

Wie passen Mietendeckel und energetische Maßnahmen zusammen?

Impuls aus der Praxis

Willkommen...welcome
...velkommen...karşıla
ma... **benvinguda** ...
добро пожаловать ...

Dirk Enzesberger, Mitglied des Vorstands

Agenda

TOP	Thema
1	Meinung: Der Mietendeckel ist schlecht für Genossenschaften und schlecht für das Klima
2	Vorstellung Charlottenburger Baugenossenschaft, Charlotte in Zahlen und Bildern
3	Mietensituation in Berlin
4	Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung - vereinfacht Mietendeckel genannt
5	Finanzielle Auswirkungen des Mietendeckels
6	Fazit und erwartete Auswirkungen auf das Klima

TOP 1

**Meinung:
Der Mietendeckel ist schlecht für
Genossenschaften und schlecht für das Klima**

Top 1 | Der Mietendeckel ist schlecht für Genossenschaften und schlecht für das Klima, er gefährdet energetische Modernisierungen



WOHNUNGSNOT IN BERLIN Wie Senat und Bezirke vorgehen

Wie wohnt? Steigende Mieten setzen immer mehr Berliner unter Druck. Wohnraum entsteht, wie hier an der Heidenstraße in Mitte, zu wenig und zu langsam. Foto: Kira Klein-Hansen

Genossenschaften fürchten Mietendeckel

Ausgerechnet die wenigen Anbieter günstiger Wohnungen protestieren scharf gegen Lompchers Pläne

Die jungen Genossenschaften und der Verein der Wohnungsgenossenschaft aus Berlin waren vor der Einführung des Mietendeckels und einer Zentrierung des Mietendeckels und einer Zentrierung des Mietendeckels... Die Verein... investieren jährlich rund 330 Millionen Euro in Berlin und Neubau. Dennoch liegen die Mitglieder mit ihren „Nebakabinen bei durchschnittlich 2.60 Euro je Quadratmeter“ – das sei nun gefährdet. In der vergangenen Woche war ein Exklusivgespräch zur den... ausgerechnet die wenigen Anbieter günstiger Wohnungen protestieren scharf gegen Lompchers Pläne



vertritt auch die landesweitesten Unternehmen, die zusammen mit den Genossenschaften zu den wenigen Firmen zählen, die günstige Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung konstruieren. Der Mietendeckel gefährdet die Wirtschaftlichkeit der sechs landesweitesten Unternehmen. Auch gemeinwohlorientierte Vermieter wie die Landeswohngesellschaften sind an anderen Mietungsangeboten angewiesen, um ihre vielfältigen Aufgaben erfüllen zu können. Der BRG sei „alarmiert, wie bereitwillig der Senat der Bundesländer bei diesem Thema wirtschaftliche und rechtliche Kollateralschäden in Kauf zu nehmen bereit ist.“ Der Rechtsanwalt Karsten Knaube rechnet fest damit, dass der Mietendeckel angegriffen wird und das Verfassungskonzept über dessen Rechtmäßigkeit entscheiden muss. Für Knaube ist trotz unterschiedlicher Gestalten für und gegen die Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels klar: „Mietendeckel ist Bundesgesetzgeberei, denn es wird im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. So wie es bei der Mietpreisbremse und so müsste es beim Mietendeckel sein.“ Diese Einschätzung teilt der Mietrechtsexperte der CDU/CSU-Bundestag-Gruppe Jan-Marcus Karack. „Für den Berliner Mietendeckel hat das Land Berlin bisher Zuständigkeit. Das Gesetz wäre verfassungswidrig.“ Der Bund habe von seiner Kompetenz in Sachen Mietrecht „grundsätzlich Gebrauch gemacht“. Vor gerade mal fünf Monaten habe die große Koalition ein „umfassendes Mietrechtsgesetz in Kraft gesetzt“, mit dem CDU/CSU und SPD die Modernisierungspläne geblockt und die Mietpreisbremse verschärft hätten. „Für weitere landesgesetzliche Regelungen gibt es keinen Spielraum.“ Statt „verfassungswidriger Entscheidungen“ müsse „schneller und kostengünstiger gebaut“ werden. Der Vorsitzende der FDP-Fraktion im Abgeordnetenhaus Sebastian Czaja warnte, dass „die aktuelle Diskussion zuhause der Mieter in unserer Stadt gefährlich“ sei. Der Deckel werde ähnlich wie die Mietpreisbremse keine niedrigeren Mieten garantieren. Statt dieses „überausstimmigen Mieterschutz“ bräue es vielmehr Misere, um „einfach bezahlbare Mieten zu realisieren“. Czaja sieht dazu „eine mietersenkende Neubau-Offensive“. Diese müsste durch Instrumente wie strom-Mieten-TV, schnellere Baugenehmigungen, ein Bauförderprogramm eine Typengenehmigung und die Halbierung der Grundsteuer vorangetrieben werden. Vor Einführung des Deckels hätte Vermieterern noch rund eine Woche Zeit, ein neues Mal die Mieten zu erhöhen, bevor die Regelung greift. Durch die Veröffentlichung des Mietpreises 2019 will wiederum gezielten ortsüblichen Mieten im Vergleich zum höher gelegenen Spiegel von vor zwei Jahren ist in vielen Fällen wieder Spielräume vorhanden. Bepreist werden Mieterhöhungen allerdings unterstützt durch die minimal nullmalige Anhebung von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren sowie der ortsüblichen Vergleichspreise plus zehn Prozent.

STATT KLIMA SCHUTZ

GIB WEITER SCHMUTZ

Der Mietendeckel gefährdet energetische Modernisierungen.

wbgd.de/berlin/mietendeckel

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT BERLIN

TOP 2

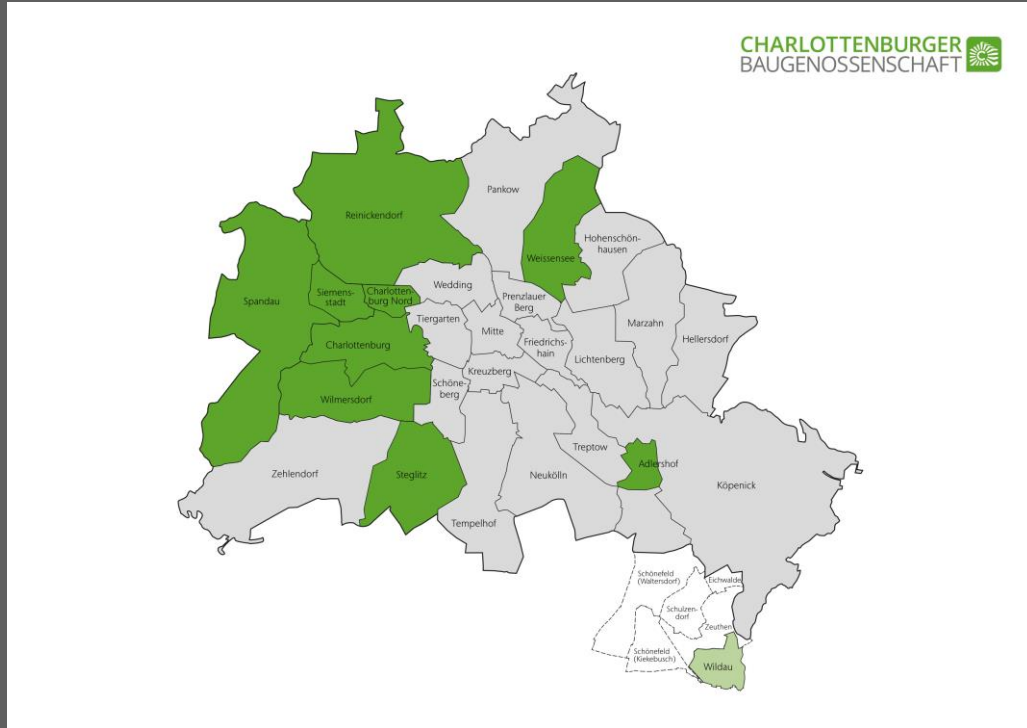
Charlotte in Zahlen und Bildern

Charlotte in Zahlen

• Einheiten insgesamt	8.645
...davon Wohnungen (31.12.2019)	6.667
...Anzahl Wohnungen in Planung und Bau	320
• Mitglieder	13.858
• Mitarbeiter	125
.... davon Hauswarte	56
• Nettokaltmiete (31.12.18)	5,32 €/m ²
• Leerstandsquote (31.12.18)	0,84 %
• Fluktuationsquote (31.12.18)	5,6 %
• Jahresüberschuss (31.12.2018)	3,4 Mio. €
• Bilanzsumme (31.12.18)	219,5 Mio. €
• Dividende (2018)	2,00 %
• Bau- und Instandhaltungsleistungen	
• Jahr 2018	54,90 € / m ²
...davon Instandhaltung / Instandsetzung	21,07 € / m ²



Charlotte in Bildern



TOP 2 | Charlotte in Zahlen und Bildern

Aufgabe der Charlotte

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

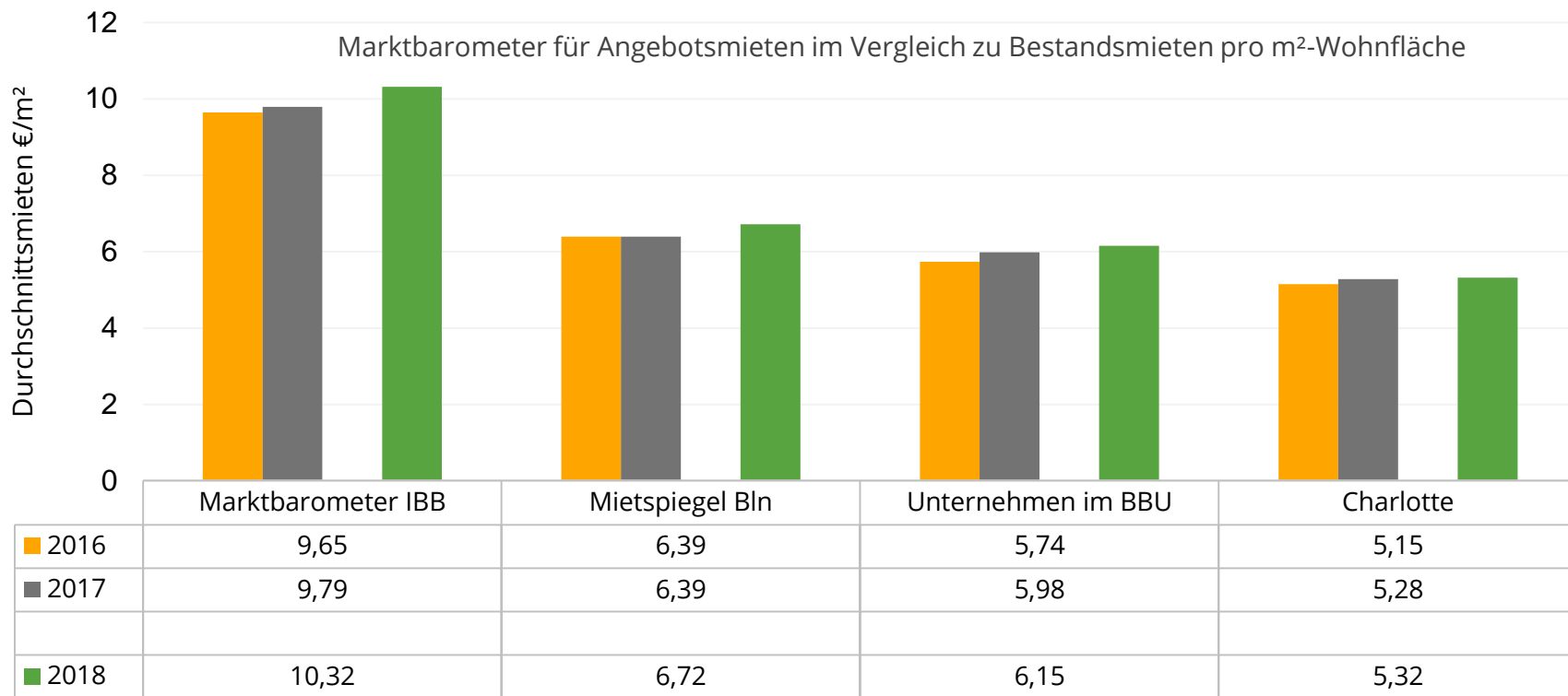


TOP 3

Mietensituation in Berlin

TOP 3 | Mietensituation in Berlin

Das Problem ist nicht die Bestands-, sondern die Wiedervermietungsrente



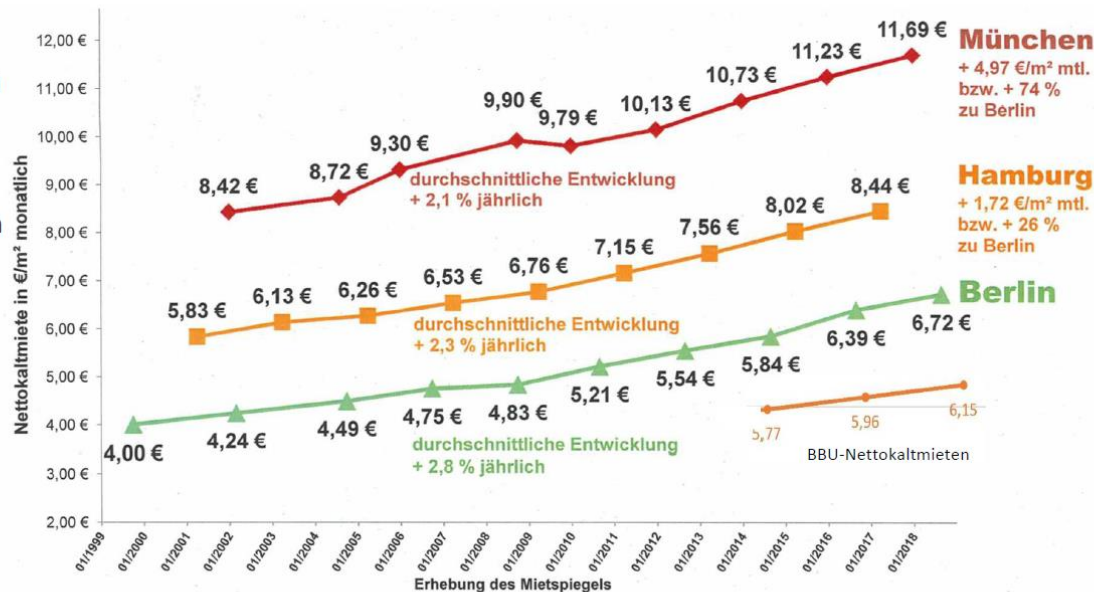
TOP 3 | Mietsituation in Berlin

Vergleich von Mieten in Metropolen

Trotzdem: Berlin bleibt bezahlbarer...



Entwicklung der durchschnittlichen Mietspiegelmietspiegelmiete München, Hamburg und Berlin im Vergleich



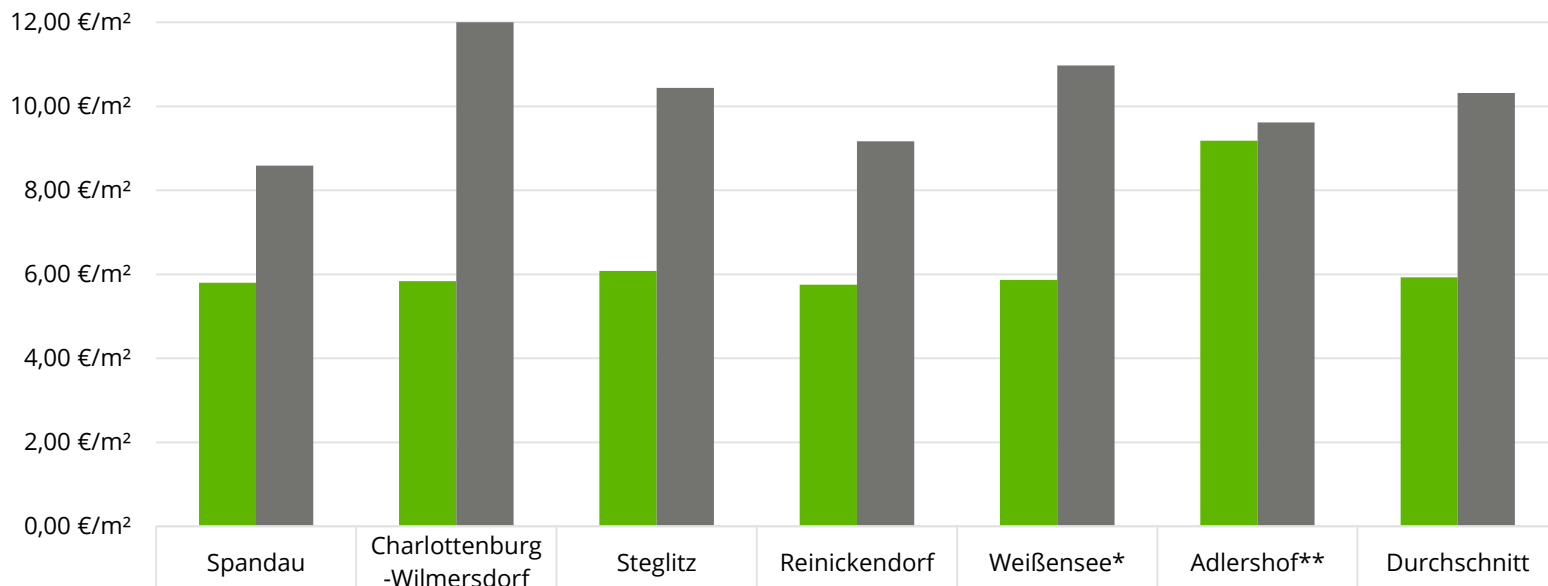
BBU-Jahrespressekonferenz Berlin | 3. Juli 2019

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin

4

TOP 3 | Mietsituation in Berlin

Neu-/Wiedervermietungsrenten bei der Charlotte



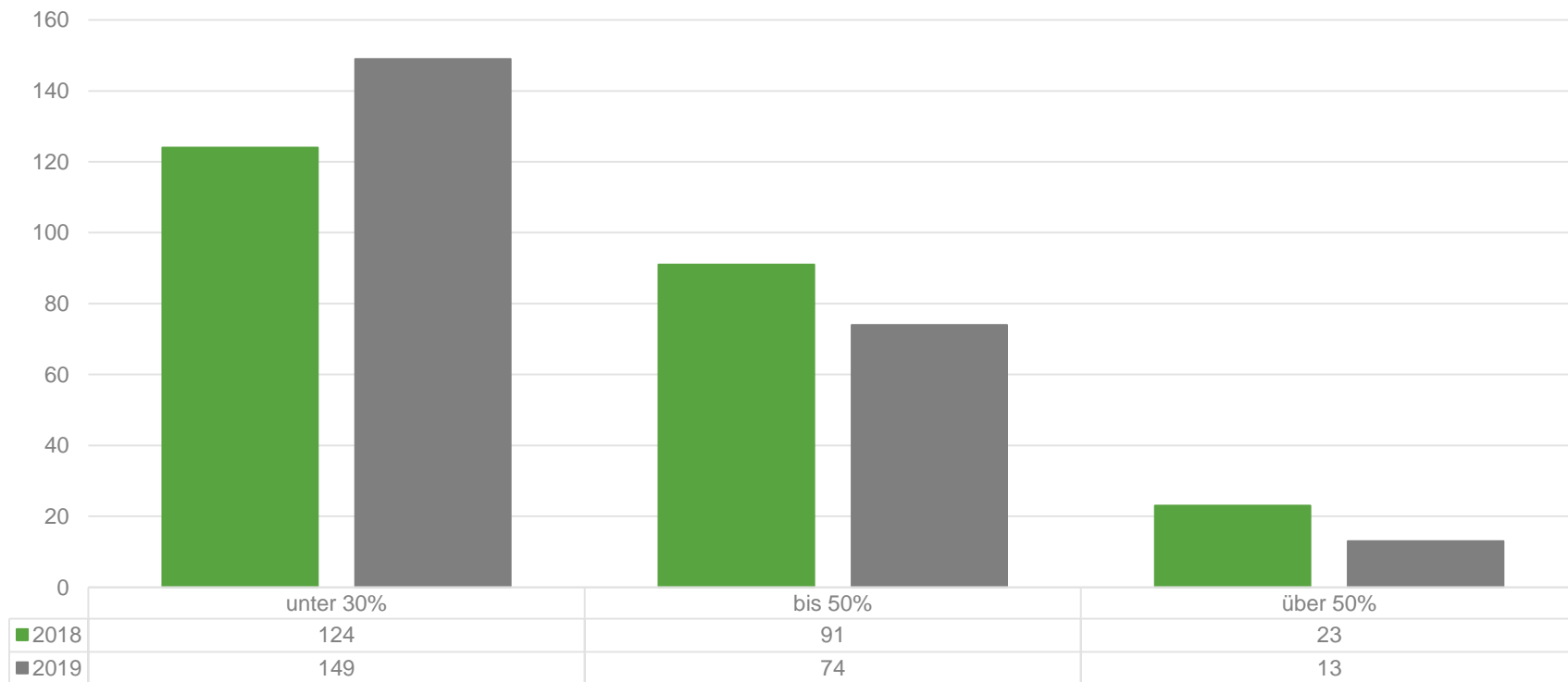
■ Neuvertragsmieten "Charlotte"	5,80 €/m²	5,84 €/m²	6,08 €/m²	5,75 €/m²	5,87 €/m²	9,18 €/m²	5,93 €/m²
■ Angebotsmieten gem. IBB	8,59 €/m²	12,00 €/m²	10,44 €/m²	9,17 €/m²	10,97 €/m²	9,62 €/m²	10,32 €/m²

* Betrifft den gesamten Bezirk Pankow/ Weißensee

** Betrifft den gesamten Bezirk Treptow-Köpenick

TOP 3 | Mietsituation in Berlin

Q-I-III/19, Mietbelastung/Monat/HH-Einkommen (netto) neuer Vertragspartner nach Anzahl



TOP 3 | Mietensituation in Berlin

Das Mietenproblem liegt nicht im Bestand, sondern im fehlenden Angebot

Haushalteinkommen steigen schneller als die Mieten



Entwicklung mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen (HHNE) und Nettokaltmieten je m² Wohnfläche BERLIN



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus (ab 2011 hochgerechnet an neuer Forschungsnahe Zensus 2011). Die Werte wurden aus den gruppierten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen berechnet (Median Mietspiegel Berlin, Jahresstatistik BBU)

BBU-Jahrespressekonferenz Berlin | 3. Juli 2019

6

TOP 4

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mietendeckel)

TOP 4 | MietenWoG Bln* - Mietendeckel

Ziele des Gesetzes

- Wesentliche Ziele des Gesetzes:
 - Mietsteigerungen in Berlin sollen gebremst werden
 - Gesetz soll Mietern im Wesentlichen eine „Atempause“ bringen
 - In den 5 Jahren der Gesetzesdauer soll viel neues Angebot an Wohnraum geschaffen werden, so dass sich Mietpreise entspannen
 - Verdrängungseffekte am Wohnungsmarkt sollen verhindert werden

*Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung – vereinfacht Mietendeckel genannt

TOP 4 | MietenWoG Bln* - Mietendeckel

Ziele des Gesetzes

- Rückwirkend zum 18.06.2019 gilt im Wesentlichen
 - Mieten werden auf dem Stand des 18.06.2019 eingefroren
 - Vertraglich vereinbarte Staffel- oder Indexmieten verlieren ihre „Gültigkeit“ in Bezug auf vereinbarte Mietänderungen
 - Bei Mietvertragsneuabschlüssen gilt für den Neuvertrag die Miete, die vertraglich am 18.06.2019 für genau diese Wohnung vereinbart war. Ist eine solche Miete im Sinne des Gesetzes zu hoch, muss Sie auf eine vom Senat festgesetzte Obergrenze abgesenkt werden.

*Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung – vereinfacht Mietendeckel genannt

TOP 4 | MietenWoG Bln - Mietendeckel

Gesetz ist seit dem 23.02.2020 in Kraft

- Mieten sind, abweichend vom gegenwärtig etablierten Standard, nur nach Ausstattung und Baualter differenziert
- Die Wohnlage spielt keine Rolle. Damit darf eine Wohnung am Ku´damm genau so viel kosten, wie eine Wohnung in Marzahn oder Spandau

lfd. Nr. § 6	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietobergrenze § 6*	Mietspiegel 2019 ²	Abweichung in %
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 €	7,17 €	-11%
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 €	6,56 €	-5%
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 €	7,82 €	-29%
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 €	10,59 €	-8%

*Auszug aus dem MietenWoG Bln. § 6

² Median Mietspiegel 2019

TOP 4 | MietenWoG Bln - Mietendeckel

Gesetz ist seit dem 23.02.2020 in Kraft

- § 7 MietenWoG Bln erlaubt Modernisierungen in 7 Teilbereichen, die als energetisch sinnvoll, Barriere reduzierend oder gesetzlich vorgeschrieben klassifiziert wurden, bspw.
 - Wärmedämmung
 - Energetische Fenstererneuerung
 - Heizanlagentausch und Optimierung
- Nach § 7 darf die zulässige Miete um max. 1 € / m²-Wohnfläche/Monat steigen



Die zulässige Erhöhung nach BGB beträgt 8 % der Modernisierungsaufwendungen aber nicht mehr als 2,00 /3,00 € m²-Wohnfläche/Monat

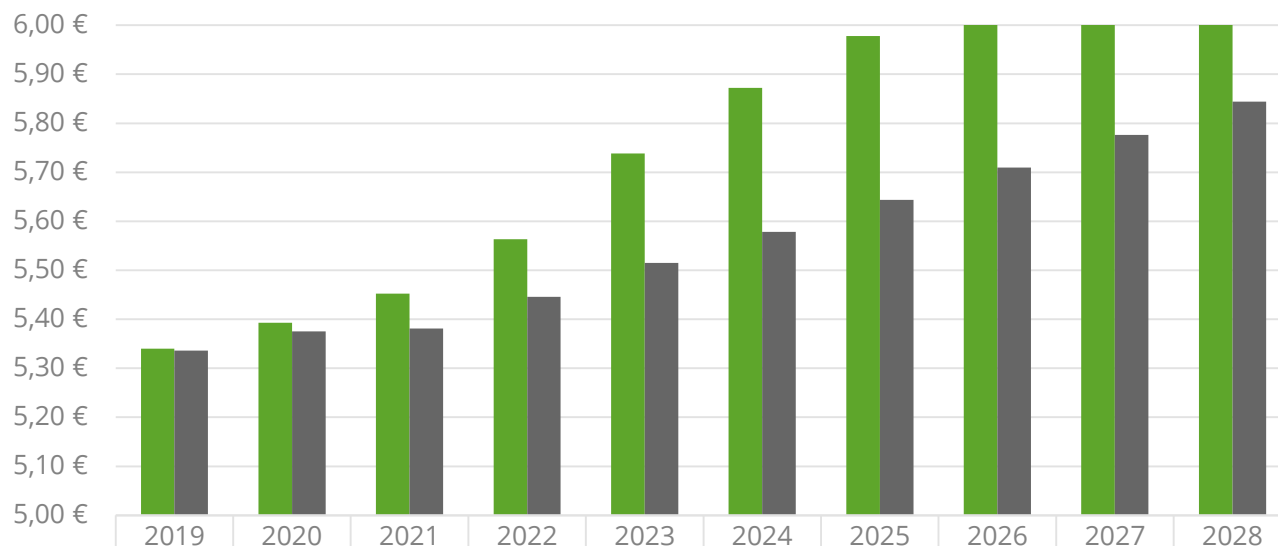
TOP 5

Finanzielle Auswirkungen des Mietendeckels

TOP 5 | Finanzielle Auswirkungen des Mietendeckels

Vergleich urspr. Wirtschaftsplan / Auswirkungen Mietendeckel

Geringere Bestandsmietenentwicklung, Annahme Verlängerung Mietendeckel für weitere 5 Jahre



■ Sollmiete / m² / Monat (nur Bestand) Plan	5,34 €	5,39 €	5,45 €	5,56 €	5,74 €	5,87 €	5,98 €	6,09 €	6,21 €	6,35 €
■ Sollmiete / m² (nur Bestand) MietenWoG Bln.	5,34 €	5,38 €	5,38 €	5,45 €	5,51 €	5,58 €	5,64 €	5,71 €	5,78 €	5,84 €

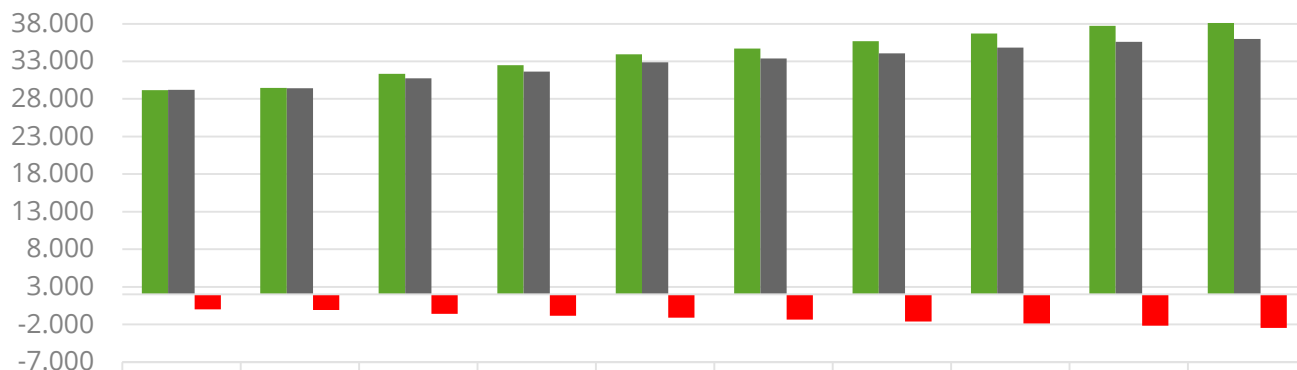
TOP 5 | Finanzielle Auswirkungen des Mietendeckels

Vergleich Nettokaltmieterlöse aus Planung und Mietendeckel lt. MietenWoG Bln.

Einnahmeverluste in Höhe von ca. 3,9 Mio. € in den nächsten 5 Jahren

Einnahmeverluste in Höhe von ca. 11,9 Mio. € in 10 Jahren

Umsatzveränderungen durch Mietendeckel in T€

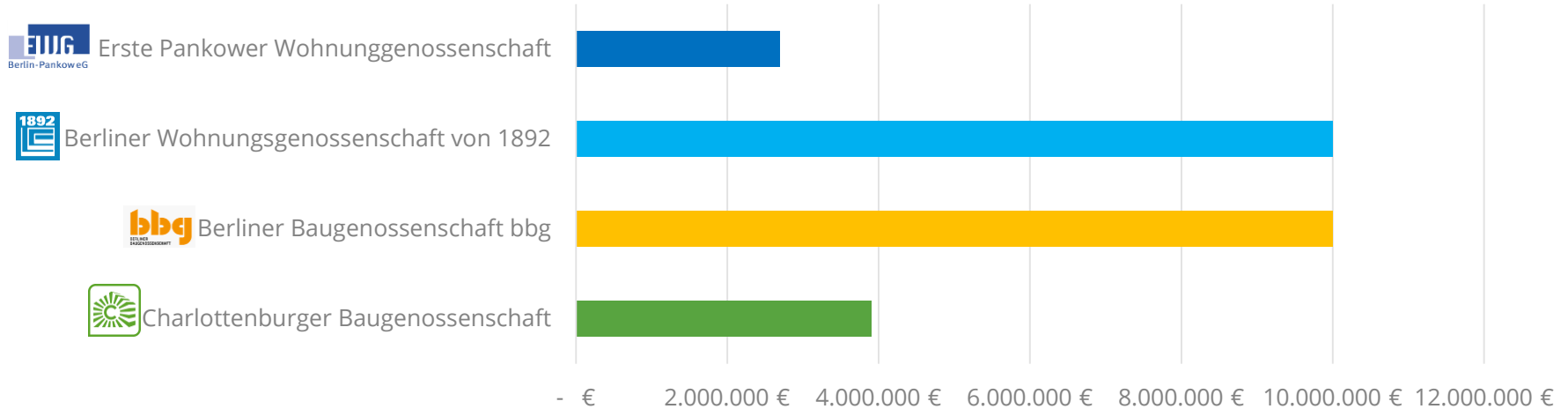


	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
■ Einnahmen Plan	29.178,4	29.486,9	31.328,5	32.474,3	33.949,9	34.704,7	35.661,0	36.692,3	37.725,1	38.434,9
■ Umsatzerlöse nach MietenWoG Bln	29.198,0	29.420,6	30.756,3	31.650,2	32.856,8	33.362,7	34.063,7	34.826,0	35.577,8	35.991,8
■ Veränderungen durch Mietendeckel	20	-66	-572	-824	-1.093	-1.342	-1.597	-1.866	-2.147	-2.443

TOP 5 | Finanzielle Auswirkungen des Mietendeckels

Erwartete Einnahmeverluste am Beispiel anderer Genossenschaften

Einnahmeausfälle über ersten Gültigkeitszeitraum - 5 Jahre

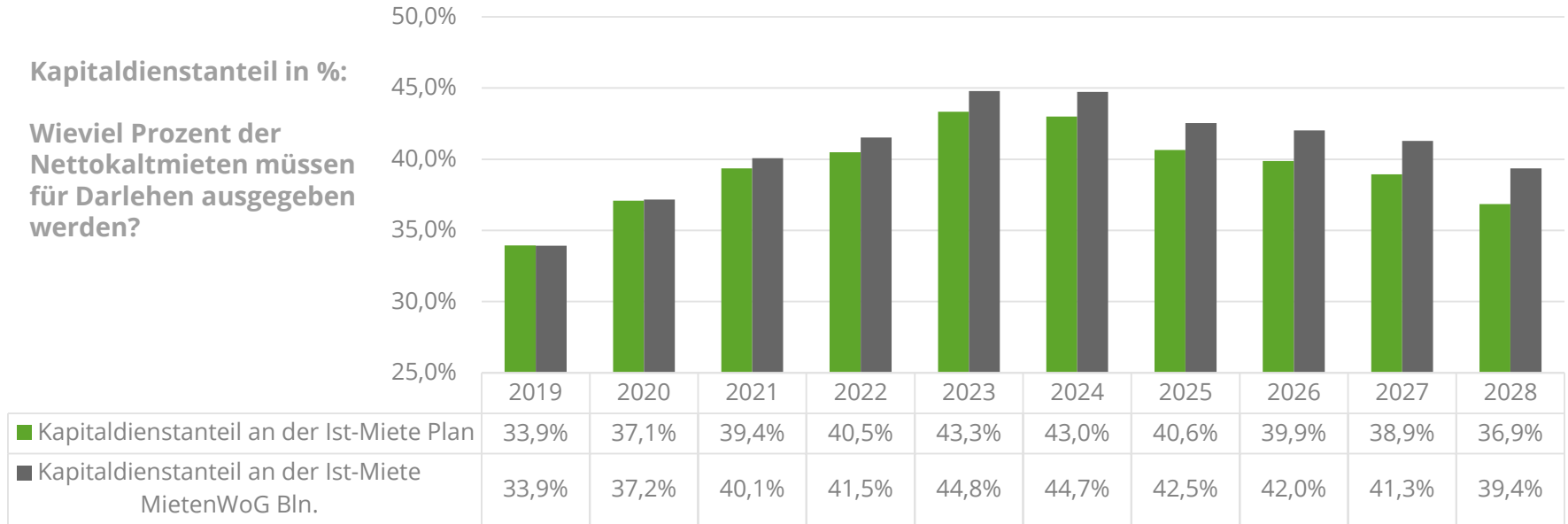


	Charlottenburger Baugenossenschaft	Berliner Baugenossenschaft bbg	Berliner Wohnungsgenossenschaft von 1892	Erste Pankower Wohnungsgenossenschaft
■ Einnahmeausfälle 5 Jahre	3.900.000 €	10.000.000 €	10.000.000 €	2.700.000 €

TOP 5 | Finanzielle Auswirkungen des Mietendeckels

Vergleich der Kapitaldienstanteile MietenWoG Bln. vs. Plan

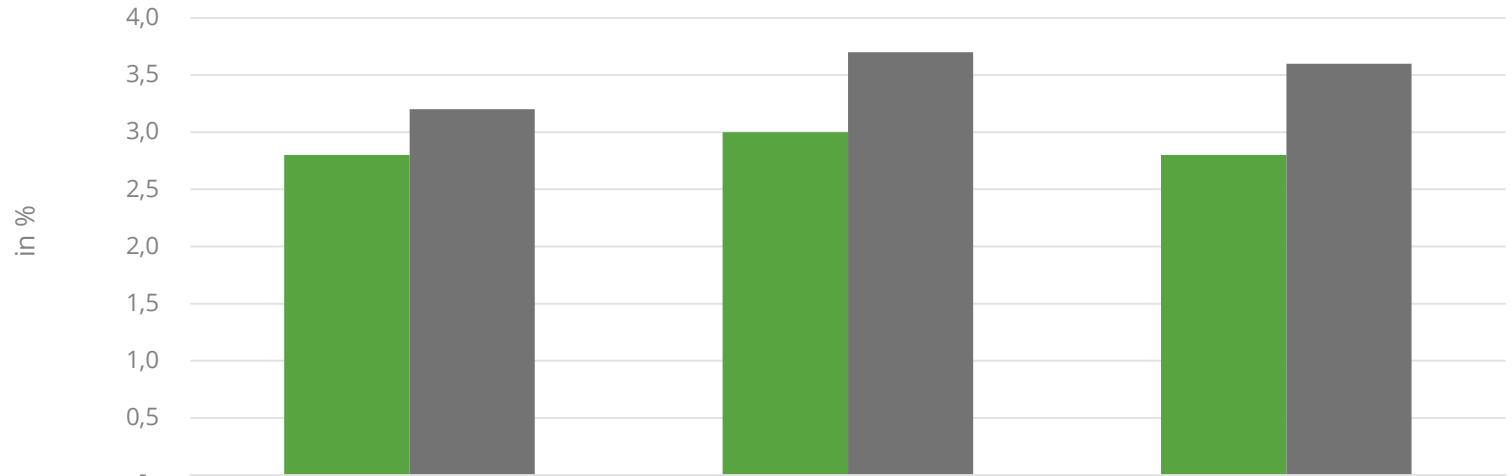
Kapitaldienstanteil an der Interventionsschwelle
Folge: neue Investitionen erst ab 2025/26 möglich



TOP 5 | Finanzielle Auswirkungen des Mietendeckels

Rentabilität von Genossenschaften im Sinne des Förderauftrags

Rentabilität bei Genossenschaften in Deutschland in %

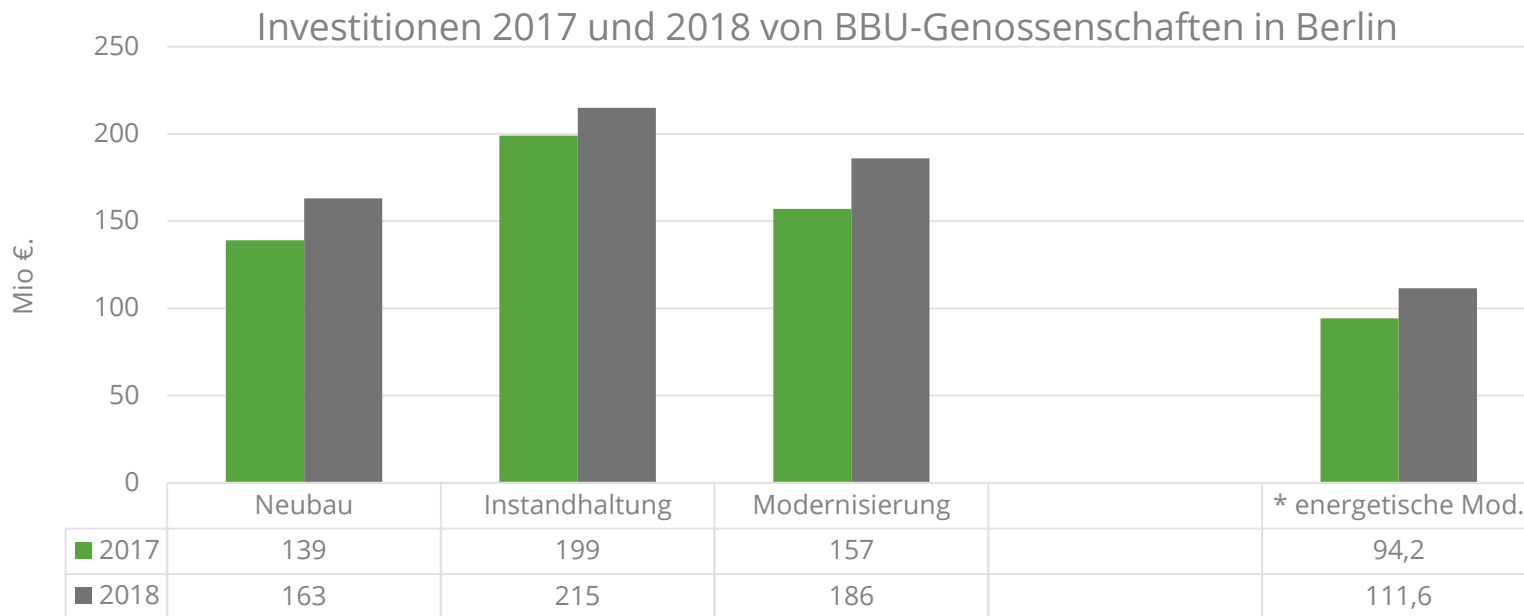


■ Gesamtkapitalrentabilität	2,8	3,0	2,8
■ Eigenmittelrentabilität	3,2	3,7	3,6

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2019, Seite 103 ff.

TOP 5 | Finanzielle Auswirkungen des Mietendeckels

Investitionen Genossenschaften BBU in Berlin in Mio. € (78 Unternehmen, 185.000 Wohnungen)



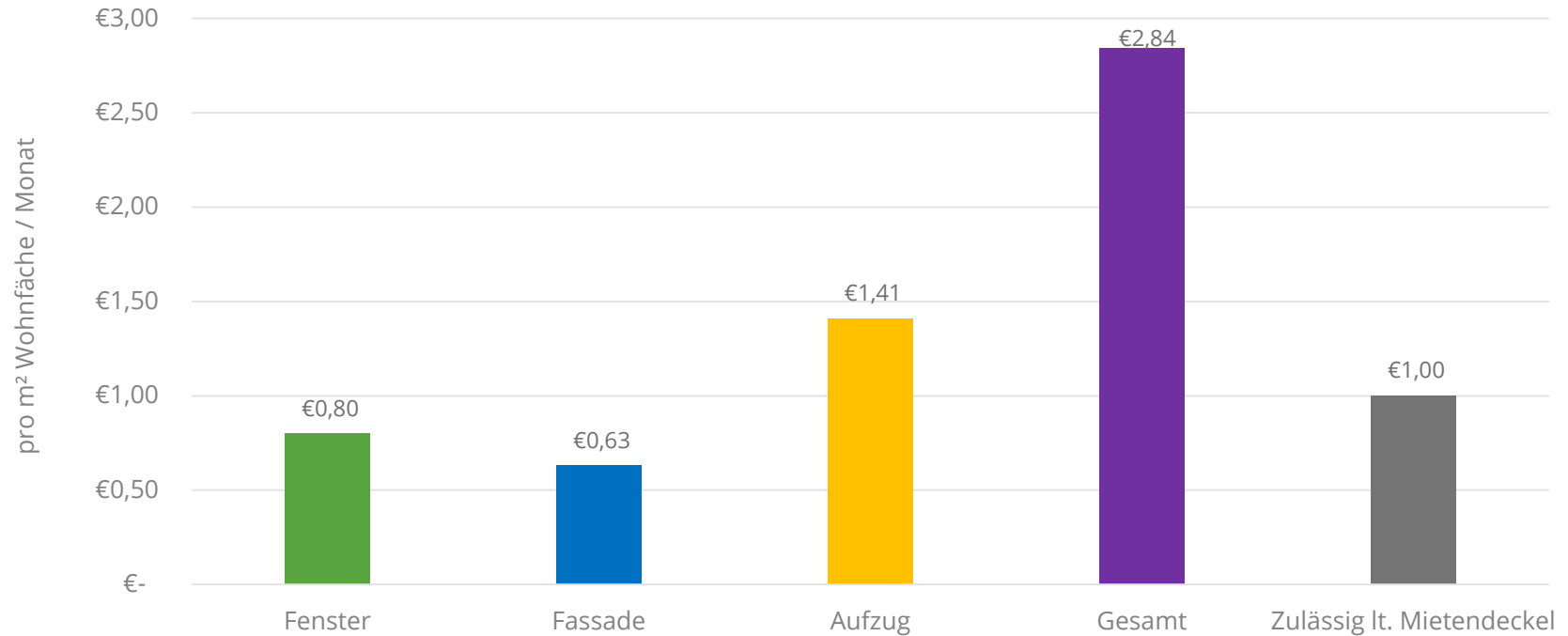
Quelle: BBU Materiale 04/2019, Seite 80

* Schätzung des energetischen Anteils von Modernisierungen

TOP 5 | Finanzielle Auswirkungen des Mietendeckels

Kosten für Modernisierungen pro m²-Wohnfläche und deren Umlagefähigkeit

Umlagefähige Kosten von Modernisierungen bei "Charlotte" 2019 / 2020



TOP 6

Fazit und erwartete Auswirkungen auf das Klima

TOP 6 | Fazit und Auswirkungen auf das Klima

Wie passen Mietendeckel und energetische Maßnahmen zusammen?

- Investitionen in energetische Sanierungen werden in 1- 2 Jahren signifikant abnehmen, begonnene Maßnahmen werden noch fertiggestellt
- Neubauvolumen (per se energetisch bessere Bestände) wird perspektivisch sinken, da notwendige Einnahmen zur Eigenkapitalbildung fehlen
- diverse Kollateralschäden...

- Gesetz verfehlt weitgehend die gesteckten Ziele, und wir gemeinsam die Klimaziele!

... aber wahrscheinlich sind alle oder große Teile des Gesetzes verfassungswidrig...

TOP 6 | Fazit und Auswirkungen auf das Klima

Was hätte eine Lösung sein können?

Nicht mit der Kanone auf Spatzen schießen:

- Der Großteil der Vermieter (90 – 95 Prozent) in der Stadt ist fair, Konzentration auf die wirklichen schwarzen Schafe
- **Freistellung der Genossenschaften als gemeinwohlorientierte Unternehmen**
- Durchsetzung des Mietspiegels 2019 und der Mietpreisbremse
 - Verwenden der 150 – 200 neu einzustellenden Mitarbeiter auf Senatsseite zur Kontrolle der Einhaltung der Mietpreisbremse
- Wirkliche Neubauförderung, auch für Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen
- Neubaukultur etablieren, das hilft auch dem Klima...

**UNS
MUSS KEINER
ZU SOZIALER
VERANTWORTUNG
ZWINGEN**

Die haben wir in unserer DNA. Mietendeckel stoppen!

wbgd.de/berlin/mietendeckel

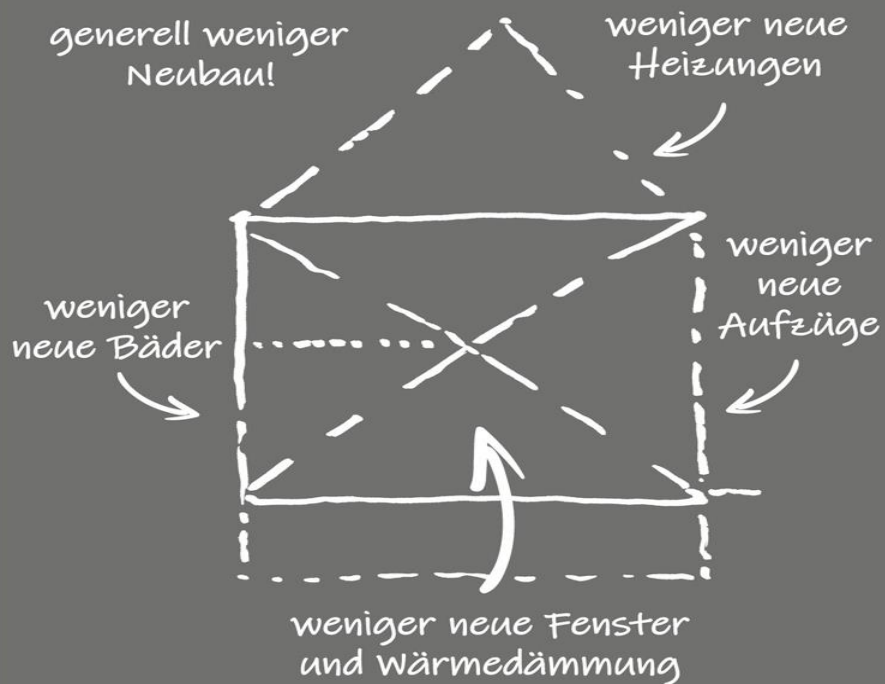


Das ist das Haus vom Nikolaus ...

... ohne Mietendeckel



... mit Mietendeckel



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit !**