

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

38. Sitzung
12. Februar 2014

Beginn: 14.06 Uhr
Schluss: 17.10 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU
Drucksache 17/1301
**Bestellung eines Regionalverkehrshalts am Bahnhof
Karlshorst bis zur vollständigen Inbetriebnahme des
Regionalbahnsteigs am Bahnhof Köpenick**

[0159](#)
BauVerk
Haupt

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung

- a) Vorlage – zur Kenntnisnahme –
Drucksache 17/0505
**Bericht über ein „Bündnis für soziale
Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“**
(auf Antrag der Fraktion Die Linke)

[0095](#)
BauVerk

- b) Antrag der Fraktion Die Linke [0147](#)
Drucksache 17/1178 BauVerk
**Mietenbündnis unbrauchbar – Neustart mit klaren
wohnungspolitischen Zielen erforderlich**
- c) Antrag der Fraktion Die Linke [0148](#)
Drucksache 17/1179 BauVerk
Wohnungstausch ermöglichen – ohne Mietanstieg
- d) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0160](#)
**Auswertung des Mietenbündnisses von Senat und
Wohnungsbaugesellschaften** BauVerk
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

Hierzu: Anhörung

Vorsitzender Andreas Otto: Ich bitte die Anzuhörenden, nach vorne zu kommen und sich auf die entsprechend gekennzeichneten Plätze zu setzen. Wir begrüßen Herrn Engelmann von der Initiative Pankower Mieterprotest, Herrn Hilgenfeld vom BBU und Herrn Wilkens von der GESOBAU. Er hat zur Verstärkung Herrn Holborn, den in Pankow örtlich zuständigen Leiter, mitgebracht. Dann haben wir Herrn Wild hier, wie schon öfter gesehen, den Chef des Berliner Mietervereins, und Herrn Bezirksstadtrat Kirchner aus Pankow. Herzlich willkommen! Die Bezirksstadträte sind, wie wir alle gelernt haben, streng genommen keine Anzuhörenden, weil sie in der Verwaltung arbeiten, aber für unsere Durchführung der Anhörung spielt das praktisch keine Rolle. Wir haben heute einerseits dieses große Thema des Mietenbündnisses zu besprechen, zum anderen diesen Spezialfall oder das Beispiel Pankow, und wir haben dazu verschiedene Drucksachen auf der Tagesordnung. Wir machen ein Wortprotokoll, davon gehe ich aus. – Das ist auch einvernehmlich so beschlossen. Zum Ablauf: Zunächst würde ich den Fraktionen, die das eingereicht haben, für eine ganz kurze Begründung das Wort erteilen. Herr Staatssekretär Gothe würde danach aus Sicht der Senatsverwaltung eine kleine Einführung ins Thema geben – finde ich sehr gut –, und dann würden wir zu Ihnen auf der Anzuhörendenbank kommen. Da würde ich dann eine Reihenfolge vorschlagen. – Zur Begründung, Frau Kollegin Lompscher, bitte schön!

Katrin Lompscher (LINKE): Vielen Dank! – Wir haben ja nicht nur die Besprechung des Mietenbündnisses selber angemeldet, sondern auch zwei Anträge dazu gestellt. Das Mietenbündnis ist Anfang September 2012 geschlossen worden. Bisher liegen uns keine Ergebnisse zum Controlling vor. Es ist ja angekündigt worden, dass es im ersten Quartal noch stattfindet. Meine erste Frage wäre, ob der Senat sagen kann, wann Ergebnisse mitgeteilt werden. Ich hatte mir seinerzeit die Mühe gemacht – man kann es im Internet auch noch nachlesen – und am 4. September 2012 einen Newsletter mit der Kritik am Mietenbündnis herausgegeben. Aus heutiger Sicht – ich habe ihn extra noch mal gelesen – sind sämtliche Kritikpunkte, die ich damals aufgeführt habe, weiterhin aktuell. Was damals fehlte und weshalb ich froh bin, dass wir das heute besprechen, ist das Thema: Wie wirkt sich dieses Mietenbündnis auf Modernisierungsvorhaben im Altbau aus? – Das war für uns seinerzeit nicht zu erkennen, und das, was wir jetzt sehen, ist ein ziemlich großes Problem und deutet auf erheblichen Änderungsbedarf bei diesem Mietenbündnis hin.

Aber vorab ganz kurz nur drei wesentliche Punkte: Aus unserer Sicht sollte es unstrittig sein, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die inzwischen wieder knapp 280 000 Wohnungen haben, eine besondere, nämlich mietdämpfende Rolle auf dem Berliner Wohnungsmarkt spielen sollten. Darüber besteht auch im Allgemeinen immer Konsens, im Speziellen und Konkreten müssen wir allerdings feststellen, dass genau das bei etlichen Maßnahmen nicht der Fall ist. Das betrifft nicht nur Modernisierungsvorhaben, das betrifft auch Neuvermietungen und Zuschlagserhebungen, für die es eigentlich gar keine Rechtsgrundlage gibt, die aber immer noch vorgenommen werden. Also denke ich, die Mietentwicklung bei den Städtischen ist ein Problem, mit dem wir uns sehr intensiv beschäftigen müssen.

Dass dieses Mietenbündnis einige Regelungen enthält, die schon seinerzeit der Kritik nicht standgehalten haben und wo sich die Kritik weiter verschärft hat – auch daran dürfte kein Zweifel bestehen. Ich will nur zwei Punkte nennen. Der eine ist die Angemessenheitsregel, die die Voraussetzung dafür ist, dass man überhaupt eine Härtefallregelung, also eine Kappung der Miete bekommen kann. Das ist der erste Punkt, der mit den realen Wohnverhältnissen und Wohnungsgrößen häufig konfligiert. Der zweite Punkt ist die Ausgestaltung dieser Härtefallklausel. 30 Prozent des Einkommens für die Nettokaltmiete sind deutlich zu viel. Wir kennen Gerichtsurteile, die sagen: Ein Drittel des Haushaltseinkommens für die Wohnkosten – das ist ein Härtefall. Wir werden in der Anhörung ja mehr dazu hören, und wir werden vor allem hören – jetzt komme ich speziell auf die GESOBAU –, dass es das Mietenbündnis selbst ist, das in entscheidenden Punkten der GESOBAU erlaubte, bestimmte Forderungen aus der Mieterschaft und der BVV nicht umzusetzen, bzw. positiv gesprochen, sah sich die GESOBAU außerstande, diese Forderungen umzusetzen, weil im Mietenbündnis etwas anderes vorgesehen ist. Explizit betrifft das die Steigerungsmöglichkeiten, ortsübliche Vergleichsmiete plus fiktive Betriebskosteneinsparung und Angemessenheitsregelung, was die Wohnungsgröße angeht. Das sind die expliziten Punkte, wo aus den Erfahrungen dieser Modernisierungsbegleitung der GESOBAU erkennbar ist, dass das Mietenbündnis geändert werden muss. Deshalb haben wir dazu auch Anträge eingebracht, die ich jetzt hier nicht im Einzelnen begründen werde, weil ich glaube, das wird sich aus der Anhörung und aus der weiteren Beratung ergeben. Wir sind ja zum gleichen Thema erneut verabredet, wenn wir die Anhörung auswerten. Da werde ich dann im Einzelnen darauf eingehen.

Aber was mir noch wichtig ist, vielleicht mit Blick auf die GESOBAU: Es ist jetzt bei den aktuellen Modernisierungsvorhaben besonders deutlich geworden, und es ist verdientvoll vom Pankower Mieterprotest, dass die das in so systematischer Weise auch dokumentieren, aber es ist nicht neu. Wir kennen die hohen Neuvermietungsmieten der GESOBAU nach Modernisierung schon von früheren Vorhaben. Schon deutlich vor 2010 gab es Fälle, wo Neuvermietungsmieten der GESOBAU über den Oberwerten des Mietspiegels lagen. Das, finde ich, steht in deutlichem Widerspruch zu den wohnungspolitischen Grundsatzaussagen, die sowohl der Senat als auch die Koalition als auch die Spitzen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften treffen. Wir wissen auch, dass die Modernisierungsvereinbarungen, sowohl die Rahmenvereinbarung als auch das Pilotverfahren, hochgradig umstritten und schwierig waren. Ich habe auch zur Kenntnis genommen, dass sich die GESOBAU durchaus in positiver Richtung bewegt hat. Ich gebe ein Beispiel: Dass man in der Rahmenvereinbarung jetzt dazu kommt, bei einem Drittel der Bruttowarmmiete eine Kappungsgrenze zu machen und da deutlich über das Mietenbündnis hinauszugehen, ist ja ein Signal dafür, dass es durchaus möglich ist, Regelungen des Mietenbündnisses individuell anders auszulegen. Deshalb würde ich auf diese beiden Punkte auch besonderen Wert in der Anhörung legen. Warum ist es Ihnen aus

Ihrer Sicht nicht möglich gewesen, das Thema fiktive Betriebskosteneinsparung über dem Oberwert des Mietspiegels aus dieser Vereinbarung herauszunehmen? – Das war ja eine Kernforderung. Wie halten Sie es mit den angemessenen Wohnungsgrößen im Altbau, die ja bekanntlich etwas abweichen von den Vorstellungen, die so allgemein formuliert sind?

Letzter Punkt, Wohnungstausch: Alles, was mir bisher bekannt ist zum Thema Wohnungstausch, hat mit Wohnungstausch im engeren Sinn nichts zu tun. Wohnungstausch würde bedeuten, man behält die vertraglichen Konditionen und insbesondere die Bestandsmiete. Dieser Antrag steht heute auch mit auf der Tagesordnung, deshalb habe ich ihn hier kurz erwähnt. Ich möchte, dass auch eine kurze Ausführung dazu gemacht wird, wie die Wohnungstauschregelungen, die im Mietenbündnis unzureichend sind, aus Ihrer Sicht und auch aus der Sicht des Senats überarbeitet werden können. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Frau Kollegin Schmidberger, bitte schön!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Auch wir als Grünen-Fraktion haben diese Anhörung hier angemeldet. Ich denke, wir sind uns alle einig, warum das sinnvoll ist. Nachdem das Mietenbündnis im September 2012 beschlossen wurde, haben auch wir als Grünen-Fraktion es zwar im Grundsatz begrüßt, denn immerhin hat sich nach elf Jahren wohnungspolitischem Stillstand endlich etwas getan, nachdem der Wohnungsmarkt ja schon längere Zeit angespannt ist. – [Zuruf von Burgunde Grosse (SPD)] – Ja, ich weiß, Sie wollen das nicht gern hören. Es ist auch schwierig, wenn man mal einen politischen Fehler macht. – [Zurufe]

Vorsitzender Andreas Otto: Ich bitte, doch auf die Tumulte zu verzichten!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Wir sind uns hoffentlich darin einig, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eigentlich genau die Aufgabe haben, für eine soziale Wohnraumversorgung in Berlin zu sorgen, und zwar gerade für einkommensschwache Schichten und auch die breiten Schichten der Berliner Bevölkerung, nachdem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Vergangenheit leider eher Preistreiber in der Stadt waren. Wenn man sich das Kleingedruckte im Mietenbündnis anguckt, stellen wir leider schon lange fest, dass es da einige Probleme gibt, z. B. bei der Sozialklausel – die hat Frau Lompscher auch schon angesprochen –, die nur für WBS-Inhaberinnen und -Inhaber gilt, deren Einkommen unter der Bundeseinkommensgrenze liegen, sie gilt eben nicht für alle Inhaberinnen und Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins. Das heißt, viele Mieterinnen und Mieter waren von Anfang an von dieser Regelung ausgenommen. Man muss als ein weiteres Beispiel festhalten, dass die Quotenregelung zugunsten der WBS-Inhaberinnen und -Inhaber der Steuerungswirkung nicht gerecht wird, denn sie sorgt dafür, dass Menschen mit unterschiedlichsten Einkommen nun um die gleichen Wohnungen konkurrieren, und zwar einerseits die, die mittlere und untere Einkommen haben, und andererseits die, die gar keine haben.

Als drittes Beispiel – das hat Frau Lompscher auch schon richtigerweise angemerkt – muss man das Thema Modernisierung hier erwähnen. Es kam zu rapiden Mietsteigerungen aufgrund des Mietenbündnisses, und damit wurde leider das Ziel der Sozialverträglichkeit, das ja ganz klar darin benannt wurde, verfehlt. Deswegen ist es gut – nachdem viele Abgeordnete auch schon einzeln letztes Jahr versucht haben, durch Kleine Anfragen eine Bilanz des Mietenbündnisses zu ziehen und herauszufinden, ob es wirklich das hält, was es versprochen

hat –, dass wir das heute endlich im Ausschuss bearbeiten, und ich denke, es ist vor allem wichtig, dass – [Zuruf] – Sie müssen mir nicht immer ins Wort fallen, Sie können sich auch gern melden! – wir heute nicht nur besprechen, wo die Probleme liegen, sondern auch gemeinsam beraten, wo es Nachbesserungen braucht, wo das Mietenbündnis Probleme macht. Ich denke, da gibt es einige Maßnahmen und konkrete Instrumente, wo wir ansetzen können. Schließlich sollen landeseigene Wohnungsbaugesellschaften ein Garant für bezahlbares Wohnen in der Stadt sein, und zwar in der ganzen Stadt. Die soziale Spaltung nimmt stadträumlich zu. Der neueste GSW-Bericht – aus dem zitiere ich jetzt lieber nicht – und auch andere wohnungspolitische Berichte geben das wieder, und ich denke, wenn wir als Politikerinnen und Politiker dieses Ziel wirklich ernst meinen, dann sollten wir uns heute auch intensiv mit dem Mietenbündnis beschäftigen. Deswegen haben wir als Grünen-Fraktion auch einen Fragenkatalog eingereicht. Ich hoffe, die Anzuhörenden haben den alle rechtzeitig bekommen. Ich danke Ihnen schon mal für Ihr Erscheinen und hoffe, Sie gehen in der ersten Runde vielleicht auch gleich auf unsere Fragen ein. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Frau Kollegin Schmidberger! – Jetzt machen wir es so, dass wir dem Senat das Wort geben. Herr Staatssekretär Gothe ist jetzt dran. – [Unruhe] – Meine Damen und Herren! Wir müssten versuchen, das ein bisschen ruhiger zu machen. Jetzt hat sich Herr Gelbhaar zur Geschäftsordnung gemeldet. – Bitte schön!

Stefan Gelbhaar (GRÜNE): Mit Verlaub, Herr Vorsitzender, ich weiß nicht, ob Sie es gesehen haben, aber ein Scheibenwischer unter Abgeordneten gehört sich nicht. Das macht man einfach nicht. Deswegen bitte ich auch die SPD-Abgeordnete auch um eine entsprechende Entschuldigung.

Vorsitzender Andreas Otto: Ich habe nichts gesehen, muss ich gestehen. Wir werden das aber in der Sprecherrunde dann bereden. Wir machen mit dem Senat weiter. – Herr Staatssekretär Gothe!

Staatssekretär Ephraim Gothe (SenStadtUm): Meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich bin etwas verwundert darüber, dass hier tumultartige Zustände herrschen, denn eigentlich haben wir ja heute einen insgesamt sehr positiven Gegenstand zu besprechen – denke ich jedenfalls. Deshalb sehe ich gar keinen Anlass für verschärfte Auseinandersetzungen. Ich möchte erst mal meine Freude zum Ausdruck bringen, dass dieses Bündnis, das wir mal für 270 000 Wohnungen geschlossen haben, mittlerweile für 286 000 Wohnungen gilt, weil wir in der Zwischenzeit über unsere sechs Wohnungsbaugesellschaften erheblichen Bestand dazuerwerben konnten. Das ist die erste gute Botschaft, die ich hier kundtun will. Ich will ein paar allgemeine Sätze zu dem Mietenbündnis und der Evaluierung sagen, wo wir da stehen. Es ist so, dass wir im März einen Report dazu herausbringen wollen. Wir haben in der Vergangenheit mit den sechs Wohnungsbaugesellschaften unter Federführung des BBU ein IT-gesteuertes Reportsystem installiert. Das heißt, wir werden nicht nur jetzt für März einen ersten sauberen Bericht aufliefern können, sondern in den Folgemonaten immer gern auf Knopfdruck zu allen relevanten Kenngrößen Zahlen liefern können. Es gibt aber ein paar Tendenzen, die ich auf jeden Fall hier schon mal mitteilen möchte.

Es ist zum Ersten so, dass die finanzielle Belastung durch das Mietenbündnis, die wir für die sechs Wohnungsbaugesellschaften mal auf etwa 20 Millionen Euro Mindereinnahmen pro Jahr geschätzt haben, deutlich geringer sein wird. Ich kann leider noch keine Zahl nennen –

außer dass es deutlich darunter liegt –, weil es noch eine Kenngröße gibt, die recht entscheidend ist, das ist der sogenannte Potenzialverzicht der Mieterhöhungen. Wie kann man den erfassen, und was hat das schon im letzten Jahr an Verzicht bedeutet? Wie wirkt sich das verstärkend auf die Folgejahre aus? Da ist man noch am Rechnen. Deshalb können wir noch keine endgültige Zahl dazu liefern. Aber die Belastungen, die wir als Worst-Case-Szenario prognostiziert haben, werden weit unterschritten.

Ein zweiter interessanter Punkt: Wir haben ja im Mietenbündnis festgelegt, dass man als Mieter bzw. Mieterin, wenn es Mieterhöhungsverfahren gibt, intervenieren kann und Härtefälle geltend gemacht werden können. Wir haben in der Zeit bis September letzten Jahres ca. 60 000 Mieterhöhungsschreiben herausgegeben, und die sechs Wohnungsbaugesellschaften mussten lediglich 500 Härtefälle tatsächlich genehmigen. Das ist ein relativ geringer Anteil, wenn man das ins Verhältnis zu 60 000 Mieterhöhungsschreiben setzt. Es gab insgesamt nur zehn Schiedsverfahren, wo also nicht von vornherein Einigkeit erzielt werden konnte, sondern noch ein Schiedsverfahren bemüht werden musste. Das zu bewerten, ist eine interessante Frage. Wir bewerten es erst mal so, dass wir sagen: Da die Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich nur moderate Mieterhöhungen vornehmen, gibt es eben auch keine große Welle von Meldungen, wo man sagt: Achtung! Das übersteigt meine Fähigkeiten. Hier liegt ein Härtefall vor.

Ein dritter, sehr positiver Punkt, ist folgender: Wir haben ja festgelegt, dass innerhalb des S-Bahnringes jede zweite Neuvermietung einer Wohnung nur zur ortsüblichen Vergleichsmiete an eine WBS-Mietpartei erfolgen soll und außerhalb des S-Bahnringes bei jeder dritten. Diese Quote ist eingehalten, z. T. sogar übererfüllt worden von den sechs Wohnungsbaugesellschaften. Das heißt, dieses Kriterium, das ich beachtlich finde, ist tatsächlich voll erfüllt worden.

Ein letzter Punkt bezieht sich auf Studenten, Schüler und Auszubildende. Hier haben wir durch eine konzertierte Aktion mit den sechs Wohnungsbaugesellschaften erreicht, dass bis September letzten Jahres 933 Wohnungen an Studenten, Schüler und Auszubildende adressiert und vermietet werden konnten. Auch das finde ich sehr schön.

Wir haben es u. a. auch der Auseinandersetzung in Pankow zu verdanken, dass wir Erkenntnisse gewonnen haben, wo wir bei unserem Mietenbündnis nachbessern sollten. Dazu möchte ich auch drei Punkte anführen, wo wir uns schon damit beschäftigen, was dort an Nachbesserungen passieren sollte. Der Erste ist von Frau Lompscher schon genannt worden. Es ist die Frage, ob man bei dem 30-Prozent-Kriterium bei Härtefällen nicht auf die Bruttowarmmiete anstatt der Nettokaltmiete abheben sollte. Das werden wir uns sorgfältig überlegen und dann natürlich auch berechnen, was das bedeutet. Aber das scheint ein Punkt zu sein, der richtig ist.

Dann haben wir gelernt, dass man in Abhängigkeit vom Baualter der Mietobjekte mit den Wohnungsgrößenvorgaben differenziert umgehen muss. Wir wissen, dass in den großen gründerzeitlichen Wohnungen andere Quadratmeterzahlen pro Zimmer da sind, als das im klassischen sozialen Wohnungsbau oder auch im sozialen Wohnungsbau der Zwanzigerjahre der Fall ist. Dort wollen wir auch eine Veränderung bei der Wohnungsgrößenvorgabe machen.

Ein dritter Punkt, der auch offen zutage getreten ist: Die pauschale Berechnung der Betriebskosteneinsparung infolge einer energetischen Sanierung ist oftmals sehr kompliziert. Es ist immer im Einzelfall nachzurechnen, was da eigentlich berechnet worden ist. Das hat zu vielen Störungen geführt. Auch da ist es gut, wenn man zu einer einfacheren Lösung kommt.

Zu dem Gegenstand in Pankow will ich mich jetzt gar nicht auslassen, denn ich denke, diejenigen, die das federführend verhandelt haben, sollten selber noch mal darstellen, was dort an Regelungen erreicht worden ist. Ich möchte aber betonen, dass mein Mantra der guten Kultur der Zusammenarbeit zwischen Senat und Bezirken mal wieder das A und O gewesen ist. Es war keinesfalls so, dass wir irgendwie versucht haben, Zuständigkeiten hin- und herzuschieben und den Ball hin- und herzurollen, sondern wir haben uns immer gut ausgetauscht. Ich war auch selber dreimal vor Ort bei Veranstaltungen, wo es um diesen Mieterprotest ging. Ich finde, das hat sich auch in diesem Fall wieder sehr gut bewährt. Ich gratuliere der ganzen Bank der Anzuhörenden zu diesem erfolgreichen Abschluss eines Vertrags zu der Modernisierung der GESOBAU in Pankow und möchte damit erst mal schließen, aber noch einen Punkt anfügen – auch das hat Frau Lompscher angesprochen –: Wie steht es nun eigentlich mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Preistreiber bei den Bestandsmieten? – Dazu gibt es eine ganz gute Pressemitteilung der DEGEWO, die vor kurzem rausgegangen ist, wo noch mal dargestellt worden ist, dass durch den Abschluss von Neuvertragsmieten bei der DEGEWO nur um 0,06 Euro, also 6 Cent pro Quadratmeter erhöht worden ist. Das sind 2,2 Prozent im Vergleich zu anderen auf dem Markt. Ich finde, das macht sehr deutlich, dass die sechs Wohnungsbaugesellschaften sehr aktiv dazu beitragen, eine starke Dämpfung im Markt mitzubewirken.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Staatssekretär Gothe! – Jetzt kommen wir zu den Anzuhörenden. Ich will noch mal kurz sagen, was uns an schriftlichen Materialien zugegangen ist. Frau Schmidberger hat schon erwähnt, die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat einen Fragenkatalog verfasst, der auch den Anzuhörenden zugegangen ist. Daran kann man sich halten, muss man nicht unbedingt. Dann haben uns die Menschen vom Bündnis Pankower Mieterprotest heute eine Tischvorlage mit ein paar Punkten gegeben – das ist, glaube ich, ganz übersichtlich –, und von denen ist vorher auch schon etwas umfangreicheres Material verschickt worden. Das ist das, was an schriftlichen Materialien heute vorliegt und in die Besprechung miteinfließen kann.

Wir haben wahrscheinlich ein bisschen die Schwierigkeit zu sortieren, was es jetzt insgesamt über das Bündnis zu diskutieren gibt und wo Pankow sich wiederfindet. Ich denke, Pankow ist ein Beispiel, vielleicht auch ein Spezialfall, aber durchaus ein ganz wichtiges Element in diesem Mietenbündnis. Deswegen würde ich mit der Pankower Thematik anfangen, mit Herrn Kirchner, dem Bezirksstadtrat, beginnen, dann Herrn Engelmann das Wort geben, dann der GESOBAU mit Herrn Wilkens und Herrn Holborn und dann die Sache verallgemeinern mit Herrn Wild und Herrn Hilgenfeld. Dann haben wir, glaube ich, einen ganz guten Bogen. Ich würde Ihnen allen in dieser ersten Runde ein Rederecht im Bereich von 10 Minuten einräumen. Dann stellen die Abgeordneten Fragen, dann beantworten Sie, und ich vermute mal, dann wird auch die Zeit schon fast rum sein. Aber ich glaube, es ist ein wichtiges Thema, deswegen sollten wir uns für die Anhörung auch diese Zeit nehmen. – [Dr. Manuel Heide (CDU): Wenn wir zwei Runden machen wollen zur allgemeinen Problematik und zu Pankow, zehn Minuten?] – Ich mache hier die Vorschläge, und ich finde, so machen wir das, und wir sparen dann bei den Abgeordneten an der Redezeit, denn es geht um die Anzuhörenden. –

[Zurufe] – Wir beginnen mit Herrn Kirchner. – Sie haben das Wort und zehn Minuten. Bitte schön!

Bezirksstadtrat Jens-Holger Kirchner (BA Pankow): Herr Vorsitzender! Herr Staatssekretär! Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für Ihr Interesse an dem Pankower Praxistest des Berliner Mietenbündnisses! In der Tat haben wir in den letzten Monaten hier live erlebt, was das Mietenbündnis kann und was es noch nicht kann. Ich werde im Einzelnen darauf zurückkommen. Sie werden Verständnis haben, dass ich mich mehr auf die Fragen 7 bis 9 konzentriere, denn die kann ich aus eigener Erfahrung gut beantworten. Andere Fragen müssen die GESOBAU bzw. andere hier beantworten.

Es ist schon gesagt worden: Das Mietenbündnis war ein wichtiger Schritt für diese Stadt, und es ist jetzt einem Praxistest unterzogen worden. Wir können hier frohen Mutes, aber auch guten Gewissens sagen, wo es schon ganz gut klappt und wo noch Verbesserungsbedarf besteht. Im Mietenbündnis – damit komme ich auf einen wichtigen Punkt, der mit Angemessenheitsregelung, irgendwelchen Quadratmeterzahlen oder mit Bruttowarm- oder -kalt- oder sonstigen Mieten erst mal gar nichts zu tun hat – steht: „umfassende Einbeziehung der Mieterschaft in den Modernisierungsprozess“. Das ist ein hehres Ziel, und aus meiner Erfahrung kann ich sagen: Was wir hier mit der GESOBAU verhandelt haben – im Übrigen gab es auch schon vorher Verträge mit der GEWOBA – ist ein umfangreiches Sozialplanverfahren, das in diesen doch auch für Mieterinnen und Mieter fast essentiellen Bedrohungsszenarien – es kommt eine Modernisierung, wir wissen überhaupt nicht, was da kommt – inklusive dann vielleicht noch sehr missverständlicher Modernisierungsankündigungen, aus unserer Sicht auch im Pilotprojekt jetzt bestätigt, ein ganz wesentlicher Punkt ist, der zu Transparenz und Wertschätzung und auch dazu führt, dass Mieterinnen- und Mieterinteressen weitestgehend mitberücksichtigt werden – nicht immer zu 100 Prozent, das geht nicht, aber – wir haben ja auch die Pestalozzistraße 4 ausgewertet – doch zu einem großen Anteil, um das Ziel zu erreichen, dass keiner und niemand verdrängt wird durch eine umfangreiche Mietpreiserhöhung nach Sanierung.

Deswegen lege ich großen Wert darauf, dass in der Überarbeitung des Mietenbündnisses dieser eher allgemeine Satz: „umfassende Einbeziehung der Mieterschaft in den Modernisierungsprozess“ präzisiert wird. Meine Empfehlung wäre hier, dass dieser Aspekt quasi verbindlich für alle diese Modernisierungsverfahren der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stärker geregelt wird. Wir haben damit gute Erfahrungen gemacht, auch wenn es sehr aufwendig und in Teilen sehr strittig ist. Es geht hier um individuelle Schicksale, es geht aber letztlich immer darum, auch strategisch zu denken und zu sagen: Achtung! Es ist der Stadt und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mehr als wert, zufriedene Mieter auch nach Sanierung zu haben. – Da sollte man dieses Sozialplanverfahren mit einführenden Mieterversammlungen, mit ausführlichen Mietergesprächen in den einzelnen Haushalten vor Ort, einer besonderen Unterstützung von Mietern mit gesundheitlichen Einschränkungen gerade bei der Abstimmung von individuellen Modernisierungsvereinbarungen, der Berücksichtigung von finanziellen Härten – da wird es dann auch sehr persönlich und sehr vertraulich – bei Mietenregelungen und der Betreuung durch die Mieterberatung bis zur Baufertigstellung – das darf man an der Stelle nicht vergessen – als Komplex in eine Überarbeitung des Mietenbündnisses mitaufnehmen. Das wäre meine dringendste Empfehlung.

Das Zweite ist die Frage des angemessenen Wohnraums. Herr Staatssekretär Gothe hatte es schon angedeutet, und das kann ich hier nur bestätigen. Die bisherige Regelung, eine Person 45 m², ist nicht praxistauglich. Wir haben im Pankower Pilotvertrag als auch in dem gestern verabschiedeten öffentlich-rechtlichen Vertrag für weitere 400 Wohneinheiten immerhin ausgehandelt, dass bei Einpersonenhaushalten die Regelung gilt: eine Person plus maximal ein Zimmer. Da ist die Größe egal. Sie haben angedeutet, dass man diese Altbauproblematik berücksichtigen muss, und haben dann immer noch 10 Prozent bei den Mehrpersonenhaushalten draufgeschlagen. Aber auch hier haben wir festgestellt, dass es eigentlich eine viel elegantere Lösung für die Zimmeranzahl wäre: Anzahl der Personen plus eins maximal, denn dann hat man diese Grenzwertdiskussion nicht, die im Einzelfall schwer vermittelbar ist, warum Leute nach dem Mietbündnis wegen zwei Quadratmetern die Wohnung nicht mehr haben können oder warum es plötzlich eine Kulanzentscheidung ist. Ich weiß, wo das herkommt, Herr Staatssekretär – das ist auch sehr ehrenwert –, den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch in Berlin zu senken, aber an der Stelle, mit Verlaub, ist das der falsche Hebel. Deswegen ist unser Vorschlag genau der andere.

Zum Zweiten zur einkommensabhängigen Miete: An der Stelle möchte ich der GESOBAU ganz herzlichen Dank sagen, weil das nicht selbstverständlich war. Wo kamen wir her? – Wir kamen aus einer Ecke, wo die GESOBAU gesagt hat: Von Mieterberatung wollen wir überhaupt nichts wissen. Irgendwelche Sozialfälle: das sehen wir ganz schwierig. – Da haben wir uns auf einen langen Weg gemacht. Wir haben heftig gestritten, nicht nur Bezirkspolitik und GESOBAU, sondern immer auch flankiert von der Öffentlichkeit und vor allen Dingen auch vom Pankower Mieterprotest. An der Stelle ist aus dieser Streitenergie Produktives geworden. Das möchte ich an der Stelle auch mal würdigen, denn das ist nicht immer so, dass in Berlin aus Streit etwas Produktives entsteht. Deswegen haben wir uns alle bewegt und nicht alle unsere Vorschläge durchsetzen können. Ich möchte an der Stelle ein Beispiel nennen: Die BVV Pankow hatte vorgeschlagen, orientiert an alten Verträgen, 5,47 Euro Mietobergrenze für alle zu nehmen. Da hat die GESOBAU durchaus schlüssig nachvollziehbar gesagt: Wieso sollen wir hier eine solche Obergrenze einführen, wenn z. B. Mieterinnen und Mieter sehr gut verdienen? Deswegen haben wir uns an der Stelle auch auf diesen eigentlichen Kern dieses Mietbündnisses bzw. unseres Vertrages, worum es geht, besonnen, mindestens sozial Schwache, aber auch Menschen mit einem beschränkten Einkommen davor zu bewahren, dass sie ausziehen müssen, weil sie die Miete nicht mehr bezahlen können. Da schließt sich für mich der Kreis. Diese Bruttowarmmiete als maximal 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens zu nehmen, hat sich mehr als bewährt. Es sind nicht exorbitante Zahlen, aber es ist immerhin ein nennenswerter Anteil im Pilotheus gewesen, wo diese 30-Prozent-Regelung gezogen hat und ziehen musste, mit dem Ergebnis, dass die Leute, wenn sie dann unterschreiben, auch nach der Sanierung in der Wohnung bleiben können.

Was hier auch schon angesprochen wurde, und das möchte ich unterstreichen, ist: Es braucht dringendst eine Regelung, eine Präzisierung, was die Betriebskostenumlage betrifft. Diese voraussichtliche Prognose der Betriebskosteneinsparung war höchst strittig. Sie ist wenig transparent. Wir haben im Vertrag eine Regelung gefunden, die quasi ein Mittelweg ist. Wir haben dann zumindest erst mal an vergleichbaren Sanierungsobjekten, auch an Haustypen, verabredet, dass die tatsächlichen Betriebskosteneinsparungen zugänglich gemacht werden, denn an der Stelle ist es schwierig und auch schwer zu verhandeln. Eine tatsächliche Betriebskosteneinsparung weiß man erst anderthalb Jahre nach der Sanierung, nach Wiederbezug, und dieses genau zu prognostizieren, ist dann schon schwierig. Das ist unsere Erfahrung

gewesen, dass die Prognose allein nicht überzeugend war, auch nicht für die Mieterinnen und Mieter, und dass das übrigens ein Riesenknoten war, der immer wieder zu Misstrauen, Unterstellungen und Unzufriedenheit geführt hat, und das muss ja dann nicht sein.

