



AGW-Frühjahrstagung 2019

24. Mai 2019

Aktuelle wohnungspolitische Entwicklungen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg

**BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.**
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel. 030 - 897 81 - 0
Fax. 030 - 897 81 -249
info@bbu.de
www.bbu.de

Maren Kern
Vorstand

1. Enteignungsdiskussion
2. Mietwohnungsmarkt in Berlin und dem Umland
3. Kooperationsvereinbarung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften
4. BBU-Neubaukostenstudie im Auftrag der WVB AöR
5. Berliner Mietspiegel 2019
6. Diskussion zum „Berliner Mietendeckel“
7. Besonderheiten des Berliner AGG
8. Wohnungstauschportal der städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins

1. Enteignungsdiskussion: Bisherige Genese, Hintergründe und Szenario des weiteren Verlaufs

- ▶ **April 2018:** Bekanntwerden von Plänen für die Durchführung eines Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ (Beschlussvolksentscheid). Hier bereits erste Stellungnahmen des BBU und Hintergrundgespräche mit politischen Entscheidungsträgern und Multiplikatoren.
- ▶ **25. Oktober 2018:** Öffentliche Vorstellung der Ziele des Vorhabens:
 - Enteignung von Unternehmen, die nicht „im öffentlichen oder kollektiven Besitz der Mieter*innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltet“ werden mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin, auf Grundlage von Art. 15 GG
 - Überführung der Bestände in eine neu zu gründende, „demokratische“ Anstalt des öffentlichen Rechts
- ▶ **27. November 2018:** Übermittlung des Beschlusstextes an die Senatsverwaltung für Inneres und Sport.

1. Enteignungsdiskussion: Engagement des BBU

- ▶ Reichweite der Diskussion, Unbestimmtheit der Formulierungen in der Beschlussvorlage, Übergreifen der Diskussion auf andere Bundesländer (z.B. Hamburg), mietenpolitische Verbindungen (**Diskussion „Mietendeckel“**) und spätestens die Tatsache, dass die Evangelische Hilfswerksiedlung auf der Liste der zu enteignenden Unternehmen ist, zeigen deutlich: **Die Diskussion betrifft die Wohnungswirtschaft und die Wirtschaft als Ganzes!**
- ▶ Es geht um
 - die **Eigentumsfrage**, und damit um eine der Grundelemente der Verfassungsordnung
 - die Formen der gesellschaftlichen und politischen **Auseinandersetzungen** und des Miteinanders
 - die **Rechtssicherheit** und das **Vertrauen in das Funktionieren des Staates**; entweder wird der Volksentscheid angenommen und umgesetzt – dann wäre das ein Dambruch und Berlin zum Innbegriff der Investitionsfeindlichkeit; oder er wird angenommen und kann nicht umgesetzt werden (aus rechtlichen und Kostengründen) – dann steigert das die Politik- und Systemverdrossenheit.
- ▶ Deshalb hat sich der BBU von Anfang seit Beginn der Diskussion im April 2018 positioniert und klar gegen eine Enteignung Stellung bezogen.

1. Enteignungsdiskussion: Kostenschätzung und rechtliche Stellungnahmen

- ▶ **24. Januar 2019:** Gastbeitrag BBU/Kern in der Berliner Morgenpost mit „vorsichtiger Schätzung“ der Entschädigungssumme auf „mindestens 25 Mrd. €“
- ▶ **26. Februar 2019:** Initiative veröffentlicht ihre Berechnungen zur Entschädigung „weit unter Verkehrswert“: 7,3 Mrd. €, Durchschnittsmiete „Wiener Niveau“ von **3,81 €/m²**
- ▶ **7. März 2019:** Bekanntwerden der amtlichen Kostenschätzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, wonach sich die **Entschädigungshöhe zwischen 29 und 36 Mrd. €** (zzgl. 3 Mrd. € „Nebenkosten“ und 340 Mio. € jährlichen Kosten) bewegen würde. Zugleich wurde die Liste der betroffenen Unternehmen bekannt – darunter auch die **Evangelische Hilfswerksiedlung (HWS)**.
- ▶ **20. März 2019:** Veröffentlichung von drei (!) im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellten (und teilweise bereits seit letztem Jahr vorliegenden) rechtlichen Stellungnahmen – parallel zur BBU-Pressekonferenz zur Vorstellung des Sodan-Gutachtens – denen zufolge die Enteignung nach Art. 15 GG möglich sein soll.

1. Enteignungsdiskussion: Gutachten im Auftrag des BBU

- ▶ **20. März 2019:** Vorstellung eines **Gutachtens zur Verfassungsmäßigkeit** der Enteignungsbestrebungen durch den renommierten Verfassungsrechtler und Präsident des Berliner Verfassungsgerichtshofes a.D., Prof. Dr. Helge Sodan. Ergebnis: Eine Enteignung verstößt gegen das Grundgesetz und die Berliner Landesverfassung, insbesondere gegen:
 - 1) Art. 14 und 15 GG: Wohnungen keine sozialisierungsfähige Güter.
 - 2) Art. 3 Abs. 1 GG: Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem durch willkürlich gesetzte Schwellen und Ausnahmetatbestände.
 - 3) Art. 23 VvB Eine Sozialisierung ist im Land Berlin wegen des weiterreichenden Schutzes des Eigentums nicht möglich.
- ▶ **Pressekonferenz** im Bundespresseamt mit **mehr als 30 teilnehmenden Pressevertreter*innen** überregionaler und regionaler Zeitungen, Hörfunk und Fernsehen und einer umfangreichen Berichterstattung.
- ▶ Im Vorfeld: „**Offener Brief**“ an den BBU von 108 Mieter*innen, veröffentlicht am 19. März 2019, mit dem Vorwurf eines „Gefälligkeitsgutachtens“.

1. Enteignungsdiskussion: Mögliches Szenario des weiteren Verlaufs*

*Orientierung anhand der gesetzlich vorgesehenen Fristen. Der tatsächliche Verlauf kann hiervon abweichen.

1. Antrag auf Einleitung eines Volksbegehrens

Die Initiative benötigt **20.000 gültige Unterschriften** (Start: 6. April 2019, Sammlung soll nach Angaben der Initiative bis zum 13. Juni 2019 fortgeführt werden)

2. Senatsprüfung auf Verfassungsmäßigkeit des Vorhabens

Geplante **Übergabe der Unterschriften an die Senatsverwaltung für Inneres am 14. Juni 2019**; dort Prüfung von Unterschriften und Zulässigkeit (ohne gesetzliche Frist, bisherige Prüfungsdauer durchschnittlich 8 Monate), im Anschluss Stellungnahme an das Abgeordnetenhaus; ggf. Anrufung des Berliner VerfGH durch Trägerin des Volksbegehrens oder Senatsverwaltung (ebenfalls ohne Frist)

3. Volksbegehren

Weitere 4 Monate (ab Mitte 2020?). Quorum: 7 % der zum Abgeordnetenhaus Wahlberechtigten (derzeit rund 170.000 Personen)

4. Senatsprüfung und Behandlung durch das Abgeordnetenhaus

4 Monate (Ende 2020?)

1. Enteignungsdiskussion: Mögliches Szenario des weiteren Verlaufs*

*Orientierung anhand der gesetzlich vorgesehenen Fristen. Der tatsächliche Verlauf kann hiervon abweichen.

5. Volksentscheid (Mitte 2021?)

Quorum: Mehrheit der Teilnehmer*innen und zugleich mindestens ein Viertel der Stimmberechtigten (d.h. mindestens rund 613.000 „Ja“-Stimmen)

6. Umsetzung in ein Gesetz

9 Monate (lt. Beschlusstext) – wahrscheinlich Ziel der Initiative: Thematisierung in Wahlkämpfen Bundestag und Abgeordnetenhaus

7. Inkrafttreten (offen; höchstwahrscheinlich Verfassungsklagen betroffener Unternehmen und Banken)

1. Enteignungsdiskussion: Politische Resonanz

CDU und **FDP** mit **klarer Ablehnung** der Initiative.

Positionierung Berliner Regierungskoalition:

- ▶ **LINKE** spricht sich auf ihrem Landesparteitag am 15. Dezember 2018 für eine Unterstützung der Initiative aus. Stadtentwicklungssenatorin **Katrin Lompscher** positioniert sich nach wie vor nicht völlig klar, lässt aber deutlich Sympathie für das Vorhaben erkennen (zuletzt bei BBU-Veranstaltung „Zukunft findet Stadt“ zur Enteignungsdiskussion am 20. Mai 2019).
- ▶ **SPD** auf dem Landesparteitag am 30. März 2019 mit knappem Beschluss (118 zu 105), eine Positionierung auf den Parteitag im November zu verschieben. Das innerparteiliche Meinungsbild ist sehr kontrovers: Viele Stimmen für eine Enteignung, in weiten Teilen aber auch Skepsis bzw. Ablehnung.
- ▶ **Grüne** mit einstimmigem Beschluss auf Kleinem Parteitag am 15. Mai 2019 für eine Unterstützung der Ziele des Volksbegehrens („dass der Staat wieder auf Augenhöhe mit den Wohnungsunternehmen verhandeln kann“). Man werde sich aber nicht aktiv an der Sammlung von Unterschriften beteiligen und plädiert für qualitative Kriterien: Anstelle der Wohnungs-Zahl sollen bspw. die Einhaltung des Mietspiegels, ein Mietenmoratorium oder transparente Betriebskostenabrechnungen ausschlaggebend sein. Dazu sucht man den Dialog mit der Initiative.
- ▶ **Regierender Bürgermeister Michael Müller** äußerte sich – nach anfänglichem Zögern – zuletzt mehrfach **sehr klar gegen eine Enteignung**.

1. Enteignungsdiskussion: Linie BBU / Fünf Hauptargumente

- ▶ **Verfassungswidrig:** Verletzung von **Gleichbehandlungsgebot**, **Angemessenheitsgebot** und **Willkürverbot**.
- ▶ **Nicht finanzierbar:** Amtliche Kostenschätzung geht von **bis zu 36 Mrd. € aus**, hinzu kämen „**Nebenkosten**“ von **weiteren 3 Mrd. €** und **jährliche Folgekosten von rund 340 Mio. €**. Die 36 Mrd. € entsprechen dem 15x des Berliner Investitionshaushalts von 2019 (!).
- ▶ **Nutzlos:** Durch die Enteignung entstünde **nicht eine einzige Wohnung zusätzlich** – keinerlei Beitrag zur Entspannung des Berliner Wohnungsmarkts oder zur Stärkung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte (die Wohnungen sind zu 98 % bewohnt!).
- ▶ **Keine mietendämpfende Wirkung:** Die rund 243.000 in Rede stehenden Wohnungen entsprechen nur **rund 13 Prozent des Berliner Wohnungsmarkts** (und könnten nach einer Enteignung vermutlich auch nicht mehr in die Erstellung des Mietspiegels einfließen).
- ▶ **Investitionsfeindlichkeit:** Eine drohende Enteignung würde Investoren von einem Engagement in Berlin abhalten (und damit weiteren Neubau verhindern).

