03 2020

# immobilien Wirtschaft WEGBEREITER DER DIGITALIS

Region-Report

**WOHNEN** So sieht der Wohnungsmarkt hier tatsächlich aus. Eine fiktive Reportage

**UNTERNEHMERRUNDE** Vier Entscheider würden mit der Verwaltung kooperieren

MIETENDECKEL Entwicklungssenatorin Lompscher exklusiv über das neue Gesetz



### **Berlin Hyp**





REGIONREPORT BERLIN 41



"Solange nicht klar ist, wie sich die Gerichte zum Mietendeckel stellen, könnte Berlin eine völlig unbekannte Lähmung ereilen …"

Dirk Labusch, Chefredakteur

# Das große Warten

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Berlin wächst, pulsiert, sprüht – und wartet. Auf die Urteile zum Thema Mietendeckel, die irgendwann eintrudeln und dem Senat Freude oder (was eher anzunehmen ist) Bauchschmerzen bereiten werden.

Interessant dabei: Wird Berlin verstärkt als Risikomarkt eingeschätzt, könnte die Stadt die Sorte Investoren bekommen, die der Senat wohl am wenigsten will, nämlich die opportunistischen. "Die Linke" positioniert sich derweil. Und könnte sogar Vorreiter sein für den Bund. Dann nämlich, wenn die Gerichte den Lokal-Deckel ablehnen. Denn dass der Mietendeckel bundesweit ausgerollt wird, gilt mehr denn je als Option. Die Bauchschmerzen könnten so schnell vergehen ...

The

Fontane Gärten
POTSDAMS GRÜNE MITTE.

An der Georg-Hermann-Allee in Potsdam-Bornstedt entstehen acht Stadthäuser. In direkter Umgebung vom Potsdamer Volkspark und in fußläufiger Entfernung zum Jungfernsee bieten die Fontane Gärten einen erholsamen Lebensmittelpunkt.

Die 2- bis 5-Zimmerwohnungen haben eine Fläche von 43 bis 165 m². Besonders einladend: Alle Erdgeschosswohnungen verfügen über einen Gartenanteil, die Etagenwohnungen ber einen Balkon oder eine Loggia und die Penthouses über mehrere Dachterrassen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.fontanegaerten.de

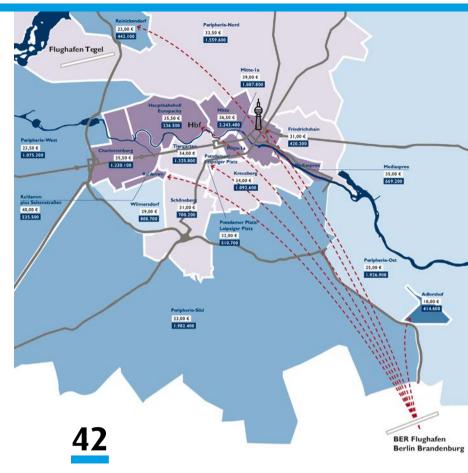
Disk Glend

Editorial	41
<b>News</b> Büros und Hotels im Business Park Berlin	42
<b>Infografik – Südshift im Bürosegment</b> Erwartete Officepreisveränderungen in Berlin	43
<b>Wohnen</b> Der Luxus Familie in Zeiten von Mietsteigerungen und Vorkaufsrecht	46
<b>Wohnen II</b> Auch Arbeitende brauchen Unterkunft – Vom Leid der Zuzügler	48
<b>Berliner Unternehmerrunde</b> Der große Wunsch nach dem Miteinander. Vier Entscheider im Gespräch	51
Mietendeckel	

Ein Exklusivinterview mit der Stadtsenatorin

56

für Wohnen, Katrin Lompscher



#### INFOGRAFIK - SÜDSHIFT IM BÜROSEGMENT

Mit dem neuen Hauptstadtflughafen BER in 2020 wird die Berliner Büromarkt-Geografie sich strukturell ändern. Es wird wohl einen Südshift geben. Zudem wird eine weitere dynamische Entwicklung um Adlershof und im Umfeld des BER selbst erwartet.



#### **UNTERNEHMERRUNDE BERLIN**

Der große Wunsch nach dem Miteinander. Vier Entscheider im Gespräch (v. l.): Bernd Duda, Berlin Hyp; Dirk Labusch, Immobilienwirtschaft; Carsten Sellschopf, Instone Real Estate Development; Stefanie Frensch, Becker & Kries; Dr. Christian Schede, Greenberg Traurig

## News

#### **BUSINESS PARK BERLIN**

#### Neue Hotel- und flexible Büroflächen

Unweit des neuen Hauptstadtflughafens BER realisiert der Projektentwickler und Bauträger PROJECT Immobilien in fünf Bauabschnitten einen modernen Büro- und Hotelstandort mit einer Gesamtmietfläche von 32.500 Quadratmetern. Unter der Bezeichnung B3.OFFICES entstehen die flexibel gestaltbaren und flächeneffizient geplanten Büroflächen mit bis zu 20.000 Quadratmetern am Eingang zum Business Park Berlin, dem größten zusammenhängenden Gewerbepark Berlins.

Weitere Informationen unter www.b3-offices.de

#### Grunderwerbsteuereinnahmen

#### Rekordmarke geknackt

Die Einnahmen der Länder durch die Grunderwerbssteuer sind 2019 auf den Rekordwert von 15,8 Milliarden Euro geklettert. Das ist laut Angaben des Bundesfinanzministeriums ein Anstieg von rund 12.1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Unter den Ländern ist Berlin mit einem Anstieg von 37 Prozent Spitzenreiter. Bundesweit haben sich die Einnahmen durch die Grunderwerbssteuer seit 2010 verdreifacht. "Während der Mangel an bezahlbarem Wohnraum immer größer wird, treiben die Länder die Wohnkosten weiter in die Höhe. Es ist ein Skandal, dass sich die Länder im Wettlauf um die höchste. Grunderwerbssteuer überbieten". kritisierte BFW-Präsident Andreas Ibel. Die Grunderwerbssteuer wurde seit 2006 durch die Bundesländer insgesamt 27 Mal erhöht.

#### Portfolioausbau

#### Trotz Mietendeckel

Der Bestandshalter Mähren AG verzeichnet für das Jahr 2019 ein Transaktionsvolumen von rund 150 Millionen Euro. Dies ist unter anderem auf Engagement im Ruhrgebiet zurückzuführen. Das Wohnungsunternehmen hält trotz Mietendeckel auch an Investitionen in der Bundeshauptstadt fest. Es plant deren weiteren Ausbau.

12%

#### ANSTIEG ZUM VORJAHR

Der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnet nach Angaben von Colliers International 2019 einen Flächenumsatz von 474.900 Quadratmetern. Damit übertrifft er das Vorjahr um 12 Prozent.