Das Gleiche gilt für den Nachweis des Modernisierungsumfangs. Das ist ein Punkt, der aus meiner Sicht zu bereden ist, weil immer wieder auch gefragt wurde: Was sind denn jetzt eigentlich Modernisierungen oder verschleppte Instandsetzungsmaßnahmen? Hier wäre es mehr als hilfreich zu sagen, auch im Mietenbündnis, dass die Wohnungsbaugesellschaften, was sie auch machen, präziser angehalten werden, dieses darzulegen. Unsere Erfahrung ist, dass dies im Wesentlichen dazu beiträgt, dass Mieterinnen und Mieter verstehen, was dann eigentlich in den Modernisierungsankündigungen steht.

Was wir überhaupt nicht regeln konnten, waren die EnEV-Umlagen, also Energieeinsparungsverordnungsumlagen. Das ist ein Punkt, wo wir allgemein festgestellt haben, das muss man mindestens auf Bundesebene klären, wenn nicht noch darüber hinaus. Wir haben festgestellt, dass diese EnEV-Umlagen ein deutlicher Zielkonflikt sind. Die Wohnungsbaugesellschaft ist gehalten, energetisch zu sanieren, bekommt sogar öffentliche Förderung oder, oder, und gleichzeitig erzeugt das Umlagen, die schwer vermittelbar sind. Das ist aber ein Punkt, der weniger oder nicht alleine was mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu tun hat. Ich wollte es der Vollständigkeit hier nur erwähnen. Das kann man bei ganz vielen Privaten derzeit in der zweiten Modernisierungswelle beobachten, wo tatsächlich die EnEV-Umlagen dazu führen, dass Umlagen bis zu 130 Euro, 150 Euro für eine mittelgroße Wohnung generiert werden.

Mir ist noch wichtig zu ergänzen, dass die zeitliche Bindung der ausgehandelten Mieten deutlich über das Bündnis für soziale Wohnungspolitik hinausgeht. Sie haben gar keine Regelung im Berliner Mietenbündnis. Wir haben aber für Transferempfänger und WBS-Inhaber bei Einhaltung der Einkommensgrenze eine Mietpreisbindung für drei Jahre festgehalten. Das würde dann auch elegant zu dem Vorschlag überleiten, dass man das bei der Überarbeitung des Mietenbündnisses noch mal mitbetrachtet.

Vorsitzender Andreas Otto: Sie müssten zum Schluss kommen.

Bezirksstadtrat Jens-Holger Kirchner (BA Pankow): Ich bin auch so weit beim Schluss. – Was ich an der Stelle zusammenfassend noch mal sagen wollte: Das Sozialplanverfahren kann ich nur empfehlen, dass das mit aufgenommen wird. Damit kann man nur gute Erfahrungen machen, bei allen Schwierigkeiten im Einzelfall. Die BeKo-Umlage, die Präzisierung der tatsächlichen Einsparungen und die Angemessenheit der Räume sind Kernpunkte, die aus dem Praxistest als weitere Verbesserungsvorschläge für das Berliner Mietenbündnis aus Pankower Sicht in der ersten Runde hier vorzuschlagen wären. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Kirchner! – Wir machen weiter mit Herrn Engelmann. – Bitte schön! Auch Sie haben zehn Minuten.

Martin Engelmann (Pankower Mieterprotest): Schönen Dank! – Herr Staatssekretär Gothe! Bevor ich anfangen will, ich nur kurz etwas zur Evaluierung, die Sie angesprochen haben, 500 Härtefälle auf 60 000 Modernisierungserklärungen, sagen: Vielleicht sollte in die Evaluierung mit einfließen, dass zumindest bis vor einem Jahr bei uns immer noch Schreiben an-

kamen, die von den Wohnungsbaugesellschaften verschickt wurden, dass die Berufung auf soziale Härte abgelehnt wurde, weil die Härte schon vor der Modernisierung bestand und deshalb eine Treuwidrigkeit vorliegen würde, und deshalb wird sie auch nach der Modernisierung nicht genehmigt. Wir haben angefangen, uns dagegen zu wehren. Ich weiß nicht, was in den Jahren oder in dem Jahr davor und bei anderen Gesellschaften mit solchen Schreiben an Härtefällen durchs Netz gefallen ist. Das wollte ich nur kurz als Hinweis geben.

Verehrte Ausschussmitglieder! Sehr geehrte Damen und Herren! Bitte sehen Sie es mir nach, dass ich mich eng an ein Papier halte. Es handelt sich hier um einen abgestimmten Text. Wir sind keine Politiker, und ich möchte – es handelt sich um eine komplexe Thematik – das dann auch alles richtig bringen, insbesondere wenn es sich um ein Wortprotokoll handelt, das danach gefertigt werden wird.

Mein Name ist Martin Engelmann. Ich spreche für das Häuserbündnis Pankower Mieterprotest, das aktuell aus 13 großen Modernisierungsobjekten der GESOBAU in 17 Straßen besteht. Unsere gewachsenen Mieterstrukturen repräsentieren alle Alters-, Berufs- und Bildungsgruppen bei überwiegend kleinen bis mittleren Einkommen. Damit stellen wir genau diejenige Mietergruppe dar, für die die städtischen Wohnungsgesellschaften existieren. Wir begrüßen den mit dem Mietenbündnis erklärten Willen des Senats, über die kommunalen WBG Einfluss auf den Berliner Mietenmarkt zu nehmen. Das Bündnis ist eine gute Idee, die aber dringend verbessert werden muss, um zu funktionieren. Wir freuen uns, mit unseren Erfahrungen dazu beitragen zu können. Als Mieter sind wir schließlich Gegenstand und Ziel dieses Mietenbündnisses. Als unmittelbar Betroffene können wir aus der einjährigen Praxiserfahrung der Umsetzung berichten. Überdies bringen wir die Mietersicht auf das Pilotverfahren mit ein. Zugleich möchten wir betonen, der Pankower Mieterprotest ist nur die Spitze eines Eisbergs, denn die Problematik der Modernisierung ist für alle kommunalen WBG relevant. Wir sprechen daher ausdrücklich auch im Namen der anderen betroffenen Mieter von anderen WBG, welche hier auch teilweise anwesend sind.

In den vergangenen Monaten haben wir in Pankow gemeinsam mit dem Bezirk intensiv nach Lösungen gesucht und einen Rahmenvertrag erarbeitet, der ohne mieterschaftliches Engagement nicht zustande gekommen wäre. Dabei mussten wir erfahren, dass zahlreiche, grundsätzliche Fragen nicht zwischen den Verhandlungspartnern Bezirk, GESOBAU und Mietern geklärt werden können. Deshalb sind wir heute hier, Seite an Seite mit Bezirk und Berliner Mieterverein. Das Mietenbündnis besitzt im Hinblick auf Modernisierungen aus unserer Sicht eklatante Konstruktionsfehler, die verhindern, dass es seinen propagierten Zweck erfüllt. Hier sind umgehende Korrekturen erforderlich. Im August 2013 haben wir daher eine Petition ans Abgeordnetenhaus gerichtet. Das knapp 50-seitige Dokument aus Fakten und Gutachten hat bis jetzt noch keine adäquate Auseinandersetzung erfahren, geschweige denn politische Konsequenzen gezeitigt. In diesen Ihnen hoffentlich bekannten Unterlagen – ich habe auch noch ein paar Exemplare hier, wenn Sie möchten – finden Sie alle diskussionsrelevanten Zahlen, die ich Ihnen jetzt in meinem kurzen Vortrag ersparen möchte. Im Folgenden werde ich die aus unserer Sicht dringendsten Probleme kurz umreißen. Es handelt sich um sechs Punkte, die aber der Natur der Sache gemäß alle miteinander kausal zusammenhängen.

Punkt eins: Die Nettokaltmiete nach Modernisierung. – Die generelle Nettokaltmiete nach Modernisierung ist der wichtigste Faktor, der über Verdrängung, Zerstörung gewachsener Mieterstrukturen und auch Mietspiegelentwicklung entscheidet. Das propagierte Leitbild des

Mietenbündnisses lautet: Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietspiegeldämpfend. – Für Modernisierungen gilt dies jedoch nicht. Hier heißt es quasi im Kleingedruckten: Die Bestandsmiete nach Modernisierung wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen. – In der Praxis bedeutet dies, die Miete darf weit über die Oberkante des Mietspiegels getrieben werden mit gravierenden Folgen für die Betroffenen wie für den Mietspiegel insgesamt. Im Pilotheus kündigte die GESOBAU den Bestandsmietern beispielsweise Nettokaltmieten bis 8,89 Euro pro Quadratmeter an bei einer Mietspiegeloberkante von 7 Euro. In Prozenten ausgedrückt heißt das: Der für die mietspiegeldämpfende Funktion relevante Mietspiegelmittelwert wird objektbezogen um 57 Prozent überschritten, die Mietspiegeloberkante sogar noch um 27 Prozent.

Dazu von uns eine prinzipielle, eine faktische und eine aktuelle Entgegnung: Prinzipiell, findet der Senat derartige Mietspiegelüberschreitungen für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen, also die Kernklientel der WBG, angemessen? Glaubt der Senat, dass man mit Nettokaltmieten weit über der Oberkante des Mietspiegels selbigen dämpfen kann? Die Rettung einzelner durch soziale Härteregulungen kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass jegliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete dem Geist des Mietenbündnisses zuwiderläuft und für ein kommunales Wohnungsunternehmen eigentlich beschämend sein sollte. Faktisch haben wir in unserer Petition nachgewiesen, dass es sich beim Aufschlag fiktiver Betriebskosteneinsparungen um ein Feigenblatt handelt. Die auf Schätzung und Bedarfswerten beruhende Einsparungsbehauptung entzieht sich jeglicher Überprüfung. Was im Märkischen Viertel aus bestimmten Gründen funktionieren mag, lässt sich nicht einfach auf Altbaustrukturen übertragen. Die Schuld dafür auf ein Nutzerverhalten zu schieben, ist unredlich und ignoriert die mittlerweile vorliegenden Studien renommierter Institutionen. Deutlich wird die Sachlage an dem immer wieder zitierten Beispiel: Wo gegenwärtig knapp 50 Euro Heizkosten inklusive Kochkosten pro Monat an die GASAG bezahlt werden, soll die berechnete Heizkosteneinsparung pro Monat 110 Euro betragen. Dazu kommen 40 Euro neue Heizkosten. Mit Verlaub: Das ist absurd.

Aktuell verweisen wir auf den Wucherparagrafen und die Mietpreisbremse. Es geht um Gerechtigkeit. Altmietern dürfen nicht nur nicht schlechter, sondern sie müssen relevant besser gestellt werden, als durch neue Regeln geschützte neue Mieter. Aus allen diesen Gründen kann es hier aus unserer Sicht nur eine Lösung geben: Auch nach Modernisierung muss die mietspiegelneutrale ortsübliche Vergleichsmiete die maximale Obergrenze sein. Mit dieser Regelung werden übrigens zahlreiche andere Probleme aus Modernisierungen obsolet.

Zweitens: Die Angemessenheitsregelung für Bestandsmieter. – Das Pilotverfahren hat gezeigt, dass die aktuelle Angemessenheitsregelung des Mietenbündnisses den Altbaustrukturen hinsichtlich Wohnungsgröße und Grundriss nicht gerecht wird. Die gegenwärtige Regelung wirkt hingegen als sozialer Numerus clausus. Überschreitet eine Wohnung die Angemessenheitsgrenze, so verliert der Mieter jeglichen Anspruch auf Schutz durch die Härtefallregelung, wie gering sein Einkommen auch immer sein mag. Tatsächlich entsteht der Flächenverbrauch aber nicht vorrangig durch Bestandsmieter mit kleinen Einkommen, sondern durch finanzstarke neue Mieter. Wenn vier Zimmer für eine dreiköpfige Familie unangemessen sind, wer wird dann in diese Wohnung als Neumietern genommen? Eine finanziell schwache fünfköpfige Familie oder ein finanziell starkes Paar?

Die Notwendigkeit einer Begrenzung des Flächenverbrauchs in Berlin ist uns bewusst. Es ist aber ein gewaltiger Unterschied, ob Bestandsmieter durch dieses Kriterium verdrängt werden oder ob bei Neuvergabe strikt auf Angemessenheit geachtet wird. Dass die sozialen Härtefälle im Pilotheus mehrheitlich auf diese Kulanz angewiesen sind, zeigt: Die Quadratmeterregelung greift nicht. Sie muss für Bestandsmieter durch die Zimmerregelung ergänzt werden. Angemessen ist eine Zimmerzahl entsprechend Personenzahl plus eins.

Drittens: Wir fordern einen auf fünf Jahre befristeten Mietenstopp nach Modernisierung für alle Bestandsmieter. Denn was passiert nach der Modernisierung? – Die gegenwärtige Praxis sieht so aus: Etwa ein Jahr nach der Modernisierungsmieterhöhung kommt für all diejenigen, die aufgrund von Härteregelelungen oder Jahre alten Mietverträgen die Mietspiegeloberkante noch nicht überschritten haben, die nächste Mieterhöhung nach § 558 Mietrecht. Diese kann sogar schon einen Tag später kommen, denn die Modernisierungsmieterhöhung ist aus den Fristen der Mietspiegelanpassung ausgenommen. Besonders hart trifft so etwas die Altmieten, deren relativ niedrige Ausgangsmieten sich durch Modernisierung fast verdoppeln können. Und es trifft die Härtefälle, welche die Modernisierung aufgrund von Flächenkulanz überstanden haben. Es gibt nämlich auch in unserem Vertrag keinerlei Gewähr, dass die Kulanz bei der nächsten Mieterhöhung noch gewährt wird. Hier ist unabdingbar, dass alle Kulenzen und Verabredungen der Modernisierungsvereinbarung auch für nachfolgende Mieterhöhungen garantiert werden.

Viertens: 30 Prozent brutto warm statt netto kalt. – Derzeit wird in der Praxis mit zweierlei Maß gemessen. Die Ermittlung der maximalen Miethöhe als 30 Prozent des Familiennettoeinkommens erfolgt zur Modernisierung gemäß Bruttowarmmiete. Das finden wir sehr gut. Das haben wir in diesem Fall in diesem Vertrag. Das ist auch konform mit Modernisierungsrecht und Rechtsprechung. Das muss man auch mal sagen. Wenn die Mieter vor Gericht ziehen würden, würde das auch so laufen. Die unmittelbar folgenden Mieterhöhungen nach § 558 werden dann wieder nach der Nettokaltmiete berechnet, strikt nach Bündnis, und das ist für finanzschwache Haushalte dann ein gewaltiger Sprung und bedeutet, dass sich etliche ihre modernisierte Wohnung nur genau bis zur nächsten Mieterhöhung leisten können. Wir fordern daher, dass hier für alle Formen der Mieterhöhung im Mietenbündnis grundsätzlich die Bruttowarmmiete zugrunde gelegt wird.

Fünftens: Der Maßnahmenumfang. – Die mit Abstand kostenintensivste und die Mieten am stärksten treibende Modernisierungskomponente sind energetische Maßnahmen. Durch energetische Maximalpakete wird das Mietenbündnis sogar schon in seiner gegenwärtigen Form aus unserer Sicht verletzt, da es vorschreibt, dass nicht nur die Umlagen, sondern die Standards, also der Maßnahmenumfang selbst auf untere Einkommen zugeschnitten sein muss. Bei den Vollmodernisierungen, wie wir sie angekündigt bekommen haben, ist dies nicht der Fall. Zahlreiche diesbezügliche Probleme haben wir in unserer Petition aufgedeckt. Wir wünschen uns hier eine Eigentümervorgabe, dass nur wirklich erforderliche energetische Modernisierungen erfolgen dürfen. Dies muss fachlich unabhängig garantiert sein.

Vorsitzender Andreas Otto: Sie müssten auch zum Schluss kommen, Herr Engelmann!

Martin Engelmann (Pankower Mieterprotest): Eine Seite bitte noch!

Vorsitzender Andreas Otto: Kurz! Sie kommen nachher noch mal ran.

Martin Engelmann (Pankower Mieterprotest): Es darf keine vorauseilende Erfüllung einer EnEV 2020 geben. Wir wünschen uns die Planung von Modernisierungsvarianten und schließlich Mietermitspracherechte für einen Maßnahmenumfang, denn wir bezahlen auch.

Den letzten Punkt, Umsetzungen, können wir vielleicht nachher in der Diskussion noch nehmen. – Dann möchte ich abschließend sagen: Die oft geäußerte Behauptung, dass durch diese sozialen Härteregeln ausreichend sichergestellt ist, dass die Modernisierungen sozialverträglich sind, trifft nicht zu. Das ist ein generelles Problem, und das wird nicht durch die Rettung einzelner Mietparteien gelöst, wenn generell der Mietspiegel durch Modernisierungen in die Höhe getrieben wird. Wenn Berlin eine soziale Wohnungspolitik will, dann sind es die kommunalen WBG als wichtigstes Einflussinstrument, mit denen gearbeitet werden muss. Wir Mieter bitten Sie, die möglichen Schritte einzuleiten, das Mietenbündnis dementsprechend zu korrigieren, und reichen unseren kommunalen Vermietern dazu die Hand. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Engelmann! – Dann ist jetzt Herr Wilkens oder Herr Holborn an der Reihe. Sie können sich das aufteilen, wenn Sie mögen. Sie haben aber trotzdem nur zehn Minuten. – Die GESOBAU, bitte schön!

Christian Wilkens (GESOBAU): Ich beginne mal. Erst mal herzlich willkommen auch von meiner Seite zur heutigen Anhörung! Wir haben schon von den Vorrednern mitgenommen: Wohnen ist ein spannendes Thema. Wenn wir das Mietenbündnis betrachten, muss man sagen, dieses Mietenbündnis wurde abgeschlossen auf Initiative des Senats, zusammen mit den Wohnungsgesellschaften. Dieses Mietenbündnis war einmalig in Deutschland. Das muss man mal sehen. Wir sind da auf ganz neues Eis gegangen. Wir haben nie gesagt, das ist in Stein gemeißelt, und das wird so fortgeführt, das bildet ein Gesetzbuch. Nein, wir müssen Erfahrungen sammeln. Das haben wir von Anfang an gesagt. Es gilt, Erfahrungen zu sammeln und zu gucken, wie das Mietenbündnis funktioniert. Es wurde hier schon angesprochen, zu Ende März wird es den großen ersten Bericht zu den Zahlen geben. Was hat das Mietenbündnis gekostet? Wie sehen die Quoten aus? Welche Rückschlüsse ziehen wir aus dem Mietenbündnis? Auf Basis dessen sehen wir, wo das Mietenbündnis schon sehr gut funktioniert und wo es eventuell noch nachgebessert werden muss.

Wir als Wohnungsgesellschaft, und da spreche ich explizit nur für die GESOBAU, sagen nicht, dass das Mietenbündnis abschließend richtig ist, es zeigt aber den richtigen Weg, und es sind viele gute Ansätze dort vorhanden. Es wurden gerade drei Punkte von Herrn Kirchner und Herrn Engelmann aufgeführt, die in Richtung Angemessenheit, Einkommen und BeKo gehen. Das sind Themen, da müssen wir diskutieren, wie man das einfängt und sortieren kann. Ich bin bei vielen Punkten überhaupt nicht in einer Situation zu sagen: Nein, das funktioniert nicht. – Die Modernisierung auf eine Angemessenheitsprüfung in Richtung Warmmiete, in Richtung Haushaltseinkommen zu stellen, ist richtig und sachlogisch. Wenn wir dieses in Richtung klassische Mieterhöhung überhelfen, dann müssen wir aber eine Einschränkung machen und sagen: Ja, Warmmieten können und sollten eventuell sogar betrachtet werden, aber es müssen die angemessenen Betriebskosten berücksichtigt werden, denn es kann nicht sein, dass bei gleicher Wohnungsgröße und unterschiedlichem Verbrauchsverhalten plötzlich unterschiedliche Mieterhöhungen bei sonst gleichen Situationen herauskommen. Das heißt, auch wenn wir auf die Bruttowarmmiete gehen, müssen wir uns überlegen: Wie gehen wir mit

den Betriebskosten um? Was sind angemessene Betriebskosten? Das heißt, dieses Prognose- oder Angemessenheitsproblem der Betriebskosten werden wir auch weiterhin haben, und da müssen wir schauen: Gibt es da vernünftige Lösungen? Ich glaube, wir als Wohnungsgesellschaft sperren uns da nicht, in die Diskussion zu gehen. Wir sagen aber, es muss auch immer einen Blick in Richtung vernünftiges Verbrauchsverhalten geben. Was nicht passieren darf, ist, dass ich eine niedrige Mieterhöhung bekomme, weil ich hohe Betriebskosten durch falsches Verbrauchsverhalten habe. Ich glaube, da wird hier keiner im Raum die Hand heben und sagen: Nein, Herr Wilkens, das stimmt so nicht. Das müssen wir auch noch mit abfangen.

Was die Zimmerproblematik im Altbau betrifft: Auch das ist ein Thema, das wir im Rahmen der Modernisierung in Pankow erlebt haben. Wir haben auch im Rahmen der Pilotvereinbarung und auch der gestern abgeschlossenen Rahmenvereinbarung mit dem Bezirk Pankow diesem Sachverhalt Rechnung getragen. Was wir aber ganz klar sagen müssen: Wenn man in die Richtung geht, Anzahl der Personen plus ein Zimmer, muss man nichtsdestotrotz irgendwo mal sagen: Es gibt eine Quadratmeterobergrenze. Es kann nicht sein, dass wir dann, weil ich drei 40-m²-Zimmer im Altbau habe, zwei Personen nach der Regel „Zwei Personen plus ein Zimmer“ auf 120 m² leben lassen. Das heißt, wir werden nicht um die Diskussion kommen, zu dieser Regel „Anzahl Personen plus Zimmer“ eine Quadratmeterobergrenze einzuführen. Über diese Quadratmetergrenze werden wir definitiv diskutieren müssen, wenn wir zielgerichtet vorgehen wollen. Natürlich haben Grenzen immer das Problem, dass es ein rechts und links der Grenze gibt. Wenn ich gerade noch in der Grenze bin, bekomme ich die Vorteile, wenn ich gerade aus der Grenze herausfalle, bekomme ich diese Vorteile nicht mehr. Wir haben dem Rechnung getragen, indem wir uns als Gesellschaft verpflichten, 10 Prozent Kulanz walten zu lassen. Damit verschieben wir die Grenze ein Stück weit, aber wir heben sie nicht auf. Wir schaffen nur eine neue Grenze. Das muss man ganz klar sehen. Ich glaube, bei dem Thema Angemessenheit wird es vonseiten der GESOBAU zwar Diskussionen geben, aber im Grundsatz sehen wir das auch so, dass hier nachgebessert werden muss, weil eine Regelung nicht ganz 100-prozentig passt.

Das letzte Thema, und ich glaube, das ist das Thema, das am wenigsten verstanden wird, ist, wie denn diese BeKo-Thematik wirkt, wenn es heißt: Die Mietobergrenze ist die OVM, also die ortsübliche Vergleichsmiete, zuzüglich Betriebskosteneinsparung. Dieses stellt kein zusätzliches Erhöhungspotenzial dar. Nein, ganz im Gegenteil: Das ist eine zusätzliche Kapazitätsgrenze. Um das einmal zu erläutern, ganz kurz ins Zahlenwerk: Wie funktioniert eine Modernisierungsumlage? – Wenn wir heute modernisieren, ist es so, dass von den Aufwendungen, die wir als GESOBAU haben, ca. 30 Prozent überhaupt umlagefähig sind. Die restlichen 70 Prozent tragen wir als GESOBAU, weil es sich um unterlassene Instandhaltungen handelt oder Maßnahmen, die wir als GESOBAU an dem Objekt durchführen, aber damit nicht den Mieter belasten. Diese 30 Prozent sind umlagefähig. Wenn man ins Gesetz guckt, sagt das BGB: 11 Prozent davon sind umlagefähig. – Wir haben uns im Rahmen des Mietverbündnisses auf 9 Prozent verständigt. Das heißt, in einem ersten Zug legen wir davon 9 Prozent um.

In einem zweiten Zug kommt, und es wird immer angesprochen: Sie als GESOBAU erhalten ja auch Förderung. – Ja, wir erhalten Förderung, aber den Fördervorteil müssen wir im Rahmen des sogenannten Drittmittelabzuges an den Mieter weitergeben. Bei den heutigen Zinssituationen beträgt diese Kürzung, die aufgrund des Drittmittelabzuges stattfindet, rund 2 Prozent. Das heißt, aus den 9 Prozent Umlage werden nur noch 7 Prozent Umlage. Diese

7 Prozent Umlage gucken wir uns dann an. Wie sieht das aus, alte Miete plus Umlage? Wie sieht es aus in Richtung der Situation ortsübliche Vergleichsmiete plus BeKo-Einsparung? Wenn diese 7 Prozent plus alte Miete oberhalb dieser Grenze liegen, BeKo-Einsparung plus ortsübliche Vergleichsmiete, gehen wir nochmals auf den Wert herunter. So wirkt diese Formel und nicht anders. Das muss man einmal klarstellen, dass das eine zusätzliche Kappung ist, die für den Mieter eingezogen wird.

Normalerweise könnten wir im Rahmen der Vereinbarung Mietenbündnis plus Drittmittelabzug sagen: Sobald ich eine Umlage von 9 Prozent abzüglich Drittmittelabzug erreicht habe, höre ich auf. Das kann ich im Rahmen des Gesetzlichen machen. Wir kappen darüber hinaus weiter, weil wir sagen: Nein, der Mieter soll davon auch noch partizipieren. – Das Ganze wird jetzt noch gekoppelt mit den Härtefallprüfungen, die zu weiteren Reduzierungen führen. Ja, es wird immer Grenzfälle geben, die gerade knapp oberhalb oder knapp unterhalb einer Einkommensgrenze, einer Quadratmetergrenze oder Ähnlichem liegen. Dafür werden wir auch Lösungen finden. Dass wir da fähig sind, Lösungen zu finden, haben wir mit dem Pilotvertrag in der Pestalozzistraße gezeigt, wo wir gemeinsam mit der Mieterberatung Prenzlauer Berg für alle betroffenen Mieter vernünftige und tragfähige Lösungen gefunden haben. Ganz wichtig ist, wenn Sie mich fragen: Herr Wilkens, was haben Sie daraus gelernt? –, Transparenz und Klarheit zu schaffen. Es wurden hier gerade Werte genannt: 8,89 Euro werden angekündigt. – Ja, auch hier muss man vielleicht mit einem Mythos aufräumen. Diese 8,89 Euro müssen wir auf Basis gesetzlicher Gegebenheiten zunächst ankündigen. Es steht aber in jeder Mietankündigung von uns, dass individuelle Gespräche stattfinden und dass wir auch da Anpassungen finden. Wir müssen aber erst mal eine Modernisierung rechtlich richtig und sicher ankündigen, und das führt leider dazu, dass wir erst mal das Maximale, was das Gesetz vorsieht, ankündigen müssen.

Dass wir danach runtergehen, steht außerhalb jeder Thematik. Wenn wir am Anfang ankündigen, alles schon einrechnen und einkürzen, kommen wir in die Problematik, dass unter Umständen die Ankündigung rechtlich nicht haltbar oder durchsetzbar ist. Das muss man einfach sehen. Ja, 8,89 Euro, Herr Engelmann, da bin ich völlig bei Ihnen, sind ein Schock, wenn man das sieht. Das ist ein absoluter Schock. – [Martin Engelmann (Pankower Mieterprotest): Bei den 8,89 Euro sind aber schon alle Kürzungen weg. Das ist schon die letzte Kappung!] – Nein, das ist nicht die letzte – –

Vorsitzender Andreas Otto: Ich würde mal bitten: Es gehört nicht dazu, dass sich die Anzuhörenden untereinander unterhalten. Das können Sie nachher draußen machen, bei einem Tee. Wir hören jetzt noch Herrn Wilkens, aber Sie müssten auch zum Schluss kommen, bitte!

Christinan Wilkens (GESOBAU): Wie gesagt, das sind Beträge, die wir rechtlich ankündigen müssen, die aber nicht die Obergrenze darstellen, sondern da sind die Aufsatzpunkte für das, was im Mietenbündnis steht, für die Härtefallprüfung, für die Angemessenheitsprüfung und Ähnliches. Das ist definitiv nicht das Ende der Fahnenstange, und damit möchte ich auch enden. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Wilkens! – Wir machen weiter mit Herrn Wild. – Bitte!

Reiner Wild (Berliner Mieterverein): Herr Staatssekretär! Herr Ausschussvorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung! Viele Themen, die zu dem Bündnis anzusprechen wären, sind bereits genannt worden. Ich will aus Sicht des Mietervereins versuchen, das zusammenzufassen. Wir haben das Bündnis begrüßt, weil wir es auch für ein sehr wertvolles Instrument halten, auf dem Berliner Wohnungsmarkt im Moment der Mietenentwicklung etwas entgegenzusetzen. Wir glauben, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften hier natürlich auch berufen sind, eine Aufgabe für das Land Berlin zu erfüllen. Insofern ist das erst mal sehr positiv.

Wir haben schon beim Start dieses Bündnisses ein bisschen bedauert, dass viele Bewertungen und Vorgaben, die in dem Bündnis enthalten sind, doch nicht hinreichend konkret gewesen sind, um das Verhalten der Unternehmen zu steuern und auch um für die Mieter daraus eine Erkenntnis zu gewinnen, was denn das Wohnungsunternehmen tatsächlich machen muss. Ich will das aus einem Grund noch mal besonders betonen, weil da ein Missverständnis besteht: Wenn es im Bündnis Konflikte gab, dann ergab sich immer die Problematik, insbesondere wenn es um Mieterhöhungen ging, dass der Mieter nach einem bestimmten Zeitraum aus mietrechtlichen Gründen zustimmen muss. Wenn es also Verbesserungen sind, die innerhalb der Zustimmungsfrist nicht klar geregelt worden sind, musste der Mieter zustimmen. Das ist dann teilweise so gewertet worden, dass der Mieter die Forderung des Vermieters anerkannt hat und damit die Sache vom Tisch ist. Das ist natürlich ein bisschen absurd, weil wir als Mieterberater natürlich den Leuten aus zivilrechtlichen Gründen nur empfehlen können, innerhalb der Überlegungszeit einer Forderung des Vermieters nachzukommen, die gemäß Mietspiegel berechtigt wäre. Die Bündnisregelungen haben zivilrechtlich keine Bedeutung. Sie sind ein Entgegenkommen des Vermieters an den Mieter, aber der Mieter kann keine Rechtsposition daraus geltend machen. Das führte in vielen Fällen dazu, dass auch Mieterhöhungen anerkannt worden sind, weil es in der Überlegungsfrist keine Klärung gab. Das ist ein Problem, das man bedenken muss, und das macht es auch erforderlich, dass die Regelungen

möglichst präzise sind, damit man weiß, worauf man sich auch als Mieter mit dem Wohnungsunternehmen verständigen können wird.

Wir haben grundsätzlich bemängelt, dass die soziale Aussteuerung bei diesem Mietenbündnis aus unserer Sicht noch nicht hinreichend ist. Ich will das an ein paar Punkten genauer erläutern. Der erste Punkt ist die Frage: Wie wird die Mietenbildung bei neuen Wohngebäuden sein? Das ist ja auch Thema des Mietenbündnisses. Wie wird die Steuerung bei Wiedervermietung sein, und wie wird sie bei Mieterhöhung sein? Diese drei Bereiche sind aus unserer Sicht hervorzuheben. Die kleineren Punkte will ich hier wegen der Kürze der Zeit außen vor lassen.

Fangen wir an mit der Frage der neuen Wohngebäude: Das spielt natürlich erst in Zukunft eine etwas größere Rolle. Aber hier sind ja Vorgaben auch bezüglich der Vergabe von Grundstücken gemacht. Wir halten es für sehr sinnvoll, wenn wir hierbei auch ein bisschen Präzisierung schaffen, die für das Konzeptverfahren von Bedeutung sein könnte, denn was eine soziale Mischung bedeutet, wie die aussieht, dazu gibt das Bündnis ja keine weiteren Erkenntnisse. Das sind zwar auch keine Ansprüche, aus denen heraus Mieter später irgendetwas herleiten können, aber die Frage, wie denn im Wohnungsneubau, der ja angekurbelt werden soll, tatsächlich die Mischung aussehen wird, wie die verschiedenen Einkommensgruppen bedient werden sollen, ist – und das zeigt sich auch am Tempelhofer Feld – noch nicht hinreichend klar. Deswegen glaube ich, dass es an diesem Punkt im Bündnis einer weiteren Klarstellung bedürfte.

Der zweite Punkt ist die Frage, wie das bei Wiedervermietungen mit der Mietenbindung ist. Nun ist da eine Regelung getroffen worden, die aus meiner Sicht zu kurz greift. Es wird vorgeschlagen, den Anteil der Menschen, die WBS-berechtigt sind, in der Innenstadt mit ungefähr 50 Prozent anzusetzen und außerhalb mit 33 Prozent. Das Problem dabei ist, dass sich die Miete, die hier angelegt wird, lediglich am Mietspiegel orientieren soll. Was aber ist Orientierung am Mietspiegel? Aus meiner Kenntnis heraus wird in sehr vielen Fällen bei den städtischen Wohnungsunternehmen derzeit bei Neuvermietungen eine Miete verlangt, die 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ist, weil man bei über 20 Prozent in das Problem der Mietpreisüberhöhung nach § 5 käme. Weil das die rechtliche Kappung ist – von der wir noch gar nicht wissen, ob sie im Moment wirken würde –, die die Wohnungsunternehmen auf jeden Fall einhalten, ist bei Neuvermietungen grundsätzlich erst mal, was die Mietgestaltung betrifft, der Mietspiegel, die ortsübliche Vergleichsmiete, plus 20 Prozent anzusetzen. Wir haben das auch an verschiedenen Stellen überprüft. Teilweise gehen die städtischen Wohnungsunternehmen auch über diese Beträge hinaus. Die Frage ist, ob ein WBS-Berechtigter diese Mietpreise überhaupt finanzieren kann.