- ▶ Vom ersten Bekanntwerden der Enteignungsinitiative an zahlreiche **Hintergrundgespräche** mit Parteien, anderen Verbänden, Wirtschaftsakteuren und (potenziellen) Verbündeten (z.B. IHK, Wirtschaftsverbände, Kirchen, Gewerkschaften). Nachdem der BBU im Jahr 2018 als einziger Akteur mit vernehmbarer Stimme gegen eine Enteignung argumentiert hat, äußern sich seit Anfang 2019 inzwischen auch andere Verbände (z.B. Unternehmerverbände Berlin-Brandenburg UVB, IHK Berlin, Verein Berliner Kaufleute und Industrieller VBKI) in dieser Richtung.
- ▶ Start einer **Internetseite** (www.weiterdenken-statt-enteignen.de) am 29. März 2019 mit wichtigsten Argumenten gegen eine Enteignung, Produktion eines Info-Flyers (Verteilung an bislang rund 60.000 Mieterhaushalte), Social-Media-Aktivitäten.
- ▶ Beteiligung an diversen **Podiumsdiskussionen** u.a.
 - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund AMV 17. Januar 2019
 - Tagesspiegel 21. Februar 2019
 - RECON 10. April 2019

- ▶ **Kontinuierliche umfangreiche Medienarbeit** mit Statements, Interviews und Meinungsartikeln in regionalen und überregionalen Medien:
 - u.a. Gastbeiträge in Berliner Morgenpost (24. Januar 2019 mit „vorsichtiger Schätzung“ der Entschädigungssumme auf „mindestens 25 Mrd. €“) und Berliner Zeitung (20. Februar 2019)
 - dpa-Interview (breite Resonanz am 9. und 10. Februar 2019)
 - rbb Abendschau-Bericht zur Gutachten-Pressekonferenz am 20. März 2019 mit Studio-Liveauftritt BBU; zudem Berichterstattung in ZDF „heute“-Nachrichten
 - Auftritt in ZDF-Talkshow „Maybrit Illner“ am 11. April 2019 mit mehr als 2 Mio. Zuschauer*innen
 - STERN-Magazin vom 16. Mai 2019 mit Titelthema „Sorglos Wohnen“ und Zitat BBU
 - Podiumsdiskussion „ZUKUNFT findet STADT“ am 20. Mai 2019 zusammen mit dem rbb Inforadio (Ausstrahlung am 26. Mai 2019, 11:05 Uhr)

1. Enteignungsdiskussion: BBU-Maßnahmen

- ▶ Erarbeitung und laufende Aktualisierung eines „**Argumentariums**“.
- ▶ Intensive Beteiligung am parteiinternen Meinungsbildungsprozess durch Hintergrundgespräche und Teilnahme an Fachkommissionen sowie Präsenzen auf den Landesparteitagen (SPD: 30. März 2019; Grüne: 13. März und 6. April 2019).
- ▶ Durchführung einer sehr gut besuchten **BBU-Verbandskonferenz** zur Enteignungsdebatte am **2. April 2019** und Bereitstellung von Musterartikeln für Mieter- und Mitgliederzeitschriften.
- ▶ **Erfolg:**
 - Nach einer ersten Meinungsumfrage (Veröffentlicht am 8. Januar 2019, Civey im Auftrag des Tagesspiegel) waren noch 54,8 % der Berliner*innen für eine Enteignung (33,9 % dagegen).
 - Laut einer Umfrage vom **29. April 2019** (FORSA im Auftrag der Berliner Zeitung) deutlicher Stimmungsumschwung: Demnach sprechen sich **nun 58 % der Befragten gegen eine Enteignung** aus, **nur noch 35 % wären dafür**.
 - Eine weitere Umfrage vom 9. Mai 2019 (erneut Civey im Auftrag des Tagesspiegels) sieht die Unterstützung etwas höher (46,3 % dafür, 43,9 dagegen). **Dennoch zeigt sich hier die kontinuierliche Arbeit des BBU an einer Versachlichung der Debatte.**

1. Enteignungsdiskussion: BBU-Maßnahmen

www.weiterdenken-statt-enteignen.de

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.weiterdenken-statt-enteignen.de/hintergruende.html>. The page has a green header with the text 'Hintergründe Argumente Positionen' and a pink banner with the text 'Weiterdenken statt Enteignen.' Below the header is a large orange section with the title 'Extreme Kosten:' and the text 'Das Land müsste 36 Milliarden Euro für Entschädigungen aufbringen – rund 15x soviel, wie es 2019 insgesamt für Investitionen ausgeben kann.' At the bottom of the page, there is a white section with the text 'In Berlin gibt es die Initiative »Deutsche Wohnen & Co. enteignen«. Ihr Ziel: Private Vermieter enteignen, die mehr als 3 000 Wohnungen in Berlin haben. Weil die die Mieten treiben'.

2. Mietwohnungsmarkt in Berlin und dem Umland: BBU-Mieten in Berlin 2017

- ▶ **Moderate Mieten** im Vergleich zu anderen Metropolen (F+B Mietspiegelindex 2017):
 - München: 10,22 €/m²; Stuttgart: 9,92 €/m²; Köln: 8,43 €/m², Hamburg: 8,39 €/m²
- ▶ **Bestandsmieten** der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
am 31. Dezember 2017
 - **Insgesamt:** **5,98 €/m² (+3,5 %)**
 - Preisfreier Bestand: 5,95 €/m² (+3,7 %)
 - Bestand mit Mietpreisbindungen: 6,24 €/m² (+1,5 %)
- ▶ **Neuvertragsmieten** bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
 - durchschnittliche Neuvertragsmiete: 7,45 €/m²/Monat
 - Steigerung von 8,4 % gegenüber 2016 (+0,58 €/m²)
 - ohne erstbezogene Wohnungen: 7,23 €/m²/Monat
 - Steigerung von 7,6 % gegenüber 2016 (+0,51 €/m²)
- ▶ **Zum Vergleich:**
 - Berliner Mietspiegel 2017: 6,39 €/m²
 - Berliner Mietspiegel 2019: 6,72 €/m²
- ▶ Die Mitgliedsunternehmen des BBU **dämpfen die Mietpreise** in Berlin!

2. Mietwohnungsmarkt in Berlin und dem Umland: BBU-Bestandsmieten in Berlin 2017

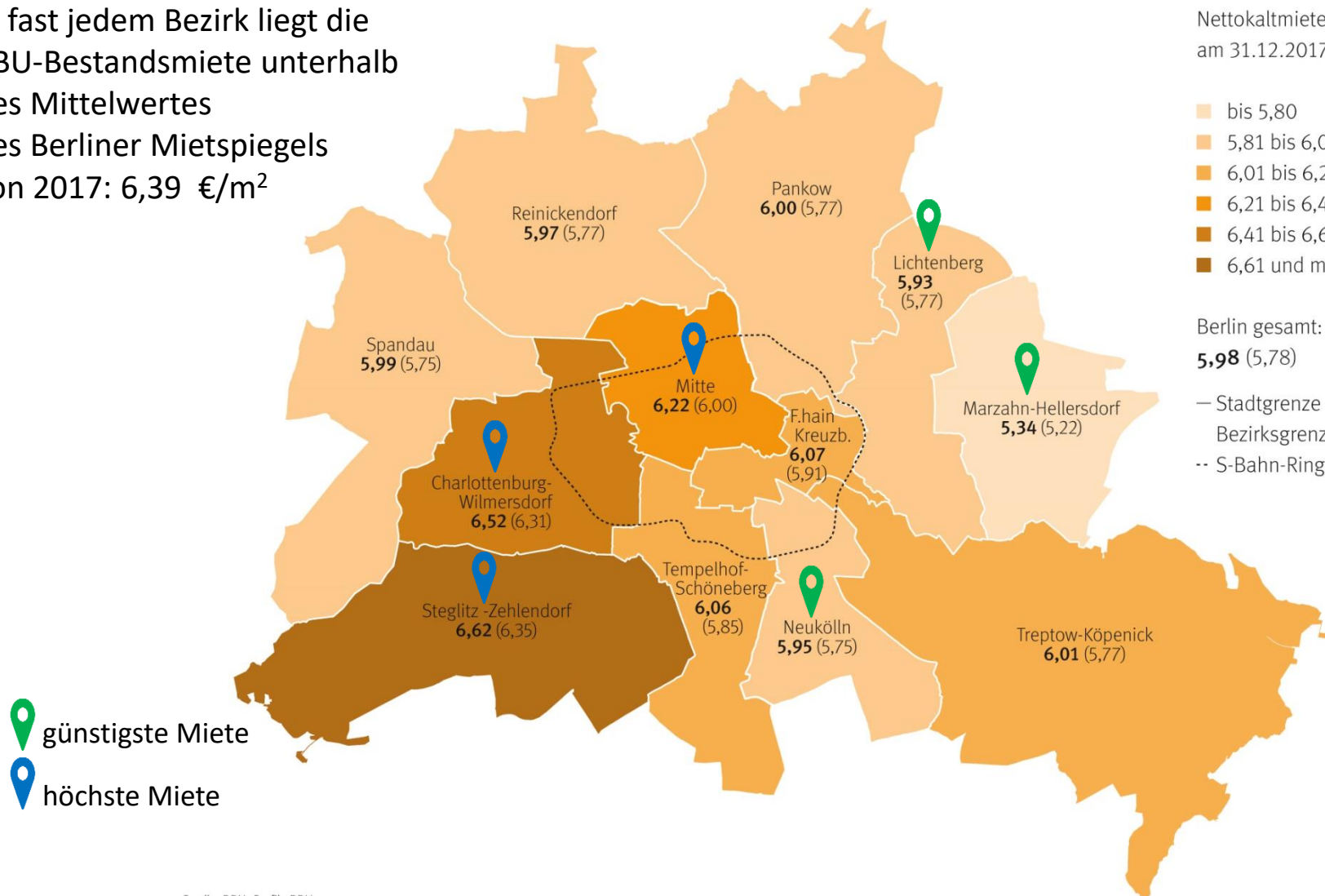
In fast jedem Bezirk liegt die BBU-Bestandsmiete unterhalb des Mittelwertes des Berliner Mietspiegels von 2017: **6,39 €/m²**



Nettokaltmieten in €/m²
am 31.12.2017 (Vorjahr)

- bis 5,80
- 5,81 bis 6,00
- 6,01 bis 6,20
- 6,21 bis 6,40
- 6,41 bis 6,60
- 6,61 und mehr

Berlin gesamt:
5,98 (5,78)

- Stadtgrenze
- Bezirksgrenzen
- S-Bahn-Ring Berlin



 günstigste Miete
 höchste Miete

Quelle: BBU, Grafik: BBU

© BBU

2. BBU-Neuvertragsmieten in Berlin nach Bezirken 2017 (ohne Erstbezug)


Zum Vergleich: Angebotsmieten
von Immobilien Scout 2017:
10,15 €/m² (Median)
(Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht
2017)



