

## Antrag

der Fraktion Die Linke

### **Senat muss endlich erklären: Berlin hat einen angespannten Wohnungsmarkt**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat möge auf der Grundlage eines kurzfristig vorzulegenden rechtssicheren Nachweises unverzüglich, spätestens bis zum 30. Juni 2012, erklären:

„In Berlin ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.“

Der Senat wird darüber hinaus aufgefordert,

- auf dieser Basis gemeinsam mit den Bezirksamtern, den Verbänden der Wohnungswirtschaft, den Mieterorganisationen und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass bei Neuvermietungen keine Zuschläge über 20 % gegenüber der Ursprungsmiete genommen werden;
- erstmals zum 30. September 2012 und danach jährlich über die Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Berlin zu berichten. Der Bericht soll folgende Übersichten beinhalten, die teilträumlich auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR) und in Veränderung zu den Vorjahren darzustellen sind:
  - Ausweisung von Anzahl und Anteil der Wohnungen, die unterhalb der KdU-Bemessungsgrenze liegen (jeweils nach Bestands- und Neuvermietungsflächen);
  - durchschnittliche Bestandsmieten und Neuvermietungsflächen sowie der jeweilige Anteil von Wohnungen unterhalb der KdU-Bemessungsgrenze in den Wohnungs-

beständen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (alternativ zur Betrachtung nach LOR ggf. nach Vermietungszentren);

- Darstellung von Leerstandszahlen nach marktfähigen und nicht marktfähigen Wohnungen und jeweiligen Leerstandsgründen;
- Baufertigstellungen (und Art der Gebäude, Anteil der Miet- und Eigentumswohnungen mit durchschnittlichen Erstvermietungsmiten);
- Ausweisung der Wohnversorgungsquote (Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten);
- Anzahl und Anteil von belegungsgebundenen Wohnungen und deren Miethöhe;
- Anzahl und Anteil von Beständen des Sozialen Wohnungsbaus (mit Ausweisung der durchschnittlichen Mietpreise);
- Anzahl und Anteil von Wohnungen im geschützten Marktsegment.

#### *Begründung:*

Dass in Berlin Wohnungsmangel herrscht, wurde seit Jahren von der zuständigen Senatsverwaltung bestritten. Als offizieller Beleg gelten durch das sogenannte Stromzählerverfahren ermittelte Leerstandszahlen. Diese sind nur unzureichend aussagekräftig, da auch solche Wohnungen erfasst werden, die entweder in einem unbewohnbaren Zustand sind oder aufgrund von Sanierungsarbeiten leer stehen. In die Statistik gehen außerdem leer stehende Wohnungen ein, mit denen auf eine höhere Miete spekuliert wird oder die zum Verkauf als Eigentumswohnung stehen. Alle diese Wohnungen stehen Mietinteressentinnen und -interessenten nicht zur Verfügung.

Ein anderes Bild vermitteln die Leerstandszahlen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) für über 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin. Diese Zahlen wiesen bereits Ende 2010 für ganz Berlin nur noch 3 Prozent Leerstand aus. Der BBU verweist darauf, dass gerade auch in bislang weniger gefragten Bezirken die Rückgänge beim Leerstand besonders ausgeprägt sind.

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist auch deswegen gefährdet, weil für Berlin bis 2015 rund 50 000 neue Haushalte prognostiziert werden, in den letzten Jahren durch Neubau jedoch deutlich weniger als die jetzt von der Koalition angestrebten 6.000 Wohnungen jährlich hinzu gekommen sind. Bereits vor zwei Jahren waren das Angebot an Wohnungen und die Zahl der Haushalte nicht mehr ausgeglichen. Im Jahr 2009 gab es in Berlin bereits 1.980.000 Haushalte bei nur 1.895.000 Wohnungen. Die Versorgungsquote sinkt stetig auf mittlerweile unter 100 Prozent.

Erst mit der offiziellen und rechtssicher begründeten Erklärung eines angespannten Wohnungsmarktes besteht die Möglichkeit, das Wirtschaftsstrafgesetz anzuwenden und gegen deutlich überhöhte Mieten, sogenannte Wuchermieten insbesondere bei Neuverträgen vorzugehen. Der Tatbestand einer Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes gilt erst dann, wenn die Mangellage insgesamt in der Stadt deutlich in Erscheinung tritt und ein geringes Angebot an Wohnraum ausgenutzt wird, um eine unangemessen hohe Miete – in der Regel 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete – zu fordern. Der Gesetzgeber hat im

Wirtschaftsstrafgesetz ausdrücklich die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung hervorgehoben. Nachweislich fehlen in Berlin insbesondere kleine preiswerte, aber auch große preiswerte Wohnungen in einfacher und mittlerer Ausstattung. In der Innenstadt hat der Leerstand die Fluktuationsreserve bereits zum Teil deutlich unterschritten.

Entsprechend der Praxis in anderen deutschen Großstädten (z.B. Frankfurt am Main) können die bezirklichen Behörden auf der Grundlage der Erklärung über eine angespannte Wohnungsmarktlage Anzeigen oder Hinweise zu mutmaßlich überteuerten Mietpreisen prüfen und ggf. die Vermieter anhalten, die aktuelle Miete auf die zulässige Miethöhe zu senken. Andernfalls kann das Amt ein Bußgeld festsetzen und den Vermieter anweisen, die Miete zu senken und die überzahlten Mieten an die Mieterin bzw. den Mieter zurückzuerstatten.

Auch Mietwucher (§ 291 Abs. 1 Nr. 1 Strafgesetzbuch) kann durch die Feststellung, dass Berlin einen angespannten Wohnungsmarkt hat, besser verfolgt und geahndet werden.

Die Erklärung eines angespannten Berliner Wohnungsmarktes unterstützt zudem den rechts-sicheren Erlass einer Zweckentfremdungsverbots-Verordnung. Das Berliner Zweckentfremdungsverbot wurde 2003 für unrechtmäßig erklärt, weil seinerzeit die ausreichende Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gesichert und ein Ende der Mangel-lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt insgesamt deutlich in Erscheinung getreten war, so damals die Begründung des Gerichtes. Mit der realen Situation auf dem Berliner Wohnungs-markt heute hat diese Einschätzung des Gerichts nichts mehr zu tun.

Des Weiteren kann der Senat auf der Grundlage der begründeten Erklärung einer an-gespannten Wohnungsmarktlage weitere Gebiete der Stadt in die Kündigungsschutzklausel-Verordnung nach § 577a Abs. 2 BGB aufnehmen. Die derzeit gültige Verordnung umfasst lediglich sechs von zwölf Bezirken, darunter nicht die sich sehr dynamisch entwickelnden Bezirke Treptow-Köpenick und Lichtenberg.

Berlin, den 26. Januar 2012

U. Wolf      Lompscher  
und die übrigen Mitglieder der Fraktion  
Die Linke