

Deutscher Bundestag

Ausschuss für Bau, Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen

Ausschussdrucksache

19(24)225

05.10.2020

*Stellungnahme für den Bundestag zur öffentlichen Anhörung
am 7.10.2020 zum Thema*

NEUE WOHNUNGSGEMEIN- NÜTZIGKEIT

Dr. Ulrike Hamann

*Vorstandsmitglied | Wohnraumversorgung Berlin - AöR | Schillstrasse 10, 10785
Berlin*

Zusammenfassende Stellungnahme

Durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit haben sich die damit verbundenen Ziele nicht erfüllt. Gleichwohl hat sich der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter erhöht, auch zumal die Bindungen der Sozialwohnungen massiv verloren gehen. Der Bedarf an leistbaren Wohnungen wird derzeit nicht durch den Markt gedeckt. Insbesondere Haushalte mit unterem Einkommen im öffentlichen Dienst, Mindestlohnempfänger*innen, und Teilzeitarbeitskräfte können derzeit nicht mit Wohnraum zu den Preisen der Neubaumieten und teilweise auch nicht der Bestandsmieten in den großen Städten versorgt. Auch die Mietpreise der kommunalen Wohnungsunternehmen werden diesem Bedarf nicht mehr gerecht. Hier wird die Wohnungsgemeinnützigkeit einen wesentlichen Wandel herbeiführen.

Der vorliegende Gesetzesentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN führt die wesentlichen Grundlagen der Wohnungsgemeinnützigkeit ein. In ihm sind die notwendigen Prinzipien enthalten, allerdings scheint der damit erzielte Umfang und der Berechtigtenkreis noch zu klein, um den Bedarf abzudecken. Der vorliegende Antrag der LINKEN-Fraktion erweitert den Entwurf in unentbehrlichen Teilen. Beide Entwürfe sind grundsätzlich zu unterstützen. Der Gesetzesentwurf sollte durch die Elemente des Antrags der LINKEN erweitert werden.

Einleitung. Warum sprechen wir wieder über die Wohnungsgemeinnützigkeit?

1.1 Steigende Bedarfe

In der letzten Dekade ist der Bedarf an leistbarem Wohnraum aufgrund mehrerer gleichzeitigen Entwicklungen stark gestiegen. Erstens sind in der Folge der Finanzkrise 2008 die Wohnimmobilien der Groß- und Mittelstädte zunehmend zu Anlageobjekten geworden und die Mietpreise angestiegen. Während das Lohnniveau nur langsam gestiegen ist, sind die Mieten, auch im Bestand in vielen Städten rasant gestiegen. Durch diese Entwicklung im Bestand entsteht aus den bestehenden Mietverträgen heraus der Bedarf für immer mehr Mieter*innen nach Wohnraum, der für sie wieder leistbar ist. Der **jährliche Neubaubedarf an leistbaren Wohnungen wird von Verbänden mit 100.000¹ angegeben.**

Zweitens wurde durch die Abkehr von der Förderung des sozialen Wohnungsneubaus über zwei Jahrzehnte **zu wenig neuer preiswerter Wohnraum** geschaffen. Erst in den letzten 5 Jahren wurde hier durch neue Förderprogramme versucht, dagegen zu steuern. Doch auch wenn hier die erfreuliche Zahl von 25.565 geförderten Sozialwohnungen im Jahr 2019 eine Zunahme von leistbarem Wohnraum verspricht, ist auch dieser Trend bereits wieder rückläufig im Vergleich zum Vorjahr.

Schon diese Lücke zeigt einen wachsenden Bedarf zu dem drittens auch noch der rapide jährliche **„Verlust“ von 77.000 Sozialwohnungen** hinzukommt. Nun gehen Sozialwohnungen

¹ Gemeinsames Positionspapier von DGB und Deutschem Mieterbund vom 17.9.2020, in Folge als DGB/DMB 2020 zitiert.

nicht als Wohnungen verloren, wohl aber verlieren die Kommunen die Sozialbindung dieser Wohnungen, die vor 30 Jahren und länger mit Fördergeldern erkaufte wurden. Diese Wohnungen sind nicht weg, sondern stehen nun, **trotz der Milliarden staatlicher Fördergelder, die in ihren Bau geflossen sind, nicht mehr der sozialen Wohnraumversorgung zur Verfügung, sondern dem Markt, ohne Preis- und Belegungsbindung.** Dadurch gehen nicht nur Subventionen verloren, sondern auch ein mietpreissteuerndes Instrument, denn im einstmalig geförderten Wohnraum sind zusätzliche Mietensteigerung möglich. **Von den insgesamt seit den 1950er Jahren geförderten 4,5 Millionen Sozialwohnungen, gibt es heute noch 1,4 Millionen gebundene Sozialwohnungen.**

Hinzu kommt als vierte Entwicklung die wachsende Attraktivität der deutschen Städte, die sich seit Jahren eines zunehmenden Zuzugs durch Migration erfreuen. Die Wanderungsgewinne der Städte schaffen auch veränderte Anforderungen an den vorhandenen und zukünftigen Wohnraum: **Einzimmerwohnungen** werden ebenso verstärkt nachgefragt wie größere Wohnungen für neue Wohnformen wie **generationsübergreifendes Wohnen von Familien und Wohngemeinschaften.**

Eine fünfte Entwicklung trägt zur Verknappung von bezahlbarem Neubau bei: die **Baulandpreise** sind in den letzten 8 Jahren **um 175 % in den größten deutschen Städten gestiegen.** Mit dieser Entwicklung wird es selbst für kommunale Wohnungsunternehmen immer schwieriger, preiswert für die unteren Einkommen zu bauen.

Die Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin - WVB“, der ich vorstehe, ist für die Beratung des Gesellschafters der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins zuständig. Als Berliner Institution, die sich für die soziale Wohnraumversorgung durch die Landeswohnungsunternehmen einsetzt, sehen wir diese Entwicklung mit Sorge. Denn auch mit einem starken politischen Willen, die Bedarfe der unteren und mittleren Einkommen mit Wohnraum zu erfüllen und mit 6 wirtschaftlich gut aufgestellten Wohnungsunternehmen des Landes, ist dieser Entwicklung ohne eine zentrale Änderung der Gesetzeslage des Bundes nur schwer entgegen zu wirken. Die Wohnungsgemeinnützigkeit kann eine solche Änderung herbeiführen.

1.2 Gründe für die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit

Doch die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde einstmalig 1989 aus Gründen abgeschafft, die Beachtung verdienen. Wenn wir heute über eine Wiedereinführung unter veränderten Vorzeichen sprechen, sollten die Argumente von damals nicht einfach wiederholt werden, sondern müssen vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen und Rahmenbedingungen neu bewertet werden.

Es waren im Wesentlichen vier Gründe, die gegen die Wohnungsgemeinnützigkeit angeführt wurden. Erstens handele es sich durch die Subventionierung der Steuerlast um *ungerechtfertigte Eingriffe in den Markt*, zweitens hätten die gemeinnützigen Unternehmen *bürokratische Strukturen* geschaffen und würden nicht mehr am Wettbewerb teilnehmen. Zudem seien drittens die Subventionen, die die Unternehmen in Form von Steuernachlässen erhalten *wettbewerbsverzerrend*. Und ein letztes gewichtig erscheinendes Argument sind die *fehlenden Staatseinnahmen* durch die steuerliche Entlastung der Unternehmen.

In den letzten Jahren sind mehrere Gutachten erschienen, die sich im Rahmen der Frage nach einer Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit auch mit diesen Argumenten

auseinandergesetzt haben (Kuhnert/Leps 2016 und Holm/Horlitz/Jensen 2017). Auf diese Gutachten möchte ich im Folgenden Bezug nehmen.

2. Was fehlt durch den Verlust der Wohnungsgemeinnützigkeit?

2.1 Regelungsverlust und Marktversagen

Eine der für die Wohnraumversorgung negativen Auswirkungen der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit ist die **Umwandlung hochsubventionierter Wohnungen in privatisierbare Bestände**. Durch die Abschaffung der Gewinnbeschränkung (auf damals 4 Prozent des Eigenkapitals) wurden die Wohnungsbestände ein „ein handelbares Marktgut“ (Holm/Horlitz/Jensen 2017: 8). Der Verkauf riesiger Bestände ehemals gemeinnütziger Unternehmen führte in Folge dazu, dass zwischen 1995 und 2010 über eine Million Wohnungen privatisiert wurden (Holm 2010). Große Immobilienaktienunternehmen wie Vonovia und Deutsche Wohnen SE erzielen heute Börsengewinne mit den durch Steuergelder und Förderzuschüsse subventionierten Wohnungsbeständen. Wir haben aktuell eine andauernde Berichterstattung über die **schlechte Qualität und Bewirtschaftung, die hohen Betriebskosten, die steigenden Mietkosten und zunehmende Verdrängung aus diesen Beständen**. Das hat zu einer Debatte über die Gemeinwohlverpflichtung von Eigentum nach Artikel 14 GG geführt, so dass ein laufendes Volksbegehren in Berlin gar die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen fordert, die nicht gemeinwohlorientiert sind und über 3.000 Wohnungen besitzen.

Wir konnte es dazu kommen? Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war die Hoffnung verbunden, dass *durch Angebot und Nachfrage die auf dem Markt wetteifernden Wohnungsunternehmen ein ausreichendes Angebot* für jede Einkommensklasse liefern.

Diese Hoffnung hat sich nicht erfüllt.

Stattdessen wurden die **städtischen Handlungsmöglichkeiten zur Wohnraumversorgung** durch den Verkauf der Bestände an private Unternehmen **extrem eingeschränkt**. In Berlin beispielsweise wurden die Bestände der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW) – etwa 65.000 Wohnungen – im Jahr 2004 für 405 Mio. Euro verkauft. Heute sind sie im Besitz der besagten Deutsche Wohnen SE. Auch die Bestände der Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft (GEHAG) sind heute im Besitz der DW, die inzwischen mit 111.000 Wohnungen die größten Bestände in der Hauptstadt besitzt. In den Bezirken, in denen diese Bestände lagen, fehlt heute die wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeit.

2.2 Reduzierte Förderungen

Die Kritik an den scheinbar *ungerechtfertigten Eingriffen in den Markt* hat zudem zu einer Reduzierung der Fördersummen für mietpreis- und belegungsgebundenen Sozial-Wohnungsbau geführt. Die **bereitgestellten Fördermittel des Bundes für Wohnungsbau halbierten sich zwischen 1989 und 1990 von 2 Milliarden auf 1 Milliarde**. Den Tiefststand erreichten die Förderungen im Jahr 2005, als nur noch 0,8 Milliarden Fördermittel bereitgestellt wurden. In den letzten Jahren wurde für die Wohnbauförderung wieder ein Budget von 1 Milliarde jährlich bereitgestellt.

2.3 Sozialbindungen und leistbare Wohnungen

Beide Entwicklungen, die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und die Reduzierung der Förderung mietpreis- und belegungsgebundener Sozialwohnungen trafen auf die oben beschriebene Entwicklung des Verlusts von Sozialwohnungen, weil deren begrenzte Bindungsdauer endete. Das Ende der Bindung wurde in den damaligen Förderprogrammen festgelegt, mit denen keine unbefristete Bindung für staatliche Gelder verknüpft war, sondern nur eine temporäre Mietpreisbindung und damit auch nur eine temporäre soziale Belegungsbindung. Durch die **fehlende Dauerbindung** gehen diese Wohnungen eben der wohnungspolitischen Steuerungsfähigkeit „verloren.“ Jährlich fallen derzeit ca. 77.000 Sozialwohnungen aus den Bindungen, das wird vom Neubau von durchschnittlich 16.500 Wohnungen in den vergangenen 10 Jahren nicht ansatzweise aufgefangen. Immerhin lag der Umfang geförderter Sozialwohnungen im letzten Jahr bei 25.565, weniger allerdings als im Vorjahr.² Dieser Verlust der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen macht sich besonders in den großen Städten bemerkbar. Hier zeigt sich, dass **Angebotsmieten** im unteren Mietdrittel praktisch nicht vorhanden sind und mit Mieten ab 9 -11 €/qm **nettokalt die Leistbarkeitsgrenze für untere Einkommen, Geringverdienende und Transfersleistungsbeziehende überschreiten**.³ Die durchschnittliche Angebotsmiete bei Erst- und Wiedervermietung in den Großstädten (die sämtlich angespannte Wohnungsmärkte aufweisen) lag 2018 bei 11,50€/qm⁴.

