
Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Bezahlbare-Mieten-Gesetz

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Bezahlbare-Mieten-Gesetz (BezMieG)
vom...**

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Erster Teil

Allgemeines

§ 1

Ziel des Gesetzes

(1) Ziel dieses Gesetzes ist es, die ausreichende Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu fördern und insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen bei der Versorgung mit Mietwohnraum zu unterstützen.

(2) Dieses Gesetz dient damit der Erfüllung des sich aus Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung von Berlin ergebenden Auftrags der Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen.

(3) Durch dieses Gesetz soll bezahlbarer Sozialwohnraum geschaffen werden.

(4) Zudem soll die angemessene Instandhaltung von Wohnraum gewährleistet werden.

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist unabhängig von der Zahl der darin enthaltenen Räume jede in Berlin befindliche, ortsfeste, baulich abgeschlossene Raumeinheit, die zum Wohnen tatsächlich geeignet ist und durch einen eigenen Eingang unmittelbar von einem Treppenhaus, einem Vorraum oder von außen, nicht ausschließlich über eine andere baulich abgeschlossene Raumeinheit, betreten werden kann und deren Nutzung zu Wohnzwecken zulässig ist.

(2) Nicht als Wohnung gelten:

1. Wohnungen, die mit einer Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbots-Gesetz zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden,
2. Raumeinheiten in Gemeinschaftsunterkünften, insbesondere Kasernen, Unterkünfte für Asylbewerberinnen und Asylbewerber sowie Internate,
3. Raumeinheiten, die der nicht dauerhaften heim- oder anstaltsmäßigen Unterbringung dienen, insbesondere in Behinderten- und Pflegeheimen,
4. Raumeinheiten mit vollstationärer Pflege in Alten- und Pflegeheimen, die durch Versorgungsvertrag nach § 72 des Elften Buches des Sozialgesetzbuches zur vollstationären Pflege zugelassen sind,
5. Raumeinheiten in Wohneinrichtungen, die Leistungen im Sinne des § 75 Abs. 3 Satz 1 des Zwölften Buches des Sozialgesetzbuches für Menschen mit Behinderungen erbringen und hierzu mit dem Träger der Sozialhilfe eine Vereinbarung geschlossen haben,
6. Patientenzimmer in Krankenhäusern und Hospizen und
7. Hafträume in Justizvollzugsanstalten.

(3) Wohnungsunternehmen im Sinne dieses Gesetzes ist jede natürliche oder juristische Person, die im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume vermietet oder sonst gegen Entgelt zur Verfügung stellt, ohne Rücksicht auf ihre Rechtsform. Nicht als Wohnungsunternehmen gelten Personen, deren Tätigkeit sich ausschließlich auf die Verwaltung fremden Wohnraums im Auftrag Dritter erstreckt, ohne dass ihnen selbst Eigentum oder ein vergleichbares wirtschaftliches Verfügungsrecht daran zusteht, oder die sich in genossenschaftlicher oder gemeinnütziger Trägerschaft befinden.

(4) Wohnungsbestand im Sinne dieses Gesetzes ist die Gesamtzahl der Wohnungen, an denen dem Wohnungsunternehmen alleiniges oder mehrheitliches Eigentum, Erbbaurecht, Wohnungs- oder Teileigentum oder ein sonstiges dingliches oder obligatorisches Recht zur Vermietung oder zur sonstigen entgeltlichen Überlassung zusteht. Einem Unternehmen wird eine Wohnung zugerechnet, wenn sie im Alleineigentum des Unternehmens oder eines untergeordneten Unternehmens steht oder wenn die Summe der Miteigentumsanteile dieses Unternehmens und seiner untergeordneten Unternehmen insgesamt mehr als 50 Prozent beträgt. Der Wohnungsbestand eines Unternehmens umfasst auch die Wohnungen, die den

mit einem Unternehmen verbundenen Unternehmen zugerechnet werden. Ein Unternehmen ist mit einem anderen Unternehmen verbunden, wenn das andere Unternehmen diesem übergeordnet ist. Ein übergeordnetes Unternehmen ist ein Unternehmen, das 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 4 des Gesetzes vom 04. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 33) über ein anderes Unternehmen ausübt. Das andere Unternehmen ist ein nachgeordnetes Unternehmen.

(5) Wirtschaftlich Berechtigter im Sinne dieses Gesetzes ist diejenige natürliche Person,

1. die als Eigentümer des Wohnraums oder des zugehörigen Wohnungsunternehmens unmittelbar die Vorteile genießt, welche die Inhabung und der Gebrauch des Wohnraums gewähren,
2. der die Erträge zufließen, welche aus dem zum Wohnraum gehörigen Wohnungsunternehmen seiner Bestimmung gemäß gewonnen werden,
3. der die Erträge zufließen, welche ein Recht an dem Wohnraum oder dem zugehörigen Wohnungsunternehmen seiner Bestimmung gemäß gewährt,
4. der die Erträge zufließen, welche der Wohnraum oder ein Recht an dem Wohnraum oder dem zugehörigen Wohnungsunternehmen auf der Grundlage eines Rechtsverhältnisses gewährt.

Bei mehreren Nutznießern sind im Zweifel sämtliche als wirtschaftlich Berechtigte einzutragen. Gruppeneintragungen wirtschaftlich berechtigter natürlicher Personen sind zulässig, soweit die namentliche Bestimmbarkeit der einzelnen Gruppenmitglieder sichergestellt werden kann.

§ 3

Wahrnehmung der Aufgaben

Die Aufgaben nach diesem Gesetz werden vom Landesamt für Wohnungswesen wahrgenommen, soweit dies in diesem Gesetz ausdrücklich bestimmt ist. Soweit eine Zuständigkeit des Landesamtes für Wohnungswesen nicht besteht, sind die Bezirke zuständig.

§ 4

Landesamt für Wohnungswesen

Das Landesamt für Wohnungswesen (Landesamt) ist für folgende Aufgaben zuständig:

1. das Errichten und Führen des Wohnungskatasters nach § 7,
2. die Überwachung der Instandhaltungspflicht nach § 8,
3. Wohnungsaufsichtsrechtliche Verbote nach § 15 sowie Maßnahmen nach den §§ 16 bis 18,
4. Maßnahmen zur Sozialquote für Bestandswohnungen, zur Belegungsbindung und zur

Mietpreisbindung nach den §§ 11 bis 12 sowie zum Kontrahierungszwang und zum Leerstandsverbot nach den §§ 13 und 14,

5. Bußgeldverfahren nach § 19,

6. die Unterstützung der Bezirke bei gerichtlichen Verfahren der Wohnungsaufsichtsbehörden.

§ 5 Rechtsschutz

(1) Gegen Maßnahmen oder Entscheidungen der Wohnungsaufsichtsbehörden nach diesem Gesetz ist der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten eröffnet.

(2) Rechtsbehelfe gegen Anordnungen der zuständigen Behörden nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 6 Datenerhebung und Datenverarbeitung, Berichtspflicht, Auskunfts-, Einsichts- und Betretensrechte

(1) Die nach diesem Gesetz zuständigen Behörden dürfen Daten über Wohnungen, die Nutzung von Wohnungen, die Preise von Wohnungen und persönliche Daten wie Name und Vorname, Geburtsdatum, Adress- und Kontaktdaten, Belegungsrechte, Zahlungsdaten über Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Eigentümerinnen und Eigentümer, Verwalterinnen und Verwalter sowie sonstigen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten erheben und verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Die erhobenen Daten dürfen zum Zwecke der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes, insbesondere zur Überwachung der bestimmungsgemäßen Verwendung und Belegung sowie Preisüberwachung und Preisbildung einschließlich statistischer Erhebungen zu diesen Zwecken verwendet werden.

(2) Wohnungsunternehmen, Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Eigentümerinnen und Eigentümer, Verwalterinnen und Verwalter sowie sonstige Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte sind verpflichtet, den nach diesem Gesetz zuständigen Behörden auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und ihnen die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung aus Artikel 13 des Grundgesetzes und Artikel 28 der Verfassung von Berlin wird insoweit eingeschränkt.

§ 7 Wohnungskataster

(1) Beim Landesamt wird ein Wohnungskataster errichtet und geführt. Jeder Berliner Wohnung wird im Wohnungskataster eine berlinweit eindeutige und einmalige Ordnungsnummer zugewiesen. Das Landesamt ist berechtigt, auf das Liegenschaftskataster zuzugreifen und Auskünfte, Einsicht oder Auszüge daraus zu erhalten, soweit dies zur rechtmäßigen Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(2) Im Rahmen der Errichtung und Führung des Wohnungskatasters besteht Auskunfts- und Berichtspflicht gegenüber dem Landesamt. Auskunfts- und berichtspflichtig sind Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 50 Wohnungen, sie sind ebenfalls verpflichtet, dem Landesamt einen Zustellungsbevollmächtigten mit Sitz in Berlin zu benennen und die wirtschaftlich Berechtigten anzugeben. Die Berichtspflicht beinhaltet insbesondere die unverzügliche Anzeige, sobald die Wohnungsbestandsgröße von 50 Wohnungen überschritten wird.

