

Antrag

der Fraktion Die Linke

Wohnen ist Daseinsvorsorge: Möbliertes Wohnen auf Zeit unterbinden

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, ein umfassendes Konzept vorzulegen, mit dem die möblierte und/oder temporäre Vermietung von Wohnraum weitgehend eingedämmt werden kann.

Dieses Konzept soll mindestens folgende Maßnahmen beinhalten:

1. Der Senat erstellt einen Leitfaden für die Bezirke, der beschreibt, dass und wie die temporäre und/oder möblierte Vermietung von Wohnraum in Milieuschutzgebieten durch die Bezirksämter unterbunden werden soll.
2. Der Senat erstellt einen Leitfaden, der beschreibt, dass und wie die temporäre und/oder möblierte Vermietung von Wohnraum bei neu zu schaffendem Baurecht untersagt werden soll. Dieser Leitfaden wird Grundlage für die senatseigene Bauleitplanung, den Bezirken zur Verfügung gestellt und nach Möglichkeit im Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin (den sogenannten Bezirkebündnissen) verankert.
3. Bis zur – schnellstmöglich anzustrebenden – Erstellung eines umfassenden Wohnraum- und Mietenkatasters initiiert der Senat kurzfristig umfassende Untersuchungen über das Ausmaß, die Ausprägungen und die Auswirkungen der Vermietung von möblierten Wohnungen auf Zeit auf dem Berliner Wohnungsmarkt.
4. Neben der Erstellung einer allgemein notwendigen Datengrundlage zur Einhegung des Problems werden die bei der unter 3. genannten Untersuchung erhobenen Daten genutzt, um in entsprechenden Fällen überhöhte Mieten nach § 5 WiStG bzw. § 291 StGB zu ahnden.
5. In der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen werden Wohn-Zeit-Modelle und Möblierungszuschläge ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Studierendenapartments, wenn die Gesamtmiete inkl. Möblierungszuschlag die BAföG-Wohnpauschale nicht überschreitet.

6. Die Berlinovo richtet sich bei der Vermietung von Studierendenapartments nach den Vorgaben für die landeseigenen Wohnungsunternehmen. Bei Beschäftigtenwohnungen für Angestellte Berliner Landesunternehmen ist ein Möblierungszuschlag von maximal 1% des Zeitwertes (Anschaffungswert minus 5 Prozent pro Jahr) der überlassenen Möbel anzunehmen, der gesondert auszuweisen ist. Zuschläge für weitere Services sind nicht erlaubt.

7. Der Senat unterstützt weiterhin die Bundesratsinitiative der Länder Hamburg und Bremen (Drucksache 218/23) und setzt sich gegenüber der Bundesregierung für eine zügige Umsetzung ein.

Dem Abgeordnetenhaus ist erstmalig zum 31. Dezember 2024 und sodann halbjährlich zu berichten.

Begründung:

Immer mehr Wohnungen in Berlin werden in sogenannten Wohn-Zeit-Modellen vermietet, um bestimmte Mieterschutzvorschriften, vor allem über die zulässige Miethöhe, zu umgehen. Dazu gehören Angebote wie möbliertes Wohnen, sogenannte Boardinghouses, Co-Living oder serviced apartments, die in der Regel temporär vermietet werden.

Wurden im Jahr 2012 noch 9.600 von 74.300 Wohnungen auf diese Art inseriert, waren es 2023 bereits 30.000 von 55.600 Wohnungen. Der Anteil von Wohn-Zeit-Modellen an den jährlich inserierten Wohnungen hat sich von 13 Prozent auf 54 Prozent mehr als vervierfacht. In zentral gelegenen Bezirken wie Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf werden bereits etwa zwei Drittel aller Wohnungen zur möblierten und/oder temporären Vermietung angeboten (<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/cit/VT/19/SchrAnfr/S19-19140.pdf>).

Der IBB geht in einer vorsichtigen, auf grob unvollständigen Daten basierenden Schätzung davon aus, dass dem Mietwohnungsmarkt dadurch mindestens 8.000 Wohnungen in Berlin dauerhaft entzogen werden (<https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2023.pdf>).

Die durchschnittlichen Mieten bei möbliert und/oder temporär vermieteten Wohnungen liegen mit 24,44 Euro pro Quadratmeter bei 212 Prozent des durchschnittlichen Mietniveaus regulär vermieteter Wohnungen (<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/cit/VT/19/SchrAnfr/S19-19140.pdf>). Miethöhen, die bei der Erfassung des Mietspiegels berücksichtigt werden, und damit das Mietniveau in der ganzen Stadt nach oben drücken. Grund genug für die IBB, dieses Geschäftsmodell zum Schwerpunktthema des aktuellen Immobilienmarktberichtes zu machen, wo die Autor*innen zu folgendem Fazit kommen: „Klar ist aber auch, dass die Entwicklungen des Segments nicht mehr im Einklang mit den bestehenden mieterrechtlichen Regelungen stehen“ (<https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2023.pdf>).

Durch die Vermietung möblierten Wohnraums, für den die Mietpreisbremse ebenfalls gilt, besteht derzeit die Möglichkeit, die Mietpreisbremse zu umgehen, weil der Möblierungszuschlag gesetzlich nicht geregelt ist und nicht separat ausgewiesen werden muss. Außerdem befördert eine unklare Gesetzesformulierung das missbräuchliche Vermieten „zum vorübergehenden Gebrauch“ und damit die Umgehung von Mieterschutzvorschriften. Beiden Problemen wird durch die in der Bundesratsdrucksache 218/23 genannten Gesetzesänderungen abgeholfen.

Auch auf der Berliner Landesebene gibt es eine Reihe an Maßnahmen, die endlich ergriffen werden müssen, um möbliertes Wohnen auf Zeit in allen Berliner Bezirken so weit wie möglich einzudämmen.

Berlin, den 17.09.2024

Helm Schulze Schenker
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke