

# DER „MIETENDECKEL“



## Das zuständige Bezirksamt

- Anträge auf Herabsetzung der Miete
- Anträge auf Erhöhung der Miete

## Mietobergrenzen zwischen 6,45 und 9,80 Euro

je nach Bezugsfertigkeit bis 1.1.2014 und Ausstattung  
sowie an der Inflationsrate orientiert

## Übertragung der Aufgaben



z.B. auf die IBB

## „Subjekt“förderung



Eine „reformistische“ Kampagne

# DW ENTEIGNEN



Quelle: <https://www.dwenteignen.de>



## Das juristische Ziel:

### Ein Rekommunalisierungsgesetz

Der Berliner Senat soll **durch einen Beschlussvolksentscheid veranlasst** werden, einen „Gesetzentwurf zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen“ zu erarbeiten.

**Ausgenommen:** „Unternehmen in öffentlichem Eigentum oder in kollektivem Besitz der Mieter\*innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen“

## Die politische Absicht:

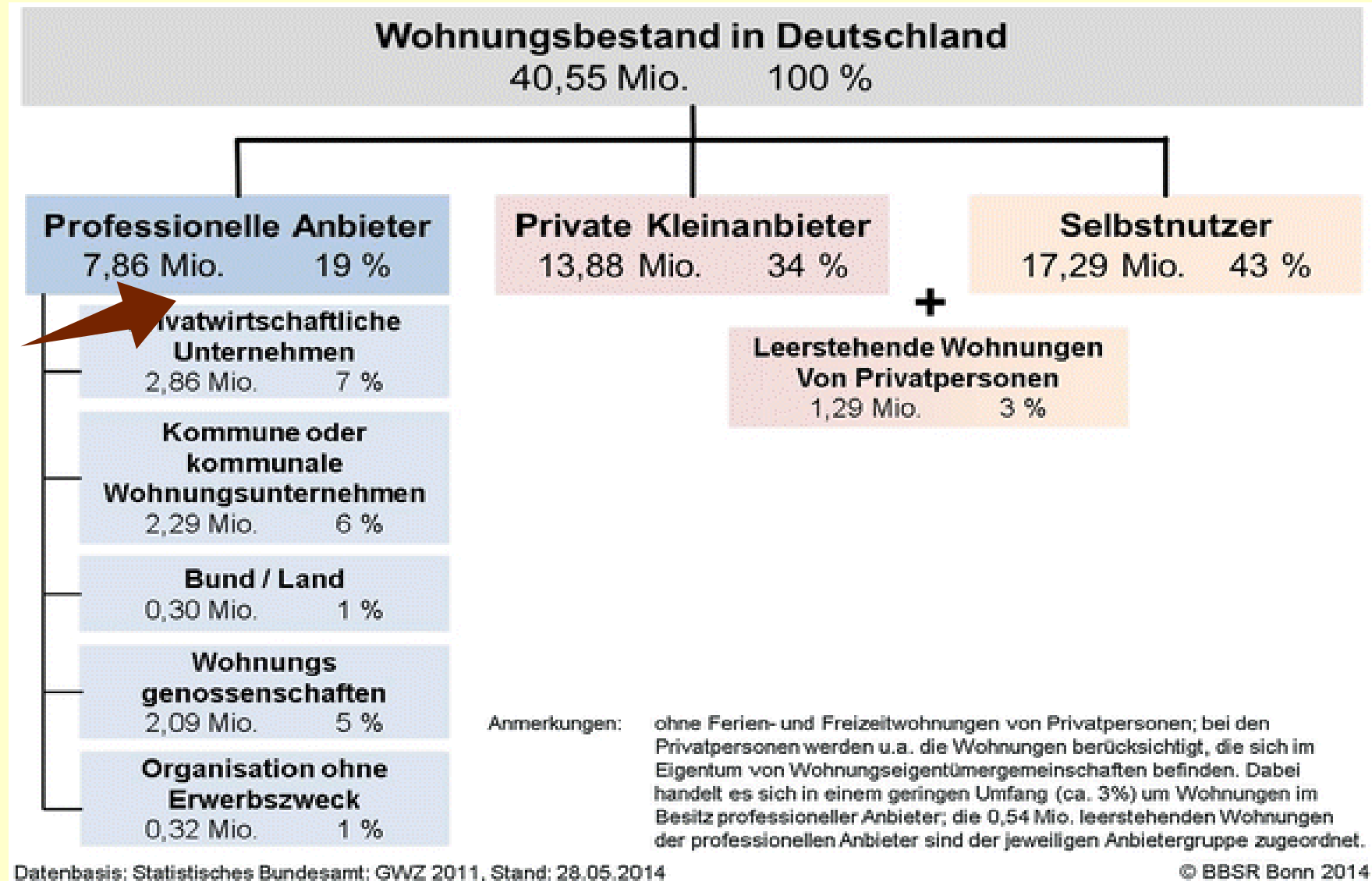
### Vergesellschaftung nach Art. 15 des Grundgesetzes

Unter der Voraussetzung, dass „**die Höhe der Entschädigung**“ **gesetzlich geregelt** wird, soll in einer „neu zu schaffenden Anstalt öffentlichen Rechts“ die Verwaltung „der in Gemeineigentum überführten Bestände unter mehrheitlicher demokratischer Beteiligung von Stadtgesellschaft, Mieter\*innen und Belegschaft“ **erfolgen**.

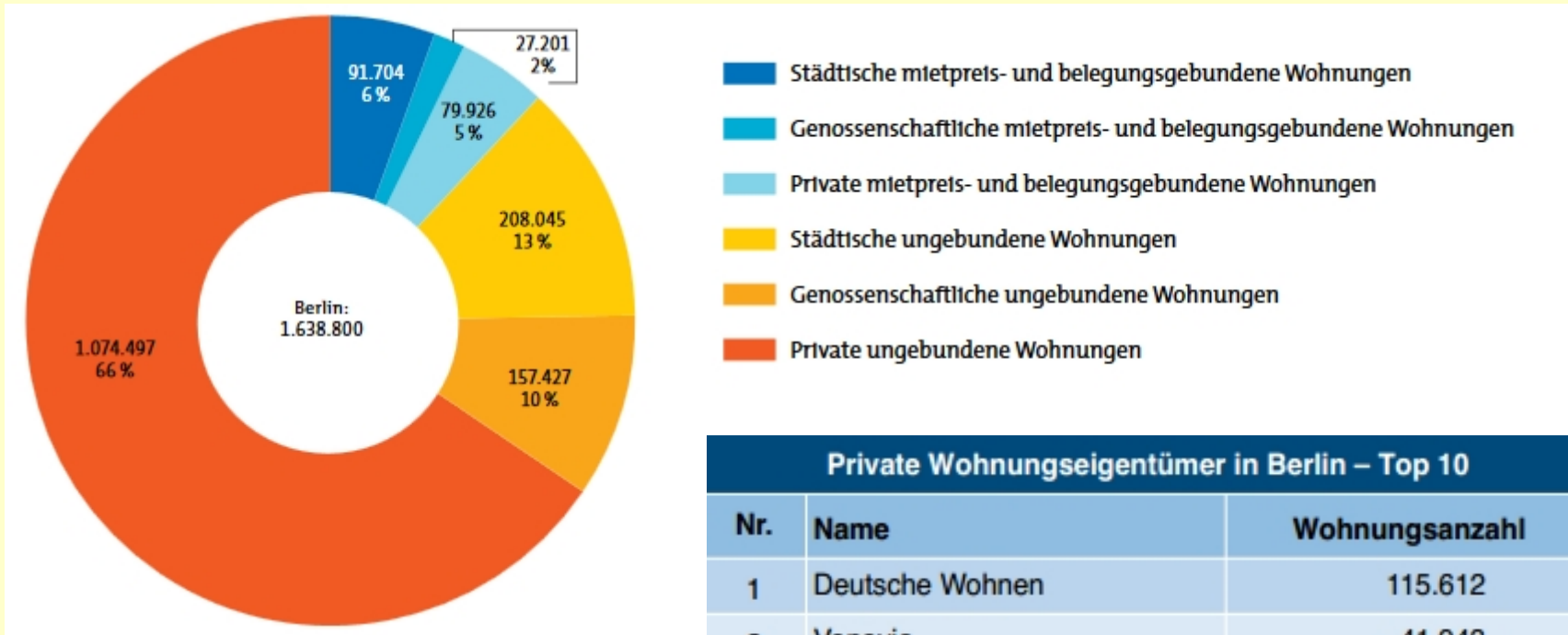
## Der Ablauf:

- Am 14. Juni 2019 wurden dem Senat **77.001 Unterschriften** für den Vorschlag übergeben, ein Rekommunalisierungsgesetz zu erarbeiten.
- In einer 2. Stufe müssen ca. **170.000 gültige Unterschriften** innerhalb von vier Monaten gesammelt werden.
- Ist diese erfolgreich, kommt es zu einer Abstimmung über den Vorschlag. Er gilt als angenommen, wenn mehr als **50% der Abstimmenden und mehr als 25% der Wahlberechtigten** zustimmen.