## Jetzt handeln















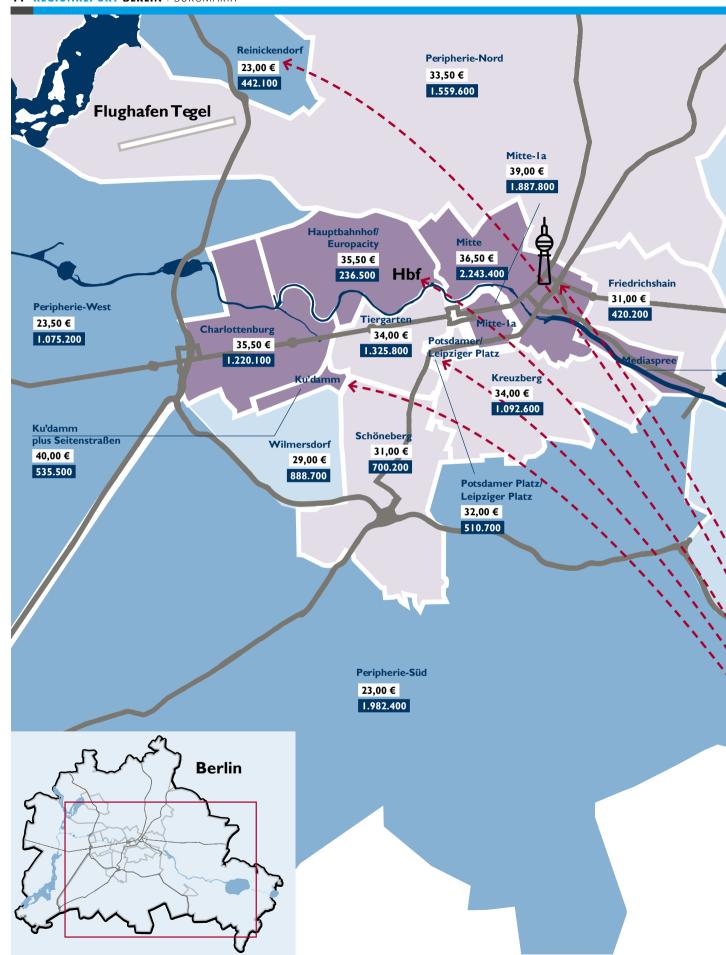


ista

#### Einfach direkt online beauftragen auf:

ista.com/rauchwarnmelder oder Angebot anfordern unter 0331 70 17-530.





# CATELLA **Mediaspree** 35,00€ 669.200 Peripherie-Ost 25.00 € 1.926.900 Adlershof 18,00€ 414.600 **BER Flughafen Berlin Brandenburg**

# Südshift im Bürosegment Berlin 2020

Mit der avisierten Öffnung des neuen Hauptstadtflughafens BER in 2020 wird strukturell auch eine Veränderung der Berliner Büromarkt-Geografie einhergehen. Es wird wohl einen Südshift geben. Zudem wird eine weitere dynamische Entwicklung um Adlershof und im Umfeld des BER selbst erwartet.

2020 startet mit starkem Rückenwind aus einem Rekordjahr 2019 bei den gewerblichen Immobilienmärkten. Mit rund einer Million Quadratmeter Vermietungsumsatz und einem Transaktionsvolumen von 12,05 Milliarden Euro befindet sich die Hauptstadt im Fokus nationaler und internationaler Investoren. Bei Büroimmobilien ist der Anteil besonders hoch. Auch Forward Deals geraten verstärkt

in den Fokus. Anmietungen finden aufgrund mangelnder Bestands-flächen vermehrt in Projekten statt. Moderne Büroflächen in sehr guten Lagen mit hochqualitativer Ausstattung sind in den innerstädtischen Teilmärkten unterhalb von 30 Euro/Quadratmeter kaum vorhanden. Das hohe Spitzenmietniveau verlagert sich auch in periphere Teilmärkte.

FAHRZEITEN" V	ON FLUGHAFEN	BER NACH
---------------	--------------	----------

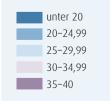
	OPNV	PKW
Adlershof	10	15
Reinickendorf	45	50
Alexanderplatz	25	45
Potsdamer Platz	35	45
Ku'damm	40	40
Hauptbahnhof	30	40

Die PKW-Fahrzeiten wurde im Dezember 2019 über einen Zeitraum von 10 Tagen zu den jeweiligen Stoßzeiten der Berufspendler erhoben.

Riwis, Catella Research 2020

#### **ERZIELBARES SPITZENMIETNIVEAU**

NACH TEILMÄRKTEN (in €/m²)



Erzielbare Bürospitzenmiete
33,50 € 2019 nach GIF-Definition\*\*

236.500 Büroflächenbestand

Büroflächenbestand in m² (MF)

\*\* Die festgestellte Spitzenmiete repräsentiert die erzielbare nominale Miete für eine hochwertige Vermietungsfläche im besten Teilmarkt zum Berichtszeitraum.

#### RESEARCHER:

Catella betreibt Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 15 Ländern. Der Konzern verwaltet Vermögenswerte von rund 17 Milliarden Euro. Er ist im Mid Cap Segment des Nasdag Stockholm gelistet. Mehr: www.catella.com. Kontakt: research@catella.de

<sup>\*</sup> in Minuten

### Berlin

# **Luxus Familie**

Mietendeckel, Mietpreisbremse, Vorkaufsrecht, Enteignung: Über kein Thema wird in Berlin derzeit so heiß diskutiert wie über das Wohnen. Zwei Beiträge zum Berliner Wohnungsmarkt. Damit Sie wissen, wie er wirklich ist ...

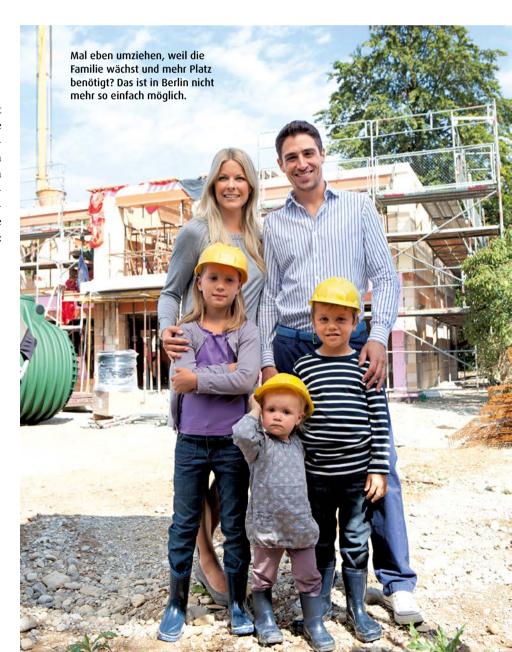
in Zimmer mehr, das ist der Luxus, von dem die Berliner Familie träumt. Mit Kind Nummer drei sind die 75 Quadratmeter noch enger als zuvor geworden.

Eine neue Wohnung soll her, und damit beginnt die Malaise. Man kann der Familie nicht vorwerfen, dass sie naiv an das Projekt herangeht. Wohlüberlegt stellen sich die Eltern strategische Fragen, gehen nach dem Ausschlussprinzip vor, halten Mindestvorgaben fest: Kitaplatz und Schulauswahl, die Wege dahin, Arbeitswege für beide Elternteile. Dazu die Kernfrage: Mieten oder kaufen?

Beide verdienen Gehälter, die über dem Berliner Durchschnitt liegen, ein wenig Erspartes kommt dazu.

Die Familie hat die Preissprünge der vergangenen Jahre für Wohnungen und Häuser verfolgt. In ihrer Nachbarschaft, einem gemütlichen Kiez unmittelbar außerhalb des S-Bahn-Rings, verlangen Verkäufer inzwischen drei Mal so viel für den Quadratmeter wie noch vor fünf Jahren. Die Familie will das eigentlich nicht mitmachen, sie findet so manches Verhalten unverschämt, die Qualität von Bausubstanz und Umfeld haben sich ja nicht verbessert.