(3) Die Auskunftspflicht umfasst insbesondere Angaben zu

1. zum Wohnungsunternehmen gehörenden Wohnungen im Land Berlin mit Baujahr, ihre Lage, Fläche und Anzahl der Zimmer,

2. dem Wohnungsbestand nach § 2 Absatz 4,

3. den als Sozialbestandswohnungen vermieteten Wohnungen einschließlich der Angaben zu den Mieter*innen und der Miethöhe,

4. Leerstand einer Wohnung,

5. Vermietung einer Wohnung als möbliert, teilmöbliert oder unmöbliert,

6. Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes mit Datum sowie beim erstmaligen Verkauf von Wohnungseigentum oder Teileigentum das Datum des Verkaufsabschlusses,

7. ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und das Datum des Wirksamwerdens der Kündigung,

8. Eigentumsverhältnissen, Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten und bei Personengesellschaften zudem Angaben zum Gesellschafterbestand sowie

9. Änderungen zu den Angaben nach den Nummern 1 bis 8.

(4) Die Baubehörden teilen dem Landesamt die genaue Lage der Wohnungen, deren Fläche, die Anzahl der Zimmer sowie den Beginn der Wohnnutzung jeweils mit Datum zugehöriger Genehmigungen und Anzeigen mit.

(5) Im Wohnungskataster werden für jede Wohnung und das dazugehörige Grundstück folgende Angaben erfasst:

1. die jeweilige Ordnungsnummer der Wohnung, die genaue Lage der Wohnung, die Wohnfläche, die Anzahl der Zimmer, das Baujahr sowie Mietbeginn mit Datum der zugehörigen vertraglichen Vereinbarungen und rechtsgeschäftlichen Erklärungen,

2. die als Sozialbestandswohnungen vermieteten Wohnungen,

3. der Leerstand einer Wohnung,
 4. die Vermietung einer Wohnung als möbliert, teilmöbliert oder unmöbliert,
 5. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes mit Datum sowie beim erstmaligen Verkauf von Wohnungseigentum oder Teileigentum das Datum des Verkaufsabschlusses,
 6. ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und das Datum des Wirksamwerdens der Kündigung,
 7. die Eigentumsverhältnisse; bei Personengesellschaften zudem Angaben zum Gesellschafterbestand sowie die Angabe des wirtschaftlich Berechtigten sowie
 8. Änderungen zu den Angaben nach den Nummern 1 bis 7.
- (6) Die Einsicht in das Wohnungskataster ist den nach diesem Gesetz zuständigen Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben gestattet.
- (7) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt das Nähere zur Errichtung und Führung des Wohnungskatasters sowie zu den Auskunfts- und Berichtspflichten nach Absatz 2 und 3 durch Rechtsverordnung zu regeln.

Zweiter Teil

Sozialverträgliche Wohnraumbewirtschaftung

§ 8

Instandhaltungspflicht und Instandhaltungsrücklage

- (1) Wohnungsunternehmen ab einem Bestand von mehr als 50 Wohnungen sind verpflichtet, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen und eine angemessene Instandhaltungsrücklage zu bilden.
- (2) Als jährliche Instandhaltungsmittel sind je Quadratmeter Wohnfläche mindestens die folgenden Beträge je Quadratmeter bereitzustellen:
- für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, 10,61 Euro,
- für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, 13,45 Euro,
- für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, 17,18 Euro.

Die Beträge erhöhen sich um 1,50 Euro für Wohnungen mit maschinell betriebenem Aufzug und verringern sich um 0,29 Euro bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung im Sinne des § 1 Absatz 2 Nummer 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung.

(3) Die nach den Absätzen 2 bis 4 bereitzustellenden Mittel sind vorrangig für laufende Instandhaltungsmaßnahmen zu verwenden. Nicht verbrauchte Mittel sind in eine zweckgebundene Instandhaltungsrücklage einzustellen, die ausschließlich für zukünftige Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen verwendet werden darf.

(4) Die in den Absätzen 2 bis 4 genannten Beträge verändern sich am 1. Januar 2029 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die veränderten Beträge werden im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin veröffentlicht.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung das Nähere zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und der Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zu regeln.

(6) Die Bestimmungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes bleiben unberührt.

§ 9

Sozialquote für Bestandswohnungen

(1) Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 50 Wohnungen müssen Teile ihres Bestandes als Sozialen Bestandswohnraum auf dem Wohnungsmarkt nach Maßgabe der folgenden Prozentsätze anbieten (Sozialbestandswohnung):

10 % von der 51. bis 1.000. Wohnung,

20 % von der 1.001. bis 2.000. Wohnung,

30 % ab der 2.001. Wohnung.

Die Zahl der anzubietenden Sozialbestandswohnungen wird dabei stets auf die nächsthöhere ganze Zahl aufgerundet.

(2) Die Sozialquote für Bestandswohnungen kann nicht durch Zukauf preisgebundenen Wohnraums erfüllt werden.

(3) Sozialwohnungen aus dem geförderten Sozialen Wohnungsbau werden nicht auf die Sozialquote für Bestandswohnungen angerechnet.

§ 10

Belegungsbindung

(1) Solange die Sozialquote für Bestandswohnungen nach § 9 nicht erreicht ist, muss jede zweite freiwerdende, nicht preisgebundene Bestandswohnung als Sozialbestandswohnung nach Maßgabe dieses Gesetzes vermietet werden. Absatz 4 ist dabei einzuhalten. Ausgenommen sind Wohnungen, die erstmals nach dem 1. Januar 2020 genutzt und vermietet worden sind.

(2) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat das Wohnungsunternehmen dies dem Landesamt unverzüglich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

(3) Das Wohnungsunternehmen darf die Sozialbestandswohnung nur einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen, wenn dieser vorher seine Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins im Sinne des § 27 Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 16. April 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 107) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 10. März 2020 (GVBl. S. 306), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.01.2025 (GVBl. S. 15), in der jeweils geltenden Fassung, bis zu den Stufen WBS 140, WBS 180 oder WBS 220 nachweist und die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird. Davon wird mindestens ein Drittel der nach Absatz 1 zu belegenden Wohnungen eines Wohnungsunternehmens an Haushalte bis zur Stufe WBS 140 vergeben und mindestens ein Drittel an Haushalte der Stufe WBS 180. Der Nachweis kann durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines oder durch Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen erfolgen, wenn das Wohnungsunternehmen anhand der Antragsunterlagen die Prüfung des Haushaltseinkommens selbst durchgeführt hat. Auf Antrag des Wohnungsunternehmens kann die zuständige Stelle die Überlassung einer Wohnung, die die angegebene Wohnungsgröße geringfügig überschreitet, genehmigen, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar erscheint.

(4) Verfügt das Wohnungsunternehmen über einen Bestand von mehr als eintausend Wohnungen, so sind zwanzig Prozent der Sozialbestandswohnungen an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines mit Anerkennung eines besonderen Wohnbedarfes zu vergeben.

(5) Ein besonderer Wohnbedarf liegt vor bei Personen, die

1. wohnungslos, in Not- oder Behelfsunterkünften untergebracht oder von Wohnungslosigkeit akut bedroht sind,

2. von Gewalt bedroht oder betroffen sind,

3. in räumlich unzureichenden Wohnverhältnissen leben,

4. nachweislich eine Schwerbehinderung (Grad von mindestens 50) haben und deren aktuelle Wohnverhältnisse aufgrund der anerkannten Leiden objektiv ungeeignet sind, oder die

5. Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII empfangen und aufgefordert worden sind, in eine angemessene Wohnung umzuziehen.

(6) Das Wohnungsunternehmen muss den Abschluss eines Mietvertrages mit einem Berechtigten nach den Absätzen 3 bis 5 nachweisen und den Namen des Mieters mitteilen. Ein übergebener Wohnberechtigungsschein oder die vom Wohnungsunternehmen durchgeführte Einkommensüberprüfung ist vom Wohnungsunternehmen vorzulegen.

(7) Das Landesamt kann auf Antrag eines Wohnungsunternehmens dieses für eine Wohnung von der Verpflichtung nach Absatz 1 entbinden, wenn dies zur Vermeidung einer unbilligen Härte erforderlich ist und soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich des Wohnungsunternehmens liegen, erforderlich ist. Im Verantwortungsbereich des Wohnungsunternehmens können dabei zum Beispiel liegen: Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragsersparungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen. Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Belegungs- und Mietpreisbindung nach diesem Gesetz auf Dauer zu unzumutbaren Verlusten für das Wohnungsunternehmen führen würde.

(8) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung das Nähere zur Belegungsbindung und die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien zu bestimmen.

