Zusammenfassung Sicher-Wohnen-Gesetz

Landeskompetenz für das Wohnungswesen nutzen

Berlin hat die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen. Mit dem von Prof. Dr. Thorsten Kingreen mit der Linksfraktion erarbeiteten Sicher-Wohnen-Gesetz legen wir als erste Fraktion einen Gesetzesentwurf vor, um die Wohnraumbewirtschaftung in Berlin zu regulieren.

Bereits 2022 legte die Linksfraktion erste Eckpunkte vor. Im Juli 2024 folgten eine Studie und ein Konzeptentwurf von Prof. Dr. Pia Lange zu den landesrechtlichen Kompetenzen für das Wohnungswesen. Im Grundgesetz heißt es „Eigentum verpflichtet“ und soll „dem Wohl der Allgemeinheit dienen“. Die Realität auf dem Wohnungsmarkt sieht oft anders aus. Angesichts der Wohnungsnotlage in Berlin wollen wir alle Vermieter verpflichten, sich an der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu beteiligen.

Sicher Wohnen für Berlin

Das Sicher-Wohnen-Gesetz stärkt die öffentliche Hand in der Steuerung des Berliner Wohnungsmarktes und verbessert die Versorgung der Berliner:innen mit bezahlbarem Wohnraum. Hierzu verbessert es die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt, schafft verbindliche Regeln zur sozialen Vermietung für Wohnungsunternehmen und verschärft das Zweckentfremdungsverbot. Unser Gesetzesvorhaben stellt selbstverständlich keine Alternative, sondern eine Ergänzung zur Vergesellschaftung der großen, privaten Immobilienkonzerne dar.

Unser Gesetz sieht als zentrale Regelungen vor:

■ Mit unserem Gesetz sorgen wir dafür, dass jährlich ca. 17.000 Wohnungen bezahlbar vermietet werden. Dazu verpflichten wir alle gewerblichen Vermieter in Berlin, die mindestens 50 Wohnungen besitzen, einen steigenden Anteil der jährlich freiwerdenden Wohnungen an Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen (bis WBS 220) zu vermieten.

■ Wir schaffen Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Dazu erfassen wir welche Vermieter wie viele Wohnungen besitzen und wie hoch davon ausgehend ihr Beitrag für die Bewältigung der Wohnungskrise sein kann.

■ Mit einem faktischen Abrissstopp stoppen wir die Vernichtung bezahlbaren Wohnraums.

■ Mit einem neuen Landesamt stellen wir sicher, dass die Regeln durchgesetzt werden.

Mehr bezahlbare Wohnungen durch gesetzliche Sozialquoten

Eigentümer ab 50 Wohneinheiten, gestaffelt nach Größe ihres Wohnungsbestandes, müssen einen Anteil ihrer jährlich neu vermieteten Wohnungen an Wohnberechtigungsschein (WBS)-berechtigte Haushalte zu gedeckelten Mieten vermieten. Der Einführung der gesetzlichen Vermietungsquoten geht die Feststellung einer Wohnungsnotlage im Land Berlin per Rechtsverordnung durch den Senat voraus.

Staffelung:

a. 30 Prozent für Vermieter mit 50 bis 500 Wohnungen.

b. 40 Prozent für Vermieter mit 501 bis 1.000 Wohnungen.

c. 50 Prozent für Vermieter mit mehr als 1.000 Wohnungen.

Jeweils die Hälfte der Wohnungen müssen an WBS-berechtige Haushalte mit einem Einkommen bis WBS 140 vergeben werden, der Rest an Haushalte bis WBS 220. In Berlin haben aktuell 1,16 Millionen Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Die Einkommensgrenzen liegen für einen Single-Haushalt bei etwa 1.400 Euro (WBS 140) bis 2.200 Euro (WBS 220).

Ab einem Bestand von 1.000 Wohnungen müssen 10 Prozent der innerhalb der Sozialquote vermieteten Wohnungen an wohnungslose Menschen vergeben werden.

Die Miethöhen der WBS-Wohnungen werden gedeckelt. Die genaue Höhe wird durch Rechtsverordnung festgelegt. Sie orientiert sich an den Miethöhen für den sozialen Wohnungsbau. Aktuell liegen die Miethöhen bei 7 Euro/qm (WBS 140) bis 11,50 Euro/qm (WBS 220). Damit helfen wir Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen.

Damit die Umsetzung der gesetzlichen Sozialquote kontrolliert wird, werden alle Vermieter verpflichtet, einen Jahresbericht an das Landesamt für Wohnungswesen zu übermitteln. Berlinweit betreffen die neuen Regelungen etwa 840.000 Wohnungen. Mit unserer Sozialquote werden jährlich schätzungsweise 17.000 Wohnungen bezahlbar vermietet.

Da die landeseigenen Wohnungsunternehmen ohnehin weitergehenden Regelungen unterworfen sind, sind sie in der Berechnung ausgenommen.

Anzahl Wohnungen	Eigentümerstruktur	Anzahl	Pro Jahr vermietet[1]
>1.000	Unternehmen	490.000	11.270
50 – 1.000	Unternehmen	150.000	5.635
	Privatperson/ WEG	200.000	
Gesamt		**840.000**	**16.905**

Abrissstopp durch verschärftes Zweckentfremdungsverbot

Abrisse von bezahlbarem Wohnraum sind künftig nur noch in Ausnahmefällen möglich. Dazu wird das Zweckentfremdungsverbotsgesetz verschärft. Die Berechnungszeit für die Wirtschaftlichkeit von Abriss und Neubau gegenüber Erhalt und Sanierung wird von 10 auf 20 Jahre ausgeweitet. Bei Abriss von Wohnraum müssen bei Ersatzneubau mindestens 50 Prozent mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen entstehen. Da sowohl die sozialen Vermietungsquoten als auch das Zweckentfremdungsverbot auf dem 2006 auf die Länder übergangenen „Recht des Wohnungswesens“ basieren und eine öffentlich-rechtliche Wohnraumbewirtschaftung verfolgen, wird das bestehende Zweckentfremdungsrecht in das Sicher-Wohnen-Gesetz integriert.

Mehr Transparenz und Kontrolle durch neues Landesamt für Wohnungswesen

Im neuen Landesamt für Wohnungswesen werden die Kompetenzen für die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung gebündelt. Das Landesamt kontrolliert die Einhaltung sozialen Vermietungsregeln und erfasst hierzu alle Eigentümer mit mehr als 50 Wohneinheiten in Berlin. Eigentümer müssen in einem jährlichen Bericht ihre Vermietungspraxis gegenüber dem Landesamt offenlegen.

Weitere Zuständigkeitsbereiche des neuen Landesamts für Wohnungswesen sind die Überprüfung des Zweckentfremdungsverbots, die Ausstellung von WBS sowie die Verfolgung von Mietwucher.

1 Basierend auf den Daten der BBU-Mitgliedsunternehmen lag die Fluktuationsquote für Mietwohnungen in Berlin im Jahr 2024 bei 4,6 Prozent.