Eine Baugruppe, das wäre es gewesen. Freunde hatten sich vor wenigen Jahren einer solchen Gemeinschaft angeschlossen, schon mit Kinderzimmer, obwohl noch gar kein Nachwuchs da war. Damals erschienen dem Paar die



#### Fakten

565.000

Das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern lag den jüngsten Zahlen des Gutachterausschusses zufolge in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2018 bei etwa 565.000 Euro (Vorjahr: 480.000 Euro).

445.000

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften kletterten die Preise in Berlin von 385.000 auf 445.000

5.700

Das durchschnittliche Preisniveau von Eigentumswohnungen lag in Berlin 2018 bei etwa 5.700 Euro pro Quadratmeter für Erstverkäufe. Im Jahr 2017 waren es noch 5.200 Euro. Bei weiterverkauften Eigentumswohnungen legten die Preise 2018 um 500 Euro pro Quadratmeter auf 3.500 Euro zu.

Insgesamt ist in Wohnungen und Wohnhäuser 2018 dreimal so viel Geld geflossen wie 2000. Der Umsatz ist von 3,6 Milliarden auf 11,1 Milliarden Euro gewachsen. Mit einer jährlichen Steigerungsrate von etwa 13 Prozent war der Zuwachs nirgends so stark wie in Berlin.

Quadratmeterpreise zu hoch (sie lagen bei 2.500 Euro pro Quadratmeter im gehobenen Teil von Kreuzberg), das Gesamtmodell unsicher. Aus heutiger Sicht erweist sich die Investition als Schnäppchen. Vor allem: Selbst wenn man sich mit der gemeinschaftlichen Art des Wohnungsbaus heute eher anfreunden könnte, es gibt kaum mehr solche Modelle.

In einschlägigen Internetforen stößt die Familie auf esoterisch anmutende Wohngemeinschaftsprojekte auf entlegenen Brandenburger Resthöfen oder in Kleinstädten, aus denen gefühlt ein Mal am Tag ein Bus nach Berlin fährt. Auf halbwegs zentralem Berliner Stadtgebiet: Fehlanzeige.

Die Familie hält sich die Frage "Miete oder Kauf" offen und konzentriert sich auf die räumliche Einschränkung. Eine halbe Stunde Arbeitsweg halten beide für zumutbar, ideal wäre außerdem eine Gegend, in der die Kinder mit gutem Gewissen auf eine staatliche Schule gehen können - sowohl was die Infrastruktur als auch was den Schulweg betrifft. Denn mindestens genauso grauenvoll wie Geschichten über den Immobilienmarkt muten Berichte über den Zustand Berliner Schultoiletten an. Oder soll es doch eine Privatschule sein? Soll diese bestimmen, wohin die Familie zieht? Eine Frage scheint eine Reihe weiterer Fragen nach sich zu ziehen, ohne dass sich Antworten abzeichnen würden. Die Angebote werden dank der Vorauswahl rar. Ein halbes Jahr vergeht, die Kinder quengeln, die Nerven der Eltern sind angezählt.

Egal ob Miete oder Kauf: Preis und Leistung klaffen. Die Familie fällt unter kein Förderprogramm oder eine gezielte Subvention und besitzt zugleich zu wenig Geld, um jeden Wahnsinn mitzumachen: eine Lose-lose-Situation. Vor allem keimt mit der Zeit der Verdacht auf, dass der Fokus auf urbane Gebiete erheblichen Verzicht nach sich ziehen würde: Verzicht auf Ruhe und Verzicht auf Privatsphäre.

#### Berlin ist voll geworden in den vergangenen Jahren, die Dichte birgt soziale Sprengkraft

Berlin ist substanziell voll geworden in den vergangenen Jahren, mit einer Dichte, die soziale Sprengkraft birgt. Die neu gebauten Objekte sind so eng geplant, dass es zwangsläufig laut und ungemütlich werden muss.

Rasenflecken grenzen an Brandmauern, bodentiefe Fenster gewähren unerwünschte Einblicke in das Privatleben der Nachbarn, Fahrradständer scheinen grundsätzlich überbelegt zu sein und Fahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln werden zur täglichen Zerreißprobe - in manche U-Bahnen kommt man zu Stoßzeiten gar nicht mehr hinein. Die Familie denkt an die Schlachtrufe, je nach politischer Couleur, nach Bauen, Bauen, Bauen oder günstigen Mieten für alle und überall. Noch mehr Menschen in die Baulücken, auf die Bürgersteige, auf Fahrradwege und in die S-Bah-

Das Hamburger Beratungsunternehmen F+B will verunsicherte Investoren in Berlin ausgemacht haben. Investoren konzentrierten sich zunehmend auf Neubauten und warteten mit Instandhaltungen ab, erklärten die Marktbeobachter jüngst. Damit hofften sie, eine regulatorische Durststrecke zu überstehen. Denn: "Sollte der Mietendeckel vor Gericht Bestand haben, ist mit Preisrückgängen auf breiter Front zu rechnen."

nen, noch mehr Kinder in die Kitas und Musikschulen und Sportvereine? Und sinken dann die Preise?

Die Familie erwägt erstmals, Berlin zu verlassen. Sie hört davon, dass Eberswalde Neubürger umwirbt. Die Fahrt mit dem Regionalexpress dauert eine halbe Stunde, das scheint realistisch. Allerdings kommen dann die Pendelkosten für beide zu den monatlichen Ausgaben hinzu. Außerdem haben weder Eltern noch Kinder in der Kleinstadt irgendwelche sozialen Anknüpfungspunkte, sie kennen dort niemanden.

#### Rote Beutel, gefüllt mit Brandenburger Äpfeln

Kurz vor Weihnachten bekommen Regionalzugreisende am Berliner Hauptbahnhof rote Beutel in die Hand gedrückt, gefüllt mit Brandenburger Äpfeln. Auf dem Beutel steht: "Brandenburg. Es kann so einfach sein". Es ist eine Aktion der Brandenburger Landesregierung, die für einen Umzug in ihr Bundesland werben will.

Potsdam ist jedoch zu teuer, Kleinmachnow hat keinen S-Bahn-Anschluss, die Häuser in Schönefeld bestechen mit Fertighaus- und Carport-Charme: Nichts überzeugt so, dass es eine Investition in der Höhe wert wäre. Nach Falkensee fährt eine Bahn, das liegt hinter Spandau. Sie soll zu gewöhnlichen Zeiten genauso voll sein wie die Ringbahn Höhe Sonnenallee.

Kristina Pezzei, Berlin

Bevor die Umzugskartons ausgepackt werden können, haben Neu-Berliner schon eine regelrechte Wohnungssuche-Tortur hinter sich.

# Normal sind nie die anderen – der Zuzügler

Anderer Fall, gleiches Problem: Wer neu nach Berlin zieht, muss sich bei der Wohnungssuche auf einiges gefasst machen. Bewerbungsgespräche in Veganer-WGs sind dabei noch die harmloseste Variante.

in junger Mann bewirbt sich um eine Stelle in Berlin. Er bekommt den Job, ein Posten mit Perspektive bei einer Bundesbehörde, er freut sich. Er beginnt, nach einer Wohnung zu suchen. So weit, so normal.

Im Nachhinein denkt er sich, vielleicht ist er zu naiv an die Sache herangegangen. Die westdeutsche Universitätsstadt, in der er bisher gelebt hat, war überschaubar, mit einem Zentrum und Stadtteilen darum herum. Auch hier

waren die Mieten gestiegen, doch aufgeteilt auf die Wohngemeinschaft und mit seinem studentischen Lebensstil hielt sich die Belastung im Rahmen; jedenfalls waren Miete und Wohnen keine Themen, auf die sein Umfeld und er Zeit und Gedanken verschwendeten. Er fragt in seiner zukünftigen Abteilung, ob man helfen könne. Ja, wo denn, was denn, bekommt er zu hören. Und wie viel er bereit sei zu zahlen? Charlottenburg, Moabit oder Kreuzberg? Bohème,



Party oder Randale? Er zuckt mit den Schultern und zieht einen Zehn-Kilometer-Radius um die neue Arbeitsstelle. Diese Strecke hält er als täglichen Arbeitsweg per Rad für realistisch. Der Mann legt ein Suchprofil bei einem führenden Immobilienportal an, kontaktiert Genossenschaften und durchstöbert Anzeigen von Wohngemeinschaften. Erste Ergebnisse: Zwei Zimmer in Berlin-Mitte, Erstbezug, 56 Quadratmeter, 1.099 Euro Miete. Kalt. Gleiche Größe in Alt-Hohenschönhausen: 612 Euro kalt. Er sucht auf der Karte nach Alt-Hohenschönhausen. Es scheint am Rand zu liegen, Nordosten. Vielleicht etwas für später, denkt er, mit Frau und Kind. Von den fünf Genossenschaften, denen er eine E-Mail schreibt, antworten drei. zwei davon nehmen keine neuen Mitglieder auf, bei der dritten warten Singles mindestens zehn Jahre auf eine Wohnung. Wer weiß denn, wo ich dann lebe?, denkt sich der Mann. Seine Rücklagen halten sich in Grenzen, eine Einlage bei der Genossenschaft aufs Geradewohl erscheint finanziell unvernünftig. Bei den Wohngemeinschaften soll er wahlweise mitkochen, einem Spieleabend beiwohnen oder sich in eine Schlange mit 20 anderen Interessenten einreihen, um in die engere Auswahl für Durchgangszimmer zu kommen, die warm dann auch fast 600 Euro kosten. Der Bewerbungsprozess für seine Arbeitsstelle kommt ihm im Vergleich dazu lächerlich vor.

Er beginnt zu lesen, von Mietendeckeln, Bremsen und Baustaus, Vorkaufsrecht und Enteignung, er versteht wenig

davon. Als er das erste Mal nach Berlin fährt, ein halbes Dutzend Besichtigungstermine ließen sich vereinbaren, steigt er aus dem Zug und wird nass. Das Dach am Hauptbahnhof ist zu kurz für den Zug. Er kauft sich einen Regenschirm und bricht zu einem Spaziergang auf, nördlich soll die Europacity liegen, ein neues Stadtviertel im Werden, er ist neugierig.

Er sieht: Menschen, Rollkoffer, mit gelber Markierung gemalte Umfahrungen auf der Straße, Radfahrer, die sich durch im Stau stehende Autos und querende Passanten schlängeln. Es klingelt, es schreit, es stinkt. Schießschartenoptik im Straßenbild, ein Haus wie das andere, Bauzäune vor stehendem Wasser, das also ist die Europacity. Wer nutzt die französischen

#### Fakten

Laut einer DIW-Studie finden nur noch 10 Prozent, dass es leicht ist, in Berlin eine Wohnung zu einem vernünftigen Preis zu finden (2015: 51 Prozent).

7.000

Dem Hamburger Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (GEWOS) zufolge sind 2017 etwa 7.000 Menschen aus der Bundeshauptstadt in die angrenzenden Nachbargemeinden gezogen



#### ICH BIN KEIN BERLINER

Grundstücke und Gewerbeflächen im Herzen der **Hamburger** Metropolregion. Rufen Sie uns an: **040 535 406 - 60** 



Norderstedt mbH

www.egno.de

#### Fakten

Vermieter in Berlin haben 2018 doppelt so hohe Mieten verlangt wie zehn Jahre zuvor. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag bei 11,09 Euro, 2008 waren es 5,59 Euro.

Der Berliner Senat will die Mieten für 1,5 Millionen Wohnungen, die vor dem Jahr 2014 gebaut wurden, für fünf Jahre einfrieren. Die Obergrenze soll bei 9,80 Euro Kaltmiete je Quadratmeter liegen.

Zwischen 2012 und 2019 sind die Grundstückspreise in einigen Bezirken Berlins um über 700 Prozent gestiegen. Unbebautes **Bauland** in Berlin kostete zuletzt durchschnittlich 946 Euro pro Quadratmeter. In Brandenburg waren es 82 Euro pro Quadratmeter.



Balkone, die auf die Durchgangsstraße hinaus gehen? Wo stellen die Bewohner ihre Bücher und ihre Sofas hin, wenn jeder Neubau mit bodentiefen Fenstern durchsetzt ist? Und warum schauen ganze Häuser unbewohnt aus, obwohl doch eine Wohnungsnot in der Stadt herrschen soll?

Er sucht sich über die App, die er sich eigens für den Tag heruntergeladen hat, ein Leihfahrrad, schließt es auf und lässt sich vom Routenplaner zur ersten Besichtigung lotsen. Der Eindruck, dass verfügbarer Straßenraum und Menschenmenge in einem deutlichen Missverhältnis stehen, verstärkt sich. Die Wohnung selbst ist ansprechend, Gründerzeitaltbau in Charlottenburg, verhältnismäßig ruhig, nur ein Balkon fehlt.

Die Vermieter, ein älteres Ehepaar, nehmen sich Zeit für Einzelbewerber. Die Stelle bei einer Bundesbehörde gibt Pluspunkte, die Vermieter scheinen dem Mann geneigt. Sie stellen sich einen Mietpreis von 14 Euro pro Quadratmeter vor. Kalt. Es klingt nicht so, als würde das Erwähnen von Bremsen, Deckeln oder anderen Senatsplänen die Chancen auf einen Erhalt der Wohnung steigern. Bei der nächsten Besichtigung, ein Stadtteil im Osten, ist mehr los. In der Traube der Wartenden überbieten sich die Menschen mit Anekdoten aus ihrer Such-Biographie. In Mitte solle man jetzt Coaching-Verträge parallel zum Mietvertrag unterschreiben, um die Spanne zwischen Mietendeckel und Preisvorstellung des Vermieters auszugleichen. Anderswo hat man von einer Klausel gehört, die einen Einstieg in den bestehenden Mietvertrag vorsieht - um den Abschluss eines aus Vermietersicht unlukrativen Neuvertrags zu verhindern. Fragen nach Familienplanung und Freizeitgestaltung scheinen längst zum Status quo zu gehören, Datenschutz bei der Flut an freiwillig erstellten Bewerbungsmappen eine nachrangige Rolle zu spielen.

In der darauf folgenden Wohnung schimmelt es im Bad, und durch die Fenster zieht es. Die anschließende versprach ruhiges Wohnen und liegt an einer Ausweichstrecke für gefrustete Pendler zur stets verstopften Hauptstraße, was laut Vermieter mit dem Ende einer Baustelle in der Nachbarschaft vorbei sein werde. Vor der fünften Wohnung spricht ihn eine Frau an und sagt, im Haus diskutiere man gerade über Klagen gegen den Vermieter, hinter dem eine Briefkastenfirma auf den Cayman-Inseln stecke. Danach hat der Mann keine Lust mehr, die Mansarde anzuschauen.

In einer Neuköllner Künstler-Gemeinschaft schließlich empfängt ihn eine Sprecherin mit den Worten, man habe inzwischen beschlossen, nur Veganer aufzunehmen. Außerdem sei die Miete neu aufgeteilt worden und liege nun bei 600 Euro für das Zwölfquadratmeterzimmer, die Putzhilfe sei bereits eingerechnet.

Spät am Abend sitzt der Mann im Zug zurück. Er grübelt. Ist er verrückt? Oder sind es die anderen? Ja, die Mietpreise sind gesalzen, bei einem überschaubaren Angebot an realistischen Annoncen. Aber so exorbitant mehr, als er es bisher gewohnt war, ist es auch wieder nicht. Nur alles, aber auch alles darum herum kommt ihm wahnsinnig übertrieben vor. Der architektonische Einheitsbrei, die überzogenen Preisvorstellungen von Vermietern, die jetzt schnell noch zuschlagen möchten und den Teufel von der sozialistischen Politik an die Wand malen; die Wohnungssuchenden, die hinter jeder neuen Einbauküche Verrat wittern, kein Neubau ohne Protestgraffiti, kein Neubau mit Anspruch, keine WG für Nicht-Veganer, keine Straße ohne Gentrifizierungs-Historie. Nehmt doch mal eine Schippe runter, möchte er rufen, aber da ist er schon längst hinter Spandau raus. Regt euch doch lieber über die Infrastruktur auf! Redet darüber, wie verstopft die Straßen sind, wie kaputt und schmal die Radwege, wie unstimmig die Ampelschaltungen für Fußgänger. Gilt dieses Chaos als cool? Ist es normal, und wenn ja, wie gewöhnt man sich daran? Der Mann ist müde. \*

# Der große Wunsch nach dem Miteinander

Berlin ist speziell. Die Stadt hat den Mietendeckel, eine mehrstufige Verwaltung und zumindest eine Branche, die darunter leidet. Berlin hat viele Chancen, ein paar Probleme. Und eine Immobilienwirtschaft, die Lust hat, zu deren Lösung beizutragen. Eine Diskussion.

In Kooperation mit









#### Herr Duda, Berlin ist in vielen Bereichen im Aufbruch. Da passt das Thema "Mietendeckel" nicht ganz dazu ...

Bernd Duda: Nein ... es wird auf einmal viel mit Ängsten in der Bevölkerung gearbeitet, nach dem Motto: "Es wird dir etwas weggenommen, dein Quartier verändert sich." Vor 100 Jahren wurde das heutige Berlin geformt. Da gab es die Entscheidung, aus vielen Vorortgemeinden und einzelnen Städten ein Groß-Berlin zu machen. Diese Begeisterung von damals müssen wir den Menschen wieder stärker vermitteln.

Dr. Christian Schede: Wir müssen uns zurückbesinnen auf das, was den Berlin-Boom tatsächlich ausgelöst hat. Berlin steht für Freiheit und Kreativität - auch historisch. Gerade in den letzten fünf Jahren haben Berliner diese Freiräume genutzt und die Hinterhöfe wiederbelebt. Daran muss sich die Zukunft Berlins auch wieder messen.

Carsten Sellschopf: Wir reden tatsächlich mehr über Regulation als darüber, wie man Wohnungen schafft. Dabei ist klar, dass wir mehr Wohnungen in bezahlbaren Segmenten brauchen. Im Moment gibt es keine Antworten auf die wirklich wichtigen Fragen.

#### Aber die Diskussion um den Mietendeckel ist ja nicht völlig unverständlich.

Schede: Regulierung ist wichtig. Wofür ich jedoch kein Verständnis habe, ist, dass wir mit der Debatte über Enteignung und Mietendeckel zwölf Monate schlicht verschwendet haben. Von der Politik hätte im September kein Mietendeckelgesetz-, sondern ein Neubaubeschleunigungsgesetzentwurf kommen sollen. Wir hätten uns auf dieses Thema konzentrieren müssen.

Sellschopf: Dass es ein vernünftiges Rahmenwerk geben muss, ist für mich jenseits jeder Diskussion. Aber es braucht auch Angebote, und wir haben an anderer Stelle tatsächlich welche gemacht. Damals war die Diskussion über das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung noch gar nicht richtig geführt worden. Wir haben im Quartier Luisenpark unter anderem 139 überwiegend geförderte Wohnungen realisiert. Da waren wir am Start zu einem Zeitpunkt, zu dem viele noch überlegt haben, wie sie dagegen klagen können.

Und die Verwaltung hat mitgezogen? Sellschopf: Ja, damals wurde kons-**>>** truktiv zwischen Investoren und



"Oft tragen wir Bauanträge in 40-facher Ausfertigung in die Behörde. Viele Verfahrensschritte ließen sich sehr stark beschleunigen."

Carsten Sellschopf, Geschäftsführer Instone Real Estate Development

Verwaltung an einer Lösung gearbeitet, die dann zeitnah in Bau gegangen ist. Dieser Geist sollte unser zukünftiges Handeln, auch in Politik und Verwaltung, prägen.

Schede: Die Enteignungs- und Mietendeckeldiskussion ist tatsächlich ein Weckruf in Sachen sozialer Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft. Ich glaube, wir sollten uns daran erinnern, dass es ein Dreieck der Nachhaltigkeit geben muss: Eine Maßnahme muss ökologisch sein und sozial. Aber eben auch die wirtschaftliche Nachhaltigkeit ist wichtig. Die Maßnahme muss sich für Unternehmen lohnen. Ich wünsche mir, dass die Verantwortlichen in der Stadtentwicklungspolitik auch letzteren Aspekt realisieren.

#### Auch Fehler der **Immobilienwirtschaft**

#### Aufgabe der Politik?

Schede: Das war zunächst natürlich eine Sache der Politik, aber vielleicht hätten wir auch als Immobilienwirtschaft Entwürfe konkretisieren müssen, um der Politik zu erklären, was sie auf den Tisch bringen soll.

**Stefanie Frensch:** Es ist ein gewisses Novum, als Gesamtbranche gemeinschaftliche Lösungen zu schaffen. Aber wichtig ist doch: Wir sollten tatsächlich nicht immer nur auf Lösungsvorschläge aus der Politik warten. Wichtig wäre im Gegenzug aber auch, dass jeder Akteur auch einmal zurücksteckt hinter dem Gedanken, dass er nur für sich selbst und sein Unternehmen optimiert wirtschaften will.

#### Ich höre Selbstkritik?

Frensch: Wenn wir uns einen Vorwurf machen müssen, ist das der, dass wir es als Branche nicht geschafft haben, vor einem Jahr eine Selbstverpflichtung für nachhaltiges Handeln als Immobilienwirtschaft einzugehen. Denn der Mietendeckel, so wie er jetzt kommt, ist meines Erachtens viel problematischer, als es eine Selbstverpflichtung mit Augenmaß gewesen wäre.



"Wir müssen uns den Vorwurf machen, dass wir es als Branche nicht geschafft haben, vor einem Jahr eine Selbstverpflichtung für nachhaltiges Handeln einzugehen."

Stefanie Frensch, Geschäftsführerin Becker & Kries

Schede: Trotz allem: Was wir im Moment erleben, ist für mich unverhältnismäßig. Wir wollen ein Problem lösen, indem wir ein Gesetz auf den Weg bringen, das einen massiven Eingriff darstellt: in die Vertragsfreiheit, die Auftragslage im Handwerk, den Rechtsfrieden zwischen Vermieter und Mieter. Dabei könnten wir, ohne private Freiheitsräume zu tangieren, uns selbst als Staat vernünftig organisieren.

#### Das Argument ist immer die "besondere Notlage in Berlin" ...

Schede: Der Senat muss sich so aufstellen, dass er selbst das Problem lösen kann! Die Verwaltungsstruktur in Berlin ist zu schwerfällig. Trotzdem wird sie konserviert und aufrechterhalten. Und vor einigen Jahren wurden die "B-Plan-Fabriken" auf Senatsebene aufgelöst ... Sellschopf: Wir müssen uns mit den Verwaltungsprozessen beschäftigen. Wenn wir nicht schneller zu einer Baugenehmigung kommen, werden wir in fünf Jahren dieselbe Diskussion führen wie heute. Und wenn wir wirklich mehr bauen wollen, müssen wir uns mit innovativen Bauverfahren beschäftigen.

#### Die Bearbeitungsdauer für Bauanträge in Berlin ist nach wie vor lang?

Schede: Ja. Die durchschnittliche Dauer für einen Bebauungsplan in Berlin liegt bei deutlich über fünf Jahren. In London wird ein 57-stöckiges Wohnhochhaus in Modularbauweise gebaut, und zwar in 15 Monaten. Das könnten wir uns ja auch einmal anschauen. Berlin hat viele so genannte "34er-Gebiete". Das bedeutet. dass sich dort viel schneller, innerhalb von 15 Monaten, Baurecht schaffen lässt. Wenn ich in 15 Monaten Baurecht schaffe und mit 15 Monaten Bauzeit für modulares Bauen rechne, dann könnte ich in drei Jahren ganz viele Wohnungen schaffen.

#### Ist die Verwaltung auf die Umsetzung der von ihr beschlossenen Maßnahmen überhaupt vorbereitet?

Sellschopf: Nein! Dass im mittleren Bereich zu wenig gebaut wird, ist seit Jahren bekannt. Und dann haben Berlin und Brandenburg Ende 2018 den neuen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion beschlossen. Da habe ich mich erstmal gefreut und gedacht, das geht in die richtige Richtung.

#### Was ist aus dem geworden?

Frensch: Er scheint, zumindest in der öffentlichen Diskussion, zu ruhen. Sellschopf: Brandenburg orientiert sich übrigens anders, orientiert sich auch ein Stück weit weg von Berlin.

#### Verwaltung und Immobilienwirtschaft: Immer gegeneinander?

#### Kann die Immobilienwirtschaft in irgendeiner Form der Verwaltung helfen?

Frensch: Klar. Wir können der Verwaltung zum Beispiel anbieten, B-Plan-Verfahren durch eigenes Management zu unterstützen. Die Frage ist, wie wir die Transparenz herstellen und wo wir ansetzen. Hier muss aber auch die Immobilienbranche Vorschläge machen - und hat sie in der Baulandkommission schon erarbeitet.

**Sellschopf:** Ich bin im Verband Berliner Kaufleute und Industrieller (VBKI) aktiv. Aus diesem Kreis heraus haben wir die Frage diskutiert, wie wir in der Verwaltung Technologien implementieren

können, die in der Branche State of the Art sind. Das Thema "digitale Bauakte" wäre so etwas. Wir haben versucht, niedrigschwellige Angebote zu formulieren. Bei uns gibt es ganz einfache Plan-Server, mit denen wir seit Jahrzehnten arbeiten, und wir tragen teilweise noch Bauanträge in 40-facher Ausfertigung in die Behörde. Die werden dann verteilt, später kommt alles gestempelt zurück, und dann ist das Papier eigentlich überflüssig. Diese Verfahrensschritte lassen sich stark beschleunigen. Aber das sind Themen, bei denen die Verwaltung auch wirklich mitwollen muss.

Frensch: Das große Problem sind die unterschiedlichen Vergütungen. Im Bezirk wird man schlechter bezahlt als im Land. Im Land wird man schlechter bezahlt als im Bund. Und alle drei Ebenen sind in Berlin vorhanden. Eine Angleichung von Vergütungsstrukturen in Bezirk und Bund wäre nicht ganz so schlecht.

#### **TEILNEHMER** (v.l.)

#### **Bernd Duda**

Geschäftsstellenleiter der Berlin Hyp

#### Dirk Labusch

**Immobilienwirtschaft** 

#### **Carsten Sellschopf**

Geschäftsführer Instone Real Estate Development

#### Stefanie Frensch

Geschäftsführerin Becker & Kries

#### **Dr. Christian Schede**

Managing Partner bei Greenberg Traurig





"Wir müssen uns zurückbesinnen auf das, was den Berlin-Boom tatsächlich ausgelöst hat. Berlin steht für Freiheit und Kreativität – auch historisch."

Dr. Christian Schede, Managing Partner bei Greenberg Traurig

#### **EXTRA: VIDEO**



#### www.haufe.de/ unternehmerrunde-berlin

Videointerviews mit den Unternehmen zur Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung und zu den besonderen Chancen



#### Können bessere Technik und Innovation Berlins Probleme lösen?

Frensch: Sicher nicht allein – wenn Akzeptanz und politische Beförderung fehlen. Es ist eine Tatsache, dass sich Bezirke in Berlin verändert haben, dass es eine gewisse Gentrifizierung gegeben hat. Aber die Chancen, die in der Weiterentwicklung liegen, müssen gesamtstädtisch gesehen werden.

#### Was ist mit den Umlandgemeinden?

Frensch: Da wird man als Investor oder Entwickler sehr freundlich empfangen. Langsam, aber sicher gewöhnt sich die Bevölkerung daran, im Umland zu leben. Das wäre übrigens das Ungünstigste, was Berlin passieren kann: Die Steuern gehen ins Umland, und die Pendlerstrecken nach Berlin sind permanent verstopft.

#### Warum läuft es in Hamburg besser?

#### Nun wird ja beim Thema "effiziente Strukturen im Wohnungsbau" immer wieder Hamburg als Vorbild genannt. Was läuft in Berlin schlechter?

Duda: In Hamburg hat man es geschafft, dass sich Stadt und Bauindustrie zusammengesetzt und einen Plan entwickelt haben. Der wird sukzessive umgesetzt. Die Industrie unterstützt in vielen Bereichen, und die Stadt ist bereit, Unterstützung auch anzunehmen. Das wäre für Berlin ein tolles Modell. Hamburg schafft es in den letzten Jahren stetig, den Wohnungsbau nach vorne zu bringen. In Berlin arbeitet man leider noch viel zu oft gegeneinander. Mein Petitum wäre, dass man sich an einen Tisch setzt und gemeinsam überlegt, wie man die Stadt nach vorne bringen kann.

#### Kann die Landes-Clearingstelle hier keine Lösungen bieten?

Frensch: Sie funktioniert in Berlin nicht wie in Hamburg. In Hamburg sitzt diesem Gremium der Erste Bürgermeister vor und trifft Entscheidungen. Hier in Berlin wird mit den Senatoren auf Landesebene diskutiert, aber die Entscheidung muss in den Bezirken akzeptiert und umgesetzt werden. Die so genannte B-Plan-Werkstatt, die auf Landesebene größere B-Plan-Verfahren umsetzen sollte, ist ein sehr zaghaftes Projekt. Sellschopf: In Hamburg ist das Thema Drittelmix im Fokus: ein Drittel sozial gebundener Mietwohnungsbau in zwei verschiedenen Varianten, freier Wohnungsbau und Eigentumswohnungen. Duda: Die Durchmischung der Quartiere gelingt dort. Da baut in der Hafen-City eine Genossenschaft zu günstigen Preisen neben einem Investor mit Luxuswohnungen.

Frensch: Ein wichtiger Faktor in Hamburg ist auch das Thema Bodenpolitik. Du kannst doch am allerbesten als Exekutive bestimmen, was passiert, wenn du über Grund und Boden verfügst. In Berlin ist lange Zeit ein Verkauf der Flächen betrieben worden.

#### Das war ja wegen der erheblichen Verschuldungsquote der Stadt nachvollziehbar.

Frensch: Ja, aber man hätte in den letzten acht Jahren durchaus zukaufen können, zu akzeptablen Preisen. Das hat man aber nicht gemacht. Jetzt könnte das Land dies immer noch tun. Dann wäre man politisch in der Lage, den sozialverträglichen Mix erstellen zu lassen, den wir brauchen in Berlin - auch mit privatem Geld übrigens.

Sellschopf: In Hamburg war laut den Zahlen die Teuerung höher als der Mietenanstieg. Irgendwas müssen die dort sehr richtig gemacht haben.

#### Frau Frensch, geht Ihr Unternehmen als Investor aus Berlin heraus oder bleiben Sie?

Frensch: Als Familienstiftung hat man eine unendliche Haltedauer und kann und wird langfristige Zyklen begleiten. Wir werden weiter investieren in Berlin, aber mit einem anderen Augenmerk als zuvor. Wir werden uns ganz genau anschauen, wie sich der Markt in den nächsten Jahren entwickeln wird. Und wir werden uns anschauen, ob es Einstiegsmöglichkeiten gibt.

#### Was bedeutet der Mietendeckel für die Banken?

Duda: Wenn es zu einer Deckelung und zu einer Reduzierung der Mieten kommt, werden die Banken hier und dort im Bereich Wohnungswirtschaft ihre Werte anpassen, weil dann der Cashflow sinkt. Gleichzeitig wird der Markt dann zeigen, welche Renditen man überhaupt noch haben will und wie sich das auf den Kaufpreisfaktor auswirkt.

#### Man liest. Investoren warten ab ...

Duda: Das stimmt. Im letzten halben Jahr sind ganz wenige Wohn- und Geschäftshäuser verkauft worden. Viele Investoren sind doch verschreckt, wenn sie keine Mieten steigern können. Natürlich wird dann etwa auch eine Heizungsmodernisierung nach hinten geschoben. Tendenziell kann man durchaus davon ausgehen, dass die Wohn- und Geschäftshäuser im Wert sicherlich etwas verlieren werden ...

#### Befürchtung: Investoren werden wegbleiben

#### Wie wird es weitergehen mit Berlin?

Duda: Berlin wird natürlich weiterwachsen. Die anderen Teilbereiche jenseits von Wohnen laufen sehr gut. Wir werden weiter einen starken Büroneubau haben. Berlin wird auch in diesem Jahr wieder ein höheres Wachstum haben als der Bund. Die Preise im Eigentumsmarkt werden weiterhin steigen, wobei der Mietmarkt im vergangenen Jahr erstmals wieder leicht gefallen ist. Hier bleibt abzuwarten, wie sich diese Bewegungen entwickeln.

#### Ihr Rat an die Verantwortlichen von Berlin ...

Frensch: Wir sind in einer Stadt, die lange von einer Mauer umgeben war. Durch diese lange währende Situation hat das gesamte Umland noch nicht die Anbindung erfahren, die in den Regionen vieler anderer Städte normal ist. Berlin braucht dringend ein Konzept für das Wachstum der Metropolregion.

#### Hat Berlin zwischenzeitlich an Attraktivität verloren?

Schede: Ich meine, ja. Wurde ich im letzten Jahr beim Thema Berlin im Ausland gefragt, wie es dem Flughafen geht, so werde ich jetzt gefragt, warum die Planwirtschaft wieder eingeführt wird. Es gibt viele Investoren, die gesagt haben: Berlin und Immobilien, da gehen wir nicht mehr rein.

#### Rein, was das Thema Wohnen betrifft?

Schede: Nein. Sie haben das Vertrauen in nachhaltige Stabilität des Rechtsrahmens verloren. Die Leute, die auf Neubau setzen, haben große Zweifel, ob der Mietendeckel in fünf Jahren, wenn er eigentlich in der Schublade verschwinden soll, nicht vielleicht weiter verlängert wird. Und das hat etwas mit Vertrauen zu tun. Ich erlebe, dass immer mehr Investoren nicht nur von Berlin die Finger lassen wollen, sondern auch Deutschland als Investitionsstandort in Frage stellen, wenn die Überregulierung weitergeht.

Duda: Das stimmt, diese Investoren gibt es einerseits, ich sehe aber auch genügend Investoren, die in der Zukunft mehr Chancen als Risiken in Berlin sehen.

Schede: Interessanterweise wird es so sein, dass auch institutionelle Investoren, die auf langfristige und nachhaltige Investments Wert legen, etwa Pensionskassen und Versicherungen sowie Offene Fonds für Kleinanleger, dann möglicherweise wegbleiben werden.

Duda: Ich will nochmal den Gewerbeimmobilienmarkt in den Fokus holen. Berlin hat hier im letzten Jahr die Milliarden-Marke durchbrochen im Bereich der Investitionen. Tesla baut ja nicht umsonst eine Fabrik in Grünheide bei Berlin. Der innovative Siemens-Campus kommt. Und wenn nicht alles schiefgeht, wird auch der Flughafen BER in diesem Jahr eröffnet. Das wird der ganzen Region noch einmal einen riesigen Schub geben. Der Cirque du Soleil siedelt sich in diesem Jahr das erste Mal in Europa stationär an - und zwar für fünf Jahre. Das zeigt: Die Anziehungskraft von Berlin bleibt riesig.

Sellschopf: Ich habe jedenfalls richtig große Lust, in Berlin weiter Wohnungsbau zu machen. Ich sehe das Scheitern des Mietendeckelgesetzes als riesengroße Chance dafür, dass man sich zusammensetzt. Dafür, dass wir gemeinsam eine Strategie entwickeln, wie wir die Stadt in den nächsten Jahren weiter nach vorne bringen können. Das wird dann ab 2021 ein Thema sein. Ab Sommer 2020 gibt es hier in Berlin Kommunalwahlkampf. Ich kann nur sagen: Spannend finden wir diese Stadt weiterhin alle.

Dirk Labusch, Freiburg



"In Hamburg unterstützt die Industrie in vielen Bereichen, und die Stadt ist bereit, Unterstützung auch anzunehmen. Das wäre für Berlin ein tolles Modell."

Bernd Duda, Geschäftsstellenleiter der Berlin Hyp.

# Mietendeckel. Fünf Jahre? Fünf Jahre! (Stand jetzt ...)

Die Sorge, dass in fünf Jahren jetziger Neubau wie Altbau behandelt werden könnte, kann die Berliner Senatorin für Stadtentwicklung Katrin Lompscher Investoren nicht nehmen. Jede andere Einlassung wäre zurzeit aber auch unredlich.



Frau Lompscher, liegen Ihnen Erkenntnisse dazu vor, welche Auswirkungen der Mietendeckel auf neue Bauprojekte hat? Das Gesetzesvorhaben ist so konzipiert, dass Neubau ab 2014 explizit ausgenommen ist. Der Senat hat bei der Beschlussfassung über den Entwurf klargestellt, dass das auf Dauer angelegt ist.

Wie kommt es aber dann, dass sich Investoren und Bauunternehmen, wenn die Presseberichte stimmen, bereits mit der Ankündigung des Mietendeckels gegen Projekte entschieden haben? Halten Sie das für Propaganda? Nehmen Sie das ernst? So etwas muss man natürlich immer ernst nehmen. Wir haben aber von Anfang an klar kommuniziert, dass der Neubau ausgenommen ist. Das ist wichtig, denn der Mietendeckel soll den Mietern eine Atempause vom rasanten Mietanstieg

#### **ZUR PERSON**

Katrin Lompscher ist Mitglied der Partei "Die Linke" und seit Dezember 2016 Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin. Bei den Berliner Wahlen im September 2011 war sie erstmals in das Abgeordnetenhaus gewählt worden. Sie war stellvertretende Fraktionsvorsitzende und Sprecherin für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

der vergangenen Jahre ermöglichen. Gleichzeitig soll der Wohnraummangel durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums behoben werden. Neubau ist und bleibt damit eine wichtige Priorität der Politik in Berlin.

Sie haben eine breite Informationskampagne angekündigt. Auch um den Kritikern Wind aus den Segeln zu nehmen? Mit dem geplanten Informationspaket informiert der Senat die Berliner Mieter und Vermieter über ihre jeweiligen Rechte und Pflichten, die aus dem Mietendeckel-Gesetz resultieren, sowie über bestehende Fristen. Ziel ist es, das komplexe Gesetzesvorhaben verständlich aufzubereiten und breit zu informieren. Sei es online, per Radiospot, Anzeige oder Flyer.

Spüren Sie, dass Ihnen von Seiten der Investoren eine gewisse Skepsis entgegenschlägt, oder hat sich im Vergleich zur Situation von vor einem Jahr gar nicht so viel geändert? Natürlich nehmen wir wahr, dass alle am Bau Beteiligten sich intensiv mit dem Gesetzesvorhaben zum Mietendeckel und dessen möglichen Konsequenzen beschäftigen. Das Interesse an Neubauvorhaben in Berlin ist aber weiter sehr hoch, auch die Bautätigkeit reicht bis an die Kapazitätsgrenzen der hiesigen Bauwirtschaft - und darüber hinaus. Klar ist aber auch, dass das Gesetzesvorhaben in seinen Auswirkungen von unterschiedlichen Akteuren auch unterschiedlich beurteilt wird.

"Neubau ist vom Mietendeckel explizit ausgenommen. Der Senat hat klargestellt, dass das auf Dauer angelegt ist."

Kritiker befürchten, dass der Mietendeckel, der ja erstmal auf fünf Jahre befristet ist, in die Verlängerung gehen könnte. Das Gesetzesvorhaben ist vom Senat für fünf Jahre beschlossen, auch im parlamentarischen Verfahren wurde an der fünfjährigen Befristung nichts geändert.

Wie gehen Sie damit um, dass die Genossenschaft Köpenick vom Bauprojekt in Buckow zurückgetreten ist? Sehen Sie einen Zusammenhang damit, dass Sie Genossenschaften nicht von der Mietendeckel-Thematik ausnehmen wollen? Bei den Genossenschaften besteht der Wunsch, von dem Gesetz ausgenommen zu werden. Das ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Wir haben uns große Mühe gegeben, deutlich zu machen, dass unser Gesetzesvorhaben auf die Genossenschaften nicht die dort befürchteten Auswirkungen haben wird. Im konkreten Fall des Bauvorhabens auf den "Buckower Feldern" ist eine von zwölf Bietergemeinschaften aus dem Interessenbekundungsverfahren ausgestiegen. Das ist kein

ungewöhnlicher Vorgang und beeinträchtigt die weitere Planung nicht.

Was bedeutet das? Von den Bauflächen dieses neuen Stadtquartiers sollen 20 Prozent an gemeinwohlorientierte Bauträger wie Genossenschaften gehen. Da hat es ein Interessenbekundungsverfahren gegeben, da hatten sich 23 Genossenschaften und Stiftungen gemeldet, und jetzt aktuell läuft die zweite Phase dieses Vergabeverfahrens. Daran sind noch elf beteiligt, das heißt, die von Ihnen genannte Genossenschaft hat gemeinsam mit einer anderen zunächst ihr Interesse bekundet und dann mitgeteilt, dass sie aus diesem Interessenbekundungsverfahren aussteigt. Das Verfahren läuft weiter und wir haben weiter diverse Träger im Verfahren. Eine Entscheidung ist hier Anfang März zu erwarten. Es ist natürlich bedauerlich, dass sich einzelne Genossenschaften aus solchen Verfahren zurückziehen, weil der genossenschaftliche Neubau für Berlin wichtig ist. Die Realisierung des Projektes ist aber nicht gefährdet.

Sie haben bereits einen weiteren Plan, Stichwort "Bodenpreise". Was ist hier geplant? Die steigenden Bodenpreise werden mehr und mehr zum Hemmnis, wenn es um die Errichtung von leistbarem Wohnraum geht. Diese Entwicklung gemeinsam mit anderen Beteiligten auszuwerten und insbesondere die Möglichkeiten zu sondieren, um preisgünstiges Bauland für preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, wird in diesem Jahr ein

wichtiges Thema sein. Natürlich unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vom Bund eingesetzten Bauland-Kommission. Das muss aber noch konkreter ausgearbeitet werden.

Sie wollten profitorientierte Gesellschaften, wie die Deutsche Wohnen oder die Vonovia, aus dem BBU ausschließen. Würde sich deren Ausschluss nicht negativ auf den Gebäudebau auswirken? Diese Diskussion wurde im Zusammenhang mit einem Parteitagsbeschluss geführt, der übrigens nicht den Ausschluss zum Ziel hatte. Es handelt sich nicht um ein Vorhaben des Senats oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Dirk Labusch, Freiburg



# 2020 Brazione

Provisionsfrei vom Top 10 Bauträger mieten.



#### Erstbezug im Europarc Dreilinden

Bis zu 4.800 m<sup>2</sup>



einstein-22.de



Seit 25 Jahren entwickelt die PROJECT Immobilien Gruppe hochwertige Wohn- und Gewerbeimmobilien in den urbanen Wachstumszentren Deutschlands.



#### Neue Büros im Techno Terrain Teltow

Bis zu 9.500 m<sup>2</sup>

giro-teltow.de





#### **Neubau im Potsdamer Science Park**

Bis zu 4.600 m² 🙆 🔁



h-lab-potsdam.de



Aktuell sind **über 100.000 m²** nachhaltige Büround Gewerbeflächen sowie drei Hotels an acht Zukunftsstandorten in Entwicklung.

project-gewerbe.com - ♥ 0800.01 23 120