§ 11 Mietpreisbindung

(1) Die höchstzulässige Nettokaltmiete einer Sozialbestandswohnung einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände liegt zu Beginn des Mietverhältnisses bei 20 Prozent unterhalb des Mittelwertes der nach Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ortsüblichen Vergleichsmiete.

(2) Soweit die ortsübliche Vergleichsmiete im Laufe des Mietverhältnisses steigt, darf der Vermieter die Miete entsprechend anheben. Die Miete muss jedoch mindestens zwei Jahre unverändert bleiben und darf innerhalb von drei Jahren höchstens um 10 % erhöht werden.

§ 12 Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindung

(1) Das Wohnungsunternehmen muss die fortbestehende Wohnungsberechtigung des Mieters nach § 10 Absatz 3 alle fünf Jahre überprüfen.

(2) Ist die Wohnungsberechtigung der Mieterin oder des Mieters entfallen, so entfallen die Belegungs- und Mietpreisbindung. Das Mietverhältnis wird mit der letzten gültigen Miete nach § 11 fortgeführt und unterliegt für die Zukunft allein den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Wohnung wird nicht mehr auf die Sozialquote für Bestandswohnungen nach § 9 angerechnet.

§ 13 Kontrahierungszwang, Leerstandsverbot

(1) Die Vermietung als Sozialbestandswohnung ist innerhalb von drei Monaten nach Freiwerden gegenüber dem Landesamt nachzuweisen.

(2) Ein längerer Leerstand wird auf Antrag vom Landesamt genehmigt, wenn er durch Instandsetzungsarbeiten begründet ist. Eine Leerstandsgenehmigung für Modernisierungen ist nur zu erteilen, wenn die Modernisierung gesetzlich erforderlich ist. Die Regelungen des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes bleiben unberührt.

(3) Die Wohnung ist in jedem Fall als Sozialbestandswohnung zu vermieten, auch wenn bei Abschluss der Arbeiten nach Absatz 2 die Sozialquote für Bestandswohnungen inzwischen erfüllt ist.

§ 14

Ausschluss der Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung

(1) Das Kündigungsrecht nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 und Nummer 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist bei als Sozialbestandswohnungen vermieteten Wohnungen ausgeschlossen.

(2) Absatz 1 gilt auch nach Veräußerung einer Sozialbestandswohnung gegenüber dem neuen Eigentümer. § 12 Absatz 2 Satz 1 gilt entsprechend.

Dritter Teil

Durchsetzung, Ordnungswidrigkeiten und Sanktionen

§ 15

Wohnungsaufsichtsrechtliches Verbot

(1) Verstößt ein Wohnungsunternehmen wiederholt oder schwerwiegend gegen die in §§ 8 bis 14 geregelten Pflichten, so kann das Landesamt dem Wohnungsunternehmen untersagen, weiterhin als Wohnungsunternehmen im Geltungsbereich dieses Gesetzes tätig zu sein.

(2) Das Verbot kann sich auf den gesamten Wohnungsbestand oder auf Teile des Bestandes erstrecken.

(3) Zur Durchsetzung des Verbots kann das Landesamt einen Treuhänder nach Maßgabe des § 17 einsetzen oder den Verkauf des Wohnungsbestandes nach § 18 anordnen. Das Verbot dauert an, bis die Voraussetzungen für seine Aufhebung vorliegen. Es ist aufzuheben, wenn gewährleistet ist, dass das Wohnungsunternehmen seine Pflichten künftig ordnungsgemäß erfüllt.

§ 16

Vorteilsabschöpfung

(1) Hat ein Wohnungsunternehmen vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine Vorschrift des Zweiten Teils verstoßen und dadurch einen wirtschaftlichen Vorteil erlangt, kann das Landesamt die Abschöpfung des wirtschaftlichen Vorteils anordnen und dem Unternehmen die Zahlung eines entsprechenden Geldbetrags auferlegen.

(2) Wäre die Durchführung der Vorteilsabschöpfung eine unbillige Härte, ist die Anordnung auf einen angemessenen Geldbetrag zu beschränken oder hat ganz zu unterbleiben. Sie soll auch unterbleiben, wenn der wirtschaftliche Vorteil gering ist.

(3) Es wird vermutet, dass Verstöße gegen §§ 8 bis 11 einen wirtschaftlichen Vorteil verursachen. Die Höhe des wirtschaftlichen Vorteils kann geschätzt werden. Für die Schätzung der Vorteilshöhe gilt § 287 der Zivilprozessordnung entsprechend mit der Maßgabe, dass eine überwiegende Wahrscheinlichkeit genügt.

§ 17

Treuhänderinnen und Treuhänder

(1) Erfüllt ein Wohnungsunternehmen die Sozialquote für Bestandswohnungen nach § 9 Absatz 1 nicht, so kann das Landesamt eine Treuhänderin oder einen Treuhänder zur Verwaltung eines oder mehrerer Wohnungen des Wohnungsunternehmens einsetzen, sofern das Wohnungsunternehmen nicht nachweist, dass eine Erfüllung der Sozialquote für Bestandswohnungen wegen geringer Fluktuation seiner Mieterinnen und Mieter nicht möglich war. Die Auswahl der unter Treuhand zu stellenden Wohnungen liegt im Ermessen des Landesamtes. Die Einsetzung einer Treuhänderin oder eines Treuhänders ist zuvor anzudrohen.

(2) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben die Aufgabe, anstelle des Wohnungsunternehmens freiwerdende Wohnungen als Sozialbestandswohnungen zu vermieten. Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben auch 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 das Wohnungsunternehmen vorzunehmen und abzuschließen.

(3) Kommt ein Wohnungsunternehmen den Verpflichtungen nach § 8 nicht nach, so kann das Landesamt die Bestellung eines Treuhänders nach Maßgabe des § 9b Wohnungsaufsichtsgesetzes in der Fassung vom 03. April 1990 (GVBl. S. 1081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. April 2020 (GVBl. S. 249), in der jeweils geltenden Fassung, anordnen. § 9b Wohnungsaufsichtsgesetzes gilt dann entsprechend mit der Maßgabe, dass die Treuhänderin oder der Treuhänder die Aufgabe hat, die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen anstelle des Wohnungsunternehmens vorzunehmen und die Bildung und Verwendung der Instandhaltungsrücklage sicherzustellen. Die Treuhänderin oder der Treuhänder ist insbesondere berechtigt, Instandhaltungsmaßnahmen zu veranlassen, Rücklagen einzuziehen und hierzu Verträge im Namen des Wohnungsunternehmens abzuschließen.

(4) Die Treuhänderinnen und Treuhänder haben Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung ihrer baren Auslagen. § 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 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist, gilt in der jeweils geltenden Fassung entsprechend. 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. Die

Wohnungsunternehmen haben Aufwendungen, die das Land den Treuhänderinnen und Treuhändern erstattet oder verauslagt, zu erstatten.

(5) Soweit Wohnungsunternehmen die von dem Landesamt 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. Die Zinsforderung kann im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.

(6) Der Anspruch auf Erstattung der Kosten nach Absatz 4 einschließlich der Zinsen nach Absatz 5 ruht als öffentliche Last auf dem betroffenen Grundstück, auf dem Erbbaurecht, auf dem Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht oder auf dem Wohnungs- oder Teileigentum. Die öffentliche Last ist im Grundbuch zu vermerken.

(7) Mit der Bestellung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist der oder dem Wohnungsunternehmen oder dem Verfügungsberechtigten über die betroffenen Wohnungen der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin oder der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Das Landesamt verschafft der Treuhänderin oder dem Treuhänder, erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen, den tatsächlichen Besitz.

(8) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald der Grund für ihre oder seine Einsetzung entfällt. Das Landesamt kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

(9) 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 4 des Gesetzes vom 01. April 2026 (GVBl. S. 158, 159) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 18 Veräußerungspflicht

Wohnungsunternehmen, denen ihre Tätigkeit nach § 15 verboten wurde, können auf Anordnung des Landesamtes verpflichtet werden, ihre von dem Verbot betroffenen Grundstücke oder, soweit das Grundstück im Miteigentum mehrerer steht, den ihm gehörenden Bruchteilseigentumsanteil oder das ihm zugeordnete Wohnungseigentum innerhalb einer angemessenen Frist zu veräußern. Kommt das Wohnungsunternehmen dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung herbeizuführen. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, das Nähere zur Veräußerungspflicht durch Rechtsverordnung zu regeln.

§ 19 Bußgeldtatbestände

Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 7 Absatz 2 nicht unverzüglich anzeigt, wenn der eigene Wohnungsbestand mehr als 50 Wohnungen beträgt,
2. entgegen § 7 Absatz 2 und 3 Auskünfte nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig vorlegt,
3. entgegen § 7 Absatz 2 keinen Zustellungsbevollmächtigten mit Sitz in Berlin benennt, Änderungen der Eigentumsverhältnisse oder im Gesellschafterbestand nicht unverzüglich mitteilt, den oder die wirtschaftlich Berechtigten nicht, nicht richtig oder nicht vollständig angibt,
4. entgegen § 8 die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchführt und keine angemessene Instandhaltungsrücklage bildet,
5. entgegen § 10 Absatz 1 eine freiwerdende Wohnung nicht als Sozialbestandswohnung vermietet,
6. als Vermieter entgegen § 14 eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung erklärt,
7. einer vollziehbaren Anordnung, die nach oder aufgrund dieses Gesetzes ergangen ist, nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt.

§ 20 Bußgeldhöhe

Die Ordnungswidrigkeit kann für jeden Fall der Zuwiderhandlung mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Vierter Teil

Inkrafttreten

§ 21 Inkrafttreten

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

Begründung

A. Allgemeines

1. Problem

Die Anspannung des Wohnungsmarktes in Berlin verschärft sich seit einigen Jahren stetig weiter und auch die Mieten steigen kontinuierlich.

Nach einem extremen Sprung um fast 20 Prozent von 2022 auf 2023 stiegen die Angebotsmieten am Berliner Wohnungsmarkt zum Jahr 2024 um zwölf Prozent etwas moderater, aber immer noch mit hoher Dynamik. Damit nahm Berlin unter den sieben einwohnerstärksten Städten Deutschlands die Spitzenposition ein. 2024 belief sich die durchschnittliche Angebotsmiete auf 15,79 Euro pro Quadratmeter und ist in den vergangenen 10 Jahren von 9,02 €/m² um 75 % gestiegen. Dies ist nach München (21,69 Euro) und Frankfurt am Main (16,24 Euro) der dritthöchste Wert aller Städte in Deutschland. Im unteren Marktsegment stiegen die Angebotsmieten erneut um 11,6 Prozent auf 7,03 Euro. (Pressemitteilung BerlinHyp/CBRE vom 08.05.2025) In keiner anderen deutschen Metropole ist, laut Investitionsbank Berlin-Brandenburg (IBB), die Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten so groß wie in Berlin.

Die Werte der Angebotsmieten sind je nach Berliner Bezirk sehr unterschiedlich. Sehr hohe Mieten (>16-18 €/m²) haben die Bezirke Berlin Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Prenzlauer Berg. Hohe Mieten (13-16 €/m²) bestehen in den Bezirken Neukölln, Teile von Pankow und Tempelhof-Schöneberg. Dagegen bestehen moderate bis günstige Mieten (<13 €/m²) nur in Marzahn-Hellersdorf, Spandau (z.B. Staaken), Reinickendorf (z.B. Märkisches Viertel, Waidmannslust) und Lichtenberg (Quelle: Quin Investment 29.07.2025).

Selbst für die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten Unternehmen (Marktmonitor 2025) werden erhebliche Mietsteigerungen berichtet. Von 2014 bis 2024 stieg die Nettokaltmiete von 5,43 €/m² um 28 % auf 6,97 €/m², während die Warmmiete im selben Zeitraum von 8,15 €/m² um 30 % auf 10,63 €/m² anstieg.

Aktuell sind die durchschnittlichen Nettokaltmieten im preisfreien Bestand des BBU zwischen Sommer 2024 und 2025 um 3,7 % (Vorjahr 4,1 %) auf 7,09 €/m² gestiegen. Im preisgebundenen Bestand beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete sogar 7,17 €/m². Laut Zensus 2022 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete in Berlin 7,67 €/m².

Der Reallohnindex in Berlin erhöhte sich dem gegenüber im Zeitraum 2016 bis 2025 nur um 11,8 %. Die Nettokaltmiete stieg von 2014 bis 2024 mit 28 % somit gegenüber den Reallöhnen wesentlich schneller.

Auch die Entwicklung der Leerstandsquote im Land Berlin weist eindeutig auf eine sich zuspitzende Wohnungsnotlage hin. Als Indikator für einen „funktionierenden“ Wohnungsmarkt gilt eine Leerstandsquote zwischen 2 % und 3 % (sog. Fluktuationsreserve). Während diese Zahl in Berlin noch im Jahr 2009 – mit Ausnahme einiger Segmente – überschritten war und damit eher auf eine noch zu geringe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hinwies, lag sie schon in den Jahren 2012 und 2013 unterhalb des empfohlen Wertekorridors. In Berlin liegt die derzeitige Leerstandsquote zwischen 0,8 % (in zentralen Lagen) und 1,6% (BBU-Unternehmen).

Zudem deutet die Entwicklung der Mietbelastungsquoten im Land Berlin darauf hin, dass das Problem steigender Mietpreise nicht nur die Neu- und Wiedervermietung, sondern den gesamten Mietenmarkt und damit auch die Bestandsmietverhältnisse betrifft. Zur

Bestimmung einer zumutbaren Mietbelastung wird in Politik und Wissenschaft das Verhältnis der zu zahlenden Miete zum Gesamteinkommen eines Haushaltes betrachtet. Dabei wird häufig eine Quote von 30 % bei Betrachtung der Nettokaltmiete oder von 40 % bei Betrachtung der Bruttokaltmiete als Zumutbarkeitsgrenze bewertet. Hier zeichnet sich hinsichtlich beider Maßstäbe in den letzten Jahren dasselbe Bild ab. Der Anteil der Personen mit einer Mietbelastungsquote bruttokalt von über 40 % lag im Jahr 2002 in Berlin bei 11,9 % und damit unter der gesamtdeutschen Quote von 13,3 %. Diese Zahl ist seitdem in Berlin konstant gestiegen und erreichte 2014 einen Wert von 14,5 %. Demgegenüber betrug die Zahl für die gesamte Bundesrepublik im Jahr 2014 13,0 %, sie nahm also eine gegenteilige Entwicklung (Quelle: RegioKontext). Ebenso stieg der Anteil der Hauptmieterhaushalte mit einer Mietbelastung nettokalt von 30 % und mehr in Berlin zwischen 2011 und 2017 von 21,4 % auf 24,9 % an. In der Gruppe von Hauptmieterhaushalten, die die Wohnung innerhalb der letzten vier Jahre bezogen haben, stieg die Mietbelastung nettokalt im gleichen Zeitraum sogar von 20,2 % auf 32,1 % (Quelle: Sonderuntersuchung mit Daten des Sozioökonomischen Panel zur Mietbelastung).

Von den 1,52 Millionen Berliner Mieterhaushalten (Mikrozensus Wohnen 2022) leben rund 180.000 unter der Armutsschwelle, weitere 150.000 Haushalte gelten als armutsgefährdet. Zusammen machen sie 22 Prozent der Haushalte aus. Darüber hinaus gibt es 180.000 Haushalte, die nicht armutsgefährdet sind, aber ein so niedriges Einkommen haben, dass sie sich auf dem aktuellen Wohnungsmarkt nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Insgesamt steckt also jeder dritte Berliner Haushalt in einer solch prekären Lage. Besonders stark sind davon Alleinwohnende und Haushalte mit vier oder mehr Personen betroffen. Die Mietbelastung nimmt teilweise erschreckende Ausmaße an. Ein Fünftel der Haushalte zahlt mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für die Miete, ein weiteres Fünftel hat eine Mietbelastung zwischen 30 und 40 Prozent. Landläufig gilt eine Bruttokaltmietbelastung von 30 Prozent noch als unproblematisch. Härtefallregeln greifen meist erst ab dieser Schwelle. Dabei wird aber oft nur die Nettokaltmiete berücksichtigt. Rechnet man die Nebenkosten mit ein, ist eine Belastung von 40 Prozent schnell erreicht.

Eine der Ursachen dieser Wohnungsmarktentwicklung ist die seit Jahren steigende Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin. Sie konnte bislang nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung – vor allem durch Wohnungsneubau – gedeckt werden. Hinzu kommen die auslaufenden Sozialbindungen. Die Folgen dieses Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage betreffen jedoch nicht allein die Mietpreise. Sie betreffen vor allem die Mieter*innen, die steigende Angebotsmieten häufig mangels Alternativen ebenso hinnehmen müssen wie Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis, insbesondere nach Modernisierung. Haushalte mit niedrigem und auch mittlerem Einkommen droht die Verdrängung aus dem sozialen Umfeld bzw. ist in den vergangenen zehn Jahren leider bereits vermehrt passiert. Die Segregation zwischen und innerhalb der Bezirke hat deutlich zugenommen. Die gegenwärtige Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt gefährdet daher den sozialen Frieden in der Stadt. Die Aufgabe eines Sozialstaates (Artikel 20 Absatz 1 des Grundgesetzes) ist es, diesem Kräfteungleichgewicht von Mieter*innen einerseits und Vermieter*innen andererseits sowie der drohenden Verdrängung von immer mehr Haushalten wirksame Maßnahmen entgegenzusetzen. Unterstrichen wird diese Pflicht auch von Artikel 28 der Verfassung von Berlin.

Laut dem IBB-Wohnungsmarktbericht 2025 (Tabellenband) werden von 2016 bis 2026 die geförderten Mietwohnungen mit und ohne Anschlussförderung von 114.707 auf 62.758 Wohnungen sinken, sich also fast halbieren. In der Prognose sinkt der Bestand im Jahr 2035 auf insgesamt nur noch 27.863 Wohnungen, also auf ein Viertel des Stands von 2016. In den Prognosen der IBB wird der geförderte Neubau jedoch völlig übertrieben dargestellt. Zwar wird berichtet, dass 2025 13.100 geförderte Wohnungen neu gebaut wurden, aber für spätere Jahre werden bisher nie erreichte Jahreszuwächse von bis zu 71.600 geförderte Wohnungen im Jahr 2035 angenommen.

Da diese Neubauzahlen des geförderten Mietwohnungsbestands nie erreicht werden können und auch nicht absehbar ist, in welchem Umfang ein solches rapides Wachstum durch den Landeshaushalt finanziert werden kann, sind insbesondere Instrumente erforderlich, die auf den bisher nicht gebundenen Wohnungsbestand privater Wohnungsvermieter zugreifen, um dem Absinken gebundener preisgünstiger Mietwohnungen wirksam begegnen zu können.

Laut einer Studie des Berliner Mietervereins waren Ende 2024 rund 49 % der Haushalte berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu beziehen. Das sind knapp 1 Million Haushalte. Laut Senat sind sogar 61,2 Prozent aller Berliner Mieterhaushalte WBS-berechtigt. Diese Zahl ist sprunghaft um 235.000 Haushalte angestiegen, nachdem der Senat die Stufe WBS 220 eingeführt hat. Damit sind nun auch Menschen mit einem mittleren oder leicht überdurchschnittlichen Einkommen dazu berechtigt, bestimmte geförderte Wohnungen zu beziehen. Die Zahl der verfügbaren gebundenen Wohnungen sinkt jedoch immer weiter und liegt derzeit bei etwa 80.000 Wohnungen. Ein weiteres Ergebnis der Studie war, dass Haushalte mit WBS-Berechtigung (bis 180% WBS-Grenze) durchschnittlich 45 % ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen müssen. Auch der Wohnraumbedarfsbericht des Landes Berlin bestätigt diese Tendenz. Damit wird nicht nur der starke Mangel an WBS-Wohnungen deutlich, sondern auch eine starke Mietpreisbelastung für die WBS-berechtigten Haushalte.

Das Land Berlin hat zwar in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Mieter*innen ergriffen. Hervorzuheben sind insbesondere die im Jahr 2014 wieder aufgenommene Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (jedoch liegt der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen nur bei 30%), die Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik, die Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten, die Entwicklung neuer Stadtquartiere oder der Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Jedoch haben auch diese Anstrengungen es bislang nicht hinreichend vermocht, dem Preisanstieg auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirksam entgegenzutreten. Es bedarf deshalb im Land Berlin weiterer Komponenten einer sozialen Wohnungsmarktpolitik, insbesondere zur Deckung des Bedarfs an Sozialwohnungen.

Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt ist aus diesen Gründen erforderlich, um bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Bevölkerung vor umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen. Dafür ist es dringend erforderlich, das Angebot an Sozialwohnungen auszubauen, um insbesondere Menschen mit geringem Einkommen mit Wohnraum zu versorgen und sie vor Verdrängung zu schützen.

Um das Angebot von Sozialwohnungen im Land Berlin zu erhöhen, ist es notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Schaffung von Sozialwohnungen zu ergreifen, um die Bezahlbarkeit des Wohnraumes für breite Bevölkerungsschichten zu sichern.

Das vorliegende Gesetz soll sozialen Wohnraum im Bestand schaffen, um – dem Auftrag aus Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung von Berlin folgend – angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozesse zu stoppen und sozialen Unfrieden sowie den auch aus der Wohnungskrise resultierenden Vertrauensverlust in die Demokratie zu verhindern.

2. Lösung

a) Sozialbestandswohnungsquote

Zur Erreichung dieses Ziels sieht das Gesetz eine verpflichtende Sozialbestandswohnungsquote vor (§ 9). Damit soll die Zahl der Sozialwohnungen erhöht werden, in dem Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 50 Wohnungen in Berlin verpflichtet werden, jede zweite ihrer frei werdenden Wohnungen zu einem vergünstigten Preis (20 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete - Mittelwert) an WBS-Berechtigte zu vermieten.

Je größer ein Wohnungsunternehmen ist, desto höher ist die Zahl der anzubietenden Sozialwohnungen. So werden Wohnungsunternehmen von 51 bis 1.000 Wohnungen zehn Prozent der freiwerdenden Wohnungen nach WBS-Kriterien vermieten müssen. Bei über 1.000 Wohneinheiten sollen es zwanzig Prozent und bei über 2.000 Wohneinheiten 30 Prozent sein. Jede Zweite nach Inkrafttreten des Gesetzes freiwerdende Wohnung muss als Sozialwohnung vergeben werden, bis die vorgeschriebene Quote erreicht ist. Berücksichtigt werden Mieter*innen mit einem Einkommen bis zur WBS-Grenze 220 (Bundeseinkommensgrenze), jedoch ist ein Drittel dieser als Sozialbestandswohnungen bezeichneten Wohnungen an Haushalte mit einem WBS bis 140 und ein weiteres Drittel an Haushalte der Stufe WBS 180 zu vermieten. Von der jeweiligen Quote sollen, sofern ein Unternehmen mehr als 1.000 Wohnungen hat, zwanzig Prozent für besondere Bedarfsgruppen reserviert werden.

Bei der Anwendung der Sozialbestandswohnungsquote gilt jedoch eine Härtefallregelung, um die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs zu wahren und die wirtschaftlichen Situation der Wohnungsunternehmen zu berücksichtigen. Das Landesamt kann auf Antrag eines Wohnungsunternehmens wohnungsweise von der Verpflichtung der Sozialquote absehen, wenn dies zur Vermeidung einer unbilligen Härte erforderlich ist und soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich des Wohnungsunternehmens liegen, erforderlich ist. Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Belegungs- und Mietpreisbindung nach diesem Gesetz auf Dauer zu unzumutbaren Verlusten für das Wohnungsunternehmen führen würde. Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen oder Ertragserwartungen, denen auch überhöhte Mieten zugrunde liegen, sollen dabei nicht anerkannt werden.

b) Instandhaltungspflicht und -rücklage

Wohnungsunternehmen müssen einen Teil der Miete für laufende Instandhaltungen nutzen und eventuell nicht verbrauchte Instandsetzungsgelder für die Folgejahre zweckgebunden zurückzulegen.

Die im Gesetz in § 8 vorgesehene Regelung ist mit ihren Beträgen angelehnt an die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung), die den Sozialen Wohnungsbau regelt. Dabei wird eine sinnvolle Differenzierung nach Baujahrgängen vorgenommen, denn je älter die Häuser sind, desto teurer ist die Instandhaltung. Mit einer Rechtsverordnung soll der Senat dann die Regeln der ordnungsgemäßen Instandhaltung und der Bildung der angemessenen Instandhaltungsrücklage erlassen.

c) Durchsetzung des Gesetzes – Sanktionsmechanismus

In Berlin werden Buß- und Zwangsgelder bei Verstößen gegen den Wohnraumschutz oder gegen Förderverträge für Mietpreis- und Belegungsgebundene Wohnungen ausgesprochen, die meist aber kaum in Relation zum Schaden für die Mieter*innen stehen oder oft wegen der geringen Beträge wirkungslos bleiben.

Daher sieht dieses Gesetz neben Bußgeldern einen gestuften Sanktionsmechanismus vor:

aa) Wohnungsaufsichtsrechtliches Verbot

Verstößt ein Wohnungsunternehmen wiederholt oder schwerwiegend gegen die Sozialquote oder Instandhaltungspflicht, so kann das Landesamt dem Wohnungsunternehmen untersagen, weiterhin als Wohnungsunternehmen im Sinne dieses Gesetzes tätig zu sein. Das Verbot kann sich auf den gesamten Wohnungsbestand oder Teile davon erstrecken.

bb) Vorteilsabschöpfung

Hat ein Wohnungsunternehmen vorsätzlich oder fahrlässig gegen das Gesetz verstoßen und dadurch einen wirtschaftlichen Vorteil erlangt, kann das Landesamt die Abschöpfung des wirtschaftlichen Vorteils anordnen und dem Unternehmen die Zahlung eines entsprechenden Geldbetrags auferlegen.

cc) Treuhänder*in

Außerdem kann das Instrument des/der Treuhänder*in zum Zuge kommen. Zur Durchsetzung des Verbots kann das Landesamt eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, der die Aufgaben des Gesetzes umsetzt.

dd) Veräußerungspflicht

Zudem kann als letztes Mittel eine Veräußerungspflicht ausgesprochen werden: Innerhalb einer angemessenen Frist müssen die Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen dann veräußern. Das Nähere dazu kann durch Rechtsverordnung geregelt werden.

