

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Mieter*innenschutz ausbauen und § 6 Wirtschaftsstrafgesetz zur Anwendung bringen: Verdrängung aufgrund baulicher Veränderungen in missbräuchlicher Weise verhindern

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, die Bezirke bei der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) zu unterstützen. Dafür ergreift der Senat folgende Maßnahmen:

1. Es werden zwei Musterverfahren in Kooperation mit den Bezirken (Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg) angestoßen, um Verfahrenssicherheit in Bezug auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 6 WiStrG herzustellen. Der Senat unterstützt die Bezirke dabei personell und finanziell.
2. Die Arbeitsgruppe „Mietpreisüberhöhung“ der Senatsverwaltung, in der Strategien für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStrG erörtert werden, wird thematisch um Untersuchungen in Bezug auf die Anwendung des § 6 WiStrG erweitert. Alternativ steht es dem Senat frei, eine neue Arbeitsgruppe „Verdrängung nach Modernisierung“ einzurichten, die sich thematisch mit Strategien beschäftigt, wie WiStrG § 6 angewandt werden kann. Dabei werden die zuständigen Stellen der Bezirksämter, der Berliner Mieterverein und die Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB) beteiligt.
3. Der Senat soll prüfen, ob die Zuständigkeit der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 6 WiStG (und zusätzlich § 5 WiStrG) geändert werden kann und als Aufgabe gesamtstädtischen Interesses von der Senatsverwaltung selbst bzw. durch eine einzurichtende Mietpreisprüfstelle zentral übernommen werden kann.

Dem Abgeordnetenhaus ist zum 30. September 2024 zu berichten.

Begründung

Die Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt spitzen sich weiterhin zu. Laut aktuellem Bericht der Investitionsbank Berlin (IBB) ist im Jahr 2023 die mittlere Angebotsmiete (Median) in nur einem Jahr um über 21% gestiegen – der höchste Anstieg seit Beginn der Untersuchungen. Während das verfügbare Einkommen seit 2013 um 27 % gestiegen ist, sind die Angebotsmieten (Wieder-/Neuvermietung) um 47% gestiegen. Die Mieten im Neubau liegen um 63 % höher als im Bestand, bieten also keine Entlastung für den angespannten Wohnungsmarkt.

Gerade in angespannten Wohngebieten bemühen Eigentümer*innen teilweise fragwürdige Methoden um Mieter*innen mit sog. Altmietverträgen zum Auszug zu bewegen, um von den gestiegenen Angebotsmieten zu profitieren. Die Praxis, durch unnötige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen Wohnungen leerzuziehen und den Mieter*innen einen zeitnahen Rückzug zu verwehren, indem Baumaßnahmen verschleppt werden, ist ein vermehrt auftretendes Phänomen. Denn der Leerstand der Wohnungen ermöglicht es Eigentümer*innen, umständliche, teurere Sanierungen vorzunehmen und von höheren Mietpreisen bzw. höheren Verkaufspreise zu profitieren.

Nach Paragraph 6 WiStrG ist es möglich, Ordnungswidrigkeiten wegen sog. „baulicher Veränderung in missbräuchlicher Weise“ mit einer Geldstrafe zu ahnden, allerdings besteht bei der Verfolgung Verfahrensunsicherheit. Das Wohnungsamt in Frankfurt am Main hat daher im vergangenen Jahr in zwei Verfahren Bußgelder verhängt, gegen die Einspruch erhoben wurde. Beide Verfahren wurden eingestellt, eines befindet sich allerdings in der Urteilsbegründung und ist daher noch nicht endgültig beendet.

Auch in Berlin gibt es Fälle, bei denen ein Verstoß gegen § 6 WiStrG vermutet werden kann. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg prüft aktuell, ob die Eigentümer*innen der Gebäude Graefestraße 13 und Hasenheide 47 gegen das WiStrG verstoßen. In beiden Fällen mussten die Mieter*innen die Wohnungen aufgrund angekündigter Modernisierung/Instandsetzung leerziehen; und in beiden Fällen sind die angekündigten Maßnahmen nach Einschätzung der Mieter*innen nur im Ansatz bzw. schleppend durchgeführt worden. Um Strategien gegen sog. „Fristensurfen“ zu entwickeln, wurde in dem Bezirk die AG Problemimmobilien eingerichtet, und aktuell wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 6 WiStrG geprüft.

Auch im Bezirk Mitte, in der Jagowstraße 35, besteht der Verdacht auf Verstoß gegen § 6 WiStrG. Nachdem dort einige Wohnungen wegen Modernisierungsvorhaben leer gezogen wurden, sind sie nun baulich so verändert, dass ein Wiedereinzug von Mieter*innen nicht möglich ist. Denn diese Wohnungen wurden entkernt und so eine Bewohnbarkeit ausgeschlossen. Nun herrscht dort überwiegend Leerstand. Die Eigentümer*innen möchten das Vorderhaus abreißen und einen Neubau mit Tiefgarage errichten. Im Hinterhaus und Seitenflügel sollen die Wohnungen modernisiert, wenn nicht gar „luxussaniert“ werden.

In beiden Fällen fehlen dem Bezirksamt jedoch die nötigen personellen Ressourcen sowie eine Absicherung der Prozessrisiken, um die Verfahren einzuleiten. Um die Bezirke darin zu unterstützen, diese Risiken zu minieren, steht der Senat in der Pflicht, durch Modellprozesse Verfahrenssicherheit herzustellen.

§ 6 „Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise“ im WiStrG beinhaltet folgende Regelungen:

(1) Ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.

Berlin, den 14. Mai 2024

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