümer und Eigentümerinnen im Sinne dieses Gesetzes sind natürliche Personen sowie juristische Personen und Personengesellschaften des bürgerlichen Rechts.
- (3) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohn-nutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind.
- (4) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.

## Teil 2: Belegungs- und Mietpreisbindung

### § 3 Erfasster Wohnungsbestand

- (1) Hat der Senat eine Wohnungsnotlage gemäß § 2 Abs. 1 festgestellt, werden Eigentümer und Eigentümerinnen (§ 2 Abs. 2) mit einem Bestand von mehr als 50 Wohnungen nach näherer Maßgabe von § 4 verpflichtet, einen dort näher bestimmten Anteil ihrer Wohnungen zu einem festgelegten Mietpreis an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein zu vermieten.
- (2) <sup>1</sup>Nimmt dieses Gesetz auf einen bestimmten Bestand von Wohnungen im Sinne von Absatz 1 Bezug, so sind Wohnungen im Allein- oder Mehrheitseigentum eines Unternehmens oder eines ihm nachgeordneten Unternehmens zu berücksichtigen. <sup>2</sup>Die Gesamtheit der durch Über- und Nachordnung verbundenen Unternehmen ist ein Konzern. <sup>3</sup>Ein übergeordnetes Unternehmen ist ein Unternehmen, welches unmittelbar oder mittelbar beherrschenden Einfluss im Sinne von § 290 Absatz 2 bis 4 Handelsgesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 69) über ein anderes Unternehmen ausübt. <sup>4</sup>Das andere Unternehmen im Sinne des Satzes 1 ist ein nachgeordnetes Unternehmen.
- (3) Wohnungen, die nach § 6 zweckentfremdet werden oder für die nach § 7 eine Genehmigung zur Nutzung zu anderen als zu Wohnzwecken erteilt wurde, werden zum Bestand im Sinne von Absatz 1 gezählt.
- (4) Wohnungen im Sinne von § 1 des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln), die der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen, und Wohnungen, die nach dem 1. Januar 2022 neu errichtet wurden, werden bei der Berechnung des Bestands im Sinne von Absatz 1 nicht berücksichtigt.

### § 4 Verpflichtungen von Eigentümern mit einem Bestand von mehr als 50 Wohnungen

- (1) <sup>1</sup>Eigentümer und Eigentümerinnen mit 50 bis 500 Wohnungen müssen jährlich 30 Prozent, Eigentümer und Eigentümerinnen mit 501 bis 1000 Wohnungen jährlich 40 Prozent und Eigentümer und Eigentümerinnen mit mehr als 1000 Wohnungen jährlich 50 Prozent der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an Wohnungssuchende vermieten, die über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) nach § 27 Abs. 1 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) verfügen. <sup>2</sup>Die Wohnungen müssen jeweils hälftig an Wohnungssuchende bis maximal WBS-140 und an Wohnungssuchende bis maximal WBS-220 vergeben werden.
- (2) <sup>1</sup>Eigentümer und Eigentümerinnen mit mehr als 1000 Wohnungen müssen 10 Prozent der unter die Mietpreis- und Belegungsbindung im Sinne von Absatz 1 fallenden Wohnungen an wohnungslose Personen vermieten. <sup>2</sup>Wohnungslos im Sinne von Satz 1 sind solche Personen, die sich dauerhaft in Berlin aufhalten, dort aber über keinen rechtlich, insbesondere durch einen Mietvertrag

abgesicherten Wohnsitz verfügen. Das Nähere regelt die für Soziales zuständige Senatsverwaltung durch Rechtsverordnung.

- (3) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 und 2 sind über den ganzen Wohnungsbestand zu erfüllen.

### § 5 Miethöhe

- (1) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die maßgebliche Miethöhe für Vermietungen nach § 4 durch Rechtsverordnung festzulegen und jeweils unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin festzulegen.
- (2) <sup>1</sup>Die zuständige Behörde kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Grund dieses Gesetzes auf Antrag des Eigentümers oder der Eigentümerin für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die zulässige Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Eigentümer oder Eigentümerinnen liegen, erforderlich ist. <sup>2</sup>Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

## Teil 3: Verbot der Zweckentfremdung

### § 6 Zweckentfremdung

- (1) Soweit die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf Wohnraum im Land Berlin oder in einzelnen Bezirken nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.
- (2) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum
1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird;
  2. für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet wird;
  3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;
  4. länger als drei Monate leer steht oder
  5. beseitigt wird.
- (3) Abweichend von Absatz 2 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn
1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach Absatz 1 Satz 2 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 2 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer

von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung; hierfür hat die oder der Verfügungsberechtigte innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung die Nutzung nach Absatz 2 Nummer 1 der zuständigen Behörde anzuzeigen;

2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung nach § 1 Absatz 2 für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß Absatz 2 Nummer 2 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein zu diesem Zweck in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird;
3. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte;
4. Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann; dasselbe gilt, wenn eine Klage auf Duldung von Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555a und 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches erhoben wurde, bis zur Klärung im rechtskräftigen Urteil und bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen;
5. die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 vom Hundert der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt).

## § 7 Genehmigung

- (1) Die Genehmigung nach § 6 Absatz 1 Satz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird.
- (2) <sup>1</sup>Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.
- (3) <sup>1</sup>Ein schutzwürdiges privates Interesse an der Zweckentfremdung des Wohnraums ist in der Regel nicht anzunehmen, wenn dem Eigentümer die weitere wirtschaftliche Verwertung des Wohnraums auch unter Berücksichtigung einer möglichen Instandsetzung wirtschaftlich zumutbar ist. <sup>2</sup>Bei der Prüfung der Rentierlichkeit ist ein Zeitraum von mindestens 20 Jahren anzusetzen.

- (4) <sup>1</sup>Der Ausgleich des Wohnraumverlustes durch die Schaffung von Ersatzwohnraum setzt grundsätzlich voraus, dass der Ersatzwohnraum in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen wird, in dem die Zweckentfremdung erfolgt bzw. erfolgen soll. <sup>2</sup>Soweit der Ersatzwohnraum nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht, solange die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. <sup>3</sup>Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. <sup>4</sup>Die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde kann verlangen, dass der Ersatzwohnraum im Umfang von bis zu 50 von Hundert der durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnfläche Wohnungen nach den im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen des Landes Berlin entstehen.
- (5) <sup>1</sup>Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Insbesondere können Ausgleichszahlungen, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind, verlangt werden. <sup>2</sup>Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen.
- (6) <sup>1</sup>Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind
1. insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben. Eine Genehmigung aus diesen Gründen soll auf maximal drei Jahre befristet werden. Dabei ist unter Abwägung mit den konkreten persönlichen Umständen insbesondere der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Wirtschaftliche Dispositionen, welche die Antragstellerin oder der Antragsteller nach dem 13. Dezember 2013 getätigt haben, finden keine Berücksichtigung. Dem Antrag sind sämtliche für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen und Nachweise beizufügen. Die besonderen wirtschaftlichen Umstände, auf welche sich der Antrag stützt, sind von der Antragstellerin oder dem Antragsteller auf eigene Kosten durch ein Gutachten einer anerkannten Wirtschaftsprüferin oder eines anerkannten Wirtschaftsprüfers nachzuweisen.
  2. im Regelfall auch dann gegeben, wenn die jeweiligen Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten ihre Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während ihrer Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwenden und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird.
  3. bei Nutzung einer Nebenwohnung im Sinne des § 6 Absatz 2 Nummer 1 im Einzelfall auf Antrag nur anzuerkennen, soweit diese nicht über einen befristeten Zeitraum an Dritte als Wohnraum vermietet werden kann, höchstens jedoch 90 Tagen im Jahr, es sei denn, es liegt eine unbillige Härte vor;

besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung der Antragstellenden im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden.

<sup>2</sup>In den Fällen der Nummern 2 und 3 tragen die Antragstellerinnen oder Antragsteller die Nachweispflicht und die Beweislast. <sup>3</sup>Die zuständige Behörde stellt die Einhaltung dieser Regelungen durch zielgenaue Auflagen sicher.

## § 8 Wohnzuführungs- und Räumungsgebot, Veränderungs- und Abrissstopp und Wiederherstellungsgebot

- (1) <sup>1</sup>Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll die zuständige Behörde anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnzuführungsgebot). <sup>2</sup>Die zuständige Behörde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall einen Monat beträgt. Sie kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot). <sup>3</sup>Wird Wohnraum im Sinne von § 7 Absatz 3 Nummer 3 oder Nummer 5 zweckentfremdet, so kann sie die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrissstopp) verlangen.
- (2) <sup>1</sup>Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll die zuständige Behörde anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). <sup>2</sup>Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. <sup>3</sup>Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. <sup>4</sup>Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, soll die zuständige Behörde zum Ausgleich des Wohnraumverlustes die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum verlangen (Errichtungsgebot) oder wenn die Errichtung von Ersatzwohnraum nicht möglich ist, die Zahlung eines Ausgleichsbetrages entsprechend § 7 Absatz 1 Satz 2 und 3 verlangen. <sup>5</sup>Kommt der oder die Verfügungsberechtigte einer Anordnung nach Satz 1 nicht nach, kann die zuständige Behörde einen anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten der oder des Verfügungsberechtigten beauftragen. <sup>6</sup>Bei den Kosten der Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstand grundsätzlich zumutbar.

## § 9 Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum

- (1) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die zuständige Behörde zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der von der zuständigen Behörde gesetzten Fristen die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.
- (2) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben die Aufgabe, anstelle der Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Sie haben das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigten vorzunehmen und abzuschließen.
- (3)<sup>1</sup>Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung ihrer baren Auslagen. <sup>2</sup>§ 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gilt entsprechend. <sup>3</sup>Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben gegen das Land Anspruch auf Erstattung der zur Instandhaltung und -setzung sowie zur Bewirtschaftung erforderlichen Aufwendungen, sofern diese nicht durch Einnahmen aus der Bewirtschaftung gedeckt sind. <sup>4</sup> Sie haben den Verfügungsberechtigten und der zuständigen Behörde zu den von diesem bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. <sup>5</sup>Die Verfügungsberechtigten haben Aufwendungen, die das Land den Treuhänderinnen und Treuhändern erstattet oder verauslagt, zu erstatten.
- (4)<sup>1</sup>Soweit Verfügungsberechtigte die von der zuständigen Behörde nach Absatz 3 Satz 2 und 5 geleisteten Beträge nicht bis zum Ablauf der zur Erstattung gesetzten Frist erstatten, haben sie den Restbetrag mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. <sup>2</sup>Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.
- (5)<sup>1</sup>Der Anspruch auf Erstattung der Kosten nach Absatz 3 einschließlich der Zinsen nach Absatz 4 ruht als öffentliche Last auf dem betroffenen Grundstück, auf dem Erbbaurecht, auf dem Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht oder auf dem Wohnungs- oder Teileigentum. <sup>2</sup>Die öffentliche Last ist im Grundbuch zu vermerken.
- (6)<sup>1</sup>Mit der Bestellung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist der oder dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin oder der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. <sup>2</sup>Die zuständige Behörde verschafft der Treuhänderin oder dem Treuhänder, erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen, den tatsächlichen Besitz.

- (7) <sup>1</sup>Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald sie ihre Aufgabe erfüllt haben. <sup>2</sup>Die zuständige Behörde kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.
- (8) Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1117) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.

### § 10 Treuhänder bei leerstehendem Wohnraum

- (1) Kommen die Verfügungsberechtigten einem Wohnzuführungsgebot nach § 4 Absatz 1 nicht nach, kann die zuständige Behörde zur Zuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der von der zuständigen Behörde gesetzten Frist die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.
- (2) § 9 Absatz 2 bis 8 gilt entsprechend.

### § 11 Registriernummer zum Anbieten und Bewerben von Ferienunterkünften

- (1) <sup>1</sup>Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere unter Nutzung eines Telemediendienstes, ist vorab durch die Nutzungsberechtigten oder, sollte es keine Nutzungsberechtigten geben, durch die Verfügungsberechtigten der zuständigen Behörde anzuzeigen. <sup>2</sup>Hierbei sind Familienname, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum der Verfügungs- beziehungsweise Nutzungsberechtigten, die genaue Lage der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder als Nebenwohnung und der verwendete oder beabsichtigte Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer anzugeben. <sup>3</sup>Handelt es sich um eine juristische Person, sind deren Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten und die Handelsregisternummer anzugeben. <sup>4</sup>Wenn sich die nach Satz 2 und 3 anzugebenden Daten ändern, sind diese Änderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. <sup>5</sup>Auf Grund der Anzeige wird jeder zweckfremd zu nutzenden Wohnung eine eigene Registriernummer von der zuständigen Behörde zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums gut sichtbar anzugeben ist. <sup>6</sup>Eine Registriernummer wird nicht erteilt, wenn eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung nicht genehmigt ist. <sup>7</sup>Die Registriernummer erlischt, wenn der oder die Anzeigende nicht mehr persönlich Nutzungsberechtigter oder die beabsichtigte oder tatsächliche Nutzung zu anderen als Wohnzwecken nicht oder nicht mehr genehmigt ist. <sup>8</sup>Die Registriernummer kann auch befristet erteilt werden. <sup>9</sup>Die Sätze 1 bis 7 gelten entsprechend auch für das Anbieten und Bewerben von Räumlichkeiten nach § 6

Absatz 3 Nummer 5, wobei die Mitteilung der Registriernummer automatisiert erfolgen kann.

- (2) <sup>1</sup>Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Unterkünften an wechselnde Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Gebrauch angezeigt werden oder angezeigt werden können, im Land Berlin belegene Unterkünfte, die kein Wohnraum im Sinne von § 2 Absatz 3 sind, anbieten oder bewerben will, hat dies zuvor der zuständigen Behörde anzuzeigen. <sup>2</sup>In der Anzeige sind die genaue Lage der Unterkunft sowie der vollständige Name und die Anschrift des Anzeigenden anzugeben. <sup>3</sup>Erfolgt die Anzeige durch eine juristische Person, sind deren Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten oder die Handelsregisternummer zusätzlich zur genauen Lage der Unterkunft anzugeben. <sup>4</sup>Wenn sich die nach Satz 2 anzugebenden Daten ändern, sind diese Änderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. <sup>5</sup>Die oder der Anzeigende erhält von der Behörde kostenfrei eine Registriernummer, die beim Anbieten und Bewerben der Unterkünfte gut sichtbar anzugeben ist. <sup>6</sup>Die Mitteilung der Registriernummer kann automatisiert erfolgen. <sup>7</sup>Die Registriernummer ist den Unterkünften fest zugeteilt; der Rechtsnachfolger hat den Übergang der Berechtigung an den Räumlichkeiten der Behörde unverzüglich mitzuteilen.
- (3) <sup>1</sup>Die Pflicht zur Anzeige und Angabe einer Registriernummer nach Absatz 2 besteht nicht, wenn die genaue Lage der Unterkunft sowie der vollständige Name und die Anschrift der Anbieter oder Werber gut sichtbar angegeben werden. <sup>2</sup>Handelt es sich bei dem Anbieter oder dem Werber um eine juristische Person, sind beim Anbieten oder Bewerben zusätzlich zur genauen Lage der Unterkunft der Name, die Anschrift, unter der sie niedergelassen ist, ihre Rechtsform sowie die Vertretungsberechtigten oder die Handelsregisternummer anzugeben. <sup>3</sup>Die Pflicht zur Angabe der genauen Lage der Unterkunft nach Satz 1 und 2 gilt nicht bei Vermietung einzelner Zimmer, insbesondere von Hotelzimmern.
- (4) <sup>1</sup>Die zuständige Behörde ist befugt, ein automatisiertes Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. März 2021 (BGBl. I S. 591) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung durchzuführen, um die nach § 5a Absatz 1 und 2 erhobenen Daten automatisiert auf Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. <sup>2</sup>Soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz notwendig ist, darf die Meldebehörde der zuständigen Behörde im automatisierten Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes über die in § 38 Absatz 1 des Bundesmeldegesetzes aufgeführten Daten hinaus die folgenden Daten übermitteln:
1. letzte frühere Anschrift und
  2. Familienstand.
- (5) <sup>1</sup>Die zuständige Behörde kann mit Hilfe automatisierter Verfahren anlasslos Daten, die allgemein zugänglichen Quellen entnommen werden können,

verarbeiten, um in Stichproben festzustellen, ob bei Angeboten oder Werbung für Ferienwohnungen und sonstige Unterkünfte eine Registriernummer oder die Geschäftsdaten des Anbieters und die genaue Lage der Unterkünfte angegeben sind oder in Genehmigungen enthaltene zeitliche Beschränkungen der Zweckentfremdung eingehalten werden. <sup>2</sup>Es sind nur Daten zu erheben, die zur Prüfung des Zweckentfremdungsverbots und seiner Ausnahmen erforderlich sind. <sup>3</sup>Soweit die Auswertung mit Hilfe des automatisierten Verfahrens Daten ergibt, die für die Aufgabenwahrnehmung nicht erforderlich sind, sind diese unverzüglich zu löschen. <sup>4</sup>Die Daten sind unverzüglich zu löschen und ihre weitere Verwertung ist auszuschließen, wenn die Speicherung und Verwertung für die Prüfung des Zweckentfremdungsverbots und seiner Ausnahmen nicht mehr erforderlich ist.

## § 12 Verordnungsermächtigung; Ausführungsvorschriften

(1) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zu treffen über:

1. das Vorliegen einer Wohnungsnotlage im Sinne des § 2 Absatz 1,
2. die Wohnfläche, die Umwandlung von Wohnraum in Nebenräume, die Zusammenlegung von Wohnraum, die Umwidmung von Wohnraum und die überwiegende Wohnnutzung,
3. das Genehmigungsverfahren von zweckfremder Wohnraumnutzung, insbesondere über Ersatzgenehmigungen, Negativatteste und über Nebenbestimmungen, sowie über Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis und Erleichterungen im Genehmigungsverfahren, sofern öffentliche Interessen im Sinne des § 7 Absatz 3 vorliegen und diese besonders schwerwiegend sind,
4. Ausgleichszahlungen, deren Höhe, Berechnung, Zahlungsmodalitäten und Verwendung,
5. die Beseitigung von zweckfremder, ungenehmigter Wohnraumnutzung und das Anordnungsverfahren, auch im Wege des Verwaltungszwangs,
6. das Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Unterkünften sowie für die Zuteilung von Registriernummern nach § 11 Absatz 1 und 2,
7. die Angabe einer Registriernummer beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergungen nach § 11 Absatz 1, 2 und 4,
8. die Anforderungen an die Beschaffenheit und Bedingungen des angemessenen Ersatzwohnraums gemäß § 7 Absatz 2.

(2) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die erforderlichen Verwaltungsvorschriften.

## § 13 Verwaltungsgebühren

<sup>1</sup>Amtshandlungen im Zusammenhang mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen und der Genehmigung seiner Ausnahmen sind gebührenpflichtig, soweit nichts anderes bestimmt ist. <sup>2</sup>Das Gesetz über Gebühren und Beiträge

vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juni 2019 (GVBl. S. 284) geändert worden ist, gilt entsprechend.

#### **Teil 4: Datenverarbeitung**

##### § 14 Datenverarbeitung zur Durchführung der Bestimmungen über die Belegungs- und Mietpreisbindung

- (1) Zur Erfüllung der Aufgaben im Rahmen der Belegungs- und Mietpreisbindung übermittelt die Berliner Stadtreinigung der zuständigen Behörde die nach § 24 Berliner Betriebe-Gesetz erhobenen Daten, soweit sie diese zur Kontaktaufnahme mit den nach Abs. 3 Auskunftspflichtigen benötigt.
- (2) Im Anwendungsbereich des § 4 ist die zuständige Behörde befugt, folgende Daten über das Vermietungsgeschehen bei den nach Absatz 3 Auskunftspflichtigen zu erheben und zu verarbeiten:
  1. Personendaten: Familienname, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift und Geburtsdatum der Eigentümerinnen und Eigentümer,
  2. Objektdaten: die Anzahl aller nicht durch Förderung einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegenden, vor 2022 errichteten Wohnungen, die Anzahl der im jeweiligen Vorjahr wiedervermieteten Wohnungen, die Anzahl der im jeweiligen Vorjahr mit Genehmigung der zuständigen Behörde zweckentfremdeten Wohnungen und die Anzahl der im jeweiligen Vorjahr an WBS-Berechtigte wiedervermietete Wohnungen unter Angabe der jeweiligen WBS-Typen,
  3. Gewerbedaten: Unternehmensname, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbeart, Nummer des Handelsregisterauszugs.
- (3)<sup>1</sup>Die in Absatz 2 Nummern 1 bis 3 genannten Daten über das Vermietungsgeschehen des jeweiligen Vorjahres werden jeweils bis zum 31. März eines Kalenderjahres erhoben bei den
  1. in § 4 Abs. 1 genannten Eigentümern und Eigentümerinnen oder
  2. in den Datensätzen der Berliner Stadtreinigung hinterlegten Hausverwaltungen.

<sup>2</sup>Eine Datenerhebung nach Satz 1 Nummer 2 ist nur zulässig, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen auch mit Unterstützung der Hausverwaltungen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen. <sup>3</sup>Die nicht unter § 4 fallenden Eigentümer und Eigentümerinnen (§ 2 Abs. 2) müssen keine Auskünfte erteilen und werden darauf in geeigneter Form hingewiesen.
- (4) Eigentümer und Eigentümerinnen, die die nach § 4 Absatz 1 maßgeblichen Bestandszahlen über- oder unterschreiten, müssen dies der zuständigen Behörde innerhalb von drei Monaten anzeigen.
- (5)<sup>1</sup>Die zuständige Behörde überprüft in Stichproben die Erfüllung der Auskunftspflicht, Anzeige- und Nachweispflichten. <sup>2</sup>Zur Durchführung dieser Stichproben

haben die Auskunftspflichtigen nach Absatz 3 den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der zuständigen Behörde Nutzungsnachweise (Kopien der Mietverträge, aus denen der Zeitpunkt des Zustandekommens des Mietvertrages, die Miethöhe und die WBS-Berechtigung der Mietpartei hervorgehen) vorzulegen und ihnen aus konkretem Anlass und unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.<sup>3</sup>Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.

#### § 15 Datenverarbeitung zur Durchführung der Bestimmungen über das Zweckentfremdungsverbot und dessen Ausnahmen

(1) Die zuständige Behörde ist befugt, folgende Daten zu erheben und zu verarbeiten, soweit dies zur Durchführung der Bestimmungen über das Zweckbestimmungsverbot und dessen Ausnahmen erforderlich ist:

1. Personendaten: Familienname, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand;
2. Objektdaten: Daten zu belegenem Grundstück und Gebäude, Lage, Größe (Fläche), Anzahl der Räumlichkeiten und Zimmer, Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, Daten aus Grundbuchauszügen;
3. Nutzungsnachweise: Nutzungsart, Mietvertrag und gegebenenfalls frühere Mietverträge zu den Räumlichkeiten, einschließlich der Ersatzwohnräume und Unterkünfte im Sinne des § 12 Absatz 2, Beginn und Dauer des Mietverhältnisses, Miethöhe, Mietzahlungsbelege, Gründe für Wohnungsleerstand im Sinne von Absatz 8;
4. Gewerbedaten: Firmenname, Gesellschafterinnen und Gesellschafter, Gewerbeart, Nummer des Handelsregisterauszugs.

(2)<sup>1</sup>Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten können bei

1. Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten oder sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern der betroffenen Räumlichkeiten,
2. Anbietern von Telemedien im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 1 des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1982), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2021 (BGBl. I S. 3544) geändert worden ist, wenn
  - a) zureichende tatsächliche Anhaltspunkte für eine Ordnungswidrigkeit vorliegen, es sich bei den in die Auskunft aufzunehmenden Daten um Bestandsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes handelt und die Auskunft erforderlich ist, um den Sachverhalt zu erforschen oder den Aufenthaltsort eines Betroffenen zu ermitteln oder
  - b) im Einzelfall die in die Auskunft aufzunehmenden Daten Bestandsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Telekommunikation-

Telemedien-Datenschutz-Gesetzes oder Nutzungsdaten im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 3 a) des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes sind und die Auskunft zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit erforderlich ist, insbesondere um bei Bestehen eines Gefahrenverdachts ermitteln zu können, ob gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen wird,

3. Herausgebern und Rechteinhabern von Druckerzeugnissen oder anderen Medien, in welchen Angebote oder Werbung für die Überlassung von Unterkünften an wechselnde Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Gebrauch angezeigt werden oder angezeigt werden können,
4. öffentlichen Stellen durch Abfrage, insbesondere bei der Meldebehörde, bei den Ämtern der zuständigen Behörde und bei anderen Bezirksämtern, beim Grundbuchamt, beim Handelsregister, bei der Investitionsbank Berlin sowie
5. Vermittlern, Verwaltern oder Hausverwaltungen der betroffenen Räumlichkeiten erhoben werden.

<sup>2</sup>Die in Satz 1 Nummer 1 bis 5 genannten Personen, Anbieter von Telemedien und Stellen sind verpflichtet, unentgeltlich die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. <sup>3</sup>Satz 2 gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte der in Satz 1 Nummer 1 bis 5 genannten Auskunftspflichtigen. <sup>4</sup>Die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Daten sind grundsätzlich bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen zu erheben. <sup>5</sup>Sie können auch bei den in Satz 1 Nummer 2 bis 5 genannten Personen, Institutionen oder Anbietern von Telemedien erhoben werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 Nummer 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen.

- (3) Kommt ein Anbieter von Telemedien im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 1 des Telekommunikation-Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes einer Auskunftspflicht nicht innerhalb von zwei Wochen nach, hat er auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote, Werbung oder weitere Informationen, auf die sich das Auskunftsverlangen bezog, von den von ihm betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.
- (4) Die für die Übernachtungssteuer nach dem Übernachtungssteuergesetz vom 18. Dezember 2013 (GVBl. S. 924), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160) geändert worden ist, zuständige Behörde erteilt der nach diesem Gesetz zuständigen Behörde auf Ersuchen Auskünfte über die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten und bekannten Daten, soweit diese zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich sind.
- (5) Die in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 5 genannten Personen und Institutionen haben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der zuständigen Behörde zu gestatten, zu angemessener Tageszeit die befangenen Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Insofern wird durch dieses Gesetz das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.

- (6) <sup>1</sup>Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten geeignete Unterlagen zum Nachweis der Voraussetzungen nach § 6 Absatz 3 sowie ihre Registriernummer nach § 11 Absatz 1 vorzulegen. <sup>2</sup>Auf Verlangen haben die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten zu erklären, ob der befangene Wohnraum zu Wohnzwecken genutzt wird.
- (7) Wird leerstehender Wohnraum nicht innerhalb von drei Monaten ab Beginn des Leerstandes zu Wohnzwecken genutzt, haben die Verfügungsberechtigten dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen; sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen.

### §16 Information der Auskunftspflichtigen

<sup>1</sup>Die nach § 14 und § 15 Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage zu informieren. <sup>2</sup>Die betroffene Person ist bei Erhebung von personenbezogenen Daten nach Maßgabe der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (ABl. L 119 vom 4. Mai 2016, S. 1) zu informieren.

## Teil 5: Abschließende Vorschriften

### § 17 Zuständige Behörden

- (1) Soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, ist das Landesamt für Wohnungswesen die zuständige Behörde für die Durchführung der §§ 3-6 und der §§ 14 und 16 dieses Gesetzes.
- (2) Soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, sind die Bezirksämter zuständige Behörden für die Durchführung der §§ 7-14 und der §§ 15 und 16 dieses Gesetzes.

### § 18 Vollstreckbarkeit und Rechtsnachfolge

- (1) Rechtsbehelfe gegen auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte und Nebenbestimmungen von Verwaltungsakten haben keine aufschiebende Wirkung.
- (2) Verwaltungsakte, die auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassen werden, gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger, es sei denn, der Verwaltungsakt ist personenbezogen.

### § 19 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 S. 1 Wohnungen nicht an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet,
  2. entgegen § 4 Abs. 2 S. 2 nicht an wohnungslose Personen vermietet,

3. entgegen § 4 Abs. 3 seine Verpflichtungen nach § 4 Abs. 1 und 2 nicht über den ganzen Wohnungsbestand erfüllt,
  4. ohne Genehmigung nach § 5 Abs. 2 eine höhere Miete als die nach § 5 Abs. 1 festgelegte vereinbart oder entgegennimmt,
  5. ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum gemäß § 6 Absatz 2 zweckentfremdet oder eine zweckfremde Verwendung von Wohnraum anbietet,
  6. entgegen § 7 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
  7. einer vollziehbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 8 Absatz 1 Satz 1, 3 und 4 sowie § 8 Absatz 2 Satz 1 und 4 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
  8. seiner Anzeigepflicht nach § 11 Absatz 1 Satz 1 nicht nachkommt,
  9. entgegen § 11 Absatz 1 Satz 5 und 9 und Absatz 2 Satz 5 keine, eine unrichtige, unvollständige oder ungültige Registriernummer angibt,
  10. entgegen § 11 Absatz 2 Satz 1 und 4 die erforderliche Anzeige unterlässt,
  11. es ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Registriernummer entgegen § 11 Absatz 2 und 3 zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach § 15 Absatz 3 nicht nachkommt.
  12. den in § 14 Abs. 2 und 3 genannten Auskunfts- und Nachweispflichten nicht, unvollständig oder unrichtig nachkommt,
  13. seiner Anzeigepflicht nach § 14 Abs. 4 nicht nachkommt,
  14. den in § 15 Abs. 1 und 2 genannten Auskunfts- und Nachweispflichten nicht, unvollständig oder unrichtig nachkommt,
  15. entgegen § 15 Absatz 5 Satz 1 den dort genannten Personen den Zutritt verweigert,
  16. entgegen § 15 Absatz 6 Satz 1 erforderliche Unterlagen nicht oder unvollständige oder unrichtige Unterlagen vorlegt oder entgegen § 15 Absatz 6 Satz 2 die Erklärung nicht oder nicht richtig abgibt,
  17. seiner Anzeigepflicht nach § 15 Abs. 7 nicht nachkommt.
- (2) <sup>1</sup>Anbieter von Telemedien im Sinne des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutz-Gesetzes haben auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote und Werbung, die nach Absatz 1 Nr. 5-11 und 14-17 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen. <sup>2</sup>Ein vorsätzlicher oder fahrlässiger Verstoß gegen die Pflicht nach Satz 1 stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.
- (3) Eine Ordnungswidrigkeit kann auch geahndet werden, wenn sie nicht im Inland begangen wird.

(4) Eine nach dieser Vorschrift begangene Ordnungswidrigkeit kann im Fall des Erfordernisses einer Genehmigung auch bei nachträglicher Erteilung der Genehmigung geahndet werden.

(5) Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 1 bis 7 sowie Nummer 12-14 können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden; Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 8 bis 11, Nummer 15-17 und Absatz 2 Satz 2 können mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

---

---

## **Art. 2: Gesetz zur Errichtung eines Landesamts für Wohnungswesen**

### § 1 Errichtung

Das Land Berlin errichtet mit Inkrafttreten dieses Gesetzes (Errichtungszeitpunkt) das Landesamt für Wohnungswesen als nachgeordnete Einrichtung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung.

### § 2 Aufgaben

(1) Das Landesamt für Wohnungswesen ist für die folgenden Aufgaben zuständig:

1. Durchführung der Vorschriften über die Belegungs- und Mietpreisbindung im Gesetz zur Wohnraumbewirtschaftung in Berlin (WBG),
2. Durchführung der Vorschriften des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetzes – WoFG),
3. Durchführung von Ordnungswidrigkeitenverfahren wegen Mietpreiserhöhung nach § 5 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954 – WiStG).

(2) Der Senat kann auf Vorschlag der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durch Rechtsverordnung weitere Zuständigkeiten des Landesamts für Wohnungswesen festlegen.

### § 3 Leitung des Landesamtes für Wohnungswesen

<sup>1</sup>Die Leitung des Landesamtes für Wohnungswesen obliegt der Präsidentin oder dem Präsidenten. <sup>2</sup>Die Präsidentin oder der Präsident wird auf Vorschlag der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung vom Senat ernannt.

### § 4 Personal

Das Landesamt für Wohnungswesen ist Dienststelle im Sinne von § 5 Absatz 1 des Personalvertretungsgesetzes und Personalwirtschaftsstelle.

---

---

### **Art. 3: Aufhebung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes**

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG Bln) vom 29.11.2013 wird aufgehoben.

---

---

### **Art. 4: Inkrafttreten**

Das Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

---

---

## **II. Erläuterungen**

### **1. Anlage des Artikelgesetzes**

Das „öffentliche Wohnungswesen“ umfasst „die Wohnraumbewirtschaftung, die Wohnungsbauförderung und den sozialen Wohnungsbau.“<sup>5</sup> Das Land Berlin hat für alle drei Aufgabenbereiche Gesetze erlassen. Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz dient der „Wohnraumbewirtschaftung“, das Wohnraumversorgungsgesetz der „Wohnungsbauförderung“ und das Wohnraumgesetz dem „sozialen Wohnungsbau“ zuordnen. Das Wohnungsaufsichtsgesetz hat hingegen gefahrenabwehrrechtliche Funktion und lässt sich daher dem öffentlichen Baupolizei-recht zuordnen.

Das neue „Wohnraumbewirtschaftungsgesetz“ integriert das bisherige „Zweckentfremdungsverbot-Gesetz“, weil beide dem gleichen Zweck der Wohnraumbewirtschaftung dienen und jeweils eine Wohnungsnotlage voraussetzen. Diese Regelungstechnik hebt die Kontinuität des Wohnraumbewirtschaftungsrechts in Berlin hervor. Es wird klargestellt, dass der Landesgesetzgeber in kompetenzrechtlicher Hinsicht kein Neuland betritt, sondern die bisherigen nutzungsbezogenen Verbotsregelungen durch ein allgemeines, personenbezogenes Bewirtschaftungsrecht ergänzt. Die Integration des „Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes“ hat zudem den Vorteil, dass dieses diverse allgemeine Vorschriften

---

<sup>5</sup> BVerfGE 157, 223 Rn. 180.

enthält, die auch für das „Wohnraumbewirtschaftungsgesetz“ relevant sind; damit werden unnötige Doppelregelungen vermieden. Die anderen Gesetze bleiben wegen ihrer anders ausgerichteten Zwecke selbständig

## 2. Gesetz zur Wohnraumbewirtschaftung in Berlin (WBG)

### a) Teil 1: Allgemeine Vorschriften

- § 2 Abs. 3 WBG ist § 1 Abs. 3 S. 1 ZwVbG Bln entnommen.
- § 2 Abs. 4 WBG ist aus § 3 Abs. 5 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) entnommen.

### b) Teil 2: Belegungs- und Mietpreisbindung

- § 3 Abs. 2 WBG übernimmt den Vorschlag aus § 2 Abs. 3 S. 2 des Entwurfs für ein Vergesellschaftungsgesetz.
- § 3 Abs. 3 WBG übernimmt den Vorschlag aus § 2 Abs. 4 S. 3 des Entwurfs für ein Vergesellschaftungsgesetz. Die Übernahme von § 2 Abs. 4 S. 4 dieses Gesetzes ist nicht erforderlich, weil sie nur im Vergesellschaftungskontext relevant ist.
- § 3 Abs. 4 WBG soll die „Flucht in die Zweckentfremdung“ unterbinden.

### c) Teil 3: Verbot der Zweckentfremdung

Das Zweckentfremdungsverbots-Gesetz wurde in das Wohnbewirtschaftungsgesetz integriert. Die Normen und die Verweise wurden numerisch angepasst und „Das zuständige Bezirksamt“ jeweils durch „Die zuständige Behörde“ ersetzt, weil insoweit in § 17 WBG eine allgemeine Bestimmung vorgesehen ist.

Darüber hinaus enthält der Gesetzentwurf die folgenden Veränderungen:

- Die Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung in § 1 Abs. 2 S. 2 ZwVbG wurde aus regelungssystematischen Gründen in einen neuen § 12 Abs. 1 WBG verschoben und mit der jetzt in Absatz 2 der Vorschrift geregelten Ermächtigung der zuständigen Senatsbehörde, Verwaltungsvorschriften zu erlassen, fusioniert.

- § 1 Abs. 3 S. 1 ZwVbG entfällt, weil § 2 Abs. 2 WBG schon eine entsprechende Regelung enthielt; § 1 Abs. 3 S. 2 ZwVbG regelt Selbstverständliches und sollte daher ganz entfallen.
- § 6 WBG wurde gegenüber dem bisherigen § 3 ZwVbG aufgrund eines Vorschlags des Berliner Mietervereins verändert.
- § 5 ZwVbG (Datenverarbeitung) wird in Teil 4 des Gesetzes gezogen.
- § 6 ZwVbG (Vollstreckbarkeit und Rechtsnachfolge) ist eine auch für die Belegungs- und Mietpreisbindung relevante Bestimmung und wird daher in Teil 5 („Abschließende Bestimmungen“) verschoben. Entsprechendes gilt für § 7 ZwVbG (Ordnungswidrigkeiten).

#### d) Teil 4: Datenverarbeitung

§ 14 WBG setzt die verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Informationsbeschaffung durch das Landesamt für Wohnungswesen um. Die Vorschrift orientiert sich in ihrer Struktur an dem früheren § 5 ZwVbG (jetzt: § 15 WBG), d.h. es werden zunächst die zu erhebenden Daten (Absatz 2) und dann die Auskunftspflichtigen (Abs. 3) benannt. Zuvor wird mit Absatz 1 die notwendige Rechtsgrundlage für die Datenübermittlung der Berliner Stadtreinigung an das Landesamt für Wohnungswesen normiert.

Der allgemein gefasste § 5 Abs. 7 ZwVbG ist für alle Datenerhebungen nach diesem Gesetz maßgebend und wird daher in einen neuen § 16 WBG überführt.

#### e) Teil 5: Abschließende Vorschriften

Die abschließenden Vorschriften enthalten vor allem eine einheitliche Bestimmung über Ordnungswidrigkeiten (§ 19 WBG). Sie sanktioniert die Verletzung aller Pflichten der Teile 2 und 3 des Gesetzes.

### 3. Gesetz zur Errichtung eines Landesamts für Wohnungswesen

Der Gesetzesvorschlag orientiert sich am Berliner Gesetz zur Errichtung eines Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten.

gez. Prof. Dr. Thorsten Kingreen

Regensburg, 15.08.2025

## **Begründung zum Sicher-Wohnen-Gesetz**

verfasst durch die Linksfraktion Berlin

### **A. Problem**

Das Völker-, Europa- und Verfassungsrecht verpflichtet hoheitliche Träger in Bund, Ländern und Kommunen durch staatliche Maßnahmen für eine angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung mit bezahlbaren Mieten Sorge zu tragen.

Mit immer noch gut 84 Prozent wohnt der weit überwiegende Teil der Menschen in Berlin zur Miete und ist für eine Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum auf den Mietwohnungsmarkt angewiesen. In Berlin ist seit spätestens Ende der 2000er Jahre eine sich stetig zuspitzende Anspannung des Wohnungsmarktes zu beobachten, die gekennzeichnet ist von kontinuierlich steigenden Mieten zunächst überwiegend in den innerstädtischen Bezirken, sodann im gesamten Stadtgebiet. Am deutlichsten und zuletzt in abermals steigender Intensität zeichnet sich diese Entwicklung bei den Neu- und Wiedervermietungsmiten ab. Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit für sie leistbarem Wohnraum kann zunehmend nicht mehr gewährleistet werden, so dass mit der

Bezeichnung der Wohnungsmarktlage als angespannt das Problem nicht mehr hinlänglich erfasst werden kann und mittlerweile von einer Wohnungsnotlage in Berlin ausgegangen werden muss. Drastischster Ausdruck dieser Entwicklung ist die Zahl wohnungsloser Personen, die sich laut Senat in den letzten vier Jahren mehr als verdoppelt hat und in den kommenden vier Jahren abermals mehr als verdoppeln soll.<sup>6</sup>

Die bisher zur Verfügung stehenden bundes- und landesrechtlichen Instrumente werden im Land Berlin weitgehend angewandt und haben sich als unzureichend erwiesen, um tatsächliche Abhilfe zu schaffen. Nur mit größtem Aufwand für Verwaltung, Gerichte und betroffene Mieterinnen und Mieter bestehen noch rechtliche Spielräume, eine Verbesserung der jeweils individuellen Mietsituation zu erreichen. Eine strukturelle und zeitnah wirkende Lösung für die Probleme auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt, mithin eine umfassende Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum, ist in dem bestehenden Rechtsrahmen nicht zu erreichen.

Bereits aus Art. 1 Abs. 1 GG in Verbindung mit Art. 20 Abs. 1 GG ergibt sich ein subjektives Grundrecht auf Gewährleistung einer menschenwürdigen Unterkunft. Darüber hinaus hat sich die Bundesrepublik Deutschland durch verschiedene internationale Verträge verpflichtet, für eine angemessene Versorgung seiner Bevölkerung mit Wohnraum Sorge zu tragen.

Zuallererst ist dies der Internationale Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte („UN-Sozialpakt“).<sup>7</sup> Art. 11 Abs. 1 des UN-Sozialpaktes stellt die wichtigste wohnungsbezogene Garantie im internationalen Recht dar und wird im General Comment No. 4 aus dem Jahr 1991

---

<sup>6</sup> <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-23201.pdf>

<sup>7</sup> International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights vom 16. Dezember 1966, U.N.T.S. Bd. 993, 3 bzw. BGBl. 1973 II, S. 1569.

ausbuchstabierte.<sup>8</sup> Das dort formulierte „Recht auf Wohnen“ umfasst mehr als ein bloßes Obdach. Nötig für ein menschenwürdiges Leben ist demnach eine angemessene Unterkunft, die einen „angemessenen Lebensstandard“ und ein Leben in Sicherheit, Frieden und Würde für alle Menschen ermöglicht. Von Bedeutung für die Auslegung von Art. 11 Abs. 1 ist überdies die im Jahr 2015 verabschiedete Agenda 2030 der Vereinten Nationen mit ihren 17 Nachhaltigkeitszielen.<sup>9</sup> In Ziel 11.1 der Agenda wird eine inklusive, sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Gestaltung von Städten angestrebt.<sup>10</sup> Die Staaten sind dabei zur Ergreifung von Maßnahmen zur Erreichung einer „schrittweisen, progressiven Vollverwirklichung der Paktrechte“ verpflichtet.<sup>11</sup> Die Maßnahmen müssen konkret und zielgerichtet sein und zügig und effektiv umgesetzt werden.<sup>12</sup> Das Fakultativprotokoll zum UN-Sozialpakt wurde durch die Bundesrepublik Deutschland Ende 2022 ratifiziert und bindet somit auch die Landesregierung in Berlin.<sup>13</sup>

Das europäische Pendant zur UN-Sozialcharta ist die Europäische Sozialcharta (ESC) vom 18. Oktober 1961.<sup>14</sup> Diese wurde 1996 in einer revidierten Fassung, die sodann in Art. 31 ein umfassendes Wohnungsrecht beinhaltet, abermals beschlossen.<sup>15</sup> Vertragsparteien verpflichten sich

---

<sup>8</sup> United Nations Committee on Economic, Social and Cultural Rights, The Right to Adequate Housing (Article 11 para 1): Committee on Economic, Social and Cultural Rights General Comment 4 (1991) E/1992/23 (im Folgenden General Comment No. 4).

Siehe auch General Comment No. 7, der sich mit Zwangsräumungen befasst. United Nations Committee on Economic, Social and Cultural Rights, The Right to Adequate Housing: Forced Evictions (Article 11 para 1): Committee on Economic, Social and Cultural Rights General Comment 7 (1997) E/1998/22. Annex IV.

<sup>9</sup> <https://www.2030agenda.de/de> (letzter Abruf am 21. August 2025)

<sup>10</sup> <https://unric.org/de/17ziele/sdg-11/> (letzter Abruf am 21. August 2025)

<sup>11</sup> M. C. R. Craven, The International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (2002), S. 114.

<sup>12</sup> General Comment No. 3, Ziffer 9.

<sup>13</sup> Siehe BGBl. II 2023 Nr. 4 vom 12.01.2023

<sup>14</sup> European Social Charter vom 18. Oktober 1961, ETS No. 35, in Kraft getreten am 26. Februar 1965, BGBl. 1964 II, S. 1261

<sup>15</sup> European Social Charter (Revised) vom 03. Mai 1996, ETS No. 163. Die überarbeitete Fassung der ESC trat am 1. Juli 1999 nach der Ratifizierung durch drei Mitgliedstaaten in Kraft.

„Maßnahmen zu ergreifen, die darauf gerichtet sind: 1. Den Zugang zu Wohnraum mit ausreichendem Standard zu fördern. 2. Der Obdachlosigkeit vorzubeugen und sie mit dem Ziel der schrittweisen Beseitigung abzubauen. 3. Die Wohnkosten für Personen, die nicht über ausreichend Mittel verfügen, so zu gestalten, dass sie tragbar sind.“

Darüber hinaus verlangt Art. 31 Abs. 2 von den Vertragsparteien, wohnungslosen Personen eine menschenwürdige Notunterkunft zur Verfügung zu stellen und Räumungen generell nur durchzuführen, wenn gleichzeitig die menschenwürdige Ersatzunterbringung der geräumten Person sichergestellt ist.<sup>16</sup> Die Unterbringung in einer Notunterkunft kann dabei immer nur eine vorübergehende Lösung darstellen – mittelfristig muss Zugang zu angemessenem Wohnraum ermöglicht werden, was durch zusätzliche Maßnahmen abgesichert werden muss. Wie die UN-Sozialcharta verpflichtet Art. 31 der revidierten ESC die Vertragsparteien zur Ergreifung von Maßnahmen, die so ausgestaltet sein müssen, dass sie dazu geeignet sind einen stetigen und effektiven Fortschritt bei der Umsetzung der normierten Gewährleistungen zu erreichen.<sup>17</sup> Wie auch schon die UN-Sozialcharta wurde die Europäische Sozialcharta Anfang der 2020er Jahre ratifiziert, wobei die Bundesrepublik Deutschland allerdings ausgerechnet das Wohnungsgrundrecht des Art. 31 ausdrücklich ausgenommen hat. Umso drängender, eine Lösung in Berlin zu forcieren und in Richtung Erfüllung der Charta in Berlin hinzuwirken.

Zuletzt hat das Europäische Parlament in einer Entschließung im Jahr 2020 die Zielsetzung ausgegeben, das Problem der Obdachlosigkeit bis zum Jahr 2030 zu überwinden.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Council of Europe, Digest of the Case Law of the European Committee of Social Rights, December 2018, S. 229.

<sup>17</sup> Council of Europe, Digest of the Case Law of the European Committee of Social Rights, December 2018, S. 42.

<sup>18</sup> Abrufbar unter <https://www.europarl.europa.eu/news/de/press->

Aufgrund des sozialen Staatsziels des Art. 20 Abs. 1 GG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 GG ergibt sich eine staatliche Pflicht zur Gewährung eines Existenzminimums.<sup>19</sup> Ein auf dem Weg der Verfassungsbeschwerde ein- klagbares Grundrecht.<sup>20</sup> Der Anspruch gewährleistet das gesamte (men- schenwürdige) Existenzminimum im Rahmen einer einheitlichen grund- rechtlichen Garantie, die

„sowohl die physische Existenz des Menschen, also Nahrung, Kleidung, Hausrat, Unterkunft, Heizung, Hygiene und Gesund- heit [...], als auch die Sicherung der Möglichkeit zur Pflege zwis- chenmenschlicher Beziehungen und zu einem Mindestmaß der Teilhabe am gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Le- ben“<sup>21</sup>

einschließt.

Ein solcher Anspruch bildet gleichwohl lediglich den Minimalgehalt des So- zialstaatsprinzips. Drohen die Zielsetzungen eines sozialen Staates durch Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt verfehlt zu werden, ist dem Art. 20 Abs. 1 GG ein an den Gesetzgeber gerichteter objektiver Auftrag zu entnehmen, durch staatliche Maßnahmen für eine angemessene Wohn- raumversorgung der Bevölkerung Sorge zu tragen. Auf welche Art und Weise und mit welchen Maßnahmen in den Wohnungsmarkt eingegriffen wird, bleibt dabei dem Gesetzgeber überlassen.

---

room/20201120IPR92124/eu-soll-obdachlosigkeit-bis-2030-beseitigen (letzter Abruf am 31. Mai 2024) sowie auch den Aktionsplan des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2024, abrufbar unter [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/NAP.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/NAP.pdf?__blob=publicationFile&v=5) (letzter Abruf am 24. Juli 2024)

<sup>19</sup> BVerfGE 40, 121 (133). Ähnlich BVerfGE 45, 187 (228); 78, 104 (117 ff.). Später BVerfGE 82, 60 (79 ff.); 87, 153 (169 ff.); 91, 93 (108 ff.); 99, 216 (233 f.); 99, 246 (259 ff.); 107, 27 (48); 112, 268 (281); zusammenfassend BVerfGE 120, 125 (154 f.).

<sup>20</sup> BVerfGE 125, 175 ff. (Leitsätze 1 und 2), daran anknüpfend BVerfGE 132, 134 ff.; 137, 34 ff.; 142, 353 ff. sowie BVerfGE 152, 68 ff.

<sup>21</sup> BVerfGE 125, 175 (223).

Die Berliner Verfassung spricht ihren Einwohner\*innen – ebenso wie die Verfassungen in Bremen und Bayern – normtextlich ein Recht bzw. einen Anspruch auf eine angemessene Wohnung zu und verpflichtet das Land im Grundrechteabschnitt (Art. 28 Abs. 1 VvB) darauf, „die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen“ zu fördern. Auch wenn der Verfassungsgerichtshof von Berlin der Norm eine individuelle, anspruchsbegründende Wirkung abspricht<sup>22</sup>, sieht er das Abgeordnetenhaus und den Senat von Berlin in der Pflicht, das Mögliche zu tun, um für die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum zu sorgen.<sup>23</sup>

All diese Verpflichtungen drängen umso stärker auf Erfüllung, je prekärer sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich zu einer Wohnungsnotlage zugespitzt. Eine solche Wohnungsnotlage liegt vor, wenn die mittleren Angebotsmieten mehr als 50 Prozent über den Bestandsmieten liegen, die Leerstandsquote unter 2 Prozent beträgt und die Bevölkerung wächst.

Vor diesem Hintergrund ist das Land Berlin gehalten, eigenständig Maßnahmen zur Sicherung seiner Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu ergreifen. Die mit dem Sicher-Wohnen-Gesetz umfassten Regelungen einer Belegungs- und Mietpreisbindung sowie die die Überführung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes halten sich im Rahmen der verfassungsrechtlich zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentumsgrundrechts des Grundgesetzes. Es handelt sich bei Bestimmungen im Sicher-Wohnen-Gesetz um Regelungen, mit denen das Eigentum eingeschränkt wird, welche im Rahmen einer Verhältnismäßigkeitsprüfung

---

<sup>22</sup> VerFGH Berlin, LVerfGE 4, 62 (63) sowie schon LVerfGE 2, 9 (11), wo allerdings noch offengelassen wird, ob zumindest dem Schutz vor Obdachlosigkeit eine subjektiv-rechtliche Qualität beizumessen ist.

<sup>23</sup> VerFGH Berlin, Beschluss vom 29. August 2003, Akz. 16/03, Rn. 30; Beschluss vom 13. Dezember 2001, Akz. 165/01 Rn. 14, unter Hinweis auf LVerfGE 4, 62 (63 f.).

als angemessen angesehen werden müssen, damit der staatliche Auftrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge in Form der zur Verfügungstellung von angemessenem Wohnraum erfüllt werden kann. Mildere Mittel haben sich als nicht ausreichend erwiesen. Das BVerfG hat festgehalten, dass der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums besonderen verfassungsrechtlichen Schranken unterliegt, worunter Gründe des öffentlichen Interesses unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit fallen (vgl. BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 23. Mai 2018 - 1 BvR 97/14, 1 BvR 2392/14 -, Rn. 79 m.w.N.). In der Entscheidung zur Mietpreisbremse (- 1 BvR 1595/18 - ) hat das BVerfG das Wohl der Allgemeinheit nicht nur als Orientierungspunkt, sondern auch als Grenze für die Beschränkung des Eigentums angesehen und weiter ausgeführt: „Zugleich muss das zulässige Ausmaß einer Sozialbindung auch vom Eigentum selbst her bestimmt werden. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, der Regelungsauftrag des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG und die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG stehen in einem unauflösbaren Zusammenhang. Dagegen ist die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung umso weiter, je stärker der soziale Bezug des Eigentumsobjekts ist; hierfür sind dessen Eigenart und Funktion von entscheidender Bedeutung (BVerfGE 143, 246 <324 f. Rn. 218> m.w.N.; stRspr)“ (BVerfG - 1 BvR 1595/18 -, Rn. 55). Die Regelungen entsprechen insbesondere den Anforderungen des BVerfG an die Abwägung im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsprinzips. „Bei der Abwägung der betroffenen Belange, insbesondere des Eigentums als Sicherung der Freiheit des Einzelnen im persönlichen Bereich einerseits und des Eigentums in seinem sozialen Bezug sowie seiner sozialen Funktion andererseits, verfügt der Gesetzgeber, angesichts des Umstands, dass sich grundrechtlich geschützte Positionen gegenüberstehen, über einen weiten Gestaltungsspielraum. Dieser wird durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse geprägt (vgl. BVerfGE 143, 246 <341 Rn. 268>). Insbesondere kann der Gesetzgeber die jeweiligen Verhältnisse und Umstände auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigen (vgl. BVerfGE 91,

294 <310>) und dabei den unterschiedlich zu gewichtenden Interessen bei einer Miethöhenregulierung Rechnung tragen. Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, einmal ausgestaltete Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber kann im Rahmen der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln (vgl. BVerfGE 58, 300 <351>; 143, 246 <342 Rn. 269>), auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern. Die Abänderung kann durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein (vgl. BVerfGE 143, 246 <342 Rn. 269>). Die Gründe, die für einen solchen Eingriff sprechen, müssen so schwerwiegend sein, dass sie Vorrang vor dem Vertrauen des Eigentümers auf den Fortbestand seiner Rechtsposition haben, die durch den Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG innewohnenden Bestandsschutz gesichert wird (vgl. BVerfGE 42, 263 <294 f.>; 143, 246 <342 Rn. 269>). Zwar tragen Vermieterinnen und Vermieter für die von der Miethöhenregulierung betroffenen Wohnungen hohe, häufig kreditfinanzierte Investitionskosten, die sich über Mieteinnahmen nur über einen langen Zeitraum rentieren können und insoweit auf Langfristigkeit angelegt sind (vgl. Schuldt, Mietpreisbremse, 2017, S. 57 f. m.w.N.). Auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieterinnen und Vermieter aber mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen (vgl. BVerfGE 71, 230 <252>). Ihr Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist (vgl. BVerfGE 37, 132 <142>; 71, 230 <250>; 91, 294 <310>; 100, 226 <242 f.>). (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019, - 1 BvL 1/18 -, - 1 BvL 4/18 -, - 1 BvR 1595/18 -, Rn. 75 ff.)

## B. Lösung

Mit der Föderalismusreform des Jahres 2006 wurde die vormals bestehende konkurrierende Bundeskompetenz im Wohnungswesen aufgeteilt und überwiegend auf die Länder übertragen.

Die Frage, inwieweit die bei den Ländern liegende Gesetzgebungskompetenz der Wohnraumbewirtschaftung in Abgrenzung zu den Gesetzgebungskompetenzen des Bundes bei der Begrenzung der Miethöhe und sonstigem privaten Mietrecht inhaltlich reicht, wurde vor allem im Hinblick auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für die Einführung des sogenannten Mietendeckels diskutiert und vom Bundesverfassungsgericht entschieden.

Am 23. Februar 2020 trat in Berlin das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietpreisbegrenzung in Kraft<sup>24</sup>, nachdem es am 30. Januar 2020 im Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen wurde.<sup>25</sup> Am 25. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht – u.a. nach Klagen von CDU und FDP – den Berliner Mietendeckel für mit Art. 72 Abs. 1 GG und Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG unvereinbar und nichtig erklärt, da das Recht der Mietverhältnisse der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen sei.<sup>26</sup> Dies gelte jedenfalls soweit Regelungen an einen privat-autonom geschlossenen Mietvertrag anknüpfen und es dem Land Berlin insoweit an einer Gesetzgebungskompetenz fehle. Im Weiteren wies das Gericht darauf hin, dass die Dinge anders liegen, wenn die bürgerlich-rechtliche Prägung des Mietverhältnisses durch öffentliche Vorschriften ganz oder teilweise verdrängt und die Auswahl der Vertragsparteien sowie die Festlegung der Vertragsinhalte durch verwaltungsrechtliche Vorgaben überlagert und etwa durch

---

<sup>24</sup> Berliner GVBl. 2020, S. 50

<sup>25</sup> <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/18/IIIPlen/protokoll/plen18-053-bp.pdf>

<sup>26</sup> BVerfG 157, 223

eine mehr oder weniger weitreichende Wohnraumbewirtschaftung ganz oder teilweise ausgeschlossen sei.<sup>27</sup>

Auf dieser Grundlage setzt das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz die vom Bundesverfassungsgericht bestätigte Möglichkeit einer öffentlich-rechtlichen Wohnraumbewirtschaftung um und überführt die aufgezeigten verfassungs- und völkerrechtlichen Verpflichtungen in eine konkrete landesrechtliche Regelung. Hauptziel des Gesetzes ist es, in Zeiten einer Wohnungsnotlage die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu sichern. Dazu werden Belegungs- und Mietpreisbindungen für große Wohnungsbestände eingeführt, der Abriss von Wohnraum wirksam verhindert und ein Landesamt für Wohnungswesen geschaffen, das die Umsetzung gewährleistet. Das Gesetz verfolgt damit den Zweck, Wohnungsnot wirksam zu bekämpfen, Obdachlosigkeit vorzubeugen und den sozialen Zusammenhalt in Berlin nachhaltig zu stärken.

Zur Umsetzung wird ein Artikelgesetz geschaffen, mit dem auf der Grundlage des Kompetenztitels für das öffentliche Wohnungswesen die Wohnraumbewirtschaftung neu geregelt wird. Die Wohnraumbewirtschaftung umfasst Belegungs- und Mietpreisbindungen ab einer bestimmten Anzahl von Wohnungen im jeweiligen Eigentum. Dazu wird das Zweckentfremdungsverbotsgesetz in das vorliegende Gesetz integriert, weil es die gleiche Zielrichtung wie das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz verfolgt. Zur Umsetzung des Gesetzes wird ein Landesamt für Wohnungswesen errichtet.

---

<sup>27</sup> a.a.o., Rn. 115

## C. Einzelbegründung

### Artikel 1 – Gesetz zur Wohnraumbewirtschaftung in Berlin (WBG)

#### § 1 Zweck des Gesetzes

§ 1 definiert den Zweck des Gesetzes. Mit dem WBG soll die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Fall eines angespannten Wohnungsmarktes bzw. einer Wohnungsnotlage sichergestellt werden.

Insofern der Senat die Voraussetzung für eine Wohnungsnotlage nach §2 Abs. 1 WBG für gegeben ansieht und per Rechtsordnung festgestellt hat, werden Eigentümer\*innen mit mehr als 50 Wohnungen verpflichtet, einen Anteil ihrer Wohnungen zu einem festen Mietpreis an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten.

#### § 2 Begriffsbestimmungen

Zu Abs. 1:

Das WBG enthält eine Legaldefinition von Wohnungsnotlage. Eine Wohnungsnotlage ist mehr als ein angespannter Wohnungsmarkt, die Situation ist prekärer als bei einem angespannten Wohnungsmarkt. Eine Wohnungsnotlage ist gegeben, wenn die mittleren Angebotsmieten mehr als 50 Prozent über den Bestandsmieten liegen, die Leerstandsquote unter 2 Prozent beträgt und die Bevölkerung wächst. Die Feststellung der Wohnungsnotlage erfolgt durch den Senat per Rechtsverordnung und auf Grundlage eines Gutachtens.

Zu Abs. 2

Der Eigentümerbegriff richtet sich nach § 903 BGB, erfasst werden sowohl natürliche Personen sowie juristischen Personen und Personengesellschaften des bürgerlichen Rechts.

Zu Abs. 3:

Die Definition von Wohnraum aus dem bisherigen Zweckentfremdungsverbotsgesetzes wird übernommen.

Zu Abs. 4:

Mit diesem Absatz wird eine Definition des Begriffs Miete für dieses Gesetz vorgenommen.

### § 3 Erfasster Wohnungsbestand

Zu Abs. 1:

Abs. 1 enthält die Verpflichtung bei Feststellung einer Wohnungsnotlage einen Anteil ihrer Wohnungen zu einem festen Mietpreis an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Die Schwelle zur Anwendung des Gesetzes wird auf Eigentümer\*innen mit mehr als 50 Wohnungen festgelegt. Ab einem Eigentumsanteil von 50 Wohnungen ist ausgeschlossen, dass die Eigentümer\*innen die Wohnungen zur Sicherung des eigenen Lebensunterhaltes oder als Altersvorsorge benötigen, die Sozialpflichtigkeit des Eigentums greift ab dieser Schwelle.

Zu Abs. 2:

Absatz 2 trifft Regelungen zu Wohnungen im Allein- oder Mehrheitseigentum eines Unternehmens oder eines ihm nachgeordneten Unternehmens.

Zu Abs. 3:

Es wird klargestellt, dass zweckentfremdeter Wohnraum, ebenso wie Wohnraum für den die Genehmigung zu einer anderen Nutzung erteilt wurde in die

Berechnung nach Abs. 1 einfließt. Die Regelung ist erforderlich, um eine „Flucht“ in die Genehmigung zu anderen Zwecken zu verhindern.

Zu Abs. 4:

In die Berechnung nach Abs. 1 fließt Wohnraum im Sinne von § 1 des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln), die der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen, und Wohnungen, die nach dem 1. Januar 2022 neu errichtet wurden, nicht mit ein. Wohnraum über den Sozialen Wohnungsbau zielt in eine ähnliche Richtung wie dieses Gesetz, Wohnungen die nach dem 1. Januar 2022 neu errichtet wurden, werden aus Verhältnismäßigkeitsgründen ausgenommen.

#### § 4 Verpflichtungen von Eigentümern mit einem Bestand von mehr als 50 Wohnungen

Mit § 4 wird die Belegungsbindung festgeschrieben. Gemeinsam mit der Regelung in § 5 zur Miethöhe stellt § 4 das Kernstück des Gesetzes dar.

Zu Abs. 1:

In Abs.1 werden, abhängig vom Umfang des Eigentums über Wohnungen die Prozentsätze festgeschrieben, die in jedem Jahr an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden müssen. Die gesetzlichen Quoten von 30% bei 50-500 Wohnungen und 40 Prozent bei 501 und 1000 Wohnungen sowie 50% bei über 1000 Wohnungen basieren auf dem wachsenden Missverhältnis von WBS-berechtigten Haushalten und dem Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Laut Mikrozensus gab es 2023 1.167.800 sozialwohnungsberechtigte Haushalte bis zur Einkommensklasse WBS 220. Demgegenüber standen laut bezirklichen Sozialwohnungskataster nur noch 80.226 Sozialwohnungen. Die gesetzlichen Vorgaben ergänzen die bislang vom Senat ergriffenen Maßnahmen zur Sicherung des Sozialwohnungsbestands,

insbesondere die 2014 wieder aufgenommene Förderung des mietpreis- und belegungsgebundenen Neubaus, die das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestands nicht verhindern konnte, um ein Instrument zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand.

Die gesetzlichen Quoten orientieren sich an den Vorgaben für die landeseigenen Wohnungsunternehmen, wie sie im Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) und der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV 2024) geregelt sind, und die sich als effektives Instrument zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Bestand erwiesen haben. Angesichts des akuten Mangels an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bezieht das WBG private Eigentümer\*innen ab 50 Wohnungen mit ein und verpflichtet sie zu einem Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung.

Die Differenzierung der gesetzlichen Quoten nach Größe des Wohnungsbestands beruht auf Verhältnismäßigkeitsaspekten. Die Berechnung wird an die Wiedervermietung gekoppelt, da es mit dem Sinn und Zweck des Gesetzes nicht vereinbar wäre, die Quote durch Wohnungskündigungen zu erreichen. Zudem wird festgehalten, dass bei der Belegungsbindung jeweils hälftig auf WBS 140 und WBS 220 abzustellen ist.

Zu Abs. 2

Der Absatz 2 enthält bei Eigentümer\*innen von mehr als 1000 Wohnungen die Verpflichtung, 10% der unter Abs. 1 fallenden Wohnungen an wohnungslose Personen zu vermieten. Der Begriff wohnungslos wird definiert. Die der zuständigen Senatsverwaltung obliegende nähere Bestimmung zur konkreteren Vermietungspraxis hat die zuständige Senatsverwaltung festzulegen.

Zu Abs. 3:

Die Regelung in Abs. 3 soll eine räumliche Konzentration der Erfüllung der Pflichten aus Abs. 1 und 2 verhindern.

### § 5 Miethöhe

Der § 5 enthält die Bestimmungen zur Miethöhe für die nach § 4 belegungsgebundenen Wohnungen.

Zu Abs. 1:

Abs. 1 ist die Ermächtigungsgrundlage für die Festlegung der Miethöhe unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Wohnungsbauförderbestimmungen.

Zu Abs. 2:

Mit dem Abs. 2 wird eine Härtefallregelung eingeführt, die Ausnahmen von der Festlegung der Miethöhe nach Abs. 1 erlaubt. Voraussetzung ist ein Antrag des Eigentümers oder der Eigentümerin für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die zulässige Miete zu genehmigen. Eine Ausnahme kann genehmigt werden, wenn ein Erfordernis aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Eigentümer oder Eigentümerinnen liegen, gegeben ist. Auch insoweit soll Näheres durch eine Rechtsverordnung der für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung bestimmt werden.

### § 6 Zweckentfremdung

Entspricht Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

### § 7 Genehmigung

Die Änderungen betreffen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung für die Zweckentfremdung von Wohnraum, die bislang §3 des ZwVbG regelt. Die gesamte Vorschrift wird in §7 des vorliegenden Gesetzes neu gegliedert und die Genehmigungsvoraussetzungen werden präzisiert und verschärft. In Absatz 1 werden die Möglichkeit für Auflagen in den Sätzen 2 und 3 der Vorschrift gestrichen, diese werden nunmehr im neuen Absatz 5 geregelt.

Der neue Absatz 3 schreibt vor, dass ein schutzwürdiges privates Interesse an der Zweckentfremdung des Wohnraums in der Regel nicht anzunehmen ist, wenn der/dem Eigentümer\*in von Mehrfamilienhäusern die weitere wirtschaftliche Verwertung des Wohnraums auch unter Berücksichtigung einer möglichen Instandsetzung wirtschaftlich zumutbar ist, wobei bei der Prüfung der Rentabilität ein Zeitraum von mindestens 20 Jahren anzusetzen ist. Damit würde eine Schranke im Tatbestand eingebaut, die viele Abrisse verhindern kann und zugleich klargestellt, dass die bloße Schaffung von Ersatzwohnraum gerade kein Genehmigungsgrund mehr sein darf.

Der bisherige Inhalt des Abs. 3, der das „vorrangige öffentliche Interesse“ an einem Abriss regelt, wenn Ersatzwohnraum der Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen dient, bleibt erhalten, findet sich aber in Absatz 2.

Im neuen Absatz 4 werden höhere Anforderungen an den Ersatzwohnraum gestellt. Dieser muss künftig nicht nur in räumlicher Nähe des Abrisses geschaffen werden, sondern der Ersatzwohnraum muss zu einem beträchtlichen Teil als geförderter Wohnraum mit den entsprechenden Belegungsbindungen entstehen. Ersatzwohnraum muss danach im Umfang bis zur Hälfte der Fläche des wegfallenden Wohnraums unter Inanspruchnahme der von Berlin zur Verfügung gestellten Wohnraumförderung entstehen. Insoweit gelten die zum Zeitpunkt der Stellung des Antrags gültigen Wohnraumförderbestimmungen des Landes Berlin. Um die Verhältnismäßigkeit zu gewährleisten, kann die zuständige Stelle die Quote der zu fördernden Wohnungen geringer ansetzen oder von einer entsprechenden Forderung absehen. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn in der Nähe des betreffenden Grundstücks ausreichend miet- und belegungsgebundener Wohnraum vorhanden ist oder die/der Eigentümer\*in neben dem

Ersatzwohnraum keine Wohnung oder nur wenige neue Wohnungen im Zusammenhang mit der Zweckentfremdung errichtet bzw. errichten kann und ein sich trotz der Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung ergebender „Underrent“ daher nicht kompensiert werden könnte. Aus der Inanspruchnahme der Fördermittel resultierende Belegungsrechte können und sollen vor allem zugunsten der Mieter\*innen des fortfallenden Wohnraums ausgeübt werden, wenn diese die Voraussetzungen hierfür erfüllen.

Dem neuen Absatz 4 schließen sich die bisher in Absatz 1 enthaltene Regelung zu Auflagen und Ausgleichszahlungen an.

§ 8 Wohnzuführungs- und Räumungsgebot, Veränderungs- und Abrisstopp und Wiederherstellungsgebot

Entspricht Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

§ 9 Treuhänder bei Veränderungen von Wohnraum

Entspricht Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

§ 10 Treuhänder bei leerstehendem Wohnraum

Entspricht Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

§ 11 Registriernummer zum Anbieten und Bewerben von Ferienunterkünften

Entspricht Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

§ 12 Verordnungsermächtigung; Ausführungsvorschriften

Mit dem § 12 wird eine Ermächtigungsgrundlage für die nach diesem Gesetz erforderlichen Rechtsverordnungen und Ausführungsvorschriften geschaffen.

§ 13 Verwaltungsgebühren

Entspricht Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

§ 14 Datenverarbeitung zur Durchführung der Bestimmungen über die Belegungs- und Mietpreisbindung

Entspricht Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

§ 15 Datenverarbeitung zur Durchführung der Bestimmungen über das Zweckentfremdungsverbot und dessen Ausnahmen

Entspricht Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

§ 16 Informationen der Auskunftspflichtigen

Entspricht Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

§ 17 Zuständige Behörden

Es handelt sich um eine Zuständigkeitsnorm. In Absatz 1 wird die Zuständigkeit des Landesamtes für Wohnungswesen geregelt, in Absatz 2 die Zuständigkeit der Bezirksämter.

§ 18 Vollstreckbarkeit und Rechtsnachfolge

Entspricht Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

Entspricht Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

## **Artikel 2 - Gesetz zur Errichtung eines Landesamts für Wohnungswesen**

### § 1 Errichtung

Mit § 1 wird die Errichtung des Landesamtes geregelt. Das Landesamt wird mit Inkrafttreten des Gesetzes errichtet und ist eine nachrangige Behörde.

### § 2 Aufgaben

Zu Abs. 1:

Absatz 1 regelt die Zuständigkeit des Landesamtes für die Durchführung des Wohnungsbewirtschaftungsgesetzes, des Wohnraumfördergesetzes und des Ordnungswidrigkeitenverfahrens bei Mieterhöhungen nach dem Wirtschaftsstrafgesetzbuch.

Zu Abs. 2:

Mit dem Absatz 2 wird die Option weiterer Aufgabenzuweisungen und eines diesbezüglichen Verfahrens geregelt.

### § 3 Leitung des Landesamtes für Wohnungswesen

Das Landesamt wird durch einen Präsidenten oder eine Präsidentin geleitet, die Ernennung erfolgt durch die für Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung.

### § 4 Personal

Es wird festgelegt, dass das Landesamt Dienststelle im Sinne von § 5 Absatz 1 des Personalvertretungsgesetzes und Personalwirtschaftsstelle ist.

### **Artikel 3 - Aufhebung des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes**

Es wird die Aufhebung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes geregelt, da das Gesetz im vorliegenden Gesetz enthalten ist.

### **Art. 4 – Inkrafttreten**

Regelung des Inkrafttretens des Gesetzes.