d) Landesamt für Wohnungswesen:

Das nach dem Gesetz vorgesehene Landesamt für Wohnungswesen soll als koordinierende Stelle eng mit den für die Bau- und Wohnungsaufsicht zuständigen Stellen in den Bezirken zusammenarbeiten. Es unterstützt die Umsetzung von Maßnahmen gegen festgestellte Missstände juristisch und kontrolliert die seriöse Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen. Damit ist das Amt zentral für die Durchsetzung des Gesetzes zuständig. Auch die Erstellung des Miet- und Wohnungskatasters fällt in seinen Aufgabenbereich.

e) Wohnungskataster

Für mehr Transparenz der Eigentumsverhältnisse und zur Erfassung und Kontrolle des Mieterschutzes dient das neue Wohnungskataster. Jeder Berliner Wohnung wird durch das Wohnungskataster eine berlinweit eindeutige und einmalige Ordnungsnummer zugewiesen. Im Gesetz wird auch die Auskunftspflichtigkeit von Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 50 Wohnungen für Angaben zum Wohnungskataster geregelt. Sie sind auch verpflichtet, dem Landesamt für Wohnungswesen einen Zustellungsbevollmächtigten mit Sitz in Berlin zu benennen und die wirtschaftlich Berechtigten anzugeben.

B. Verfassungsrechtlicher Rahmen und Gesetzgebungskompetenz

Seit über einem Jahrhundert unterliegt Wohnraum in Deutschland öffentlich-rechtlichen Bindungen. Das geltende öffentliche Wohnungsbindungsrecht umfasst insbesondere Instrumente der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung sowie des öffentlichen Mietpreisrechts.

Im Bereich der Wohnraumbewirtschaftung ist der Vermieter öffentlich geförderten sozialen Wohnraums verpflichtet, der zuständigen Behörde ein maßgebliches Mitwirkungsrecht bei der Belegung einzuräumen. Zugleich wird die privatautonome Gestaltung des Mietverhältnisses, insbesondere hinsichtlich der Miethöhe, durch das öffentliche Mietpreisrecht erheblich eingeschränkt.

Die historischen Wurzeln dieser Instrumente reichen bis in die Zeit des Ersten Weltkriegs und darüber hinaus zurück. Bereits im Anschluss an entsprechende Regelungen des Preußischen Allgemeinen Landrechts wurde das Grundeigentum im Bereich des Wohnungswesens einer gesetzlichen Aufsicht unterworfen. Diese Entwicklung setzt sich bis heute fort, etwa im Wohnungsgesetz/Wohnungsaufsichtsgesetz (Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmißständen in Berlin in der Fassung vom 03.04.1990, GVBl. 1081, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.04.2020, GVBl. 249).

Entsprechendes gilt für das Instrument der öffentlichen Wohnraumpreisbewirtschaftung (Preiszwangswirtschaft), das in Gestalt der Preisbindung weiterhin für öffentlich geförderten sozialen Wohnraum Anwendung findet. Für den Berliner Altbaubestand (West) galt öffentliches Preisrecht bis zu seiner Aufhebung zum 31.12.1987 unabhängig von der Finanzierungsart (vgl. § 8 Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnsituation im Land Berlin vom 14.07.1987, BGBl. I 1625).

Auch im geltenden Recht finden sich entsprechende Instrumente der Wohnraumbewirtschaftung, insbesondere im Wohnungsbindungsgesetz (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001, BGBl. I 2404, zuletzt geändert durch Art. 161 der Verordnung vom 19.06.2020, BGBl. I 1328), im Wohnraumförderungsgesetz (vom

13.09.2001, BGBl. I 2376, zuletzt geändert durch Art. 42 des Gesetzes vom 20.11.2019, BGBl. I 1626), im Wohnraumgesetz Berlin (vom 01.07.2011, GVBl. 319, zuletzt geändert durch Art. 44 des Gesetzes vom 12.10.2020, GVBl. 807), im Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (vom 29.11.2013, GVBl. 626, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2021, GVBl. 1131) sowie im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (Art. 2 des Gesetzes vom 24.11.2015, GVBl. 422, zuletzt geändert durch Art. 45 des Gesetzes vom 12.10.2020, GVBl. 807).

Diese Regelungsinstrumente erfassen ihrem Wesen nach nicht lediglich bereits gebundenen Wohnraum, sondern dienen gerade dazu, Wohnraum öffentlich-rechtlichen Bindungen zu unterwerfen.

Eine Landeskompetenz im Bereich des Wohnraummietrechts besteht hinsichtlich der Regulierung der Miethöhe nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nur, 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 oder ganz oder teilweise ausgeschlossen werden.“ (BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20 -, Rn. 115)

Der Entwurf trägt diesen kompetenzrechtlichen Anforderungen Rechnung, indem er die privatrechtlichen Mietverhältnisse in einen überlagernden öffentlich-rechtlichen Rahmen einbettet. Wohnungsunternehmen werden verpflichtet einen Teil ihres Bestandes als Sozialwohnung anzubieten. Maßgeblich ist damit, ob die wesentlichen vorvertraglichen Kernelemente eines Mietvertrages (*essentialia negotii*) privatautonom bestimmt oder hoheitlich vorgegeben werden. Das Bundesverfassungsgericht benennt insoweit insbesondere:

die Auswahl des Vertragspartners,

den Gegenstand des Mietverhältnisses,

die Vertragsdauer sowie

die Miethöhe.

Die im Entwurf vorgesehene Verpflichtung, einen Teil der Wohnungen als „sozialen Wohnraum“ zu vermieten, greift in diese Kernelemente ein und gestaltet sie in einer Weise aus, die den öffentlich-rechtlichen Charakter der betroffenen Mietverhältnisse prägt. Dadurch wird deren Zuordnung zum bürgerlichen Recht zurückgedrängt und eine Einordnung in die Gesetzgebungskompetenz der Länder ermöglicht.

Der Entwurf zielt damit auf die Ausdehnung und Fortentwicklung eines seit der Föderalismusreform unstrittig den Ländern zugewiesenen Teilbereichs des Wohnungsmarktes, nämlich des preis- und belegungsgebundenen Sozialwohnungssegments. Zwar wird die Abgrenzung zwischen gebundenem (öffentlich-rechtlich geprägtem) und ungebundenem (bürgerlich-rechtlich geprägtem) Wohnraum traditionell an die Finanzierungsart des Wohnungsbaus geknüpft. Eine solche Zuordnung ist jedoch nicht zwingend. Es ist rechtlich zulässig, die Zuordnung zu den beiden Regimen anhand anderer Kriterien vorzunehmen.

Wenn marktwirtschaftliche Entwicklungen dazu führen, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht mehr ausreichend gewährleistet ist und insbesondere Personen mit WBS-Berechtigung keinen preisgünstigen Wohnraum mehr finden können, muss eine möglichst flächendeckende Infrastruktur zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit preisgünstigem Wohnraum aufgebaut werden. Dazu besteht nicht nur eine entsprechende Berechtigung, sondern Verpflichtung des Staates lenkend und verteilend einzugreifen.

Der Entwurf trifft die notwendigen gesetzlichen Vorkehrungen für die ordnungsgemäße Erfüllung der öffentlichen Daseinsvorsorgeaufgabe. Die Wohnraumversorgung richtet sich nach dem Versorgungsbedürfnis der breiten Bevölkerung. Sie ist (erst) ausreichend, wenn genügend preisgünstige Wohnungen für WBS-Berechtigte zur Verfügung stehen.

Das Gesetz bewirkt, dass ein Teil bislang ungebundener Wohnungen – sei es ursprünglich frei finanziert oder nach Ablauf von Bindungsfristen – dem Anwendungsbereich des zivilrechtlichen Mietrechts zumindest vorübergehend entzogen und stattdessen dem Sozialwohnungsregime unterstellt wird. Diese Wohnungen werden funktional in preis- und belegungsgebundenen Wohnraum „überführt“.

Der Entwurf etabliert damit eine verbindliche Sozialwohnungsquote im Bestand für größere Wohnungsunternehmen. Hierin liegt eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.

Die Sozialbestandswohnung unterliegt dann ähnlichen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, wie eine mit öffentlicher Förderung gebaute Wohnung des Sozialen Wohnungsbaus. Dass diese Beschränkungen anders als im traditionellen Sozialen Wohnungsbau nicht durch Subventionen beim Bau kompensiert worden sind, hat auf die kompetenzrechtliche Einordnung keinen Einfluss.

Diese preis- und belegungsgebundenen Mietverhältnisse über klassische Sozialwohnungen sind nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts der Landeskompetenz (ehemaliger Kompetenztitel „Wohnungswesen“) zuzuordnen. Nichts anderes kann für die neu zu schaffende Figur der Sozialbestandswohnungen gelten. Voraussetzung der Begründung einer Pflicht zur Vermietung als Sozialbestandswohnung ist stets, dass das Wohnungsunternehmen mehr als 50 Wohnungen hat.

