WP-2-116 Kapitel 2: Berlin hält zusammen

Antragsteller*in: Yannic Leschke (KV Berlin-Spandau)

Änderungsantrag zu WP-2

Von Zeile 116 bis 129:

~~Mit unserem Bezahlbare-Mieten-Gesetz werden wir Vermieter*innen, die mehr als 50 Wohneinheiten haben, dazu bringen, je nach Größe einen bestimmten Anteil ihrer Wohnungen zu bezahlbaren Preisen anzubieten, für die Instandhaltung Geld zurückzulegen und in die Häuser zu investieren. Dabei sehen wir Grüne einen harten Sanktionsmechanismus vor: Statt nur Bußgelder auszusprechen, die viele renditegetriebene Geschäftsmodelle aus der Portokasse bezahlen oder bei der Verwertung von schlecht sanierten Häusern mit einpreisen, wollen wir Treuhänder*innen einsetzen, die für eine ordentliche Instandhaltung und soziale Vermietung sorgen. Außerdem sollen Gewinne, die sich aus Verstößen gegen das Bezahlbare-Mieten-Gesetz speisen, in Zukunft abgeschöpft werden können. Sollten einzelne Vermieter*innen diesem sozialen Rahmen dennoch partout nicht nachkommen und sich wiederholt weigern, die Regeln einzuhalten, ist für uns klar, dass diese Vermieter*innen auch auf Dauer nichts mehr auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu suchen haben und ihre Wohnungen veräußern müssen. Unser Ziel ist die Versorgung breiter Berliner Bevölkerungsschichten mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum.~~

Mit unserem Bezahlbare-Mieten-Gesetz werden wir den Berliner Wohnungsmarkt spürbar sozialer und fairer gestalten, ohne dabei verfassungsrechtliche Grenzen zu überschreiten oder diejenigen zu belasten, die sich über Jahre hinweg eine Existenzgrundlage oder Altersvorsorge durch Immobilien aufgebaut haben. Unser Fokus liegt deshalb auf großen, renditegetriebenen Vermieter*innen. Verbindliche Vorgaben sollen daher erst für Vermieter*innen mit großen Beständen greifen. Eine starre Grenze halten wir hierbei für nicht zielführend. Stattdessen setzen wir auf umsetzbare Schwellen, um Lebenswerke von Einzelpersonen, Familienbetrieben oder handwerklich geprägten Vermieter*innen unserer Stadt zu schützen und Ihnen Planungssicherheit zu geben. Gerade in Zeiten massiv gestiegener Bau-, Energie- und Instandhaltungskosten wäre eine niedrige Schwelle kontraproduktiv und würde notwendige Investitionen weiter ausbremsen. Unser Ansatz verbindet soziale Verantwortung mit Investitionssicherheit. Große Bestandshalter mit mehr als 100 Wohneinheiten sollen einen fairen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum leisten, gleichzeitig aber klare Übergangsfristen und rechtssichere Rahmenbedingungen erhalten. Ein zentraler Bestandteil soll sein, für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierungen und Sanierungen Geld zurückzulegen, orientiert an bewährten und messbaren Regelungen aus dem Wohnungseigentumsrecht und später wieder in die Häuser zu investieren. So stellen wir auch im Sinne des Klimaschutzes sicher, dass Bewohnbarkeit und notwendige Maßnahmen zur Erhaltung und Modernisierung des Wohnraums im Einklang stehen und bezahlbares Wohnen nicht unverhältnismäßig auf Kosten von Wohnqualität, Sicherheit oder ökologischer Nachhaltigkeit genutzt wird. Statt nur Bußgelder auszusprechen, die viele renditegetriebene Geschäftsmodelle aus der Portokasse bezahlen oder bei der Verwertung von schlecht sanierten Häusern mit einpreisen, setzen wir auf schlanke, zentral organisierte und digital unterstützte Verfahren. Sanktionen müssen wirksam, aber verhältnismäßig umgesetzt werden. Drastische Maßnahmen wie Treuhänder*innen oder gerichtliche Verfahren sehen wir hierbei ausschließlich als letztes Mittel bei schweren oder wiederholten Verstößen. Wir Bündnisgrüne wollen uns dafür einsetzen, dass eine ordentliche Instandhaltung und soziale Vermietung unter Achtung der rechtsstaatlichen und verfassungsrechtlichen Richtlinien uneingeschränkt gewährleistet wird. Unser Ziel ist ein sozialer, ökologisch und wirtschaftlich tragfähiger Wohnungsmarkt, welcher durch die Verantwortung aller Akteur*innen, verlässliche und rechtssichere Rahmenbedingungen sowie gezielte Investitionsanreize für Bestand und Neubau getragen wird. Dabei setzen wir auf wirksamen Schutz von Mieter*innen, ohne die Handlungsfähigkeit der Akteur*innen einzuschränken.

Begründung

Der Berliner Wohnungsmarkt ist seit Jahren durch einen strukturellen Mangel an bezahlbarem Wohnraum geprägt. Studien und wohnungswirtschaftliche Verbände gehen von einem Defizit von 1,3-1,5 Millionen Wohnungen aus. Berlin zählt zu den am stärksten betroffenen Regionen. Parallel dazu ist der Bestand an dauerhaft gebundenen Sozialwohnungen in Berlin in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen. Diese Entwicklung für dazu, dass immer größere Teile der Bevölkerung überproportional hohe Anteile ihres Einkommens für Miete aufwenden müssen. Die Kombination aus Angebotsknappheit, niedrigem Leerstand und steigenden Angebotsmieten macht deutlich, dass Marktmechanismen allein nicht ausreichen, um eine zureichende Versorgung von bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. Die internationale Forschung zeigt ein differenziertes Bild zu Mietpreisregulierungen. Kurzfristig können diese zwar Mietsteigerungen begrenzen und vor Verdrängung schützen, langfristig zeigen empirische Studien jedoch, dass pauschale, flächendeckende und starre Eingriffe erhebliche Nebenwirkungen entfalten: Investitionen in Instandhaltung werden reduziert, die Neubautätigkeit wird gedämpft und Bestandswohnungen werden vermehrt zweckentfremdet. Internationale Studien, wie z.B. aus den USA zeigen, dass das Mietwohnungsangebot in von Mietregulierung betroffenen Gebieten, um zweistellige Prozentwerke zurückgehen kann. Dies spiegelt die fehlende wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Geschäftsmodelle wieder. Gleichzeitig zeigen Städte wie Wien, dass soziale Wohnraumversorgung dann tragfähig wird, wenn die Regulierung nicht unverhältnismäßig durchgeführt wird und an Investitionsanreize, öffentlichen Bestand und langristige Bindungen gekoppelt ist. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Berliner Mietendeckel zeigt, dass sozialpolitische Maßnahmen nicht nur Symbolwirkung entfalten sollten, sondern auch von kompetenz- und verhältnismäßigkeitsgerechter Langrfristigkeit gedacht werden müssen. Daher braucht es uns Bündnisgrüne für eine zielgenaue Umsetzung, statt Pauschalisierung von "bösen" Vermieter*innen sowie gestufte verhältnismäßige Eingriffe statt sofortiger Sanktionen & vor allem ein flankierendes Ausgleichs. und Fördersystem. Ein erheblicher Teil (60%) des deutschen Mietwohnungsbestands gehört Schätzungen zufolge nicht zu Konzernen, sondern zu Klein- bis Mittelvermieter*innen, welche ihre Immobilien langfristig bewirtschaften, die Instandhaltungen & Sanierungen & Modernsierung langfristig aus den laufenden Einnahmen mehrerer Immobilien finanzieren und jenen Bestand als Altersversorge nutzen. Eine soziale Wohnungspolitik muss daher vermeiden diese Gruppe mit denselben Instrumenten zu treiben, wie renditegetriebene Großakteur*innen. Eine höhere Schwelle für verpflichtende Maßnahmen trägt diesem faktischen Umstand entsprechende Rechnung und kann Sanierungsstau verhindern, die Wohnqualität besser sichern und eine langfristige Werterhaltung gewährleisten, ohne die Immobilien kaputt zu sparen.

Unterstützer*innen

Nicolas Völcker Ortega (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg); Susanne Zissel (KV Berlin-Spandau); Felix Leander Droop (KV Berlin-Tempelhof/Schöneberg); Daniela Wolter (KV Berlin-Spandau); Leander Hirschsteiner (KV Berlin-Charlottenburg/Wilmersdorf); Silke Lambeck (KV Berlin-Steglitz/Zehlendorf); Kolja Vöhringer (KV Berlin-Pankow); Michael Oberst (KV Berlin-Pankow)