



Bündnis für Wohnen in Brandenburg

04.09.2020, 10:00 – 15:00 Uhr, Haus der Stiftung „Großes Waisenhaus zu Potsdam“

Ergebnisprotokoll der 11. Werkstatt

Teilnehmer:innen MIL / Geschäftsstelle / Gäste:

MIL: Jörg Finkeldei, Julia Nieß, Katja Nowak (MIL, Ref. 20), Katrin Wendland (MIL, Ref. 20), Michaela Ebel, Sybille Janssens (LBV)

Geschäftsstelle: Arnt von Bodelschwingh (RegioKontext)

Gäste: Thomas Winkler, Vorstandsmitglied DOMUS
Hilmar Müller-Teut, IB.SH

Teilnehmer:innen Bündnis:

- Matthias Brauner (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – BBU)
- Lars Eichert (Haus & Grund Brandenburg)
- Thomas Herrschelmann (Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg)
- Janna Lenke (Städte- und Gemeindebund Brandenburg)
- Dr. Jörg Lippert (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – BBU)
- Kathrin Mölneck (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – BBU)
- Philip Ney (Bauindustrieverband Ost)
- Dr. Rainer Radloff (Deutscher Mieterbund)
- Frederik Schneider (BFW Landesverband Berlin / Brandenburg)
- Christopher Weiß (BFW Landesverband Berlin / Brandenburg)

TOP 1: Begrüßung

Jörg Finkeldei (MIL) begrüßt die Bündnismitglieder zur 11. Werkstatt. Er begrüßt die neuen Vertreter in den Bündniswerkstätten, Philip Ney, der den Bauindustrieverband Ost im Bündnis vertreten wird, sowie Frederik Schneider vom BFW. Herr Finkeldei heißt zudem die Gäste der Werkstatt, Thomas Winkler, Vorstandsmitglied DOMUS, und Hilmar Müller-Teut von der IB.SH willkommen.

Herr Finkeldei schildert den weiteren Ablauf der Werkstatt und erläutert die Relevanz der beiden Themen. Zum Thema Grundsteuer wurden sowohl das für die Grundsteuer federführende Ressorts – das MdFE – als auch das für Kommunalfinanzen zuständige Ressorts – das MIK – zur Werkstatt eingeladen, beide haben jedoch aus terminlichen Gründen abgesagt.



Gleichzeitig hat das MdFE mitgeteilt, dass es eine Informationsveranstaltung geben werde, zu der die Bündnismitglieder herzlich eingeladen sind. Informationen über ein Interesse an der Veranstaltung können in der Werkstatt mitgeteilt werden und werden dann vom MIL weitergegeben. Worüber hier informiert werden soll ist dem MIL jedoch nicht bekannt.

Überdies schlägt Herr Finkeldei vor, die Tagesordnung um einen **Informationsaustausch zur Corona-Situation** wie in der 10. Werkstatt verabredet zu ergänzen (in Top 5).

TOP 2: Ablauf, Protokoll der letzten Sitzung

Auch Arnt von Bodelschwingh (Bündnis-Geschäftsstelle) begrüßt als Moderator die Teilnehmenden und weist auf den Ablaufplan hin. Das Protokoll wird mit dem Hinweis auf eine Korrektur (Ergänzung durch Herrn Dr. Lippert) angenommen. Frau Kuberka kann auf der heutigen Sitzung leider nicht teilnehmen und lässt sich daher entschuldigen.

TOP 3: Aktuelles aus dem MIL

Herr Finkeldei berichtet aus dem MIL. Bei den Mitteln der Wohnraumförderung können voraussichtlich in 2020 ca. 180 Mio. EUR für Fördervorhaben bewilligt werden, für weitere Vorhaben der sozialen WRF in Höhe von ca. 200 Mio. EUR liegen Anfragen von potenziellen Fördernehmern für das Jahr 2021 vor. Aktuell bemüht sich das Land Brandenburg um eine Aufstockung der Bundesmittel für die Wohnraumförderung von insgesamt 1 auf 1,5 Mrd. Euro (für alle Länder zusammen). Zudem erwägen Brandenburg und Berlin gemeinsam für einen Metropolenzuschlag zu plädieren.

Für die Städtebauförderung wurde in der 10. Werkstatt – als eine Maßnahme und Zeichen an die Kommunen – die Absenkung des kommunalen Miteleistungsanteils (KMA) auf 10 Prozent für alle Kommunen – angeregt. Eine Nachfrage beim zuständigen Referat hat ergeben, dass das Problem KMA in der Städtebauförderung sowie Verzögerungen bei der Umsetzung der Maßnahmen bereits zu Beginn der Pandemie durch den DStGB sowie verschiedene Länder an den Bund herangetragen wurde. Die Reaktionen des Bundes sind geprägt von Verständnis und Wohlwollen, es gibt derzeit keine generellen Ausnahmen, aber bei Bedarf Einzelfalllösungen. Weitere Prüfungen sollen bei Bedarf im Herbst erfolgen. Bislang liegen nur sehr vereinzelt entsprechende Meldungen vor, für die individuell Lösungen gefunden werden. Sollte sich diese Situation in der Zukunft ändern, werden wir im Rahmen unserer Möglichkeiten versuchen, die Kommunen zu unterstützen, und bei Bedarf auch Kontakt mit dem Bund aufzunehmen. Im Moment besteht aber kein aktueller Handlungsbedarf z.B. zur generellen Absenkung des KMA oder Verlängerung von Fristen.

Aktuell befinden sich mehrere Förderprogramme in der Abstimmung, u.a. für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen, für B-Pläne/Gewerbe und B-Pläne für sozialen Wohnungsbau. Für diese Zwecke gelang es 7,5 Mio. Euro sicher zu budgetieren.



Schließlich berichtet Herr Finkeldei über eine anstehende Personalie: Frau Heesch wird das MIL zum Jahresende verlassen.

TOP 4: Grundsteuer

Thomas Winkler (DOMUS) legt in seinem Impulsvortrag die Grundzüge der Grundsteuerreform dar. Hierbei stellt er vor allem das vom Bund entworfene Konzept den verschiedenen flächenbezogenen Ansätzen u.a. der südlichen Bundesländer gegenüber. Die Folien des Vortrags finden sich im Anhang und können diese im externen Bereich der Homepage herunterladen. (siehe Anhang B).

Die Grundsteuerreform bringt verschiedene Problemstellungen mit sich, so u.a. die Frage nach den gesetzlich vorgeschriebenen Kaltmieten, die je Bundesland im Gesetz festgeschrieben sind. Probleme tauchen hier insbesondere hinsichtlich der Mietniveauunterschiede in den verschiedenen Regionen der Länder auf. Diese können zwar mit Zu- und Abschlägen versehen werden, jedoch sind steuerliche Ungerechtigkeiten zu befürchten, da der Hebesatz und dessen Festlegung der Kommune obliegt.

Hier wird auf eine Stichprobe des GdW verwiesen, wonach teilweise die tatsächlichen Mieten vor Ort unter den im Gesetz normierten Mieten liegen, was im Ergebnis ebenfalls zu einer steuerlichen Ungerechtigkeit führt.

In der anschließenden Diskussion wird festgestellt, dass Brandenburg hierzu offenbar noch keine (Vor-)Entscheidung getroffen hat. Gemeinsam werden Vor- und Nachteile der verschiedenen Modelle abgewogen. In diesem Zusammenhang wird der Vorschlag gemacht, für eine neuerliche Diskussion des Themas zu einem späteren Zeitpunkt auch die zuständigen Ressorts (MdFE und MIK) einzuladen, die ihre Teilnahme an der heutigen Sitzung abgesagt hatten.

Da die Länder sich nicht an das Ertragswertmodell halten müssen, sondern im Gesetz eine Öffnungsklausel auch die Umsetzung eines Flächenmodells ermöglicht, kommt es zu diversen Hinweisen und Fragen der Bündnismitglieder.

Der **BBU** stellt diesbezüglich folgende Fragen: Was bedeutet das in Zahlen? Bleibt die Umlagefähigkeit über die Betriebskosten bestehen? Wie wirkt sich das Ertragswertmodell im Vergleich zum Flächenmodell aus? Welche Auswirkungen hat dies auf die Mieter und das Thema: bezahlbares Wohnen? Wem kommt für diese Infrastrukturkosten auf? Der Mieterbund plädiert daraufhin für eine „Vermögenssteuer“ die vom Vermieter / Eigentümer zu zahlen ist.

Haus und Grund weist auf die Problematik der Rechtssicherheit des Bundesmodells hin, da für alle Grundstücke zeitgleich (Zeitpunkt X) eine Bewertung durchzuführen sei und zudem alle 7 Jahre aufwendig eine Neuerhebung stattfinden müsste.



Der Städte- und Gemeindebund begrüßt das Bundesmodell und sieht keine Notwendigkeit von dem Verfahren abzuweichen. Es sei nicht entscheidend, wie einfach oder komplex das Verfahren sein. Es wird auf die Aufkommensneutralität bei den Kommunen verwiesen.

Der Mieterbund erklärt, dass man Verständnis für die Kommunen und Eigentümer:innen habe, jedoch die konkreten Auswirkungen auf die Mieter:innen nicht einzuschätzen seien. Dies sei jedoch von den Kommunen mit Verweis auf den sozialen Zusammenhalt in weitere Überlegungen und Festsetzungen mit einzubeziehen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass nicht geprüft worden sei bzw. derzeit keine Erkenntnisse vorliegen, wie sich sowohl das Bundesmodell als auch ein abweichendes Modell auf das Modernisierungsverhalten auswirken wird und ob diese Vorhaben dann weiter aktiv angegangen werden.

Die Bündnismitglieder äußern die Bitte, sich im weiteren Prozess über die verschiedenen Modellrechnungen auszutauschen.

TOP 5: Rückblick Leitungsrunde 2020/Gedankenaustausch zur Corona-Situation

Die Leitungsrunde 2020, die am 3. August stattfand, wird in der Werkstatt besprochen. Hierzu sind die Einschätzungen durchgehend positiv. Die Bedeutung des Bündnisses auch für die neue Hausleitung des MIL wird gewürdigt.

Ausgehend davon wird die weitere Arbeit in den Arbeitsgruppen diskutiert. Die *AG Baukosten* wird demnach das Thema „Folgekosten politischer Entscheidungen“ in den Fokus nehmen. Die *AG Wohnraumförderung* wird zu gegebener Zeit die derzeit laufende Evaluierung der Landesförderung zum Anlass nehmen, um die inhaltliche Arbeit wieder aufzunehmen. Weiter sollen dort die Bedarfe von Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie der Berechtigtenkreis für Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (Einkommensgruppen) diskutiert werden. Die *AG Betriebskosten* wird u.a. die Impulse zum Thema „Grundsteuer“ aufgreifen.

Es wurde nachgefragt, ob das Land Flächen für den Wohnungsbau für TESLA hat und diese ggf. zur Verfügung stellen kann. Derzeit stehe hier der LEP HR der Entwicklung des Wohnumfeld entgegen. Das MIL regt an zu dieser Problematik die GL einzuladen (Frage an die Mitglieder: Einladung in die AG WRF?)

Das MIL bittet die Mitglieder um ein Statement, inwieweit ein gemeinsamer Wohnungsmarkt Berlin / Brandenburg bei der Zusammenarbeit von Berlin – Brandenburg eine Rolle spielen kann und soll. Die Bündnismitglieder erklären übereinstimmend, dass es zwar durch den Zugang von Menschen aus Berlin nach Brandenburg eine Nachfrage Berlins für den Wohnungsmarkt Brandenburg gäbe, Brandenburg jedoch – anders als Berlin – eine investitionsorien-



tierte Wohnungspolitik verfolge. Insofern werden hier verschiedene Richtungen verfolgt. Weiter wird erklärt, dass Brandenburger Unternehmen auch keinen Wohnungsmarkt an Berliner Unternehmen verlieren wollen.

TOP 6: Mietenmonitoring

Hilmar Müller-Teut (IB.SH) stellt in seinem Impulsvortrag das Mietenmonitoring von Schleswig-Holstein vor und geht dabei sowohl auf die Entstehung als auch auf die wichtigsten Errungenschaften und besonderen Merkmale ein. Als Erfolgsfaktoren nennt er insbesondere ein gemeinsames Agreement für die Einführung eines solchen Monitorings, eine neutrale Institution, die das Monitoring erstellt und entwickelt, sowie die kontinuierliche inhaltliche Begleitung und Evaluation im „Gesprächskreis Mietwohnungsbau“. Diese Strukturen fördern das Vertrauen, den Nutzen und die Verbindlichkeit und sichern die Mobilisierung der Marktakteur:innen zur Mitwirkung. Im Ergebnis wird heute, so der Referent, in Schleswig-Holstein faktisch nicht mehr über etwaige und tatsächliche Mietentwicklungen gestritten, sondern das etablierte System und seine Ergebnisse von praktisch allen Marktteilnehmer:innen akzeptiert und genutzt. Dies gilt etwa auch für die Festsetzung von Kulissen und Konditionen in der Wohnraumförderung des Landes. *(nachträglicher Hinweis: Im Nachgang der Sitzung übersandte der Referent einen Zeitungsbeitrag, bei dem die Integration dieser Wohnungsmarktdaten in die Grundsteuerlösung des Landes angeregt wird; beiliegend zur Kenntnis)*

In der anschließenden Diskussion wurde das in Schleswig-Holstein Erreichte gewürdigt und auf seine Übertragbarkeiten hin kritisch beleuchtet. Rückfragen bezogen sich v.a. auf Querbezüge zu lokalen Mietspiegeln und die Belastbarkeit der einzelnen Teildatenmengen.

Die Folien des Vortrags von Herrn Müller-Teut finden Sie im Anhang. Sie können ebenfalls im externen Bereich der Homepage herunterladen werden (siehe Anhang C).

TOP 7: Sonstiges & Ausblick

Die Mitglieder berichten über die aktuellen Befunde hinsichtlich der Corona-Pandemie. Im Ergebnis zeigte sich, dass sich viele Effekte, die in der Frühphase beobachtet und berichtet wurden, eher abgeschwächt haben. So haben Mietrückstände, Stundungen etc. deutlich an Relevanz verloren. Zugleich lässt sich ein Mehr in der Beratung von Mieter:innen seitens des Mietervereins beobachten.

Die Bauvorhaben laufen ohne Probleme, 2020 ist ein hoch investives Jahr für die Wohnungsunternehmen, der Neubau läuft wegen verzögerter Materiallieferungen etwas verzögert. Bestimmte Herausforderungen bleiben bestehen, verbundenen mit entsprechenden Forderungen (u.a. Verlängerung der Frist für die Installation von Brandmeldern).



Der BfW berichtet, dass es Mietrückstände v.a. bei den gewerblichen Mietern gibt, nicht jedoch bei den Mietwohnungen. Man setze weiter auf individuelle Regelungen. Eine Umfrage läuft aktuell und wird zur Kenntnis den Bündnismitgliedern weitergereicht.

Haus und Grund erklärt, dass das seinerzeit initiierte Mietenmoratorium unnötig gewesen sei, Mietstundungen sind die Seltenheit und betreffen eher Mieter:innen, die auch sonst schlecht zahlen. Die Unsicherheiten bei den Gewerbemieten komme indes mit Verzug.

FG Bau berichtet über 35 Prozent Umsatzeinbruch in der Baubranche, über weniger Ausschreibungen und geringere Zahlungsmoral. Die Unternehmen versuchen ihre Mitarbeiter:innen zu halten. Derzeit gibt es aktuell kaum Kurzarbeit und keine Entlassungen, allerdings sei eine Perspektive für einen Zeitraum von mehr als drei Monaten schlecht möglich. Probleme bestehen weiter bei der Fachkräftegewinnung sowie bei verschleppten Genehmigungsverfahren.

Es wird der Vorschlag eingebracht, die nächste Bündnissitzung als „Werkstatt vor Ort“ im November in Nauen stattfinden zu lassen. Der Vorschlag stößt allgemein auf Zustimmung. Geschäftsstelle und MIL klären gemeinsam die formalen Möglichkeiten ab, auch mit Blick auf Corona und geeignete Räume. Sollte der „Werkstatt vor Ort“ aus dieser Richtung etwas entgegenstehen, wird sie in Potsdam geplant.

TOP 8: Verabschiedung

Herr Finkeldei verabschiedet die Mitglieder des Bündnisses und dankt für die konstruktive und rege Diskussion.

Anhang

- A Rahmenpräsentation
- B Präsentation Grundsteuerreform
- C Präsentation Mietenmonitoring