C. Einzelbegründung

Zu § 1:

§ 1 enthält die Zielbestimmungen des Gesetzes, nämlich die ausreichende Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum, insbesondere die Unterstützung von Haushalten mit geringem Einkommen bei der Wohnraumversorgung sowie die Gewährleistung eines angemessenen Instandhaltungsgrades von Wohnraum und ordnet diese in die Aufgabenwahrnehmung nach Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung von Berlin ein. Diese Vorschrift enthält mit der Schaffung, der Erhaltung sowie Bereitstellung angemessenen Wohnraums – gleich ob als Mietwohnung oder selbstgenutztes Wohnungseigentum – eine Staatszielbestimmung in Form eines allgemeinen Versorgungsauftrages, für dessen konkrete einfachgesetzliche Umsetzung dem Berliner Landesgesetzgeber im Rahmen seiner

Kompetenz zur öffentlichen Ordnung des Berliner Wohnungswesens eine weite Einschätzungsprärogative zukommt.

Der Landesgesetzgeber ist berechtigt, unter Beachtung der Sachgesetzlichkeiten dieses Sachgebiets zu entscheiden, welche Maßnahmen er im Interesse des Gemeinwohls ergreifen will; ob und wie er die allgemeine Wohnraumversorgung als eine öffentliche Daseinsvorsorge- und Infrastrukturaufgabe anerkennt und behandelt wissen will, ob und wie er die Wohnungsprivatwirtschaft in die Erfüllung dieses besonderen Verfassungs- und Versorgungsauftrages einbinden will. Ist ein privatwirtschaftlicher Geschäftsgegenstand dem allgemein anerkannten Bereich öffentlicher Daseinsvorsorge zuzuordnen, ist es notwendig, aber auch hinreichend, wenn gesetzgeberische Vorkehrungen für die ordnungsgemäße Erfüllung der öffentlichen Aufgabe getroffen worden sind (BVerfG 1 BvR 1046/85 Urt. v. 24.03.1987 juris Rn. 54 und 1 BvL 28/82 Beschl. v. 20.03.1984 juris Rn. 35).

Zu § 2:

In dieser Vorschrift werden die grundlegenden Rechtsbegriffe des Entwurfes legal definiert.

Zu den §§ 3 und 4:

Nach diesem Entwurf ist ein Landesamt für Wohnungswesen zu errichten, welches die Aufgaben nach diesem Gesetz wahrnimmt.

Zu § 5:

Diese Vorschrift stellt klar, dass der Verwaltungsrechtsweg gegen Maßnahmen nach diesem Gesetz eröffnet ist und sieht vor, dass entsprechende Rechtsbehelfe grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung haben. Das Land Berlin macht damit von der Ermächtigung nach § 80 Absatz 2 Nummer 3 VwGO Gebrauch.

Zu den §§ 6 und 7:

Durch dieses Gesetz wird erstmalig ein Wohnungskataster errichtet, welches den zuständigen Behörden die Möglichkeit eröffnet wohnungswirtschaftliche Daten effizient und zentral zu speichern und zu verarbeiten. Erstmals wird es so ermöglicht, alle im Land Berlin bestehenden Wohnungen zu erfassen und zu zählen und die für die Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlichen Daten vorzuhalten.

Zu § 8:

§ 8 macht Vorgaben zur Instandhaltung für Wohnungsunternehmen mit mehr als 50 Wohnungen und begründet für diese Unternehmen eine Pflicht zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage. Die Vorgaben sind angelehnt an § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung). Nach der Vorschrift sollen festgesetzte Beträge vorrangig direkt in die Instandhaltung investiert werden. Die Pflicht zur Bildung der Instandhaltungsrücklage besteht nur dann, wenn die tatsächlichen Investitionen nicht die vorgeschriebenen Beträge erreichen.

Zu § 9:

§ 9 begründet eine zentrale Vorgabe des Gesetzes, indem Wohnungsunternehmen ab einem Bestand von über 50 Wohnungen verpflichtet werden, einen Teil ihres Wohnungsbestandes als preis- und belegungsgebundenem Sozialbestandswohnraum anzubieten.

Absatz 1 normiert eine gestaffelte Sozialquote, die an die Größe des Wohnungsbestandes anknüpft. Jedes Wohnungsunternehmen erhält bei der Berechnung „Freibeträge“ an Wohnungen, wodurch das Gebot der Gleichbehandlung nach Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz gewährleistet wird.

Absatz 2 stellt klar, dass die Verpflichtung zur Bereitstellung von Sozialbestandswohnungen nicht durch den Erwerb bereits preisgebundenen Wohnraums erfüllt werden kann. Damit wird sichergestellt, dass die Regelung auf eine tatsächliche Ausweitung des gebundenen Wohnungssegments abzielt und nicht lediglich zu einer Anrechnung bestehender Bindungen führt.

Absatz 3 regelt damit übereinstimmend, dass bestehende Sozialwohnungen aus dem geförderten Wohnungsbau nicht auf die Sozialquote angerechnet werden.

Insgesamt bewirkt § 9 eine teilweise Überführung bislang ungebundenen Wohnraums in ein öffentlich-rechtlich geprägtes Wohnungswesen und konkretisiert damit die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.

Zu § 10:

§ 10 konkretisiert die aus § 9 folgende Verpflichtung durch Vorgaben zur Belegung der Sozialbestandswohnungen.

Absatz 1 normiert einen Mechanismus zur schrittweisen Erfüllung der Sozialquote. Solange die Quote nicht erreicht ist, ist jede zweite freiwerdende Wohnungen anteilig als Sozialbestandswohnungen zu vermieten. Dadurch wird eine kontinuierliche Erfüllung der Sozialwohnungsquote gewährleistet, ohne bestehende Mietverhältnisse zu beeinträchtigen. Die Ausnahme für neu errichtete Wohnungen trägt dem Investitionsschutz Rechnung. Darüber hinausgehende Härten können mit der Härtefallklausel nach § 10 Absatz 7 begegnet werden.

Absatz 2 begründet eine Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Behörde. Diese dient der effektiven Kontrolle der Belegungsbindung.

Absatz 3 regelt die Belegungsbindung des Wohnraums. Die Bindung an das Wohnberechtigungssystem stellt sicher, dass der Zugang zu Sozialbestandswohnungen einkommensorientiert erfolgt und insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen Zugang zu Wohnraum erhalten. Die Differenzierung nach WBS-Stufen sowie die Quotenvorgaben gewährleisten eine sozial ausgewogene Belegung. Die Möglichkeit der Eigenprüfung durch das Wohnungsunternehmen dient der Verfahrensbeschleunigung.

Absatz 4 führt für größere Wohnungsunternehmen eine zusätzliche Belegungsquote zugunsten von Haushalten mit besonderem Wohnbedarf ein. Damit wird eine gezielte Versorgung besonders schutzbedürftiger Personengruppen sichergestellt.

Absatz 5 definiert den Begriff des besonderen Wohnbedarfs. Die Aufzählung orientiert sich an etablierten sozialrechtlichen und wohnungspolitischen Kategorien.

Absatz 6 normiert Nachweis- und Mitteilungspflichten gegenüber der zuständigen Behörde. Diese dienen der Durchsetzbarkeit der Belegungsbindung und der Verhinderung missbräuchlicher Belegungen.

Absatz 7 enthält eine Härtefallregelung. Sie trägt dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung und ermöglicht eine Ausnahme von der Belegungsverpflichtung bei bestehenden Härten. Gleichzeitig wird klargestellt, dass unternehmerische Gewinnerwartungen oder marktuntypische Kostenstrukturen grundsätzlich dem Risikobereich des Wohnungsunternehmens zuzurechnen sind.

Absatz 8 enthält eine Verordnungsermächtigung zur näheren Ausgestaltung der Belegungsbindung.

Zu § 11:

§ 11 ergänzt die Belegungsbindung durch eine preisrechtliche Ausgestaltung und stellt sicher, dass Sozialbestandswohnungen auch für Haushalte mit geringen Einkommen bezahlbar sind. Absatz 1 bestimmt die höchstzulässige Nettokaltmiete in Anlehnung an den Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Abschlag von 20 Prozent gewährleistet eine spürbare Entlastung der begünstigten Haushalte und wahrt zugleich die wirtschaftliche Tragfähigkeit für die Wohnungsunternehmen.

Absatz 2 regelt die Anpassungsmöglichkeiten während des Mietverhältnisses.

Zu § 12:

§ 12 regelt die Beendigung der Bindungen des Sozialwohnraums.

Absatz 1 verpflichtet zur Überprüfung der Wohnberechtigung alle fünf Jahre. Dies dient der Sicherstellung, dass die Bindungen nur so lange fortbestehen, wie ein sozialer Bedarf des betroffenen Haushalts tatsächlich vorliegt und beugt der Fehlbelegung von Sozialwohnraum vor.