# Wohneigentumsverhältnisse in der BRD



# Wohneigentumsverhältnisse in Berlin



Gesamtwohnungsbestand: **1.932.296**

Quelle: IBB 2018

Quelle: Mähren 2019

Private Wohnungseigentümer in Berlin – Top 10		
Nr.	Name	Wohnungsanzahl
1	Deutsche Wohnen	115.612
2	Vonovia	41.943
3	ADO Properties	23.627
4	Covivio	15.700
5	Akelius Deutschland	12.000
6	TAG Immobilien	9.243
7	Unilmmo:Wohnen ZBI	8.000
8	Grand City Properties	8.000
9	Hilfswerk-Siedlung	6.000
10	Pears Global Real Estate	6.000
<b>Summe</b>		<b>246.125</b>

# Die polit-ökonomische Struktur der (Wohn-)Immobilie

**G'**

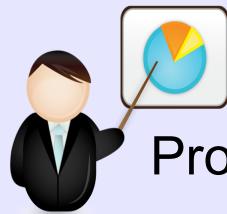


$$W' - G' (G + g)$$

„Das Kapital als sich verwertender Wert ... kann daher nur als Bewegung und nicht als ruhendes Ding begriffen werden.“ (MEW 24/109)

## Sphäre der Produktion

**W**



Projektentwickler

Bauherr



$$G - W \begin{cases} A \\ P_m \end{cases} \dots P \dots W' - G'$$

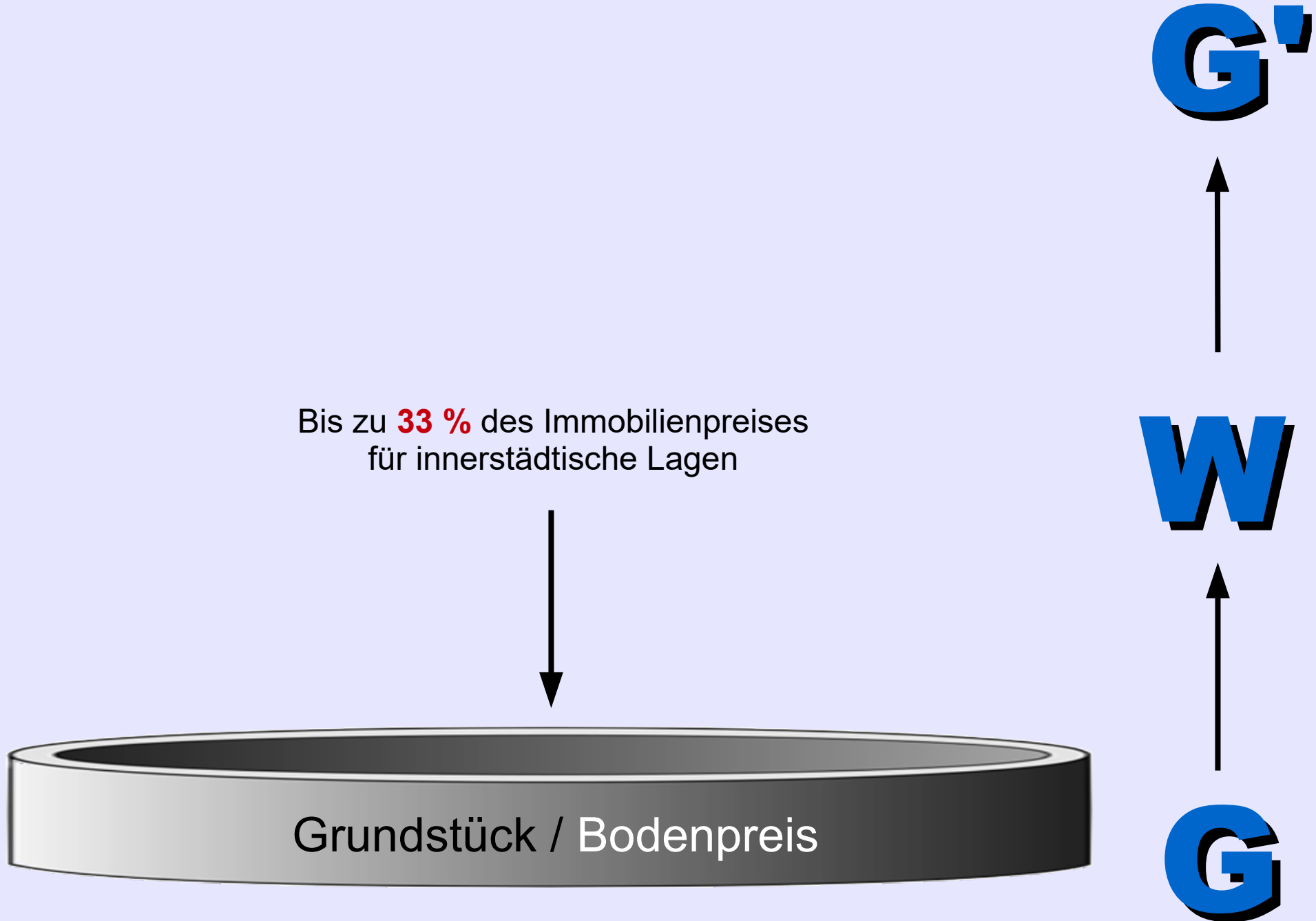
## Sphäre der Zirkulation

**G**



Bauträger / Investor

$$G - W \begin{cases} A \\ P_m \end{cases}$$



Bis zu **33 %** des Immobilienpreises für innerstädtische Lagen

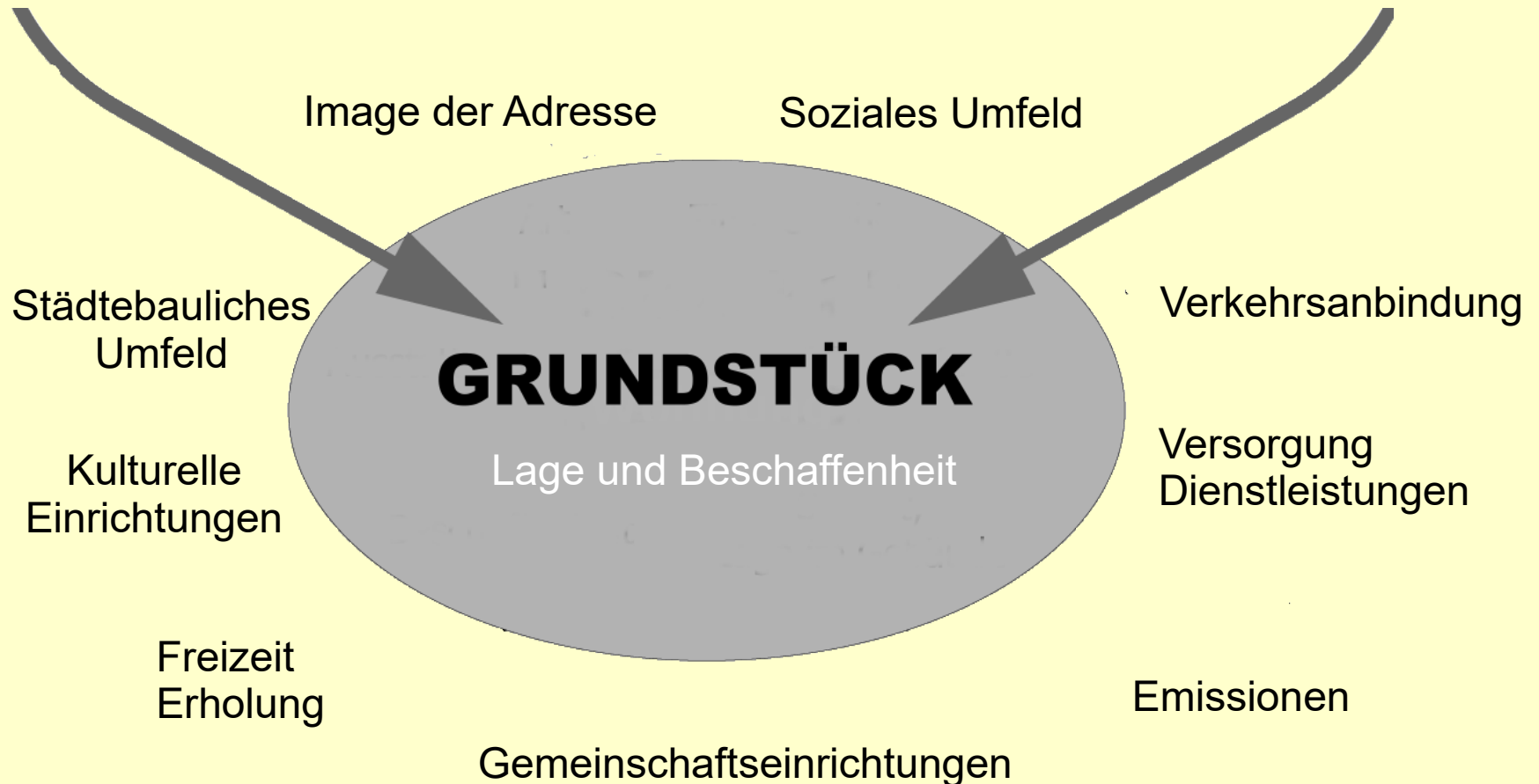
Grundstück / Bodenpreis

G'  
W  
G

# Nachfragefaktoren, die den städtischen Bodenpreis beeinflussen

**KONKURRENZ**

**STAAT**







# Steuern und bauvorbereitende Kosten(\*)

[Projektentwicklungsphase]

## Grundstückskauf:

Maklerprovision  
Notargebühren für Kaufvertrag  
Grundsschuldbestellung  
Grundbucheintrag  
Grunderwerbssteuer

## Bauvorbereitungskosten:

Lage und Bes

Vermessung  
Bodengutachten  
Projektentwicklung  
Städtebaulicher Vertrag  
Durchführungsvertrag  
Baugenehmigung

\*) zzgl. Bereitstellungszinsen  
für Projektkredite

UMSATZSTEUER/MEHRWERTSTEUER



# Baukosten durch Wertschöpfung

Das Wertgesetz der modernen bürgerlichen Ökonomie bedeutet, dass „der Wert einer Ware gemessen wird durch die in ihr enthaltene gesellschaftlich notwendige Arbeit“.  
(MEW 20/97f)

## Kostenstellen nach DIN 276 (Hochbau)

- 210 Herrichten
- 230 Nichtöffentliche Erschließung
- 310 Baugrube
- 320 Gründung
- 330 Außenwände
- 340 Innenwände
- 350 Decken
- 360 Dächer
- 370 Baukonstruktive Einbauten
- 390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen
- 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
- 420 Wärmeversorgungsanlagen
- 430 Lufttechnische Anlagen
- 440 Starkstromanlagen
- 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
- 460 Förderanlagen
- 470 Nutzungsspezifische Anlagen
- 480 Gebäudeautomation
- 490 Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke



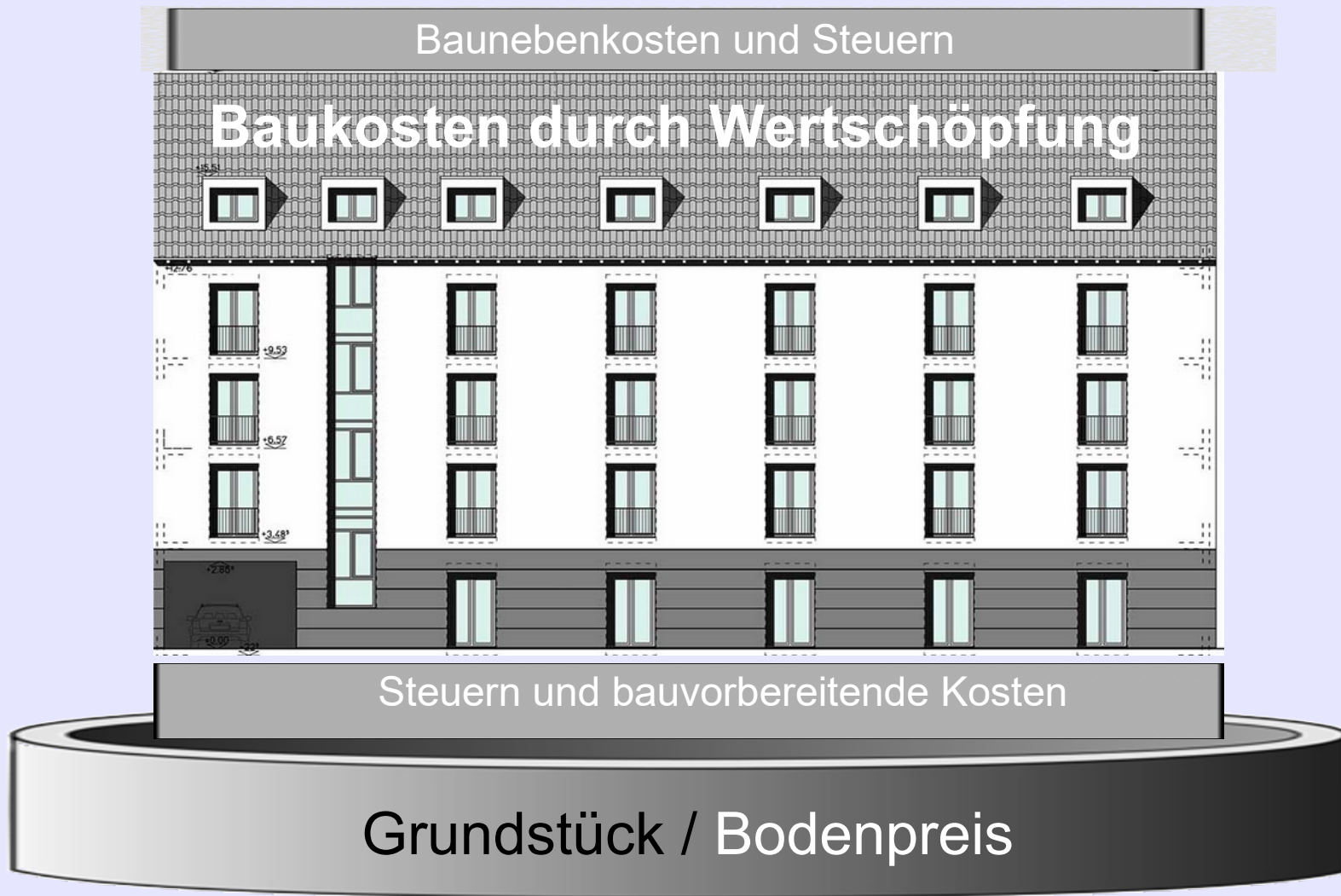
	Euro
Baukörper (z.B. besondere Bauform bzw. Kubatur mit nachteiligen Flächenverhältnissen)	bis 96
Baufenster (z.B. stark begrenztes Baufenster im B-Plan mit Auswirkungen auf Flächen und Bauteilkonstruktionen)	bis 67
Baulinien (z.B. geforderte Errichtung direkt an öffentlichem Gehweg - hierdurch Verbau erforderlich/Gehweg erneuern)	bis 28
Stellplätze (z.B. erhöhte Stellplatzanzahl – oberirdische Erstellung oder innerhalb einer vorgesehenen Tiefgarage)	bis 72
Abstellräume bzw. Sammelanlagen in den Außenanlagen (geforderte Sammelanlagen z.B. für Fahrräder)	bis 12
Energetischer Gebäudestandard (geforderter hoher energetischer Standard z.B. aus Vorgaben des B-Plans oder in Zusammenhang mit der Vergabe kommunaler Grundstücke)	bis 384
Wärmeversorgungssysteme (geforderter Einsatz bestimmter Systeme z.B. aus Vorgaben des B-Plans oder in Zusammenhang mit der Vergabe kommunaler Grundstücke)	bis 23
Fassadenmaterialien (geforderter Einsatz bestimmter Materialien z.B. aus Vorgaben des B-Plans oder in Zusammenhang mit der Vergabe kommunaler Grundstücke)	bis 136
Schallschutzanforderungen (erhöhte Anforderungen z.B. aufgrund angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen)	bis 161
Brandschutzanforderungen (erhöhte Anforderungen z.B. im Hinblick auf das avisierte Nutzerklientel)	bis 156
Bodenaustausch (geforderter Austausch des Bodens z.B. aus Vorgaben des B-Plans oder in Zusammenhang mit der Vergabe kommunaler Grundstücke)	bis 165
Qualität der Außenanlagen (geforderte Aktivitäts-, Themen- und Ruheplätze ggf. mit barrierefreier Ausgestaltung)	bis 123
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (z.B. geforderte Regenwasserrückhaltung, Rigolen, Dachbegrünung etc.)	bis 56
Naturschutz (z.B. geforderter Erhalt von Baumbeständen bzw. Ausgleichszahlungen für Baumfällungen oder wegen Versiegelung von Grünflächen etc.)	bis 32
Denkmalschutz (z.B. geforderte Rekonstruktion von Gestaltungselementen der abgängigen Gebäudesubstanz)	bis 43
Archäologie (z.B. geforderte Durchführung von bodenarchäologischen Untersuchungen auf besonderen innerstädtischen Grundstücken [keine Förderung])	bis 108
Infrastruktur (z.B. Abgaben zur Sanierung angrenzender öffentlicher Flächen bzw. Verkehrsflächen u.a. Verlegung/ Erneuerung von Lichtsignal- und Beleuchtungsanlagen)	bis 67

## Staatlich verordnete Wertschöpfung

**Baukosten durch kommunale Auflagen:**

**pro m<sup>2</sup>  
Wohnfläche  
bis 1.729 Euro gesamt**

**Quelle:** Arge Kostentreiber Wohnungsbau 2015



**G'**



**W**



**G**

# Weitere Baunebenkosten - eine Auswahl

[Notwendig unproduktive Kosten]

## + VERSICHERUNGEN

- Haftpflicht
- Bauleistung
- Feuer & Havarie

## + GEBÜHREN

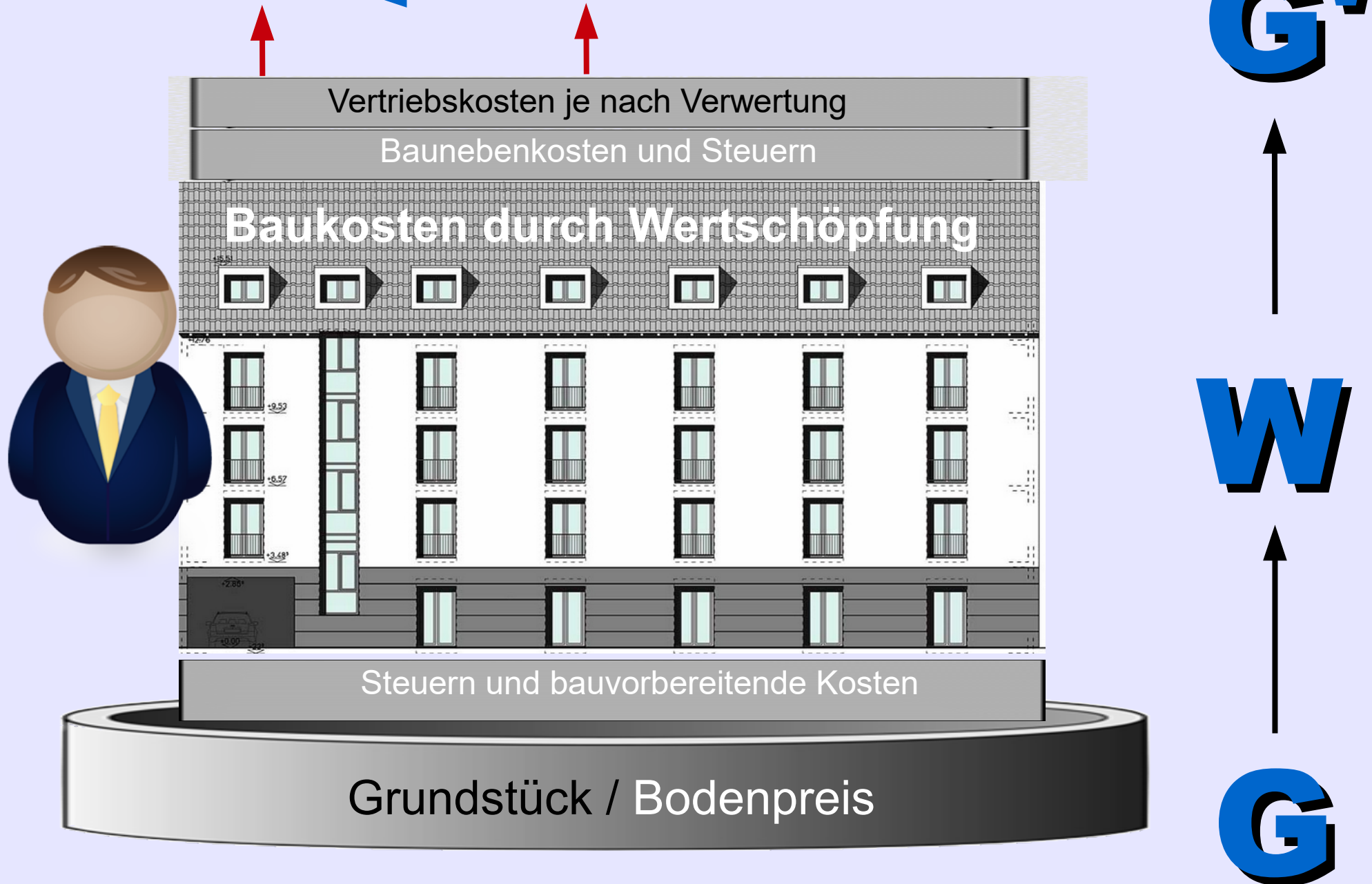
- straßenrechtliche Sondernutzung
- allg. Verwaltungsgebühren
- div. Genehmigungsgebühren

## + UMSATZSTEUER (Mehrwertsteuer)

## + BAUSTELLENKOSTEN

- Transportwege / Lagerflächen
- Container / Lagerhaltung
- Reinigung
- Security-Personal
- Beleuchtung
- Gewässerschutz
- Baumschutz
- Leitungsschutz
- Nachbarschaftsschutz
- Brandschutz
- Witterungsschutz
- Bodenschutz

HANDELSKAPITAL ↔ LEIHKAPITAL → FIKTIVES KAPITAL



$$W' > G'$$



## Die Ware Wohnimmobilie als Handelskapital



**Berlin 2017/18: Deutsche Eigenheim AG und Interhomes AG als Bauträger** verkauften den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Gewobag, Gesobau und Howoge **1.200 Wohnungen** in Lichtenberg. Der Preis betrug rund **245 Millionen Euro**.



**Berlin 2019: Bauträger Bonava** verkauft z.Z. in Mariendorf **285 Eigentumswohnungen** und **45 Reihenhäuser** zu Preisen von **264.000 bis 939.000 Euro**.

**$W = c + v =$  Kostpreis**

**$W' =$  Kostpreis + Profit (Mehrwert)**

Die Profitrate bildet sich aus dem Verhältnis des Profits zum Kostpreis. Aus Summe der einzelnen Raten bildet sich gesamtgesellschaftlich eine **Durchschnittsprofitrate**.

Diese und der Kostpreis bilden den **Produktionspreis**. Er ist der kalkulatorische Ausgangspunkt für den **Marktpreis**. Dessen Höhe gründet in der Nachfrage.



Die Umschlagzeit des investierten Kapitals beträgt zwischen 3 und 5 Jahren.



## Wohnungsneubau: 286 Projekte in der Entwicklung

BERLIN 2018

Stadtbezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Eigentums- wohnungen gesamt	Mietwohnungen gesamt	Angebotskaufpreise pro m <sup>2</sup>
Charlottenb.-W.	30	2.660	1.640	1.020	4.100–15.600
Friedrichshain-K.	23	3.470	1.470	2.000	3.900–12.000
Lichtenberg	30	6.540	1.550	4.990	3.000–5.300*
Marzahn-H.	16	3.780	850	2.930	2.000–4.200
Mitte	49	9.270	4.040	5.230	4.040–14.800*
Neukölln	14	2.440	1.140	1.300	3.100–6.900
Pankow	42	3.090	1.990	1.100	3.380–7.700
Reinickendorf	8	680	410	270	3.000–4.700*
Spandau	15	2.530	800	1.730	3.000–6.040
Steglitz-Z.	16	1.120	870	250	3.970–11.500
Tempelhof-S.	15	3.160	800	2.360	2.500–13.060
Treptow-Köpenick	28	4.180	1.250	2.930	1.960–6.200
<b>Berlin gesamt</b>	<b>286</b>	<b>42.920</b>	<b>★ 16.810</b>	<b>★ 26.110</b>	<b>1.960–15.600*</b>

\* in Einzelfällen deutlich höher Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss Oktober 2018

$W' > G'$

## Die Ware Wohnimmobilie als Leihkapital



Die **Rendite des Eigentümers** (Vermieters) ergibt sich aus dem

- **Zinssatz des in der Immobilie investierten Eigenkapitals**
- **abzüglich der Kosten für Zins und Tilgung des Fremdkapital**

Sie bilden die Rendite der finanzierenden Banken, Versicherungen, Fonds etc.

„Die **Bruttomietrenditen** für **Bestandswohnungen** fallen mit durchschnittlich **5.4%** im Bundesvergleich hoch aus und haben in den vergangenen 12 Monaten deutlich zugelegt.

Zeitschrift CAPITAL 5.8.19

Die **Bruttomietrenditen** für **Neubauwohnungen** fallen mit durchschnittlich **3.3%** im Bundesvergleich hoch aus und haben in den vergangenen 12 Monaten stark nachgegeben.

Zeitschrift CAPITAL 5.8.19

Weitere aus dem Leihkapital abgeleitete Gewinne:

- **Bewirtschaftung**
- **Werbungskosten**
- **Abschreibung**
- **Subventionen**

**G > G'**



## Die Ware Wohnimmobilie als Ausgangspunkt für fiktives Kapital

Die selbständige Bewegung des Werts dieser Eigentumstitel, nicht nur der Staatseffekten, sondern auch der Aktien, bestätigt den Schein, als bildeten sie wirkliches Kapital neben dem Kapital oder dem Anspruch, worauf sie möglicherweise Titel sind.“ ( MEW 25 / 484f.)

### **BlackRock:**

5,3 Billionen Euro  
verwaltetes Vermögen

37 % Pensionsfonds,  
29 % Indexfonds

Rendite von rund  
18 % Dividende  
plus „Wert“erhöhung  
der bilanzierten  
Immobilien



Unternehmen	größter Anteilseigner	BlackRock	Norges	Streubesitz (in %)
Deutsche Wohnen SE	BlackRock	x	x	69,83
Vonovia SE	BlackRock	x	x	53,99
ADO Properties SA	israelische Aktiengesellschaft/Private-Equity-Gesellschaft Apollo	x (indirekt)	x	61,76
Covivio SE	italienischer Milliardär (Leonardo del Vecchio)	x	x	73,80
Akelius	Stiftung aus den Bahamas, gegründet von Roger Akelius (Schweden)	-	-	0,59
TAG Immobilien AG	MFS – Massachusetts Financial Services Company (USA)	x	-	49,93
Grand City Properties SA	zypriotische Anwaltskanzlei/israelischer Milliardär (Yakir Gabay)	x (indirekt)	-	61,20
BGP Investment SARL	chinesischer Staatsfonds	-	-	-
Pears Global Real Estate	britische Milliardärsfamilie (Pears)	-	-	-
Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS)	Evangelische Kirche (100%)	-	-	-
IMW Immobilien SE/Gropiuswohnen	Warwick Square Foundation, Jersey (100%)	unbekannt		
DVI	unbekannt	-	-	-

**Pensionsfonds** sind ausgegliederte betriebliche Sondervermögen zur Finanzierung der Altersversorgung der Betriebsangehörigen.

**Indexfonds** versuchen einen bestimmten Börsenindex (z. B. DAX, Dow Jones) möglichst exakt nachzubilden, um aus Kursschwankungen Gewinne zu generieren.