2.4 Staatliche Ausgaben für Subjektförderung

Einige Studien zur Wohnungsgemeinnützigkeit stellen zu Recht fest, dass die Ausgaben für die Subjektförderung in dem Maße angestiegen sind, wie die Objektförderung durch Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit sowie die Reduzierung der Förderung für den Sozialen Wohnungsbau gesunken ist. (Holm/Horlitz/Jensen 2017).

Die **Ausgaben der öffentlichen Hand für Wohngeld** und Kosten der Unterkunft (KdU) lagen **im Jahr 2017 bei 17,5 Mrd. €**. Insgesamt wohnen 20 % der Miethaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Geldern auf diese Weise gefördert werden.⁵ Diese Förderung sichert Mieterträge, so einige Experten, die „durch die einkommensabhängige Nachfrage gar nicht realisiert werden könnten“ (Holm/Horlitz/Jensen 2017: S. 10). Wissenschaftler haben zudem festgestellt, dass sich einige private Wohnungsunternehmen bereits auf ein so genanntes „Hartz IV – Geschäftsmodell“ (Schneckenberger 2013, S. 21 und 476) spezialisiert haben, also ihre Miethöhen exakt an den KdU-Sätzen ausrichten (Bernt/Milstrey 2017).

² DMB/DGB 2020

³ Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung 2018, S. 34.

⁴ F + B Wohnindex 2019, <https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/News/F+B-Wohn-Index%20Tabellenteil%2004-2018.pdf>

⁵ Siehe Wohngeld- und Mietenbericht 2018

⁶ Schneckenberger, D. (2013). Abschlussbericht der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ (Enquetekommission I). Drucksache 16/2299. Düsseldorf: Landtag Nordrhein-Westfalen.

<http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD16-2299.pdf>. Zugriffen: 30.09.2020

2.5 Notwendigkeit eines gemeinnützigen Sektors

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der **Verlust an leistbarem belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnraum**, der eine Folge der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit schwer wiegt und durch die angestrebten Ziele der Abschaffung nicht aufgewogen werden konnte. Das Ziel der stärkeren Wettbewerbsfähigkeit (und damit besseren Qualität) ist nicht eingetreten, sondern vielmehr durch andere Verwertungsmodelle ersetzt worden. Das weitere zentrale Ziel der Einsparung öffentlicher Gelder durch die Aufgabe der Steuerprivilegien ist wiederum durch **die extrem gestiegenen Ausgaben der Subjektförderung**, die direkt an die privaten gewinnorientierten Eigentümer weitergegeben wird, konterkariert worden. Diese Ausgaben für die Subjektförderkosten könnten durch einen gemeinnützigen Sektor, der die Mietpreise dämpft, gesenkt werden. Dabei ist es sinnvoll, die Prinzipien für eine solche Wohnungsgemeinnützigkeit festzulegen, die auch aus den Fehlern der Vergangenheit lernen und dabei den aktuellen Anforderungen gerecht werden.

Als **Prinzipien der sozialen Wohnungsgemeinnützigkeit** nennen Expert*innen (nach Holm/Horlitz/Jensen 2017):

- 1 Kostendeckung statt Gewinnorientierung
- 2 Zweckbindung der Einnahmen
- 3 Gewinnbeschränkung
- 4 Soziale Wohnraumversorgung (Versorgungsauftrag)

Im Folgenden möchte ich vor allem auf den letzten Punkt eingehen, weil die Frage, wer denn mit Wohnraum „versorgt“ werden muss, eine immer wieder umstrittene Frage bleibt. Ich möchte daher den Wohnraumversorgungsbedarf anhand bundesdeutscher Zahlen beleuchten und anhand von einzelnen Berufsgruppen in einer ausgewählten Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt illustrieren.

3. Wer braucht das? - Wohnraumversorgungsbedarf

3.1 Bedarfe nach Einkommen im öffentlichen Dienst und in anderen systemrelevanten Berufen

Schauen wir auf den Bedarf an Wohnraum, der auf den angespannten Wohnungsmärkten derzeit und aufgrund der vorher beschriebenen Entwicklungen nicht zur Verfügung steht, wird oft auf armutsbedrohte Haushalte verwiesen. Wer aber sind armutsbedrohte Haushalte? Und wieviel Einkommen steht ihnen zur Verfügung?

Eine **Armutsbedrohung** liegt vor, wenn dem Haushalt nur **60% des Medianeinkommens**, bzw. des Nettoäquivalenzeinkommens zur Verfügung steht. Dieses lag 2018 bei 1.892,75€ im Bundesdurchschnitt, 60% davon sind also Haushaltseinkommen von 1.135,65 €.

Arbeiterinnen mit **Mindestlohn**, wie in der Fleischindustrie oder in den Reinigungsdiensten haben monatlich bei Vollbeschäftigung 993 € netto zur Verfügung. Man sieht hier, dass Armutsbedrohung nicht nur Mieter*innen mit Transferleistungsbezug betrifft, sondern eben auch Menschen im Mindestlohnsektor, der in den letzten pandemiebestimmten Monaten als systemrelevant eingestuft wurde. Diese und weitere Einkommensbereiche sollen im Folgenden ins Verhältnis zu den Mietkosten gesetzt werden, was sich in der **Mietbelastungsquote** niederschlägt.

3.2. Mietbelastungsquoten

Als Mietbelastungsquote wird die Belastung der Haushalte als Anteil der Mieten (mit den kalten Betriebskosten = bruttokalt⁷, bzw. mit den gesamten Nebenkosten = bruttowarm⁸) am Haushaltsnettoeinkommen betrachtet. Dabei weisen Haushalte am unteren Ende der Einkommen eine höhere Mietbelastungsquote auf, als am oberen Ende. In der Bundesrepublik Deutschland gilt eine **Mietbelastungsquote von 30% als Grenze der Leistbarkeit**. In Österreich werden sogar nur 25% als eben diese Grenze angesehen. Die armutsgefährdeten Haushalte (also Haushalte, die von nur 60% des Medians der Nettoäquivalenzeinkommen leben müssen) wiesen im bundesweiten Durchschnitt im Jahr 2018 eine Mietbelastungsquote von 43 % auf⁹. Hier zeigt sich, dass die Miethöhen dringend für diese Haushalte gesenkt werden müssen, will man die Armutsgefährdung nicht aufgrund der Mieten weiter vorantreiben. In großen Städten wie Berlin weisen selbst die Landeswohnungsunternehmen, die in ihren Bestandsmieten noch um 6,2% unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen, eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 35% bei bruttokalt, und von 39,2% bei einer bruttowarm-Belastungsquote auf für Mieter*innen mit einem Einkommen auf Höhe des Bundesatzes für einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Einen WBS erhält nach § 9 Abs 2 WoFG ein Haushalt mit ca. 1.000 € Monatsnettoeinkommen.

Mit dem bundesdeutschen Medianeinkommen von 1.892,75 € könnte sich eine Durchschnittsverdienerin bei mit einer fiktiven Wohnung, die 50 qm (Wohnfläche/Ein-Personenhaushalt nach WBS-Angemessenheitsgrenze) besitzt, eine Miete von 9,16 € / qm nettokalt leisten. Alle darunter liegenden Einkommen haben es schwerer. Mieter*innen, die in einem Mindestlohnberuf arbeiten, können sich mit einem monatlichen Lohn von 993 € nur eine Nettokaltmiete von 3,76 € leisten. Im Gastgewerbe liegt der Durchschnittsverdienst nur geringfügig darüber bei 1.098 €. Mit diesem Verdienst kann sich der Kellner und der Koch nur eine Kaltmiete von 4,38 € (im Bundesdurchschnitt gesehen) leisten.

(Für die durchschnittlichen Werte von Netto- und Bruttomiete im Bund und in Berlin siehe Anhang.)

3.3. Medianeinkommen und Einkommensgrenzen des WBS

Die Einkommen haben sich in den letzten Jahren nicht analog zu den Mieten entwickelt. Während die Grenze für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) noch immer nach den WoFG §9 Abs. 2 bestimmt wird, der 2001 letztmalig festgelegt wurde, wonach das monatliche Einkommen eines Ein-Personen-Haushalts höchstens 1.000€ betragen darf, werden diese Einkommensgrenzen in vielen Städten inzwischen angehoben, in Berlin gelten teilweise WBS-Grenzen von bis zu 180% des Bundes-WBS als angemessen.

⁷ Belastungsquote Bruttokalt = Mietbelastungsquote nach Definition Statistisches Bundesamt: "Mietbelastungsquote: Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten zusammen. Das sind zum Beispiel die monatlichen Betriebskosten einer Wohnung für Haus- und Straßenreinigung, Müllabfuhr, Allgemeinstrom, Hausmeisterleistungen, Schornsteinreinigung, Kabelanschluss; die Grundsteuer oder Gebäudeversicherungen gehören ebenfalls dazu." https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_N001_129.html

⁸ Die Bundesregierung rechnet in ihrem Wohngeld- und Mietenbericht 2018 mit der Mietbelastungsquote Bruttowarm.

⁹ Wohngeld- und Mietenbericht 2018: S. 48

Das **mittlere Nettohaushaltseinkommen** im bundesdeutschen Durchschnitt, also der Bundesmedian, bildet derzeit mit **1.892,75 € Nettoverdienst** ungefähr diese Grenze ab.

In den bundesdeutschen Städten sind die Einkommen und die Miethöhen sehr unterschiedlich. Da sich der Bundestag in Berlin befindet, sollen die Einkommen der in dieser Stadt arbeitenden Menschen und ihre Wohnungssituation hier als Beispiel dienen. Eine Schaffnerin verdient hier in Berlin ca. 1.399 € netto, womit sie sich eine maximale Miete von 5,91 € nettokalt leisten kann, wenn sie die Mietbelastungsquote von 30% nicht überschreiten will. Das liegt in Berlin unter der Bestandsmiete nach dem Berliner Mietspiegel von 6,72€. Die Neuvertragsmieten liegen in Berlin bereits im Durchschnitt bei 9,50 €¹⁰. Damit liegen sie über der für den bundesdeutschen Durchschnittsverdienst leistbaren Mietpreis, will man die Mietbelastungsquote nicht überschreiten. **Eine neue Wohnung könnte sich in Berlin weder eine Sekretärin im öffentlichen Dienst bei Vollzeitarbeit leisten, noch der Altenpfleger, der Physiotherapeut, der Polizist im Gefangenendienst oder der Wach- und Objektschützer** (siehe Tabelle).

Diese Angaben gelten für Menschen mit Vollzeit-Stellen. Wenn Menschen jedoch außerdem noch in Teilzeit gehen, weil sie Kinder oder Angehörige versorgen, können sie diese Mieten erst recht nicht mehr bezahlen. So verdienen Arbeitnehmer*innen im Dienstleistungsgewerbe im bundesweiten Durchschnitt in Teilzeit 1.365 €, was eine durchschnittliche Nettokaltmiete von maximal 6,00 € erlaubt. Im produzierenden Gewerbe wird in Teilzeit durchschnittlich 1.430 € netto verdient. Damit könnte theoretisch, wenn die Wohnung die durchschnittliche Größe von 50 qm besitzt, eine Nettokaltmiete von 6,38 € bezahlt werden. Oftmals sind solche Wohnungsgrößen im Bestand jedoch nicht zu finden. Ein Bericht der Hans-Boeckler-Stiftung hat gezeigt, dass es ein **explizites Defizit an leistbarem Wohnraum mit kleinen und besonders großen Wohnungen** gibt.¹¹

In der folgenden Tabelle werden Einkommen ausgewählter Berufe und die damit leistbaren Mieten im bundesdeutschen Durchschnitt und in Berlin aufgelistet.

¹⁰ 2018 BBU Marktmonitor 2019

¹¹ Holm, A., Lebuhn, H., Junker, S., & Neitzel, K. (2018). Wieviele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße („Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, S. 143). Boeckler stiftung. https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_063_2018.pdf

Branche /Berufe	Brutto Verdienst Vollzeit	Netto Verdienst Vollzeit	Region	leistbare Miete bei 30% **	leistbare Miethöhe / qm bruttowarm ***	Leistbare Miethöhe / qm bruttokalt	Leistbare Miethöhe / qm nettokalt
Medianeinkommen 2018 (Nettoäquivalenzeinkommen)		1.892,75 €	Bund	568 €	11,36 €	10,16 €	9,16 €
Mindestlohn ****	1.528,00 €	993 €	Bund	298 €	5,96 €	4,76 €	3,76 €
Gastgewerbe	1.689,00 €	1.098 €	Bund	329 €	6,58 €	5,38 €	4,38 €
Schaffnerin, Wachtmeisterin (Beamte im einfachen Dienst A2)	2.152,51 €	1.399 €	Berlin	420 €	8,40 €	7,53 €	5,91 €
Lebensmitteleinzelhandel Fachkraft Berlin	2.253,00 €	1.464 €	Berlin	439 €	8,78 €	7,91 €	6,29 €
Wach- und Sicherheitsdienst, TV-L 4*	2.457,40 €	1.597 €	Berlin	479 €	9,58 €	8,71 €	7,09 €
Polizisten im Gefangenen dienst, TV-L 5	2.537,61 €	1.649 €	Berlin	495 €	9,90 €	9,03 €	7,41 €
Sekretärin TV-L E6*	2.640,73 €	1.716 €	Berlin	515 €	10,30 €	9,43 €	7,81 €
Ergotherapeut, Altenpfleger, Physiotherapeut TV-L E7 *	2.726,66 €	1.772 €	Berlin	532 €	10,64 €	9,77 €	8,15 €
Teilzeit Dienstleistungen	2.100,00 €	1.365 €	Bund	410 €	8,20 €	7,00 €	6,00 €
Teilzeit Produzierendes Gewerbe	2.200,00 €	1.430 €	Bund	429 €	8,58 €	7,38 €	6,38 €
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesamt für Statistik, Gehaltsrechner Öffentlicher Dienst sowie eigene Berechnungen							

* TV-L Berlin, Stufe 3

** Bruttowarmmiete bei einer Mietbelastungsquote (nach Wohngeld und Mietenbericht 2018 der Bundesregierung) von 30 % des Nettohaushaltseinkommens

*** Wohnfläche für Ein-Personen Haushalt nach Flächenvorgaben für WBS 50 qm

**** 9,19€/h gesetzlicher Mindestlohn Brutto, 1,4 Mio jobs = 3,5% aller Arbeitsverhältnisse bekommen Mindestlohn.

4 Was braucht es? - Regelungsbedarf

Die Zahlen haben gezeigt, dass es insbesondere **für die unteren Einkommen der systemrelevanten Berufsgruppen Regelungsbedarf** gibt, da sie sich derzeit am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Das Instrument der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit soll hier ansetzen und dabei außerdem den **heutigen Bedingungen und Anforderungen unserer Gesellschaft Rechnung tragen**. Der folgende Abschnitt widmet sich erstens den Aufgaben und Strukturen einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit und zweitens den empfohlenen Privilegien.

4.1 Aufgaben und Strukturen einer NWG

Welche Anforderungen das im Detail sind, haben die Sozialwissenschaftler*innen Holm et al. in ihrer Studie zur Wohnungsgemeinnützigkeit zusammengefasst:

- Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums (Marktversagen kompensieren)
- Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt überwinden
- Barrierefreiheit/demografischen Wandel bedienen
- Verdrängungsprozesse aus Innenstädten entgegenwirken
- Ökologische Modernisierung sozial verträglich gestalten
- Mietermitbestimmung gewährleisten
- Infrastrukturen und Versorgungsqualität in schrumpfenden Regionen sicherstellen (vgl. Holm/Horlitz/Jensen 2017: 6)

Anhand der Aufzählung zeigt sich, dass **aktuelle gesellschaftliche Ziele** nicht nur die bloße Versorgung mit Wohnraum fordern, sondern sich diese erweitert haben. So soll **Diskriminierungsfreiheit** gewährleistet werden, eine **klimafreundliche Modernisierung** mit sozialen Zielen kombinierbar sein und im Sinne der **Demokratisierung und des sozialen Zusammenhalts** in den Quartieren soll die **Mietermitbestimmung** realisiert werden. Nicht zuletzt empfehlen die Autor*innen auch für schrumpfende Regionen die Wohnungsgemeinnützigkeit zur Sicherstellung von Versorgungsqualität und Infrastrukturen, um nicht nur – wie oben erwähnt – Transfer-Vermietungsmodelle zu ermöglichen.

4.2 Zweckgebundene Privilegien (beide Anträge)

Um diese Ziele zu erreichen, sollen mit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit verschiedene Privilegien an die Unternehmen gegeben werden, die sich der Wohnungsgemeinnützigkeit verpflichten. Diese sollen befreit werden von der Körperschaftssteuer, der Gewerbesteuer, der Erbschaftssteuer, sowie einen reduzierten Umsatzsteuersatz für Instandhaltung und Neubau bezahlen. Außerdem erhalten sie einen exklusiven Zugang zu Bundesfördermitteln, bundeseigenen Grundstücken sowie zinsvergünstigten Darlehen.