Absatz 2 bestimmt die Rechtsfolgen des Wegfalls der Wohnberechtigung. Mit dem Entfallen der Bindungen wird das Mietverhältnis bei zunächst gleichbleibender Miethöhe wieder vollständig dem zivilrechtlichen Regime des Bürgerlichen Gesetzbuchs unterstellt, so dass die Miete für die Zukunft nach den Vorschriften des BGB erhöht werden kann. Zugleich wird klargestellt, dass mit dem Wegfall des Status als Sozialbestandswohnung eine neue Sozialbestandswohnung vermietet werden muss.

Zu § 13:

§ 13 dient der effektiven Anwendung der Sozialquote und soll Umgehungsversuchen entgegenwirken.

Absatz 1 normiert eine Frist zur Vermietung frei werdender Wohnungen. Damit wird sichergestellt, dass Sozialbestandswohnungen zeitnah zur Verfügung stehen.

Absatz 2 begrenzt die Zulässigkeit von Leerstand. Zulässig ist dieser nur aus sachlich gerechtfertigten Gründen, insbesondere für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen. Die Verweisung auf das Zweckentfremdungsverbotsrecht stellt die systematische Verzahnung mit bestehenden Rechtsvorschriften sicher.

Absatz 3 stellt klar, dass die Verpflichtung zur Vermietung als Sozialbestandswohnung auch dann fortbesteht, wenn die Sozialquote zwischenzeitlich erfüllt wurde. Damit wird verhindert, dass die Quote durch strategischen Leerstand oder zeitliche Verschiebungen unterlaufen wird oder durch Renovierungsarbeiten bestimmte Wohnungen gezielt aus der sozialen Bindung genommen werden.

Zu § 14:

Durch die Regelung wird die Eigenbedarfskündigung für Sozialbestandswohnungen ausgeschlossen, auch für neue Eigentümer*innen. Damit soll verhindert werden, dass Wohnungsunternehmen die entsprechenden Wohnungen veräußern, um sich ihrer Verpflichtung zu entledigen.

Dies ist kompetenzrechtlich zulässig, weil das Regelungskonzept darauf beruht, dass dieser Teil des ursprünglich zwar nicht preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes – zumindest vorübergehend – in das öffentlich-rechtlich geprägte Marktsegment mit Belegungs- und Preisbindung überführt wird.

Zu den §§ 15 bis 18:

Die §§ 15 bis 18 enthalten die zentralen Instrumente zur Durchsetzung der in diesem Gesetz begründeten Pflichten. Sie schaffen ein abgestuftes System von Maßnahmen, das von vermögensrechtlichen Abschöpfungsinstrumenten über Eingriffe in die Bewirtschaftung bis hin zur vollständigen Verdrängung unzuverlässiger Wohnungsunternehmen reicht.

Ziel der Regelungen ist es, die Einhaltung der Sozialwohnungsquote sowie der damit verbundenen Belegungs- und Mietpreisbindungen sowie der Vorgaben zur Instandhaltung effektiv sicherzustellen und strukturelle Umgehungen zu verhindern.

Zu § 15:

§ 15 sieht als Ultima Ratio die Untersagung der Tätigkeit als Wohnungsunternehmen vor. Die Vorschrift knüpft an wiederholte oder schwerwiegende Verstöße gegen die gesetzlichen Pflichten an und greift damit das aus dem Gewerbe- und Ordnungsrecht bekannte Institut der Unzuverlässigkeit auf.

Absatz 1 ermöglicht es der zuständigen Behörde, ein Tätigkeitsverbot auszusprechen. Die Maßnahme dient dem Schutz der Funktionsfähigkeit des sozial gebundenen Wohnungssegments.

Absatz 2 eröffnet die Möglichkeit, das Verbot differenziert auf Teile des Bestandes zu beschränken. Dadurch wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen.

Absatz 3 regelt die Durchsetzung des Verbots. Hierzu stehen insbesondere die Bestellung eines Treuhänders sowie die Anordnung der Veräußerung des Bestandes zur Verfügung. Das Verbot ist aufzuheben, sobald gewährleistet ist, dass das Wohnungsunternehmen seinen Pflichten künftig wieder nachkommt.

Zu § 16:

§ 16 dient der Abschöpfung wirtschaftlicher Vorteile, die aus Verstößen gegen die gesetzlichen Pflichten resultieren. Die Regelung verfolgt das Ziel, rechtswidriges Verhalten wirtschaftlich unattraktiv zu machen und Wettbewerbsverzerrungen zu verhindern.

Absatz 1 begründet die Befugnis der Behörde, einen durch Pflichtverstöße erlangten wirtschaftlichen Vorteil abzuschöpfen.

Absatz 2 enthält eine Härtefallklausel und konkretisiert den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Die Abschöpfung ist zu begrenzen oder zu unterlassen, wenn sie zu unbilligen Ergebnissen führen würde oder der erlangte Vorteil geringfügig ist.

Absatz 3 erleichtert die praktische Durchsetzung durch Beweis- und Schätzungserleichterungen. Die gesetzliche Vermutung eines wirtschaftlichen Vorteils bei bestimmten Verstößen sowie die Möglichkeit der Schätzung unter Heranziehung des Maßstabs des § 287 ZPO tragen den tatsächlichen Schwierigkeiten der Vorteilsquantifizierung Rechnung.

Zu § 17:

§ 17 normiert die Möglichkeit der treuhänderischen Verwaltung als zentrales Eingriffsinstrument unterhalb der vollständigen Untersagung der Unternehmenstätigkeit.

Absatz 1 ermöglicht die Bestellung eines Treuhänders, wenn ein Wohnungsunternehmen die Sozialwohnungsquote nicht erfüllt. Die Maßnahme setzt ein vorheriges behördliches Einschreiten voraus und ist insbesondere dann gerechtfertigt, wenn wiederholte oder schwerwiegende Verstöße vorliegen. Die Ausnahme für Fälle geringer Fluktuation stellt sicher, dass eine etwaige objektive Unmöglichkeit berücksichtigt wird.

Absatz 2 konkretisiert die Aufgaben und Befugnisse des Treuhänders. Dieser tritt funktional an die Stelle des Wohnungsunternehmens und ist befugt, die erforderlichen Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Absatz 3 erweitert die Einsatzmöglichkeiten eines Treuhänders auf Fälle unzureichender Instandhaltung und knüpft insoweit an bestehende Instrumente des Wohnungsaufsichtsrechts an. Die Verweisung auf § 9b Wohnungsaufsichtsgesetz gewährleistet eine systematische Einordnung in das bestehende Recht.

Die Absätze 4 bis 6 regeln Vergütung, Kostentragung und dingliche Sicherung.

Absatz 7 regelt die Besitzübertragung auf den Treuhänder und schafft die tatsächlichen Voraussetzungen für eine effektive Verwaltung.

Absatz 8 regelt die Aufhebung der Maßnahme und stellt deren zeitliche Begrenzung sicher. Absatz 9 stellt klar, dass andere Vollstreckungsinstrumente unberührt bleiben.

Zu § 18:

§ 18 normiert als äußerste Maßnahme die Verpflichtung zur Veräußerung des Wohnungsbestandes.

Die Vorschrift knüpft an ein zuvor ausgesprochenes Tätigkeitsverbot nach § 15 an und dient dem Ausschluss unzuverlässiger Wohnungsunternehmen vom Berliner Wohnungsmarkt. Die Möglichkeit der zwangsweisen Durchsetzung im Wege der Zwangsversteigerung gewährleistet die Durchsetzbarkeit der Maßnahme.

Die Veräußerungspflicht stellt zwar einen schwerwiegenden Eingriff in das Eigentum dar, ist jedoch als Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG gerechtfertigt, da sie an gravierende Pflichtverstöße anknüpft und dem Schutz eines überragend wichtigen Gemeinschaftsguts, nämlich der Sicherstellung angemessenen Wohnraums, für breite Bevölkerungsschichten dient.

Zu § 19:

§ 19 normiert Ordnungswidrigkeiten bei Verstößen gegen Pflichten dieses Gesetzes. Erfasst werden insbesondere Verstöße gegen Anzeige-, Auskunfts- und Mitwirkungspflichten sowie gegen zentrale Bewirtschaftungs-, Belegungs- und Instandhaltungspflichten.

Die Vorschrift dient der Sicherstellung der Anwendung der gesetzlichen Verpflichtungen und nimmt die Wohnungsunternehmen in die Pflicht, die gesetzlichen Vorschriften zu erfüllen.

Zu § 20:

Der Bußgeldrahmen ist erforderlich, um eine hinreichend abschreckende Wirkung zu entfalten und wirtschaftliche Anreize zur Umgehung der gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden. Die konkrete Bemessung erfolgt im Einzelfall unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes.

Zu § 21:

§ 21 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Berlin, den 28. April 2026

Jarasch Graf Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen