

**Stellungnahme der Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V.
zum Referentenentwurf
der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
zum Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin
(Berliner MietenWoG)**

Die Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V. unterstützt die grundsätzliche Absicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu begegnen. Ausreichend zur Verfügung stehender Wohnraum in einem gut geplanten städtischen Umfeld ist ein wichtiger Faktor in einer sich entwickelnden Stadt wie Berlin. Wichtig ist auch eine gesunde Durchmischung verschiedener Lebensentwürfe und Einkommensklassen in einer Stadt. Aus unserer Sicht werden mit dem vorliegenden Gesetzentwurf die Ursachen der angespannten Wohnraumsituation jedoch nicht adressiert.

1. Gesetzesbegründung - Identifizierung des Problems (Seite 8)

In der Gesetzesbegründung wird auf Seite 8 des Referentenentwurfes in den Absätzen 3, 4 und 5 das Missverhältnis zwischen einer stark steigenden Nachfrage und einem nicht ausreichend mitwachsenden Angebot an Wohnraum als Ursache der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt identifiziert. Das ist aus unserer Sicht richtig. Als Ursache werden hier die steigenden Mietpreise aufgrund einer zu geringen Leerstandsquote ausgemacht. Die Frage, warum der Leerstand in Berlin seit Jahren so niedrig ist, wird nur am Rande abgehandelt.

Die tatsächliche Ursache für den geringen Leerstand und die damit verbundene angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist das zu geringe Angebot an Wohnraum für die regelmäßig um rund 30.000 bis 40.000 Einwohner pro Jahr wachsende Stadt. Hier muss festgestellt werden, dass in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen, auch im sozial geförderten Sektor, gebaut worden sind.

Laut Wohnmarktreport Berlin 2019 sind von 2012 bis 2017 insgesamt nur rund 55.000 Wohnungen gebaut worden. Nimmt man die saldierten Wachstumswahlen der Bevölkerung in Berlin im gleichen Zeitraum, stieg der Bedarf an Wohnungen tatsächlich um rund 90.000 Wohnungen. Somit ist in den vergangenen Jahren eine erhebliche Differenz zwischen benötigtem Wohnraum und neu gebauten Wohnungen entstanden.



Die Ursachen dafür sind vielfältig. Sie liegen zum einen in den langen Planungs- und Genehmigungszeiten für Bauprojekte begründet. Dies beginnt mit der zögerlichen Ausweisung von Bauland. Geht weiter mit langen Planungsverfahren. In diesem Zusammenhang wird auch seitens der Behörden viel zu wenig von möglichen Ausnahmeregelungen zum Beispiel aus § 34 BauGB Gebrauch gemacht. Weiterhin sind in den langen Beteiligungsverfahren viele Fachressorts nacheinander beteiligt und nicht gemeinsam an einem Tisch. Weiterhin sind die Vergabeverfahren langwierig und kompliziert Vergabeverfahren und sowohl die Verwaltung als auch die Unternehmer oftmals mit den Verfahren überfordert. Die Dauer bei der Erteilung der notwendigen Genehmigungen zur Einrichtung der Baustelle ist ein weiterer Verzögerungsfaktor im Wohnungsbau. Hier ist ein Zeitraum von einem Jahr durchaus möglich. Auch die mangelhafte personelle Situation der zuständigen Behörden ist ein nicht unwesentlicher Faktor.

All das führt nicht nur zu langen Bauzeiten, sondern neben den unten erwähnten verschärften Auflagen zu Kostensteigerungen. Unter diesen Voraussetzungen wird es schwierig, die im Sozialbau dringend notwendigen Wohnungen zeitnah zu bauen.

Neue Bauflächen werden nicht systematisch und bezirksübergreifend einheitlich identifiziert und genutzt. Es fehlt an einem einheitlichen Instrument, mit dem die Flächen systematisch erfasst werden können.

Außerdem haben sich die Baukosten in den vergangenen Jahren erheblich verteuert. Die Gründe dafür liegen in den immer neuen Auflagen in den Bereichen Brandschutz, der Barrierefreiheit, dem Schallschutz oder der Umsetzung der Energieeinsparverordnung. Ab dem Jahr 2020 müssen zum Beispiel 50 Prozent der neuen Wohnungen barrierefrei geplant und gebaut werden. Die Baukosten sind durch eine Verschärfung der verschiedenen Auflagen in den letzten Jahren um rund 19 Prozent gestiegen. Allein die letzte Novellierung der Energieeinsparverordnung im Jahr 2016 hatte eine Kostensteigerung bei den Baukosten von rund sieben Prozent zur Folge.

Hinzu kommt der Rückgang von Wohnungen mit Mietbindung in Berlin. Die Stadt verzeichnete allein 2018 einen Rückgang von 21.000 Wohnungen mit Mietbindung. Insgesamt hat sich die Zahl der sozialen Wohnungen in Berlin in den vergangenen zehn Jahren halbiert. Zwischen 2007 und 2018 wurden zusammen jedoch nicht einmal 13.000 neu gebaut. Inzwischen gibt es in Berlin nur noch rund 100.000 geförderte Wohnungen. Um wieder auf den Bestand von 2007 zu kommen, müssten in Berlin ab sofort bis 2030 180.000 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau errichtet werden.

2. Gesetzesbegründung – Lösung des Problems (Seite 9)

Die unter Punkt 1 der Begründung für den Gesetzesentwurf identifizierten Probleme und deren Ursachen werden in Punkt 2 auf Seite 9 mit der Begründung „die Mieten müssen auf ein sozialverträgliches Maß zurückgeführt werden“ abgehandelt. Damit werden jedoch die oben genannten Ursachen für die angespannte Wohnraumsituation in Berlin keiner Lösung zugeführt.

Wir sind der Überzeugung, dass eine Verbesserung der Wohnungssituation in Berlin nur mit einer verstärkten Schaffung von Wohnraum erfolgen kann. Der prognostizierte Bedarf an Wohnungen ist rund 20.000 pro Jahr bzw. rund 200.000 Wohnungen bis 2030. Schon jetzt werden diese Zahlen nicht erreicht (gebaute Wohnungen 2018: knapp 16.000). Die 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr würden genügen, um das jährliche Wachstum der Bevölkerung in der Hauptstadt mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Hinzu kommt aber noch der Abbau der in den vergangenen Jahren entstandenen Wohnungslücke. Um diese Zahlen zu erreichen, müssen so schnell wie möglich folgende Maßnahmen seitens des Senats ergriffen werden:

Es müssen zügig und vor allem systematisch Flächen für den Wohnungsbau identifiziert und genutzt werden. Hier ist aus unserer Sicht die schnelle Einführung und Nutzung eines berlineinheitlichen Baulandkatasters zwingend notwendig. Damit können die freien Flächen systematisch erfasst und strukturiert in die langfristigen städtebaulichen Planungen einbezogen werden. Mit dieser Strukturierung und Systematisierung würde auch die Spekulation bei Grundstücken eingedämmt werden können. Auch eine Überarbeitung und Anpassung des bereits 60 Jahre alten Baunutzungsplans der Stadt ist zwingend geboten.

Die dringend benötigten schnelleren Genehmigungs- und Vergabeverfahren können zum Beispiel durch Vereinfachungen im Rahmen der Vergaberechtsnovelle erreicht werden. Auch muss in den zuständigen Verwaltungen ein Personalaufwuchs erfolgen und Zuständigkeitsüberlappungen in den Behörden beseitigt werden. Außerdem könnten die Baukosten für Sanierung und Neubau durch die kritische Überarbeitung von Auflagen und Regularien gesenkt werden.

Ebenso müssen weitere Instrumente durch den Senat endlich ausgeschöpft werden. Wir denken hier an eine signifikante Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus und die Überarbeitung der Förderinstrumente. Hier gilt es, die oben genannte und durch Studien belegte erhebliche Lücke an Sozialwohnungen schnellstmöglich zu schließen.



Auch der Ausbau der Dachgeschosse in den Altbauten Berlins bietet noch viel Potential, schnell Wohnraum in den bereits bestehenden Stadtteilen zu schaffen. Diese Möglichkeit wird jedoch durch eine zu rigide Handhabung denkmalerschützender Maßnahmen eingeschränkt oder so erheblich verteuert, dass sich ein Ausbau nicht mehr lohnt. Hier gilt es, an einheitlichen Regelungen und Auslegungen zu arbeiten, die es ermöglichen, Dachgeschosswohnungen auszubauen und so auch die immer wieder geforderte Verdichtung städtischen Wohnraums voranzutreiben.

Solange die hier skizzierten und andere Maßnahmen der Wohnraumförderung nicht ausgeschöpft werden, halten wir den Referentenentwurf nicht nur wegen der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin und dem nicht nachgewiesenen Bedarf einer derartigen Maßnahme für verfassungswidrig. Spätestens in der Verhältnismäßigkeitsprüfung wird zu konstatieren sein, dass vorhandene mildere Instrumente nicht hinreichend ausgeschöpft wurden und nicht verhältnismäßig sind.

3. Wirtschaftliche Auswirkungen des Gesetzes

Die Fachgemeinschaft Bau vertritt rund 900 kleine und mittelständische Unternehmen der Baubranche aus Berlin und Brandenburg. Diese Firmen haben im Mittel acht gewerbliche Mitarbeiter. Sie stellen damit den Querschnitt der Baubetriebe in der Hauptstadtregion dar. Ein nicht geringer Teil dieser Firmen ist mit der Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung und dem Neubau von Wohngebäuden in Berlin beschäftigt, da die erforderlichen Kapazitäten für Neubauvorhaben im größeren Stil bei ihnen nicht vorhanden sind.

Im Falle der Einführung eines Mietendeckels haben je nach Umfrage zwischen 60 und 90 Prozent der Unternehmen der Wohnungswirtschaft angekündigt, insbesondere die Ausgaben für die Modernisierung und Sanierung von Wohngebäuden zu stoppen. Dies würde zu einem deutlichen Auftragsrückgang bei unseren Unternehmen führen. Machen nur die Hälfte dieser Unternehmen die Ankündigung wahr und streichen im kommenden Jahr ihre Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben, haben wir im Modernisierungsbereich einen Auftragseinbruch von rund vierzig Prozent. Das macht nach statistischem Bundesamt (Destatis) in Zahlen rund 140 Mio. Euro bei einem jährlichen Volumen von 340 Mio. Euro. Erste Anzeichen für eine derartige Situation, wie Auftragsstornierungen oder Zurückhaltung bei den Aufträgen sind bereits zu verzeichnen.

Auch bei den Neubauten, die aus unserer Sicht das effizienteste Mittel für die Entlastung der Mietpreise sind, werden die Firmen der Wohnungswirtschaft je nach Befragung zwischen 40 und 60 Prozent ihre Investitionen in den Wohnungsneubau stoppen. Sollten hier auch nur die Hälfte der befragten Unternehmen die Ankündigung wahr machen und ihre Neubauvorhaben streichen, ergeben sich

Umsatzeinbußen im Neubau von rund 450 Millionen Euro bei einem jährlichen Auftragsvolumen von über 1,6 Mrd. Euro. Das hätte ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Auftragslage der Bauwirtschaft. Das Wohnungsbauvolumen bewegte sich laut Destatis im Jahr 2018 bei Sanierung und Neubau in Berlin bei rund 2,0 Milliarden Euro. Insgesamt gehen der Baubranche in Berlin damit vorsichtig geschätzt im kommenden Jahr 590 Millionen Euro an Aufträgen verloren, was einem Viertel des Gesamtumsatzes entspricht.

Hinzu kommt, dass die regionalen Bauunternehmen aufgrund ihrer Größe, wie bereits ausgeführt, eher in der Sanierung und Modernisierung als im schlüsselfertigen Bauen tätig sind. Sie können aufgrund ihrer Größe, geringen Mitarbeiterzahl und der schmalen Liquiditätsdecke nur schwer auf Neubau umschwenken.

Eine Beteiligung an den Ausschreibungen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften scheidet für die regionalen Bauunternehmen regelmäßig aus, da es sich meist um größere Projekte mit langen Vorlaufzeiten handelt. Somit trifft die Einführung eines Mietendeckels vor allem die kleinen und mittelständischen regionalen Bauunternehmen. Das regionale Baugewerbe wird mit dem Auftragsrückgang bei Sanierung und Modernisierung ca. 40 Prozent Umsatzeinbuße zu verkraften haben.

4. Fatales wirtschaftspolitisches Signal

Hinzu kommt die von rund 40 Prozent der befragten Wohnungsbauunternehmen angekündigte Absicht, Berlin als Standort den Rücken zu kehren. Dies ist aus unserer Sicht ein fatales Signal für den Wirtschaftsstandort Berlin. Damit werden viele Unternehmen auch aus anderen Branchen, die sich mit Ansiedlungs- oder Investitionsgedanken in Berlin befasst haben, die Standortentscheidung noch einmal überprüfen. Auch das wird massive Auswirkungen auf die regionale Bauwirtschaft haben, die heute in ihrer Gänze noch nicht abzusehen sind.

Berücksichtigt man die Ankündigungen der Wohnungsbauunternehmen und die von uns genannten Fakten, wird neben der direkten Betroffenheit der Bauwirtschaft auch die gesamte künftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt negativ beeinflusst.

Fazit

Aus Sicht der Fachgemeinschaft Bau adressiert das vorliegende Gesetz die Ursachen für die angespannte Wohnungssituation nicht. Vielmehr wird neben den Wohnungsbauunternehmen vor allem die regionale Bauwirtschaft erheblich in Mitleidenschaft gezogen.

Um die Situation auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich zu entspannen, muss so schnell wie möglich mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dies ist nur durch eine Vielfalt an Maßnahmen erreichbar. Die aus unserer Sicht wichtigsten sind nachfolgend noch einmal in Kürze aufgeführt:



- Systematische Identifizierung und Nutzung von Flächen für den Wohnungsbau.
 - Einführung und Nutzung eines Baulandkatasters
- Eine Vereinfachung des Bauplanungsrechts und die Anwendung der Ausnahmemöglichkeiten zum Beispiel aus § 34 Abs. 3a BauGB
- Senkung der Baukosten für Sanierung und Neubau durch die kritische Überarbeitung von Auflagen und Regularien.
 - z.B. Brandschutz, Barrierefreiheit, Schallschutz, Standfestigkeit
- Schnellere Genehmigungs- und Vergabeverfahren durch Vereinfachungen und Personalaufwuchs in den zuständigen Verwaltungen sowie Beseitigung der Zuständigkeitsüberlappungen in den Behörden.
- Überarbeitung des sechzig Jahre alten Baunutzungsplans in Berlin
- Vereinheitlichung der Verwaltungspraxis in den Bezirken
- Wirksames Eindämmen der Spekulation mit Baugrundstücken und Wohnimmobilien.
- Die Ausschöpfung weiterer Instrumente, wie
 - der Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus,
 - die Überarbeitung der Wohnungsförderungsinstrumente