

Sicheres Wohnen. Per Gesetz.

Konzept für ein Sicher-Wohnen-Gesetz

Die Linke

Fraktion im
Abgeordnetenhaus
von Berlin



Fraktion im
Abgeordnetenhaus
von Berlin

Die Linke Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin
Niederkirchnerstraße 5, 10111 Berlin
Telefon: 030/23252510, Fax: 030/23252515
E-Mail: kontakt@linksfraktion.berlin
V.i.S.d.P.: Yasmin Ranjbare, Leiterin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Layout/Druck: Die Linke Fraktion Berlin
Stand: 10. September 2024

Dieses Material darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden!

Mehr Informationen zu unseren parlamentarischen
Initiativen finden Sie unter: www.linksfraktion.berlin

Foto: Seite 5, Verfassungsblog.de

Unser Konzept für ein Sicher-Wohnen-Gesetz

Die Linksfraktion Berlin hat Prof. Dr. Pia Annika Lange damit beauftragt, in einer Studie die Kompetenzen der Bundesländer zur Regulierung des Wohnungsmarktes zu untersuchen.



Prof. Dr. Pia Lange

Nach dem Urteil zum Mietendeckel hat das Bundesverfassungsgericht festgestellt, dass die Kompetenz für eine allgemeine Mietpreisregulierung beim Bund und nicht den Ländern liegt. Gleichzeitig hat das Bundesverfassungsgericht bestätigt, dass im Zuge der Föderalismusreform 2006 die Verantwortung zur Regulierung weiter Teile des Wohnungswesens vom Bund auf die Bundesländer übergegangen ist. Damit haben die Länder, die Möglichkeit das zivil-

rechtliche Mietrecht durch weitreichende öffentlich-rechtliche Vorgaben zur Wohnraumbewirtschaftung zu überlagern. Auch das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil zum Berliner Mietendeckel darauf hingewiesen.

Die Studie zeigt auf, dass das Land Berlin weitreichende Eingriffe in den Wohnungsmarkt vornehmen kann, von denen bisher kein Gebrauch gemacht wurde:

- Das Land Berlin hat die Möglichkeit, auch für den nicht-geförderten, privaten Wohnungsbestand Vorgaben über eine Mietpreis- und Belegungsbindung zu erlassen. Insbesondere können gewerbliche Vermieter:innen dazu verpflichtet werden, einen bestimmten Anteil jährlich freiwerdender

Jeder Mensch hat ein subjektives Grundrecht auf Gewährleistung einer menschenwürdigen Unterkunft.

Wohnungen zu einem festgesetzten Mietpreis an Menschen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zu vermieten.

■ Zudem kann das Land Berlin davon Gebrauch machen, für einen Anteil der Wohnungen Mieter:innen zu haben, die einen besonders dringenden Wohnbedarf haben („Wohnungsnotfall“).

■ Das Land Berlin hat die Möglichkeit, in speziellen Fällen Kündigungen und Räumungen in die Obdachlosigkeit einzuschränken, etwa durch Wiedereinweisung in Wohnungen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Studie will die Berliner Linksfraktion nun ein „Sicher-Wohnen-Gesetz“ erarbeiten und einführen. Wir wollen dafür sorgen, dass die Berliner Mieter:innen besser eine Wohnung finden und diese behalten. Unser Gesetz soll die folgenden Kernpunkte beinhalten:

I. Vermietungsquote für Normal-Berliner:innen mit durchschnittlichen Einkommen

In Berlin haben aktuell etwa 60 Prozent (1,1 Mio.) der Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS 220). Die

Grenze liegt für einen Ein-Personen-Haushalt bei bis zu 2.200 Euro. Für diese Haushalte stehen jedoch nur noch ca. 90.000 Sozialwohnungen zur Verfügung. Allein bis 2030 werden weitere 44.000 bislang noch geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Der Senat plant jährlich 5.000 neue Sozialwohnungen zu fördern. Abgesehen davon, dass dieses Ziel bislang in jedem Jahr weit verfehlt wurde, kann der Bau von neuen Sozialwohnungen, nicht einmal den Verlust an bestehenden kompensieren.

Mit unserem kommunalen Wohnungsbauprogramm wollen wir dafür sorgen, dass künftig jährlich bis zu 7.500 dauerhaft bezahlbare kommunale Wohnungen neu gebaut werden. Um die dramatische Unterversorgung an bezahlbaren Wohnungen zu kompensieren, sollten gleichzeitig künftig auch Wohnungen im Bestand zu festgesetzten Mietpreisen an diejenigen vergeben werden, die es ganz besonders schwer haben, in Berlin noch eine bezahlbare Wohnung zu finden. Wir wollen, dass Normal-Berliner:innen mit durchschnittlichen Einkommen endlich wieder mehr leistbare Wohnungen finden.

Mit unserem Sicher-Wohnen-Gesetz wollen wir regeln, dass alle gewerblichen Vermie-

ter:innen, die in Berlin mindestens 50 Wohneinheiten besitzen, künftig bis zu 35 Prozent der jährlich neu vermieteten Wohnungen an WBS-Berechtigte zu festgesetzten Mieten vergeben. Je mehr Wohnungen ein Unternehmen vermietet desto höher soll der Anteil an zu vermietenden bezahlbaren Wohnungen pro Jahr sein.

Das Land Berlin soll zudem die Möglichkeit erhalten, für einen Anteil der neu vermieteten Wohnungen den jeweiligen Wohnungsunternehmen potentielle Mieter:innen vorzuschlagen (Benennungsrechte).

Das sollten Mieter:innen sein, die einen besonders dringenden Wohnbedarf („Wohnungsnotlage“) aufweisen.

Verstoßen Vermieter:innen gegen die Regelungen sollen Sanktionen wie Bußgelder bis zur Einsetzung einer treuhänderischen Verwaltung möglich sein. Zudem wird eine Härtefallregelung für Vermieter eingeführt. Sofern diese aus den genannten Verpflichtungen unverschuldet in eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit geraten, können diese ganz oder teilweise davon befreit werden.

Gewerbliche Vermieter:innen mit	Vermietungsquote pro Jahr
50 - 150 Wohnungen	25 Prozent
150 - 1.000 Wohnungen	30 Prozent
ab 1.000 Wohnungen	35 Prozent
	<p>Darunter sollen jeweils vermietet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 50 Prozent der Wohnungen an Berechtigte eines WBS 140 zu einer maximalen Miethöhe von 7,00 EUR/qm ■ 25 Prozent der Wohnungen an Berechtigte eines WBS 180 zu einer maximalen Miethöhe von 9,50 EUR/qm ■ 25 Prozent der Wohnungen an Berechtigte eines WBS 220 zu einer maximalen Miethöhe von 11,50 EUR/qm <p>Für einen Anteil der Wohnungen werden sich durch das Land Berlin Benennungsrechte gesichert.</p>

II. Gegen Verdrängung schützen

Zahlreiche Berliner:innen haben Angst vor Kündigung, etwa infolge von horrenden Mieten und Heizkosten oder bei (oft vorge-täuschten) Eigenbedarf. In den vergange-nen Jahren sind zehntausende Miet- in Ei-gentumswohnungen umgewandelt worden. In den nächsten Jahren ist hier mit deutlich mehr Eigenbedarfskündigungen zu rech-nen. Wer heute eine bezahlbare Wohnung verliert, findet kaum eine neue. In Berlin herrscht eine Wohnungsnotlage.

Mit unserem Sicher-Wohnen-Gesetz wollen wir eine öffentlich-rechtliche Regelung schaffen, wonach Mieter:innen, die gekün-digt werden, in die bestehende Wohnung per Bescheid des Wohnungsamtes wieder eingewiesen werden sollen, sofern nachge-wiesen kein angemessener Ersatzwohn-raum zur Verfügung steht.

III. Mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt

Wir brauchen endlich mehr Transparenz auf dem Berliner Immobilienmarkt. Es kann nicht sein, dass für zahlreiche Bereiche des Alltags viele Behördengänge nötig sind, während praktisch kaum Nachweise nötig sind, um in Berlin Wohnungen zu vermieten. Dabei ist gerade Wohnraum ein zentraler Bestandteil für ein gutes Leben und jede Wohnung ein Zuhause.

Deshalb wollen wir langfristig ein Mieten- und Wohnungskataster auf den Weg brin-gen. Dieses soll als einsehbares Register ausführliche Auskünfte über Miethöhen, Ei-gentümer*innen und andere Ausstattungs-merkmale der Wohnungen erlauben. Kurz-fristig soll eine amtliche Wohnungsstatistik in Berlin eingeführt werden, wie diese in der Bundesrepublik Deutschland bereits exis-tierte. Die Statistik soll mindestens eine Zu-ordnung von gewerblichen Vermieter*innen und deren Anzahl an vermieteten Mietwoh-nungen in ihrem Eigentum beinhalten. Ge-werbliche Vermieter*innen, die mindestens 50 Wohneinheiten in Berlin vermieten, sol-len verpflichtet werden, dies dem Land Ber-lin anzuzeigen.

IV. Wohnungen sind zum Wohnen da

Immer wieder und aus unterschiedlichen Gründen vernachlässigen Vermieter*innen die Instandhaltung ihrer Wohnungen. Für die Mieter:innen ist häufig genug eine we-sentliche Einschränkung der Wohnqualität und in schlimmen Fällen gar eine gesund-heitliche Gefährdung die Folge. Weiterhin werden in Berlin viele Wohnungen als Feri-enwohnung zweckentfremdet, stehen leer oder werden abgerissen. Bestandteil unse-res Sicher-Wohnen-Gesetzes sollen des-halb auch bessere Vorschriften für einen effektiveren Wohnraumschutz vor Abriss, Zweckentfremdung oder Vernachlässigung sein und dazu eine Bündelung der bishi-ri-gen Gesetze vorgenommen werden.

Wir wollen u.a. Abrisse von Wohnraum gesetzlich ausschließen und vorschreiben, dass Eigentümer:innen Instandhaltungsrücklagen bilden und nachweisen müssen, damit sie ihre Häuser nicht vernachlässigen.

V. Landesamt für Wohnungswesen

Viele Berliner*innen haben das Gefühl, dass Recht und Gesetz gegenüber Vermieter:innen kaum durchgesetzt werden. Bei Leerstand, illegalen Ferienwohnungen, der Verwahrlosung von Wohnraum oder Mietpreisüberhöhungen nach §5 Wirtschaftsstrafgesetz sind viele Bezirke aufgrund finanzieller und personeller Unter- ausstattung zu schlecht aufgestellt.

Für die bessere Durchsetzbarkeit der wohnungspolitischen Maßnahmen wollen wir prüfen, ob der Aufbau eines Landesamtes für Wohnungswesen, also die Verlagerung einiger Kompetenzen von den Bezirken auf die Landesebene, für mehr Durchsetzungsfähigkeit sorgen kann. Auf jeden Fall muss mehr Personal für die Aufgaben der Wohnungsämter zur Verfügung gestellt werden, auch, um den von uns vorgeschlagenen Regelungen des Sicher-Wohnen-Gesetzes zur notwendigen Durchschlagskraft zu verhelfen. Vermieter*innen dürfen in Berlin nicht mehr das Gefühl haben, überforderten Behörden gegenüberzustehen.

Fehlende Transparenz auf dem Wohnungsmarkt ist ein wesentliches Hindernis für die Zielgerichtetheit und Effektivität wohnungspolitischer Instrumente und Maßnahmen.

Wie geht es nun weiter?

Wir kämpfen im Parlament dafür, dass ein entsprechendes Gesetz so schnell wie möglich ausgearbeitet wird. Mit CDU und SPD in der Regierung wird das schwierig. Der Senat setzt auf maximale Befreiheit für Immobilieneigentümer und Bauunternehmen. Wenn man den Markt nur frei machen ließe, würden genug Wohnungen gebaut und auf wundersame Weise senkten sich die Mieten. Wir klopfen beständig mit der Realität beim Senat an und lassen dabei nicht nach.

Auf Grundlage der von uns in Auftrag gegebenen Studie wollen wir nun zügig, spätestens bis zum Frühjahr 2025, einen ersten Entwurf unseres Sicher-Wohnen-Gesetzes vorstellen.

www.linksfraktion.berlin