5 Wird mit den vorliegenden Entwürfen/Anträgen ein Instrument der Wohnraumversorgung geschaffen?

Im folgenden Abschnitt wird auf der Grundlage der vorher dargelegten Bedarfe, anhand der erklärten Grundprinzipien der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sowie anhand der an sie formulierten Aufgaben überprüft, **wie der vorliegende Entwurf der GRÜNEN-Fraktion wie auch der Antrag der LINKEN-Fraktion den Anforderungen entsprechen**. Es geht hier zusammengefasst um den Bedarf der Einkommensgruppen unterhalb des Medianeinkommens, insbesondere in Großstädten mit deutlichem Fehlbedarf an für diese Einkommen leistbaren Wohnungen. Überprüft wird, ob für diese Gruppen die Prinzipien einer sozialen Wohnungsgemeinnützigkeit durch die vorliegenden Anträge geschaffen werden, die im Einzelnen sind: **Kostendeckung statt Gewinnerorientierung, Zweckbindung der Einnahmen, Gewinnbeschränkung, sowie das Prinzip der Sozialen Wohnraumversorgung**. Aus der Erfahrung des alten sozialen Wohnungsbaus und dem fördersystembedingten Verlust der Bindungen sind zudem die Bindungen durch staatlich gewährte Subventionen möglichst dauerhaft zu halten. Darüber hinaus muss die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit gesellschaftliche Aufgaben erfüllen können, die hier noch einmal zusammengefasst seien: Verhinderung von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Gewährleisten von Barrierefreiheit und Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels. Zudem muss die neue Wohnungsgemeinnützigkeit effektiv den **Verdrängungsprozessen aus den Innenstädten entgegenwirken**, um **Segregation zu verhindern**, sie soll Regelungen enthalten, um eine **ökologische Modernisierung sozial zu gestalten**, sie soll die **demokratische Mitbestimmung der Mieter*innen** gewähren und zudem in schrumpfenden Regionen die **Qualität der Infrastrukturen** und Wohnviertel sicher stellen. All diese Anforderungen sind in der folgenden Tabelle gegenübergestellt und den Entwürfen entsprechend ausgewertet.

Mechanismen, Prinzipien und Aufgaben	Gesetzesentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Deutscher Bundestag, 19. Wahlperiode, Drs. 19/17307	Antrag der Fraktion DIE LINKE, Deutscher Bundestag, 19. Wahlperiode, Drs. 19/17771
Mechanismen	-	-
Fördermittel Bund	Fördermittel Bund: <ul style="list-style-type: none"> • 20 % Fördermittel des Bundes für den Bau von Wohnungen, die an Haushalte vermietet werden, die 100 % WBS-berechtigt sind nach § 9 Absatz 2 WoFG, das heißt beispielsweise Ein-Personen-Haushalte mit ca. 1000 € Einkommen (Mindestlohn, z.B. Mitarbeiter der fleischverarbeitenden Industrie oder der Reinigungsbetriebe) • Nach § 4 Absatz 2 erhalten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen 10 % Bundesfördermittel für Wohnungen, die an Haushalte die 	Fördermittel des Bundes sollen <ol style="list-style-type: none"> a) Zur Hälfte für Ankauf, Neubau und Ankauf von Sozialbindungen verwendet werden, um Mieten für 4,50 €/qm zu realisieren b) bis zu 50% des Eigenanteils von Bauprojekten finanzieren, die Neubaumieten zwischen 6 und 7,50€ realisieren (S. 2).

	<p>die WBS-Grenze um 50 % überschreiten, z.B. Objektschützer, Verkäufer, Schaffnerin und alle Teilzeitkräfte im Dienstleistungs- und produzierenden Gewerbe.</p> <p>Alle Berufe im öffentlichen Dienst ab TV-L 4, wie Polizistinnen, Sekretäre, Physiotherapeuten würden hier knapp herausfallen.</p>	<p>Damit werden z.B. die unteren Einkommen des öffentlichen Dienstes mit leistbaren Mieten versorgt. Mindestlohnverdienende und Teilzeitkräfte würden eine leicht höhere Mietbelastungsquote haben.</p>
Fördervolumen	3 Milliarden / Jahr nach Artikel 8 N WohnGG Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zum Ausbau des sozialen Wohnungsbaus	10 Milliarden € sollen jährlich für die Dauer von mindestens 10 Jahren für „den Aufbau eines gemeinnützigen Sektors“ S. 4, ausgegeben werden.
Privilegien	Einkommenssteuer	-
	Körperschaftssteuer	Körperschaftssteuer
	Gewerbsteuer	Gewerbsteuer
	Grundsteuer	Grundsteuer
	Grunderwerbsteuer	Grunderwerbsteuer
	Umsatzsteuer	Reduzierter Umsatzsteuersatz bei Neubau und Instandhaltung
	-	Erbschaftssteuer
	Steuerprivilegien werden zweckgebunden gewährt.	Steuerprivilegien werden zweckgebunden gewährt.
		Die gemeinnützigen Unternehmen erhalten zudem einen privilegierten Zugang zur Vergabe bundeseigener Grundstücke (S. 3)
		Exklusiver Zugang zu Bundesfördermitteln für sozialen Wohnungsbau und zur Städtebauförderungen.
Prinzipien		
1. Kostendeckung statt Gewinnorientierung	<p>Die Miete soll bei Neubau 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, also der Marktmiete, als Teil der DAWI liegen. Damit werden die Mieten nicht vom Markt entkoppelt und werden nicht nach dem reinen Kostendeckungsprinzip errechnet. Die Steuervergünstigungen würden damit weiterhin Gewinnmöglichkeiten jenseits der Kosten ermöglichen.</p> <p>Der Antrag entspricht nicht dem Kostendeckungsprinzip.</p>	<p>Im Antrag wird das Kostentmietprinzip gegen Steuervergünstigungen gefordert, das heißt „die Mieten [werden] nach Herstellungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten berechnet“. Zusätzlich hierzu darf nur eine Investitionsrücklage genommen werden sowie eine begrenzte Eigenkapitalverzinsung erlaubt werden.</p>

		Der Antrag entspricht dem Kostendeckungsprinzip.
2. Zweckbindung der Einnahmen	Vermögensbindung: nach §2 Absatz 7 kann das Vermögen, die Kapital und Sachwerteinlagen „nur für wohngemeinnützige Zwecke verwendet werden.“ Rücklage bleibt im Unternehmen, wirtschaftlicher Zweckbetrieb möglich Überschüsse dürfen noch im nächsten Jahr ausgeschüttet werden	Überschüsse werden für den Erhalt oder Neubau eingesetzt, weitere Überschüsse gehen in einen Förderfonds aus dem weitere gemeinnützige Wohnungsbauunternehmungen gefördert werden sollen.
3. Gewinnbeschränkung	3,5 % Renditeerwartung werden gewährt. Gewinne werden beschränkt.	Gewinne dürfen bis zu 2 % über dem Basiszins genommen werden, sollen aber strikt begrenzt werden. Gewinne werden beschränkt.
4. Sozialer Versorgungsauftrag	Nach § 7 NWOHnGG werden Wohnungen der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen „nur Mietern überlassen, deren Einkommen die Grenze von 150 Prozent der nach § 9 Absatz 2“ WoFG festgelegten Einkommensgrenze nicht überschreitet. Dies gilt auch für erworbene Belegungsrechte. Der Versorgungsauftrag wird für Einkommen bis 150% WBS erfüllt.	Mit Wohnraum sollen „mittlere und niedrige Einkommen sowie besondere Bedarfsgruppen“ versorgt werden (S. 3) Der Versorgungsauftrag wird für breite Schichten der Bevölkerung erfüllt.
5. Dauerhafte Bindungen	Die Wohnungsgemeinnützigkeit bei den unternehmenseigenen Wohnungen sieht kein Bindungsende vor. Bei den erworbenen Bindungen wird jedoch nach § 7 Absatz 3 NWOHnGG ein Bindungsende nach mindestens 30 Jahren benannt. Diese Regelung scheint vor dem Hintergrund des Verlusts der Sozialwohnungsbindungen nicht sinnvoll.	Die Gemeinnützigkeit wird für Unternehmen gewährt, die „vorrangig und dauerhaft“ (S. 3, Drs. 19/17771) an bestimmte Einkommensgruppen vermieten.
Aufgaben		
Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt überwinden	Diskriminierungsfreiheit wird nicht erwähnt.	Diskriminierung wird nicht extra erwähnt. Allerdings ist die Bezugnahme auf besondere Bedarfsgruppen (S. 3) in diese Richtung zu werten.
Barrierefreiheit/ demograf. Wandel bedienen	Barrierefreiheit wird nicht erwähnt.	Die Fördermittel werden zweckgebunden auch für die Bedarfsabdeckung barrierefreier Wohnungen (S. 4) vergeben.

<p>Verdrängungsprozesse aus Innenstädten entgegenwirken</p>	<p>Nach § 6 Fördergebiet soll die Geschäftstätigkeit in Fördergebieten liegen, die per Rechtsverordnung als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt worden sind (§556d Absatz 2 BGB) oder als Gebiete mit Kapazitätsgrenze (§ 558 Absatz 3 Satz 3 BGB)</p> <p>Nach § 9 NWOHnGG soll der Mietpreis unterhalb der OVM, bei Neubauten und Modernisierungen 10% unterhalb OVM liegen.</p> <p>Zum Erhalt stabiler Bewohner und Siedlungsstrukturen (§3 Art. 8 Finanzhilfen des Bundes) Absatz 1. Insbesondere in der Begründung wird diese Stabilität präzisiert: in Quartieren mit unterdurchschnittlich wenig Berechtigten. Durch Ankauf kann auch den Verdrängungsprozessen entgegengewirkt werden.</p> <p>Verdrängung wird bewusst entgegengewirkt.</p>	<p>Die Wohnungsgemeinnützigkeit wird nicht auf angespannte Wohnungsmärkte beschränkt. Durch die Schaffung eines gemeinnützigen Sektors, der insgesamt mietpreisdämpfend wirkt und Mieten für die unteren Einkommen leistbar macht, sowie den Ankauf von Wohnungen wird den Verdrängungsbedrohten Mieter*innen eine Alternative geboten. Allerdings fehlt im Antrag ein Fokus auf die besonders bedrohten Innenstädte.</p> <p>Der Antrag setzt auf die Schaffung eines breiten Angebots und damit das Eindämmen der Verdrängung.</p>
<p>Ökologische Modernisierung sozial verträglich gestalten</p>	<p>Gefördert werden nach Artikel 8 § 3 Absatz 3 Investitionen für den die ökologischen Anforderungen an den Bau und die Modernisierung von Wohnraum.</p>	<p>Die Gemeinnützigkeit wird an die Geschäftsfelder der Verwaltung, Instandhaltung, ökologische Sanierung, den Ankauf und den Neubau gekoppelt. S. 3</p>
<p>Mietermitbestimmung gewährleisten</p>	<p>Gefördert werden nach Artikel 8 § 3 Absatz 2 Mietermitbestimmung.</p>	<p>Gefordert wird weitgehende demokratische Kontrolle, wie die „Transparenz und Rechenschaft“ gegenüber Mieter*innen, kommunalen Parlamenten sowie Genossenschaftsmitgliedern. Mieter*innenmitbestimmung soll durch demokratische Satzungen gewährleistet und durch Verbände und Landesbehörden geprüft werden.</p> <p>Damit wird neben Mietermitbestimmung auch ein Prüfmechanismus geschaffen</p>

<p>Infrastruktu- ren und Ver- sorgungsquali- tät in schrumpfen- den Regionen sicher stellen</p>	<p>Das Gesetz gilt nur für nur angespannte Wohnungsmärkte. Schrumpfende Regionen werden explizit ausgenommen.</p>	<p>Im Antrag wird auch auf die Erstellung von Infrastrukturen abgehoben.</p>
---	---	--

Zusammenfassende Bewertung

Beide Entwürfe knüpfen die Vergabe von Steuerprivilegien sowie den privilegierten Zugang zu Bundesfördermitteln und Grundstücken an bestimmte Bedingungen. Diese richten sich unterschiedlich weit nach den erforderlichen Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit. Das Kostendeckungsprinzip gibt es nur beim LINKEN-Antrag, die Zweckbindung gewährleisten beide, Gewinne werden unterschiedlich beschränkt (Linke 2 % über dem Basiszins, Grüne 3,5%). Den sozialen Versorgungsauftrag nehmen sie unterschiedlich wahr. Während die LINKE einen Sektor schaffen will, der untere und mittlere Einkommen fördern soll und mit den festgelegten Miethöhen die Einkommen der Tarifbeschäftigten des unteren Bereichs gut abdeckt und zudem das Programm mit ausreichend Fördermitteln ausstattet, um den Fehlbedarf an leistbarem Wohnraum in den kommenden Jahren zu decken, wird der Sektor bei den Grünen nur für die untersten Einkommen und einer aus meiner Sicht zu niedrigen Grenze und zu geringer Ausstattung mit Fördermitteln finanziert. Hier wäre die Empfehlung, die Einkommensgrenze und den Fördermittelumfang anzuheben.

Auch die Dauer der Bindungen wird unterschiedlich gehandhabt. Während die LINKEN dem Prinzip „einmal gefördert, immer gebunden“ folgen, würden Bindungen von nur 30 Jahren mit dem Gesetzesentwurf der GRÜNEN machbar. Vor der Erfahrung des Bindungsverlustes scheint diese Regelung nicht sinnvoll.

Beiden Entwürfen fehlt der Verweis auf die Gewährleistung von diskriminierungsfreiem Wohnen, wozu auch die Bereitstellung von entsprechenden Wohnungsgrößen zählt.

Barrierefreies Wohnen wird nur im Entwurf der LINKEN gefördert.

Im LINKEN Entwurf ist die Gewinnbeschränkung noch mit der Einrichtung eines Förderfonds verbunden, in den eventuelle Überschüsse zweckgebunden fließen und der ein weiteres Förderinstrument für gemeinnützigen Wohnungsbau werden kann.

Der Entwurf der LINKEN wird den Prinzipien der neuen Gemeinnützigkeit damit an entscheidenden Punkten umfangreicher gerecht. Der Entwurf der GRÜNEN ist jedoch direkt umsetzbar und würde damit einen Sektor schaffen, der dem gestiegenen Bedarf an leistbaren Wohnungen sofort begegnen kann. Damit könnten die Bundesfördermittel sofort für den Auf- und Ausbau eines gemeinwohlorientierten Sektors genutzt werden. Die vorhandenen kommunalen Wohnungsunternehmen, die derzeit ohnehin schon viele der Aufgaben erfüllen, die die Wohnungsgemeinnützigkeit erzielen will, könnten mit der Wohnungsgemeinnützigkeit durch die geschaffenen Steuerbegünstigungen wieder Neubau schaffen, der für die unteren und mittleren Einkommen leistbar ist. Der Einführung der Wohnungsgemeinnützigkeit wird daher zugeraten, die Unterstützung durch Bundesfördermittel sollte jedoch auf mindestens 10 Milliarden angehoben werden.

Dr. Ulrike Hamann

30.09.20

Quellen und Literatur

- BBU. (2019). *BBU-Marktmonitor 2019 | BBU*. BBU. <https://bbu.de/publikation/45684>
- Bernt, M., & Milstrey, U. (2017). Quartiere auf Zeit oder Problemquartiere auf Dauer? In *Großwohnsiedlungen im Haltbarkeitscheck* (S. 145–167). https://doi.org/10.1007/978-3-658-13418-1_14
- Bundesregierung. (2018). *Wohngeld- und Mietenbericht*. BMI. https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/Wohngeld-und-Mietenbericht-2018.pdf?__blob=publicationFile&v=1
- Busse, B., Diesenreiter, C., Kuhnert, J., & Vollmer, M. (2020). *Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019*. Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2019.pdf>
- DGB, & DMB. (2020). *Zwei Jahre Wohngipfel: Gute Ansätze, aber gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen verpufft*. <https://www.dgb.de/themen/++co++fe72f2f0-fa8c-11ea-bfc6-001a4a160127>
- Holm, Andrej. (2010). Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten – neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. *Informationen zur Raumentwicklung*, 5/6, 391–402.
- Holm, A., Lebuhn, H., Junker, S., & Neitzel, K. (2018). *Wieviele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße*. Boeckler stiftung. https://www.boeckler.de/pdf/p_foe_WP_063_2018.pdf
- Kuhnert, J., & Leps, O. (2017). *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum* (1. Auflage 2017). Springer VS.

Anhang

Mietbelastung	
Bund (durchschnittliche Werte)	
Bund warme Betriebskosten / qm	1,20 €
Bund kalte Betriebskosten / qm	1,00 €
Bund Nettokaltmiete / qm	6,90 €
Wohnfläche /Einwohner*in in qm	50
Bruttowarmmiete	455,00 €
Bruttokaltmiete durchschnittlich	395,00 €

Nettokaltmiete durchschnittlich	345,00 €
Betriebskosten insgesamt	2,20 €

Mietbelastung	
Berlin	
Berlin Nettokaltmiete Neuvertragsmieten	9,50 €
Berlin Nettokaltmiete /qm Miet- spiegel	6,72 €
Berlin Betriebskosten gesamt / qm	2,49 €
Berlin Betriebskosten / qm kalt	1,62 €
Berlin Betriebskosten / qm warm	0,87 €
Berlin Nettokaltmiete / qm*	6,22 €
Berlin Betriebskosten kalt*	1,67 €
* in Landeswohnungsunternehmen 2019	
Nettokaltmiete Berlin	311,00 €
Bruttokaltmiete Berlin	394,50 €

Quellen: Bundesamt für Statistik, BBU-Markt-
monitor, Bericht zur Kooperationsvereinbarung
Berlin 2019