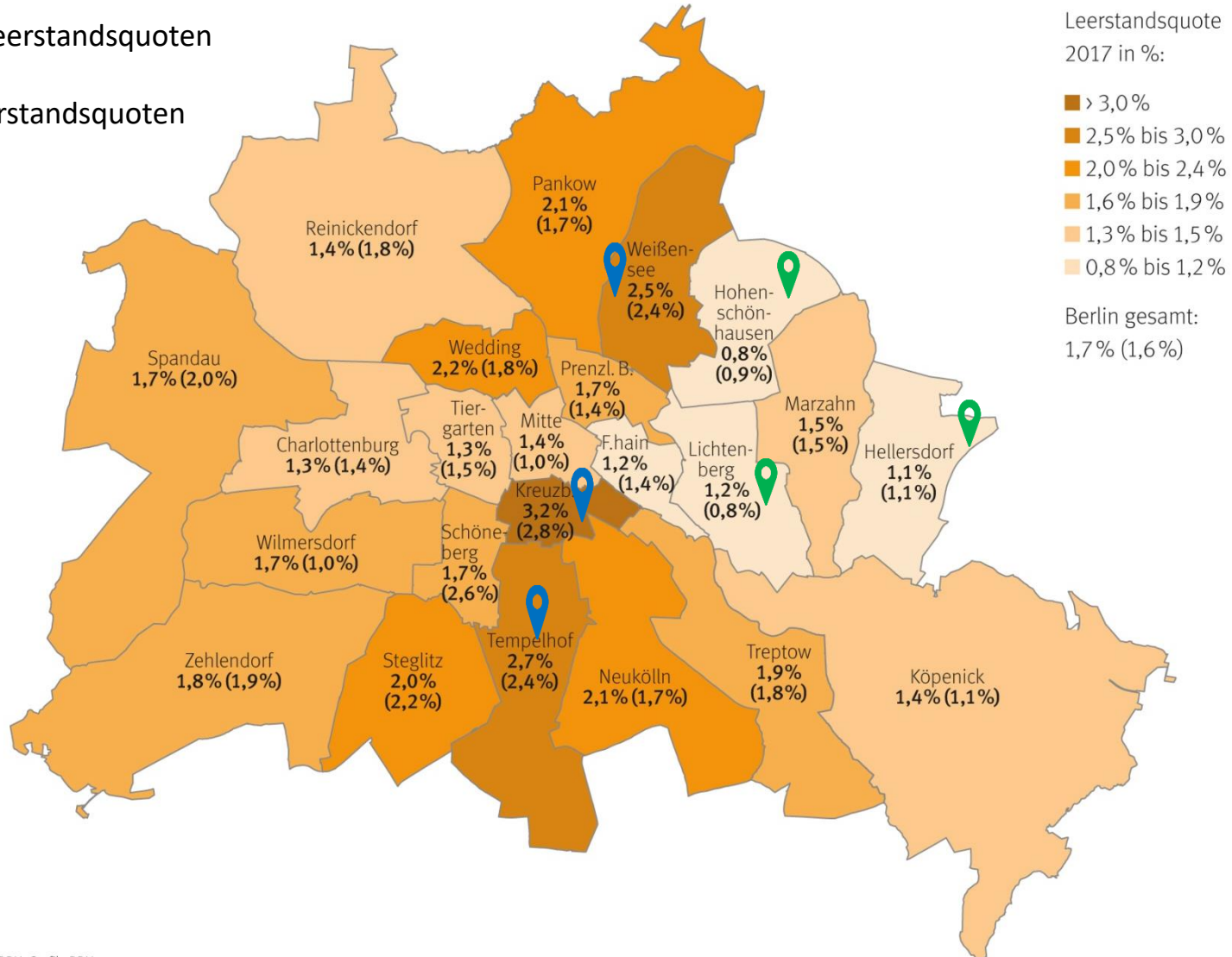
Quelle: BBU, Grafik: BBU

©BBU

2. Entwicklung des Wohnungsleerstands bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Altbezirken 2017 (2016)

 niedrigste Leerstandsquoten

 höchste Leerstandsquoten



Quelle: BBU, Grafik: BBU

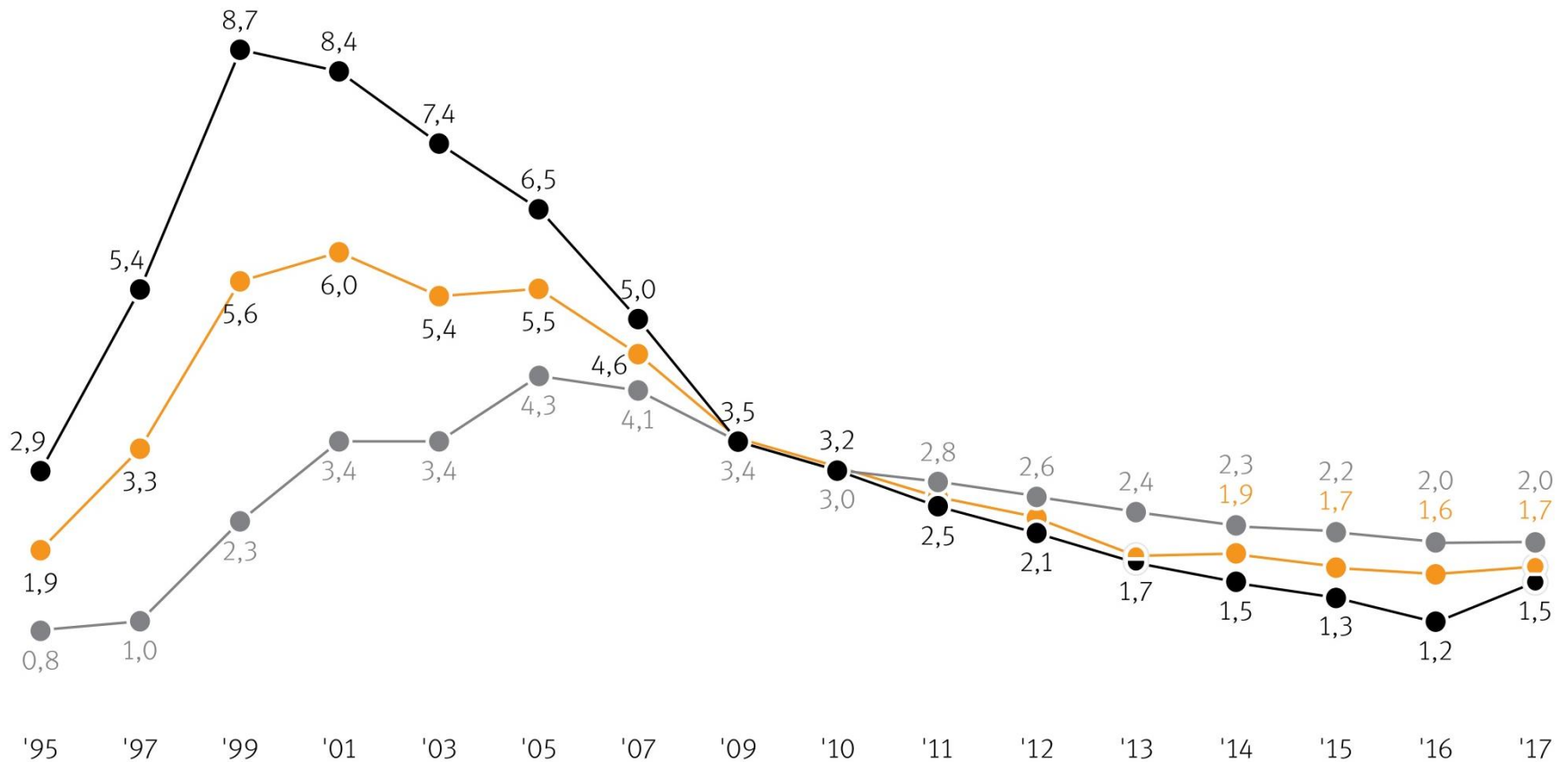
© BBU

2. Entwicklung des Wohnungsleerstands bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2017

% vom Wohnungsbestand

Leerstandsquote im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in

● Berlin (Ostteil) ● Berlin ● Berlin (Westteil)



2. Mietwohnungsmarkt in Berlin und dem Umland: BBU-Mieten im Land Brandenburg 2017

- ▶ **Bestandsmieten zum 31. Dezember 2017 (Veränderung zu 2016)**
 - **Land Brandenburg:** **5,03 €/m² (+2,0 %)**
 - Preisfreier Bestand: 5,03 €/m² (+2,0 %)
 - Bestand mit Mietpreisbindungen: 4,98 €/m² (+1,2 %)
 - **Berliner Umland:** **5,53 €/m² (+2,4 %)**
 - **Weiterer Metropolenraum:** **4,77 €/m² (+1,5 %)**



- ▶ **Neuvertragsmieten 2017 (Veränderung zu 2016)**
 - **Land Brandenburg:** **5,61 €/m² (+3,5 %)**
 - Berliner Umland 6,44 €/m² (+3,5 %)
 - Weiterer Metropolenraum: 5,25 €/m² (+3,1 %)

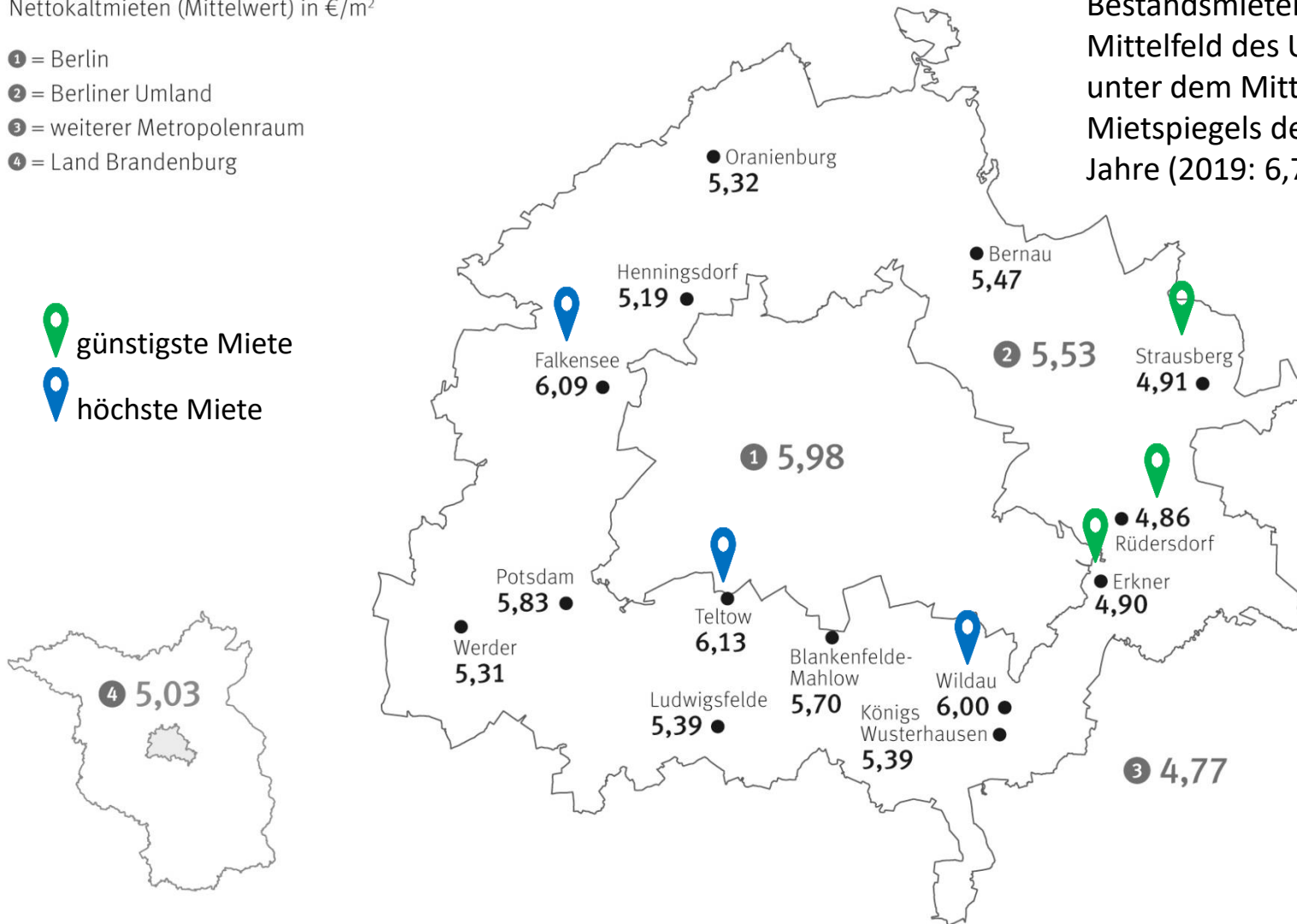
- ▶ **Neuvertragsmieten (ohne Erstbezüge) 2017**
 - **Land Brandenburg:** **5,54 €/m²**
 - Berliner Umland 6,29 €/m²
 - Weiterer Metropolenraum: 5,21 €/m²

2. BBU-Bestandsmieten im Berliner Umland im Jahr 2017: 5,53 €/m²

Nettokaltmieten (Mittelwert) in €/m²

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = weiterer Metropolitanraum
- ④ = Land Brandenburg



 günstigste Miete
 höchste Miete



Bestandsmieten in Potsdam im Mittelfeld des Umlandes – und unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels der letzten beiden Jahre (2019: 6,72 €; 2017: 6,39 €)

2. BBU-Neuvertragsmieten im Berliner Umland im Jahr 2017: 6,44 €/m²

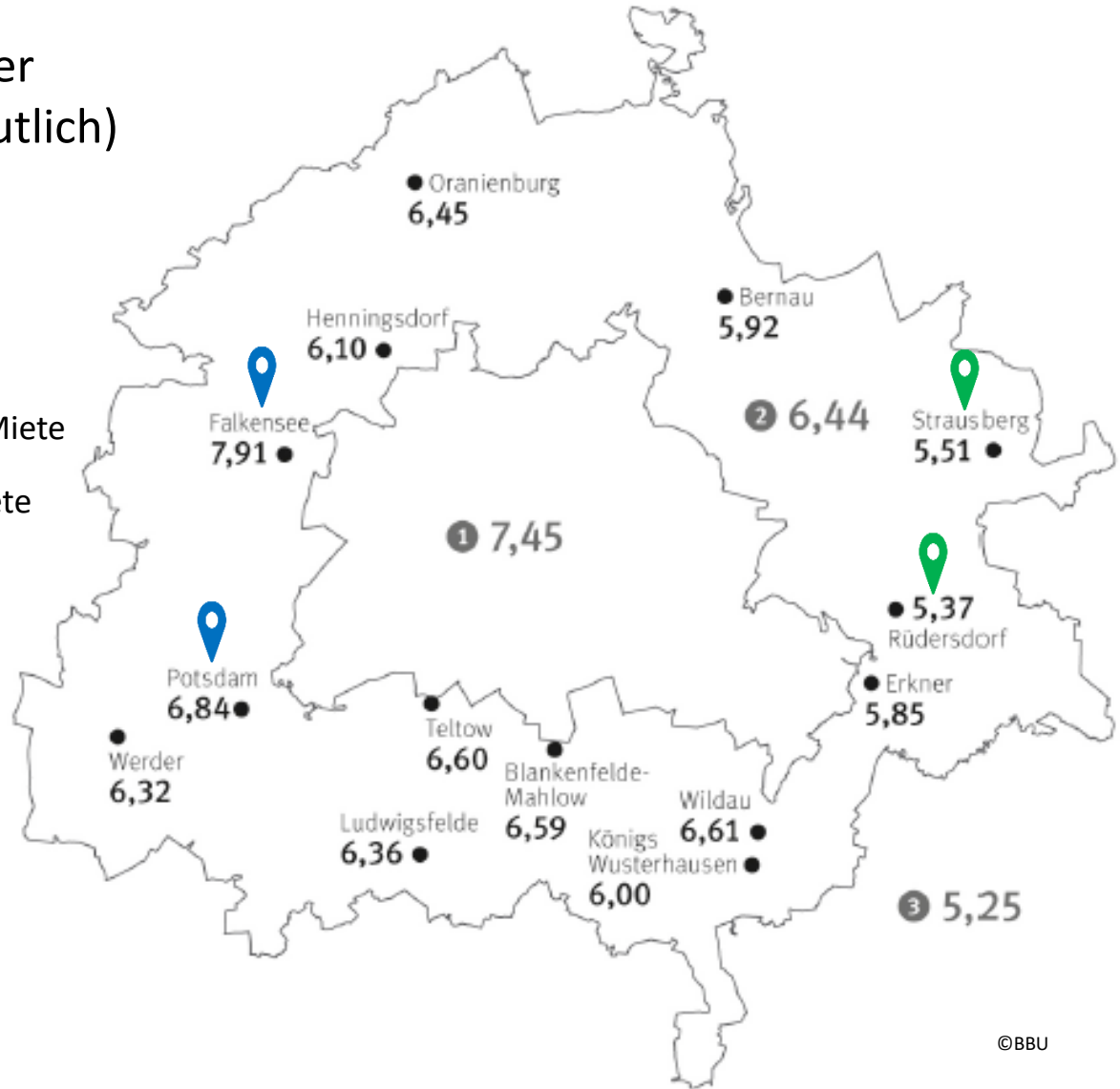
Östlicher Bereich des Berliner Umlandes mit (teilweise deutlich) unterdurchschnittlichen Neuvertragsmieten

 günstigste Miete
 höchste Miete

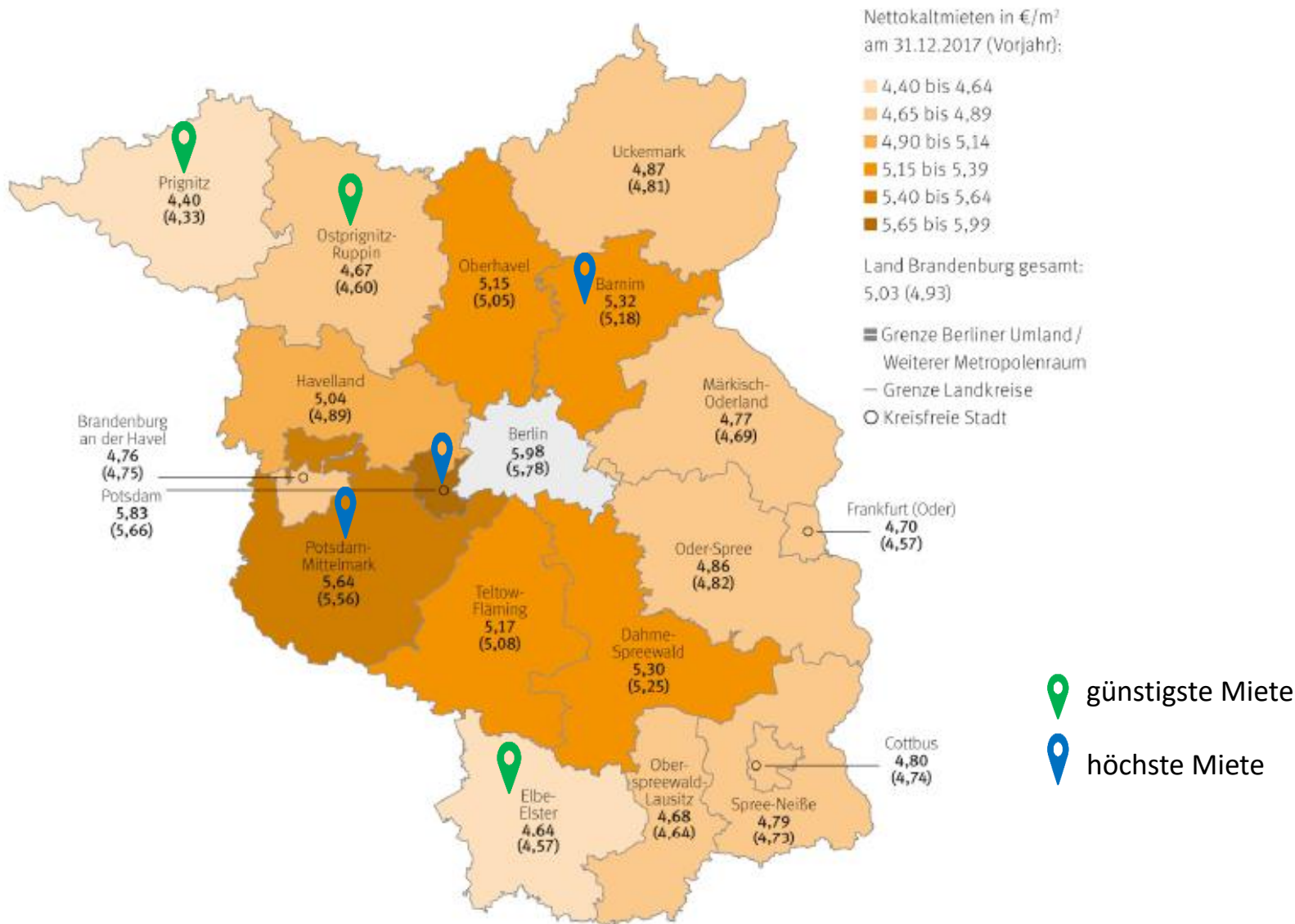


Mittelwert 2017 in €/m² Wohnfläche nettokalt pro Monat

- 1 = Berlin
- 2 = Berliner Umland
- 3 = weiterer Metropolenraum
- 4 = Land Brandenburg



2. BBU-Bestandsmieten im Land Brandenburg nach Landkreisen 2017 (2016): 5,03 €/m² (4,93 €/m²)



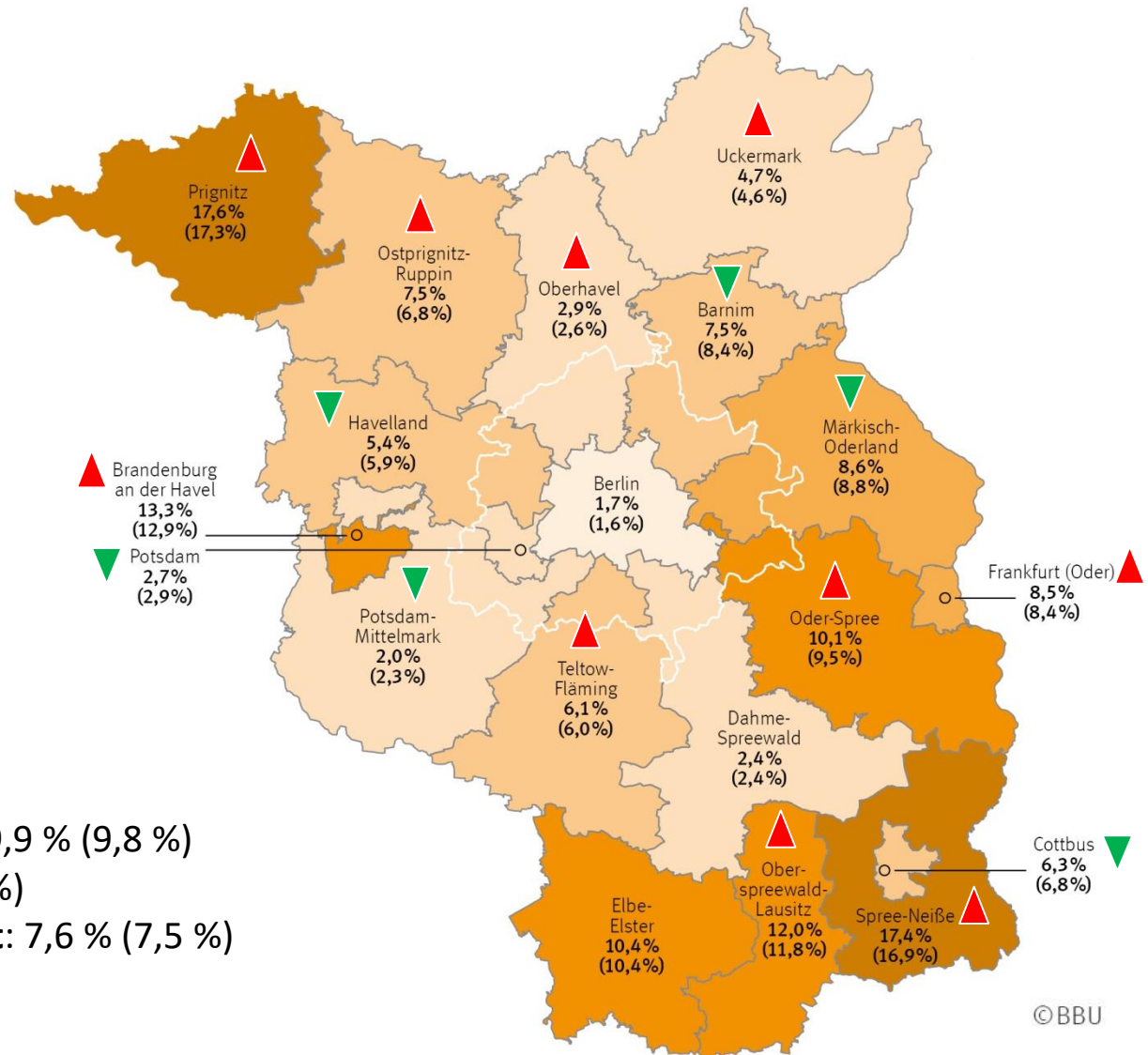
2. BBU-Leerstandsquoten im Land Brandenburg nach Landkreisen 2017 (2016)

Leerstandsquote 2017 in %:

- >15,0
- 10,1 bis 15,0
- 8,1 bis 10,0
- 5,1 bis 8,0
- 2,0 bis 5,0

Land Brandenburg gesamt:
7,6 % (7,5 %)

- Grenze Berliner Umland / Weiterer Metropolitanraum
- Grenze Landkreise
- Kreisfreie Stadt



Weiterer Metropolitanraum: 9,9 % (9,8 %)
Berliner Umland: 2,3 % (2,3 %)
Land Brandenburg insgesamt: 7,6 % (7,5 %)

3. Kooperationsvereinbarung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften

- ▶ Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV Mieten) am 5. April 2017 durch Senatorin Katrin Lompscher und die Vorstände / Geschäftsführungen der städtischen Wohnungsunternehmen.
- ▶ Nachfolge des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ von 2012 ff. (außer Kraft getreten mit Ende der Legislaturperiode).
- ▶ **Zentrale Punkte u.a.:**
 - **Erhöhung des öffentlichen Wohnungsbestandes** von derzeit rd. 300.000 auf rd. 340.000 Wohnungen **durch Zukauf (10.000 WE) und Neubau (30.000 WE)** bis Ende 2021.
 - Bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab 1. Juli 2017: **mindestens 50 % der Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen** an WBS-Berechtigte zu 6,50 €/m²/mtl.; für den freifinanzierten Neubauanteil gilt es, eine Mietvorgabe von durchschnittlich unter 10 €/m²/mtl. einzuhalten.
 - Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen sicher, dass in Summe die Mieten für die **Bestandsmietverträge** um nicht mehr als 2 % jährlich steigen.
 - Absenkung der **Modernisierungsumlage** auf maximal 6 %.

3. Kooperationsvereinbarung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften

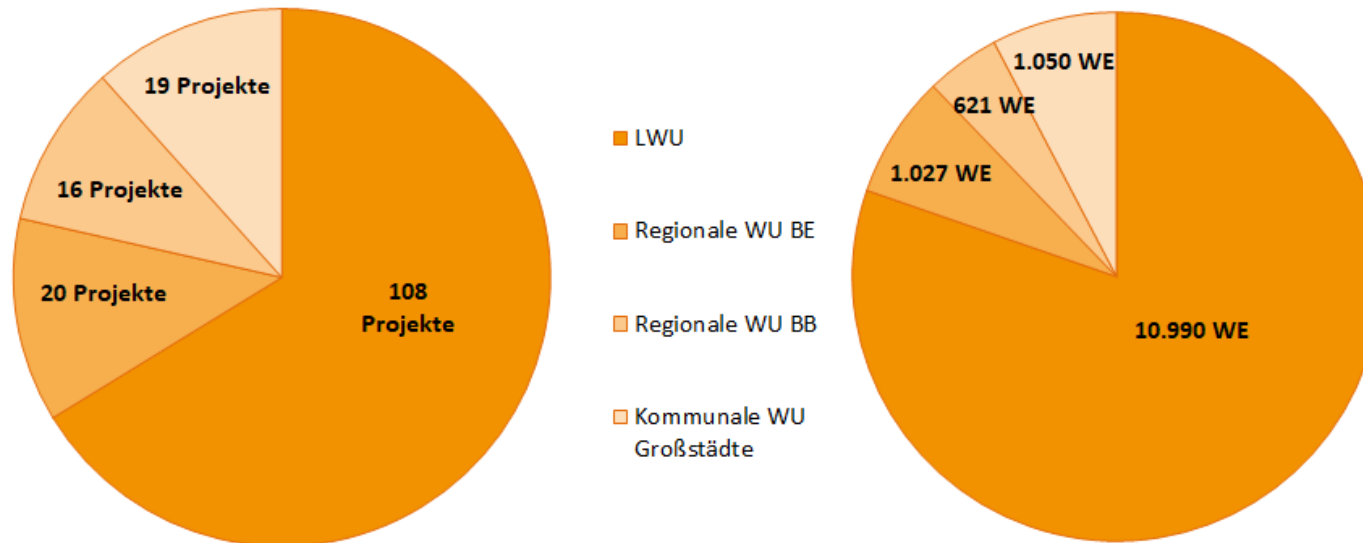
- ▶ Am 7. Mai 2019 gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den **aktuellen Stand** in der Umsetzung der in der Kooperationsvereinbarung enthaltenen **Neubauziele** bekannt:
 - Das für die Legislaturperiode (2016-2021) prognostizierte Fertigstellungsvolumen erhöhte sich von zuvor 24.019 Wohnungen auf nunmehr 26.149 Wohnungen.
 - Im Zeitraum von 2017-2021 gehen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von einem Baubeginn von 31.566 Wohneinheiten aus.

4. BBU-Neubaukostenstudie im Auftrag der WVB AÖR

- ▶ Erarbeitung einer **wissenschaftlichen Vergleichsstudie von Neubaukosten** im Auftrag der Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts (WVB AÖR)
- ▶ Analyse von geplanten und realisierten Mietwohnungsneubauvorhaben von
 - den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU)
 - 14 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Berlin und Brandenburg
 - sieben kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ausgewählter bundesdeutscher Großstädte
- ▶ Ziel: Herausarbeitung von Elementen einer Strategie kostengünstigen Bauens; Best Practice-Beispiele; **Ableitung von Handlungsempfehlungen**
- ▶ Datenerhebung Februar 2018 – Fertigstellung der Studie Juni/Juli 2018

4. BBU-Neubaukostenstudie im Auftrag der WVB AÖR

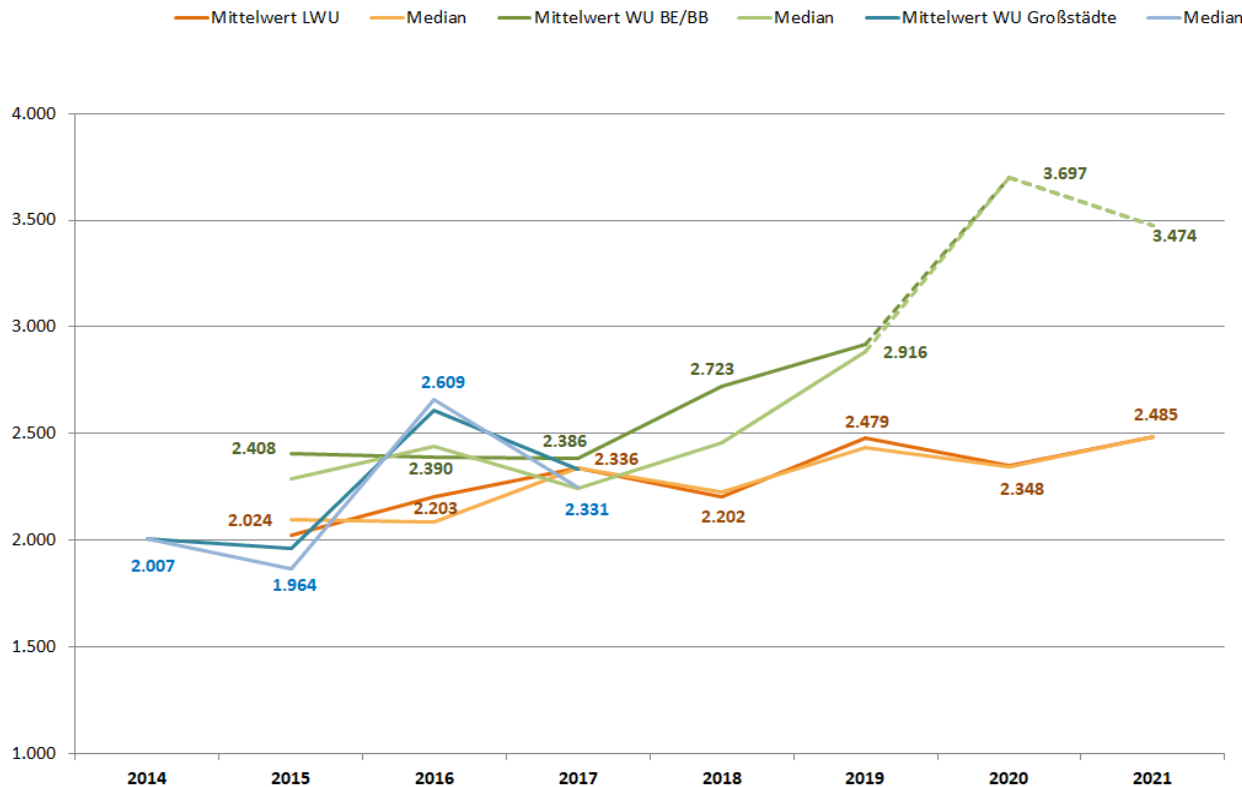
Aufteilung der 163 Projekte der teilnehmenden Wohnungsunternehmen mit ihren insgesamt 13.688 Wohneinheiten (WE) nach Auftragsgruppen; N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

4. BBU-Neubaukostenstudie im Auftrag der WVVB AÖR: Kostenentwicklung der Auftragsgruppen

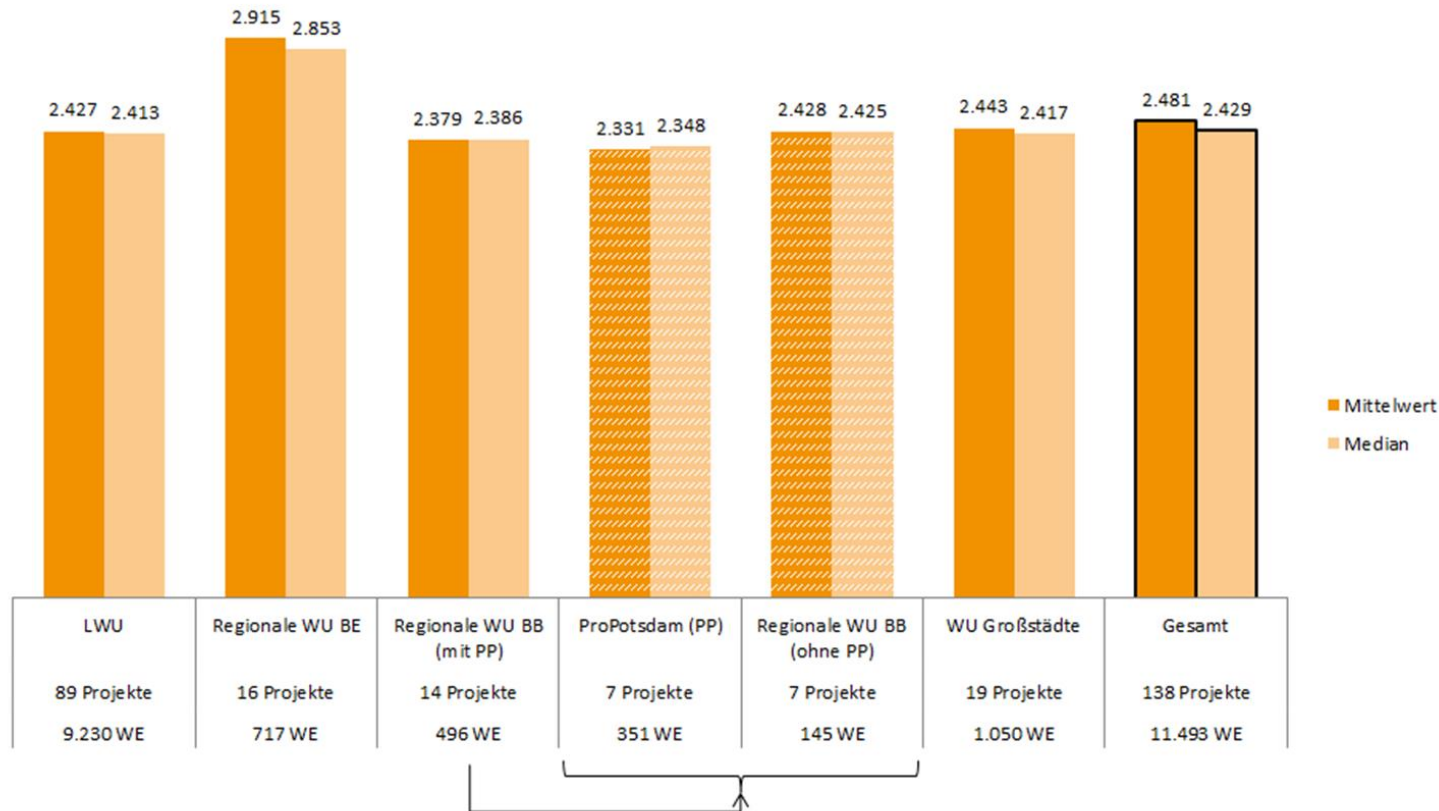
Herstellungskosten (KGR 200-700) der Projekte nach Jahren; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=163



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

4. BBU-Neubaukostenstudie im Auftrag der WVB AöR: Normierter Kostenvergleich 2018 der Auftragsgruppen

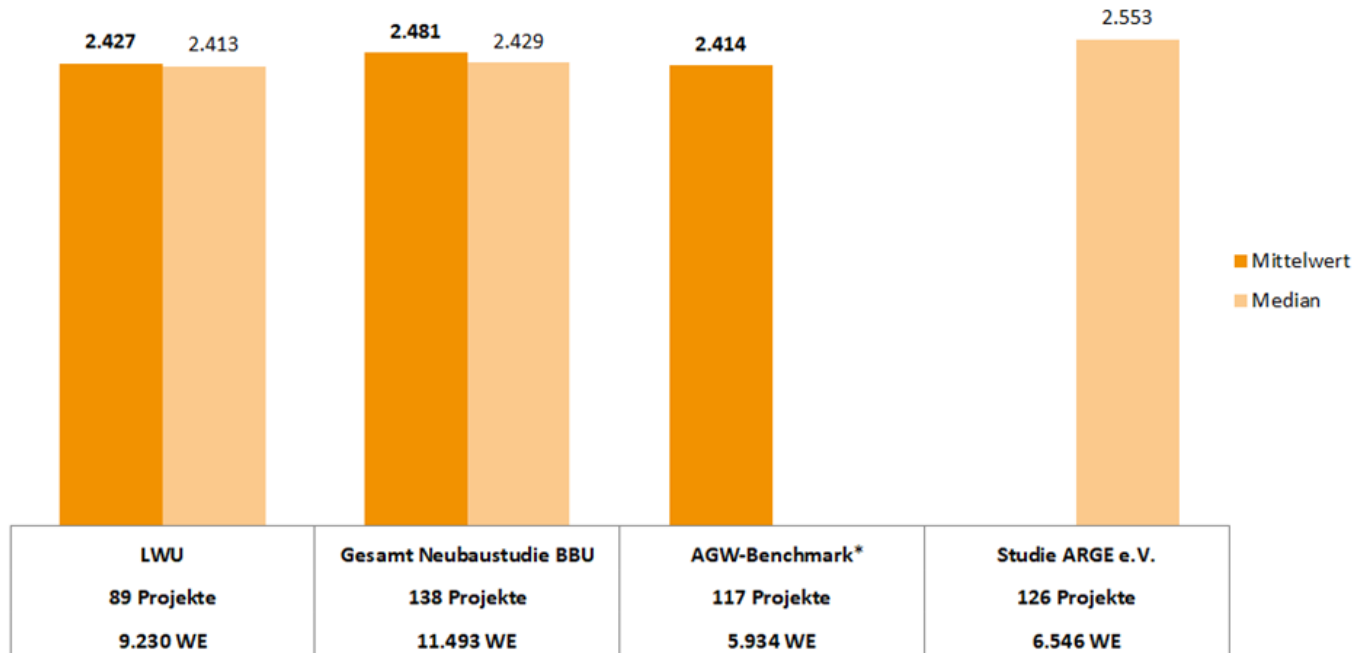
Herstellungskosten (KGR 200-700) aller abgerechneten und vergebenen Projekte nach Auftragsgruppen, normiert auf das 1. Quartal 2018;
Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=138



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

4. BBU-Neubaukostenstudie im Auftrag der WVB AÖR Normierter Kostenvergleich 2018 mit anderen Benchmarks

Herstellungskosten (KGR 200-700) der abgerechneten und vergebenen Projekte der LWU verglichen mit allen Projekten der Neubaustudie insgesamt und mit dem AGW-Benchmark, normiert auf das 1. Quartal 2018 sowie mit der Studie ARGE e.V. 2017; regional normiert auf Berlin; Angaben in €/m² Wohn- und Gewerbefläche; N=381



*Ohne Kostengruppe 200

© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

4. BBU-Neubaukostenstudie im Auftrag der WVB AÖR: Beispiele für Kostentreiber

Kostengruppen

Beispiele für Kostentreiber (neben den allgemein gestiegenen Baupreisen)

100

Erhöhte Nachfrage, resultierende Verknappung, Erhöhung der Grunderwerbssteuer, Maklerkosten, Wertabschöpfung durch städteb. Verträge

200

Altlastenbeseitigung, Munitionsbergung, Verlegung von Leitungen, Abbruchmaßnahmen, Baustelleneinrichtung und -sicherung, Deponiekosten

300

Grundwasserhaltung, Bauwerksabdichtung, stärkerer Anteil der kostenintensiveren Ausbaugewerke, EnEV, Brand- und Schallschutz, Barrierefreiheit

400

Signifikante Erhöhung des (kurzlebigeren) Haustechnikanteils, EnEV, EEG, Komfortansprüche

500

Stellplätze, Rettungswege, Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen, Naturschutzmaßnahmen, Regenentwässerung auf dem Grundstück

700

Baurechtschaffung, Bodenordnung, Beweissicherung, Wettbewerbe, Honorarerhöhung HOAI 2013, Fachplaner, Gutachter und Prüfsachverständige für diverse Themen, Fördermittelmanagement, Partizipation

4. Wie lässt sich der Baukostenentwicklung entgegensteuern?

- ▶ Im Ergebnis der Studie hat der BBU in den drei Handlungsfeldern:
 - **funktionale und kostentechnische Optimierung der Neubauprojekte**
 - **prozesstechnische Optimierung in den Unternehmen**
 - **Optimierung des Rechts- und Handlungsrahmens**

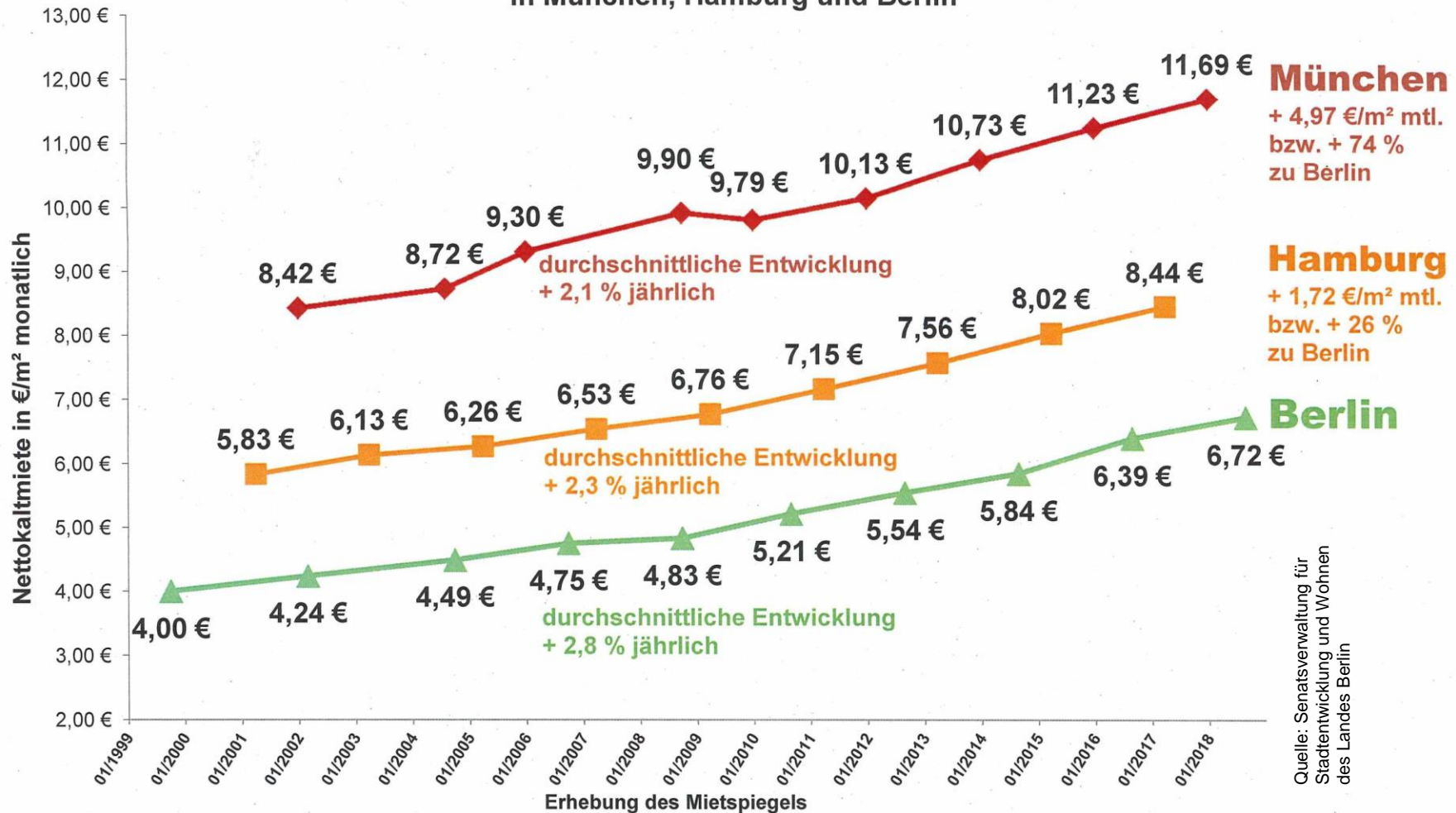
insgesamt 41 primäre Empfehlungen abgegeben und diese ausführlich erläutert.

- ▶ Die formulierten Empfehlungen stellen klar darauf ab, Möglichkeiten des kostengünstigen Bauens aufzuzeigen, nicht jedoch eine grundlegende Strategie für das Bauen in Berlin unter Berücksichtigung aller relevanten gesellschaftspolitischen Aspekte abzubilden.
- ▶ Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass natürlich auch anders gebaut werden kann, um etwa andere gesellschaftspolitische Ziele zu erreichen.
- ▶ Die Akteure müssen sich dann jedoch darüber bewusst sein, dass dadurch ein zusätzlicher Kostenaufwand entsteht.

- ▶ Der neue Berliner Mietspiegel wurde im Rahmen einer **Pressekonferenz** von Senatorin Lompscher am **13. Mai 2019, 10 Uhr veröffentlicht**. Wesentliche Ergebnisse:
 - **Gewichteter Median: 6,72 €/m² (+ 0,33 €/m² bzw. + 5,2%) /**
2017: Median 6,39 €/m²
 - **Erhöhung nur um 2,5%**; erstmals nach 10 Jahren so niedriger Wert
 - Durchschnittlich gewichteter unterer Spannenwert + 0,23 €/m² bzw. + 4,3%
 - Durchschnittlich gewichteter oberer Spannenwert + 0,32 €/m² bzw. + 3,9%
- ▶ **Wichtigste Änderung:** Überprüfung/Neueinstufung aller Wohnlagen durch ein indikatorengestütztes System.
- ▶ Der BBU hat nach ausführlicher Prüfung und Beratung im AK Mietspiegel den neuen Berliner Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Auch BFW, Haus & Grund und die drei beteiligten Mieterverbände haben erstmal seit 2013 den Mietspiegel vollumfänglich anerkannt.

5. Berliner Mietspiegel 2019

Entwicklung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten
in München, Hamburg und Berlin



- ▶ Die Debatte um weitere Regulierungen des Mietrechts gewinnt weiter an Fahrt: Vorschlag der Berliner SPD (erarbeitet von Eva Högl MdB, Kilian Wegner und Julian Zado / stellv. Berliner SPD-Landesvorsitzender) und veröffentlicht am 18. Januar 2019 in einem Gastbeitrag im Tagesspiegel) für einen „**Berliner Mietendeckel**“:
 - Mieten sollen für Bestandswohnungen zu einem Stichtag eingefroren werden
 - Geltung sowohl für bereits bestehende als auch für neue Mietverträge
 - Befristete Einführung für fünf Jahre mit Option auf Verlängerung
- ▶ **29. März 2019:** Die SPD-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus stellt ein Gutachten (Mayer/Artz, Universität Bielefeld) vor, das die Umsetzung eines „Berliner Mietendeckels“ für machbar hält. Eine Einschätzung des Wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestages kommt zum gegenteiligen Ergebnis.
- ▶ **30. März 2019:** Der Landesparteitag der Berliner SPD spricht sich einstimmig für die Einführung eines „Berliner Mietendeckels“ aus. Teile der Partei wollen damit eine Gegenposition zur Enteignung aufbauen („entweder - oder“).

- ▶ **Ausgangsthese der SPD:** Mietendeckel beheben keine Wohnungsmarkprobleme (allgemein auch so formuliert), wären aber als Notstandsmaßnahme notwendig, um die Preisspirale erstmal zu stoppen.
- ▶ **Folge:** Jeder neue und zusätzliche Deckel wird zu wirtschaftlichen Einbußen für die Unternehmen führen, sowohl für die „Guten“ als auch für die „schwarzen Schafe“ – mit entsprechenden Konsequenzen für Modernisierungen, Neubau etc. Dies ist den Initiatoren bewusst.
- ▶ Die **rechtliche Umsetzung** des Vorhabens ist derzeit ungewiss und in der **Ausgestaltung völlig offen:**
 - Die Diskussionen der Ausgestaltung reichen von „Richtsatzmieten“ bis zu einem absoluten Mietenstopp für mindestens 5 Jahre. Zudem wird über die Aussetzung der Modernisierungsumlage nachgedacht.
 - Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen prüft hausintern die rechtlichen Möglichkeiten und Fragen einer etwaigen Ausgestaltung.
 - Sowohl der wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestags als auch verschiedene rechtliche Aufsätze gehen davon aus, dass ein Landesmietendeckel in der bislang diskutierten Ausgestaltung verfassungsrechtlich nicht zulässig sei.

7. Besonderheiten des Berliner AGG: Leitlinien im Vermietungsprozess

Im Koalitionsvertrag des rot-rot-grünen Berliner Senats wird Antidiskriminierung besonders hervorgehoben. Sie ist Bestandteil der offiziellen Ressortbezeichnung der Justizverwaltung unter Senator Dirk Behrendt (B´90/Grüne), zudem wurde eine „Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“ eingerichtet.

Dem Vorwurf, die Wohnungswirtschaft würde diesbezüglich nicht sensibel genug agieren, begegnen die Unternehmen bereits durch folgende Maßnahmen:

- ▶ **Standardisierte Prüfungen** vor Mietvertragsabschluss (immer unter Beachtung von Datenschutzgesichtspunkten):
 - Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
 - Einkommensnachweise
 - Schufa-Auskunft
 - Wohnberechtigungsschein (WBS) / WBS mit Dringlichkeit
 - Mietübernahmen durch das Jobcenter
- ▶ **4-Augen-Prinzip** bei der Vergabeentscheidung und Vertragsunterzeichnung (teilweise sogar 6-Augen-Prinzip, wenn Leitung Kundenzentrum mit eingebunden – auch zur Verhinderung von Korruption)
- ▶ **Compliance-Bestimmungen** (u.a. zur Verhinderung des Einsatzes von „Vitamin B“ durch familiäre / freundschaftliche Beziehungen)
- ▶ **Regelmäßige Schulungen**, auch zur Sensibilisierung für Diskriminierungsproblematik

7. Besonderheiten des Berliner AGG: Das Dilemma der Auswahl-Entscheidung

Mehrere besonders bedürftige Interessent*innen für eine Wohnung...

- ▶ Alleinerziehender mit Kleinkind (Geringverdiener, aber kein WBS; kein Schufa-Eintrag, muss aufgrund Mieterhöhung für bisherige Wohnung umziehen)
- ▶ Geflüchtete (mit anerkanntem Status, in Ausbildung)
- ▶ WBS-Inhaberin (Schufa-Eintrag, Mietschulden)

...wer bekommt den Mietvertrag?

- ▶ Orientierungspunkte für die Entscheidung sind u.a.: Hausgemeinschaft, Quartiersstabilität, Wahrung der „Berliner Mischung“, Berücksichtigung im sonstigen Bestand

Bislang alles konform §19 Absatz 2 Satz 3 AGG:

„Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig.“

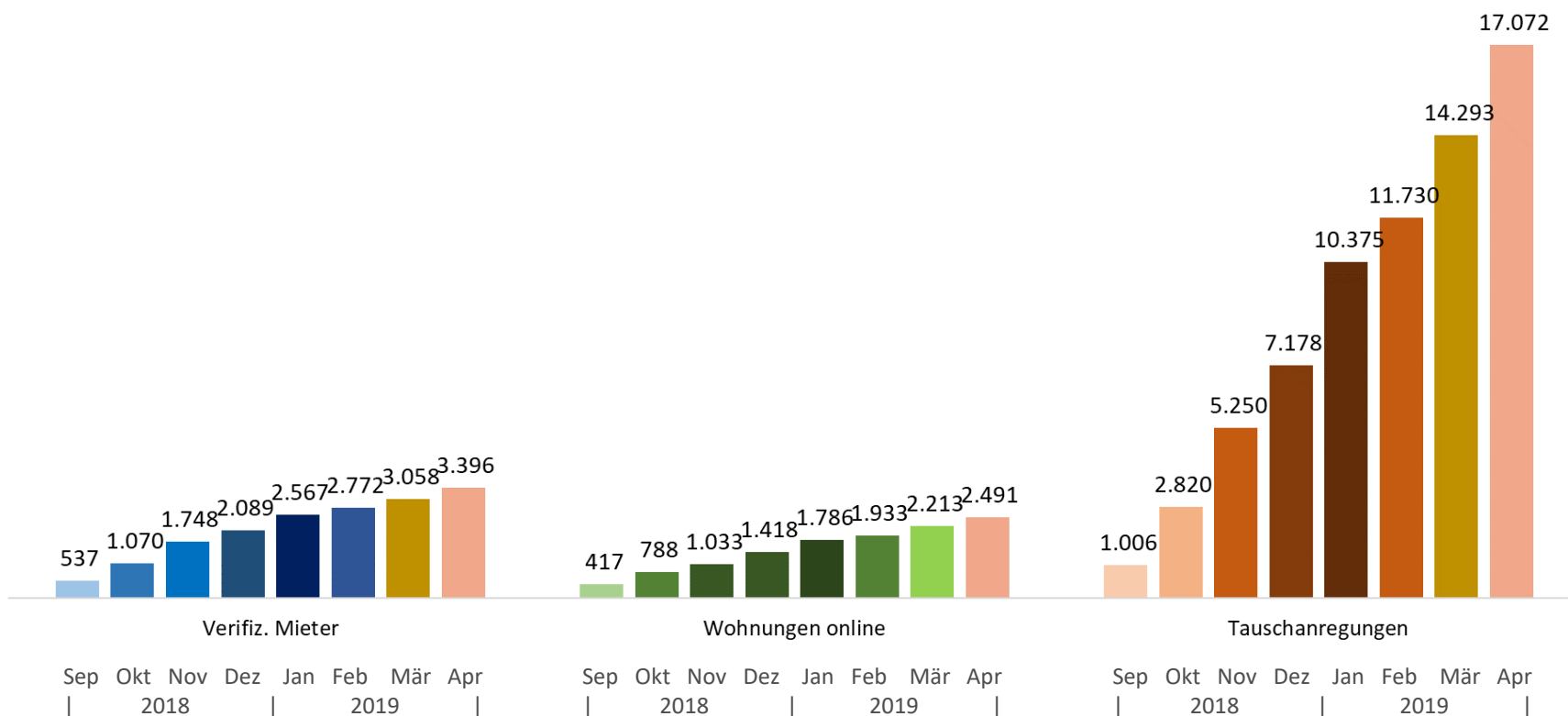
→ Diese Regelung wird jedoch diskutiert.

8. Wohnungstauschportal der städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins

- ▶ Kooperationsvereinbarung zwischen Berliner Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften vom 5. April 2017: Bestandsmieter sollen ihre Wohnungen innerhalb der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften tauschen können.
- ▶ Unter BBU-Koordination Programmierung einer internetbasierten Tauschplattform auf www.inberlinwohnen.de; Freischaltung am **10. September 2018** im Rahmen einer gut besuchten Pressekonferenz, die landes- und bundesweit hohe Aufmerksamkeit erzielte.
- ▶ Damit erstmals die Möglichkeit, auch über Unternehmensgrenzen hinweg innerhalb der Gruppe der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Wohnungen tauschen zu können (Pool von rund 310.000 WE) mit Garantie, dass Nettomiete der jeweiligen Wohnungen unverändert bleibt.
- ▶ Senatorin Katrin Lompscher erhofft sich bundesweiten Vorbildcharakter des Portals.
- ▶ Organisatorische Umsetzung in den Unternehmen sehr anspruchsvoll; wirtschaftliche Folgen noch nicht absehbar; zuletzt etwa 90 Tauschfälle bei den Städtischen pro Jahr – ausgehend von den aktuellen Zahlen ist trotz des Wohnungstauschportals kein deutlicher Anstieg zu erwarten.

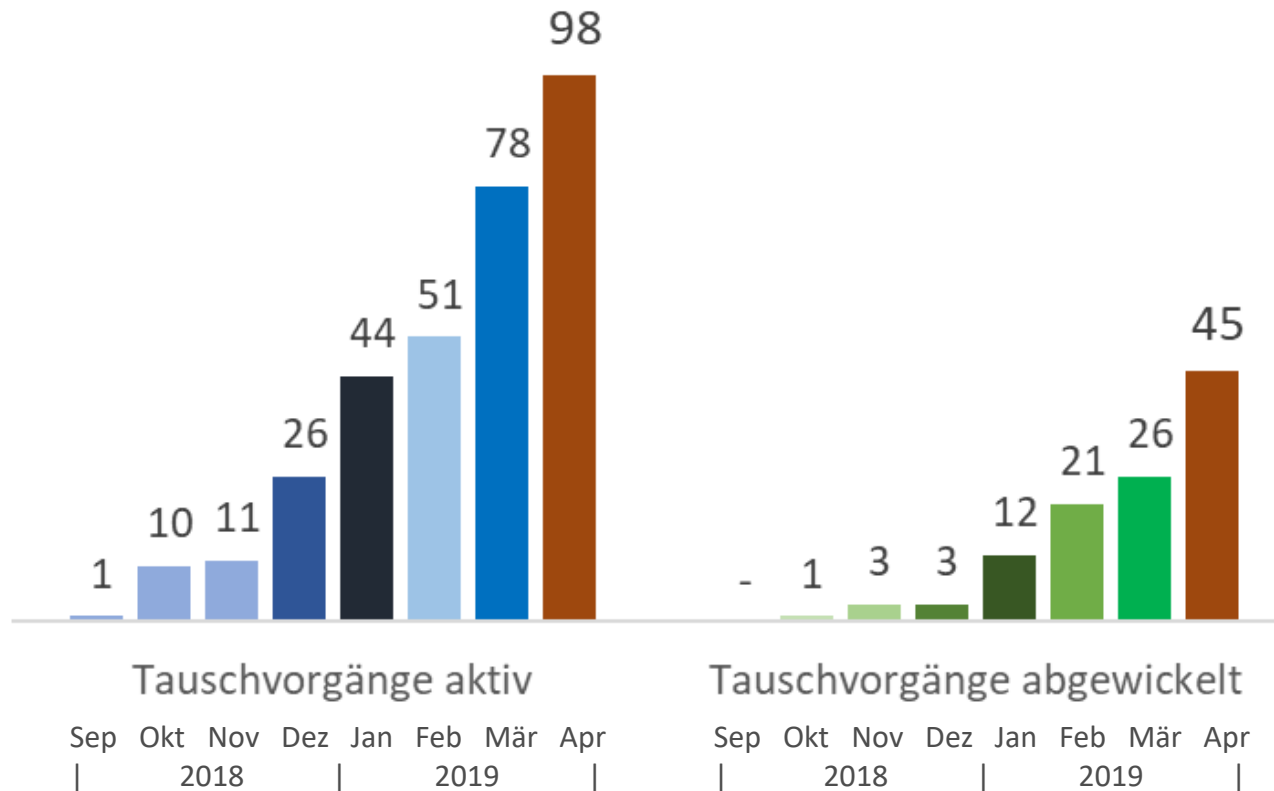
8. Wohnungstauschportal der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften Berlins – Aktuelle Zahlen*

*seit 10. September 2018, jeweils Monatsende (Stand: 15. Mai 2019)



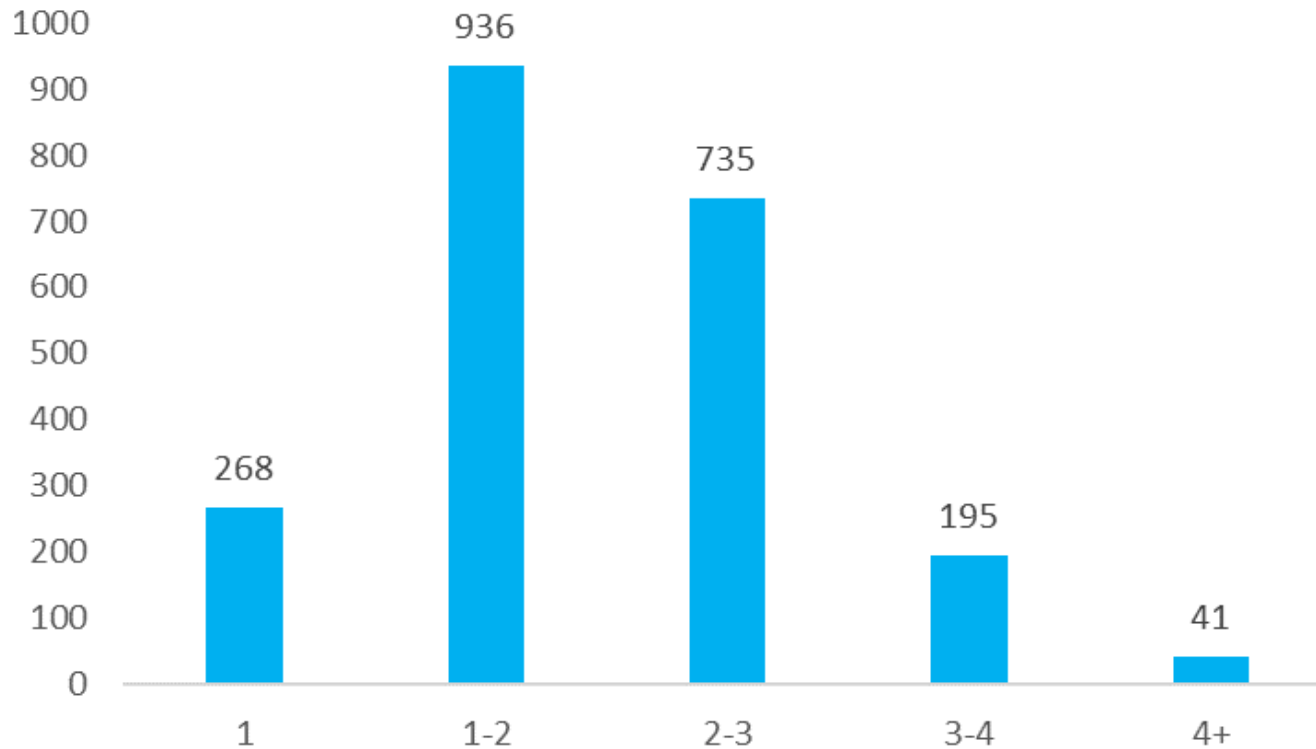
8. Wohnungstauschportal der städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins – Aktuelle Zahlen*

*seit 10. September 2018, jew. Monatsende (Stand: 15. Mai 2019)



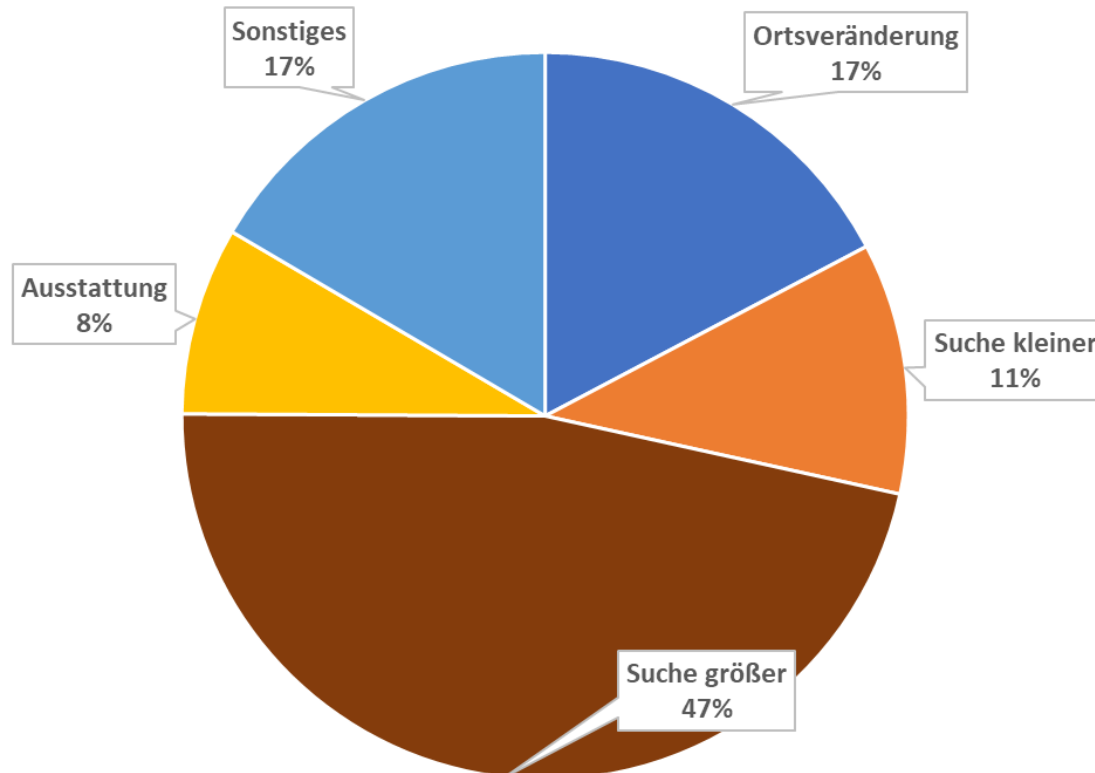
8. Wohnungstauschportal – Eingestellte Wohnungsgrößen

*nach Zimmerzahl, seit 10. September 2018 (Stand: April 2019)



8. Wohnungstauschportal – Tauschwunschgründe*

*seit 10. September 2018 (Stand: 15. Mai 2019)



Verhältnis „Suche Kleiner“ zu „Suche größer“ = 1:4!