Jetzt hat Herr Gothe eben gesagt, die Statistik weist nach, dass dieser Anteil erfüllt wird. Das finde ich erstaunlich, denn dann muss die Belegung an diese Gruppe von Menschen auf jeden Fall nicht über die Internetangebote erfüllt werden, sondern durch andere Angebote, denn wenn man sich die Internetangebote der städtischen Wohnungsunternehmen anguckt, dann kann man zu dieser Erkenntnis nicht kommen. Aber ich will nicht ausschließen, dass es Listen gibt, die sozusagen am Internet vorbei eine Vermietung ermöglichen, wo auch Haushalte mit geringem Einkommen untergebracht werden können. Das kann natürlich sein. Das ist aber nicht transparent, und deswegen kann man es hier erst mal nur vermuten. Aus unserer Sicht

wäre eine Klarstellung wichtig, was der Mietpreis ganz konkret für WBS-Berechtigte bedeutet. Diese Präzision fehlt meines Erachtens und sollte aus unserer Sicht nachgebessert werden.

Jetzt komme ich zu den Mieterhöhungen im Bestand. Hierbei gibt es einmal das Problem der normalen Mieterhöhungen nach § 558 und das der modernisierungsbedingten Mietsteigerungen. Wir haben zu Beginn des Bündnisses schon darauf hingewiesen, dass diese Kappung, die wir im Moment für die Mieterhöhungen nach § 558 haben, so nicht zielgenau wirken kann, weil die Kappung an der Nettomiete aus unserer Sicht Beträge ermöglicht, die von vielen Haushalten mit geringem Einkommen sowieso gar nicht finanziert werden können. Von dieser Seite her, glaube ich, ist das wenig hilfreich. Man muss auch wissen, dass die Statistik zur Mietbelastung in der Regel immer wenigstens auf die Bruttokaltmiete abstellt und nicht auf die Nettokaltmiete. Aus dieser Betrachtung heraus unter Berücksichtigung der wiederum begrenzten Flächen, die hier angelegt werden, kann das aus unserer Sicht keine besondere Wirkung entfalten. Also zwei Bedingungen sind aus meiner Sicht zu überprüfen.

Bei der Frage des Mietzinses halte ich mindestens eine Bruttokaltmiete für angemessen. Da wir aber im Modernisierungsverfahren aufgrund der Rechtsprechung ohnehin die Bruttowarmmiete zugrunde legen, ist es, um das hier kompatibel zu machen, sicher auch sinnvoll, dieses analog anzuwenden, weil es keinen Sinn gibt, wie am Beispiel GESOBAU in Pankow dargelegt, dass einerseits nach einer Modernisierung eine Kappung greift und dann in der nächsten Mieterhöhung diese Kappung, die gerade das Wohnenbleiben ermöglichen soll, letztendlich durch eine andere Kappungsgrenze unmöglich gemacht wird. Das gibt einfach keinen Sinn, das ist nicht aufeinander abgestimmt. Deswegen, glaube ich, ist es sinnvoll, dies auch zu tun.

Der zweite Punkt sind die Wohnflächen, die hier schon angesprochen worden sind. Auch da sind wir der Meinung, dass man das ein Stück weit differenzieren müsste und hier andere Wohnungszuschnitte in Altbauwohnungen beispielsweise berücksichtigt.

Dann komme ich zu dem dritten Punkt, die modernisierungsbedingte Mietsteigerung. Hier ist richtig darauf hingewiesen worden, dass das mehrere Kappungsgrenzen sind. Wir haben an dem Beispiel der Pankower Mieterhöhungen der GESOBAU festgestellt, dass im Modellobjekt Pestalozzistraße die zweite Kappung zu ungefähr 50 Prozent noch wirken konnte. Bei der einen Hälfte hat diese Kappung gar nicht mehr gewirkt, weil die Berechnung, BeKo-Zuschlag auf ortsübliche Vergleichsmiete, über der 9-Prozent-Regelung war. Das heißt, wir werden da eine Gemengelage haben. Man kann aber jedenfalls nicht sicher davon ausgehen, dass diese Kappungsgrenze, die hier als zweite vorgesehen war, im Detail auch preisgünstiger wird. Das ist auf jeden Fall durch das Pilotprojekt nicht herausgekommen.

Was ist bei modernisierungsbedingten Mietsteigerungen sinnvoll zu tun? – Mehrere Punkte: Ich denke, auf jeden Fall ist bei der modernisierungsbedingten Mietsteigerung wichtig, dass man diese Härteregelung, die in der Pankower Lösung genutzt wurde, auch wirklich hier in das Bündnis mit aufnimmt. Die Kappung bei der Bruttowarmmiete scheint uns sinnvoll. Wir haben als Mieterverein diesem Bündnis auch zugestimmt und haben den Mietern empfohlen, das an der Stelle anzunehmen, weil aus unserer Sicht die Regelung schon etwas besser als die Rechtsprechung ist. Das Landgericht Berlin geht zumindest in einem Fall davon aus, dass 37 Prozent bei einem Einkommen von 1 600 Euro netto zumutbar sind. Also es ist auch in der Rechtsprechung relativ flexibel. Wir sind nicht sicher, weil von den Richtern auch immer sehr

stark auf den Wohnflächenkonsum und natürlich auf das Einkommen, das vorhanden ist, abgestellt wird. Deswegen haben wir den Mietern empfohlen, diese aus unserer Sicht vernünftige Regelung mit 30 Prozent der Bruttowarmmiete bei Modernisierung auch wirklich anzunehmen.

Dann ist die Frage, wie die zweite Kappung wirkt. Dazu ist etwas gesagt worden. Schon heute ist es so, dass die Vermieter nach einer Modernisierung eine Mieterhöhung nach § 559 oder nach § 558 vornehmen können. Da sieht der Gesetzgeber keinen BeKo-Zuschlag oder irgendwas vor, sondern diese Möglichkeiten sind explizit deshalb vom Gesetzgeber vorgesehen worden, weil über den Mietspiegel teilweise diese differenzierten Anpassungen vorgenommen werden können. Nun ist das natürlich nicht in jedem Mietspiegel der Fall, und deswegen greifen die Vermieter natürlich zur Refinanzierung ihres eingesetzten Kapitals lieber auf die Regelung nach § 559. Aber man kann dieses sehr wohl als eine Kappung betrachten, oder man kann die Warmmietenneutralität als eine Kappung betrachten. Da muss man das Problem noch diskutieren, das Herr Wilkens eben eingebracht hatte, was mit Leuten ist, die verschwenderisch mit Wärme umgehen. Das ist zweifelsohne richtig. Oder aber man sagt grundsätzlich, weil energetische Gebäudesanierung einen Anreiz verdient, dass man sich einen Zuschlag vorstellen kann, aber der muss natürlich dann ganz anders aussehen. Wir diskutieren gerade auf Bundesebene, wie das aussehen könnte. Wir glauben nicht, dass wir das mit einer Lösung auf das Objekt bezogen hinbekommen, weil man, in der Regel jedenfalls, aus Sicht des Vermieters die Verbräuche vor der Modernisierung nicht genau weiß. Der kann das also gar nicht präzise machen. Nach der Modernisierung braucht es anderthalb Jahre, bis wir das Ergebnis wissen. Dieses Instrument scheint uns nicht tauglich.

Deswegen wollen wir uns an Untersuchungen orientieren, die beim BMVBS gemacht wurden, wo Daten von Energielieferfirmen ausgewertet worden sind. Danach ist die Einsparmöglichkeit im Gebäudebestand relativ gering. Sie liegt bei ungefähr 40 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Wenn man das jetzt mal in eine mögliche Heizkosteneinsparung umrechnet, dann kommt man möglicherweise zu Zuschlägen, die auch für Mieter verkraftbar wären, weil sie in etwa den realistisch zu erzielenden Einsparungen entsprechen würden, denn ich glaube nicht, dass die Abrechnungsfirmen uns irgendwas vorgemacht haben. Das sind ja bundesweite Daten, die erhoben worden sind, und ich glaube, das ist schon weitgehend präzise. Im Übrigen weist der Berliner Mietspiegel als durchschnittlichen Energieverbrauchskennwert nur 120 Kilowattstunden aus. Jetzt kann man überlegen, was man durch eine Modernisierung, wenn man den Durchschnittswert nimmt, erzielen kann. Dabei kann als wirkliche Energieeinsparung gar nicht viel herauskommen. Deswegen raten wir dazu, von diesem Modell abzuweichen.

Herr Otto hat schon auf die Uhr geschaut und wahrscheinlich dann auf mich. Ich glaube, ich habe jetzt schon in Anspruch genommen, was mir zusteht. Ich denke, alle weiteren Probleme können wir gern noch in der Diskussion klären. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Wild! – Herr Hilgenfeld, bitte schön!

Mario Hilgenfeld (BBU): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrter Herr Staatssekretär Gothe! Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung und die Gelegenheit zur Stellungnahme! Ich versuche, mich kurzzufassen und zügig durchzukommen. Es sind relativ viele Themen, die ursächlich für unsere Anhörung eine Rolle spielen.

Grundsätzlich halten wir das Bündnis für gut auf dem Weg. Es ist mit einigen Mühen und einigem Aufwand bei den Unternehmen implementiert worden. Dazu wurden die Vermietungsprozesse neu aufgestellt, die internen Abläufe neu organisiert, und es wurde notwendigerweise auch über Personal nachgedacht, denn wenn Sie sehen, dass dieses Bündnis eben nicht nur ein Mietenbündnis ist, sondern auch ein Neubaubündnis und dass es Zukauf geben soll, dann sind die Gesellschaften, die über viele Jahre eben keinen Neubau und Zukauf tätigen durften, dort auch erst mal in der Notwendigkeit gewesen, sich personell zu verstärken. Dies ist auf den Weg gebracht worden. Es dauert seine Zeit, und dementsprechend werden wir die ersten Erfolge 2013 sehen. Wir werden aber in den Folgejahren 2014 und 2015 noch mehr Erfolge sehen. Sechs Wochen nach Jahresultimo können wir noch keine konkreten Daten für 2013 liefern. Das ist aufgrund der Controllingprozesse, die da existieren, schlichtweg nicht möglich. Herr Gothe hat die Daten aus einem Quartalsbericht per 30. September zitiert. Die Tendenzaussagen dort kann ich nur bestätigen. Wir als BBU sind ja in der Verantwortung, die Koordination für die Unternehmen und die Abstimmung mit dem Senat zu übernehmen.

Zweiter Themenkreis: Das Mietenbündnis kann natürlich nicht außerhalb der sonstigen Rahmenbedingungen betrachtet werden, und ich möchte darauf hinweisen, dass wir sowohl auf Bundesebene als auch auf Berliner Ebene eine ganze Reihe von weiteren Faktoren haben, die in Wechselwirkung zu diesem Mietenbündnis und zu den Auswirkungen auf die Mieter zu sehen sind. Bei Herrn Wild klang eben das Thema Kappungsgrenzenverordnung bzw. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz an. Die 20-Prozent-Grenze für Mieten ist durch den Bund erst im letzten Jahr neu geschaffen worden. Aber ich will das noch ein bisschen erweitern. Es geht auch um WBS-Themen. Wir haben ein Aussetzen des WBS über viele Jahre gehabt. Der Senat hat dann nach der Wahl umgesteuert und die WBS-Systematik erst wieder in Kraft gesetzt. Also sowohl die Wohnungsämter, die Verwaltungen – Herr Kirchner wird das sicherlich bestätigen können –, die Wohnungsunternehmen als auch die Mieter mussten sich erst mal wieder daran gewöhnen, dass man vielleicht einen WBS benötigen könnte, woher man den bekommt und wie das geht.

Hinzu kommt – das will ich gleich als Randbemerkung sagen –, dass auch Mieter erst mal das Mietenbündnis kennenlernen müssen. Da gab es Flyer, Hausaushänge, Rundschreiben. Ich glaube, bei vielen Unternehmen wird ein dreiseitiger Flyer bei jeder Mieterhöhung mit verschickt. Da gibt es verschiedene Informationen, und manchmal sprechen wir vom Sickerereffekt. Hier ist so ein Informationssickerereffekt bei den Mietern in jedem Fall zu spüren. Wenn wir das konkret auf Modernisierung beziehen, dann waren vor fünf Jahren, glaube ich, alle Modernisierungsmieterhöhungen mehr oder weniger sang- und klanglos durchgelaufen. Heute berichten die Unternehmen davon, dass es quasi keine Mieterhöhung mehr gibt, bei der es nicht Nachfragen gibt, bei der in irgendeiner Form von den Mietern Einspruch eingelegt und überprüft wird, ob alles rechtens ist, unabhängig vom Mietenbündnis, einfach nur, weil man das Gefühl hat: Da müssen wir genauer hingucken.

Damit will ich die Einführung beenden und gehe in die Positionen der heutigen Einladung. Der Tagesordnungspunkt 3 a ist eigentlich nur der typische Bericht, Frau Lompscher, auf Ihren Antrag. Auf Seite 3 steht der Hinweis, dass die frühesten kostenmäßigen Auswirkungen zwei Jahre nach Mietenbündnis absehbar waren. Wir werden es ein wenig früher schaffen. Herr Gothe hat die Tendenz bereits bestätigt. Ansonsten, glaube ich, ist zu diesem TOP jetzt nicht viel zu erklären.

Dann gibt es den Antrag 3 b von der Fraktion Die Linke: „Mietenbündnis unbrauchbar – Neustart mit klaren wohnungspolitischen Zielen erforderlich“. Hierzu ist meines Erachtens zu sagen: Selbstverständlich benötigt politische Arbeit manchmal Zuspitzung, aber es ist weder unbrauchbar, wie jetzt bereits aus Ihren Meinungsäußerungen verstanden habe. Selbst Herr Engelmann hat nicht gesagt, dass das Mietenbündnis unbrauchbar ist, sondern er hat gesagt, dass wir da ein bisschen was besser machen müssen. Klare politische Ziele gibt es darin. Wir hatten die klare Zielsetzung 30 Prozent netto kalt. Wir diskutieren jetzt über 30 Prozent brutto warm, also noch klarer kann man es selten fassen.

Auf der zweiten Seite dieses Antrags gibt es einen Hinweis, Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen und sozialen Problemen zu schützen. Dies ist durch diese WBS-Systematik erfolgt. Die ist neu eingeführt worden. Hier von mir noch mal der Hinweis: Wir können nicht zwischen den verschiedenen Kategorien differenzieren, die es für die soziale Versorgung gibt. Ich kann den Unternehmen, auch aus verschiedenen anderen Gründen, nicht sagen, dass ein Hartz-IV-Empfänger besser oder schlechter dran ist als eine alleinerziehende Frau, ein Schwerbehinderter oder jemand, der in irgendeiner Form eine körperliche Einschränkung hat. Es gibt natürlich Fälle mit finanziellen Einschränkungen, aber es gibt psychische Einschränkungen, es gibt körperliche Einschränkungen etc. pp. Dafür gibt es das Instrument des Wohnberechtigungsscheins. Wer hier besondere Problemlagen hat, kann einen Wohnberechtigungsschein mit besonderem Wohnbedarf bekommen. Der segmentiert noch mal besondere Härtefälle. Das erzähle ich wirklich auf jeder Veranstaltung, bei der ich mit Mietern zu tun habe: Kümmert euch rechtzeitig! Wenn ihr einen WBS mit besonderem Wohnbedarf bekommt, dann haben wir hier im Kooperationsvertrag mit den städtischen Unternehmen explizit vorgesehen, dass diese vorrangig versorgt werden können und werden. – Wir haben bislang mehrere Hundert Mieter dokumentiert, die so versorgt worden sind. Insofern teile ich aber diesen Antrag der Fraktion Die Linke ausdrücklich nicht.

Nächster Antrag, TOP 3 c: „Wohnungstausch ermöglichen – ohne Mietanstieg“. In der Begründung wird von einer Mogelpackung gesprochen, die das derzeitige Bündnis hat. Ich glaube, hier geht es um eine kleine Verwechslung. Die Wohnungstauschgeschichte aus dem Mietenbündnis hat eine ganz andere Zielsetzung als der Wohnungstausch, der jetzt von Frau Lompscher angeregt wird. Man kann darüber diskutieren, ob es weitere Wohnungstauschoptionen geben sollte. Grundsätzlich ist der Wohnungstausch kein besonders nachgefragtes Instrument. Er hat eine ganze Reihe von komplizierten Regelungen, gerade wenn man sieht, was mit einem Wohnungstausch angedacht ist, also ohne Mietanstieg, ohne Neuvermietungszuschlag, auszukommen. Wenn Sie WBS-Mieter sind, werden Sie auch eine neue Wohnung bei einer städtischen Gesellschaft zur ortsüblichen Vergleichsmiete bekommen.

Da will ich gleich Herrn Wild in die Parade fahren. Sie haben selbstverständlich die Angebotsmieten aus dem Internet ausgewertet. Die Unternehmen hatten sich verständigt, die reduzierten Mieten nicht anzubieten, um nicht mit zwei Mieten nach außen zu dokumentieren, welche Spielmöglichkeiten oder was für Themen da sind. Man muss sich irgendwo einigen, wenn man ein Internetangebot macht, welche Miete dieses Objekt hat. Ein WBS-Mieter bekommt dann in der Verhandlung am Counter beim Kundencenter, das kann ich wirklich aus eigenem Erleben bestätigen, bei einer anderen Gesellschaft die reduzierte OVM, die ortsübliche Vergleichsmiete, auch in den Mietvertrag. Er muss dafür allerdings auch die Nachweise bringen, dass er WBS-Berechtigung hat. Wenn man sich diesen Wohnungstausch zwischen

WBS-Mietern, also zwischen sozial berechtigten Mietern, vorstellt, dann hat er in jedem Fall eine Miete in Höhe der örtüblichen Vergleichsmiete zu erwarten. Er kann die eine aufgeben und sich woanders eine andere Wohnung suchen. Da muss er nicht tauschen, denn er wird keinen Neuvermietungszuschlag bekommen.

Grundsätzlich ist der Wohnungstausch allerdings eine interessante Sache, gerade wenn, was das Mietenbündnis nämlich als Ziel hatte, eine größere Wohnung gegen eine kleinere Wohnung eingetauscht werden soll. Da darf ich als BBU mal kurz aus Potsdam berichten. Die haben dieses Thema dort seit 2011, und es gibt in Potsdam über 100 Fälle dokumentierten Wohnungstauschs, größere Wohnung gegen kleinere Wohnung mit dem Wohnflächenbonus. Das ist keine Wahnsinnschneise, aber über 100 Fälle zeigen, dass es eine gewisse Wirkung entfalten kann. Es ist aber kein Hauptinstrument, um zu sagen: Liebe Leute, gebt jetzt bitte eure große Wohnung ab, sucht euch mal eine neue kleine, und ihr müsst auch nichts draufzahlen!

Zum Themenkreis der Grünen: Frau Schmidberger! Ich hatte jetzt schon einiges von Herrn Gothe gehört, was die Fragen hier und da beantwortet. Ich will partiell ergänzen und bitte, mich in der Diskussion zu korrigieren oder nachzufragen. Sie haben völlig zu Recht die Miethöhen der städtischen Gesellschaften in den Vergleich zum freien Markt gestellt. Das ist absolut ein ganz elementarer Punkt. Wir vom BBU sind bekannt dafür, dass wir sehr intensive Auswertungen bei unseren Mitgliedern treffen. Für 2012 haben wir sie unlängst bekanntgegeben. Wir haben bei den BBU-Unternehmen 5,16 Euro als durchschnittliche Bestandsmiete. Wenn ich mir die städtischen Zahlen angucke, für 2012 wohlgemerkt, liegen wir bei etwas über 5,20 Euro. Das heißt, 5,16 Euro BBU, 5,20 Euro sind die städtischen Unternehmen. Das ist so genähert und ein Durchschnitt für alle sechs städtischen. Der eine liegt ein bisschen drüber, der andere liegt ein bisschen drunter. Aber bei einem Mietspiegel von 5,54 Euro behaupten wir genauso wie die DEGEWO mit Fug und Recht, dass wir mit den städtischen mietdämpfend wirken und diese eben gerade keine Mietpreistreiber darstellen.

Konzentrieren wir uns kurz auf die Neuvertragsmiete: Diese liegt bei den BBU-Auswertungen 2012 bei 5,85 Euro. Zum gleichen Zeitpunkt 7,40 Euro der F+B-Wohnungsmarkindex, 8,02 Euro kürzlich veröffentlicht von CBRE im GSW-Report. Also auch hier 5,85 Euro für die städtischen. Für 2012 habe ich das auf die Schnelle nicht eruieren können. Es liegt in dem Dreh. Die DEGEWO hatte für 2013 von 5,98 Euro berichtet. Das zeigt ungefähr das Spektrum. Bei uns sind es ja auch Durchschnitte. Wenn Sie jetzt die Kappungsgrenzenverordnung etc. dazuzählen und Neuvermietung zur ortsüblichen Vergleichsmiete, wird bei den städtischen jetzt in diesem einen Jahr nicht so viel mehr rausgekommen sein. Das kann rein rechnerisch einfach nicht passieren. Insofern gehe ich davon aus, dass die Neuvertragsmieten bei den städtischen auch 2013 von diesen 5,85 Euro nicht so weit weg sein werden. – So weit der Marktvergleich.

Auf die Frage 2, die Sozialunterscheidung WBS, bin ich schon ein bisschen eingegangen. Sie haben hier immer was mit der Modernisierung drin, das war auch bei Herrn Engelmann zu hören. Grundsätzlich: Wenn Sie eine Modernisierungsmieterhöhung rausschicken, setzen Sie in diesem Moment alle §-558-Mieterhöhungen aus, bis die ortsübliche Vergleichsmiete wieder nachgezogen hat. Es kann passieren, wenn ich hier höre 8 Euro noch was, und der Mietspiegel ist bei 7 Euro, dann gucke ich Herrn Wild mal an: Wie viel Mietspiegelfelder haben wir, wo wir einen Sprung von 1 Euro innerhalb von ein, zwei, drei Mietspiegeln oder Jahren hatten? Da müssten wir schon lange suchen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass, wenn einer eine sol-

che Modernisierungsmieterhöhung hat, er gleich im Folgejahr von Mieterhöhung nach § 558 BGB konfrontiert wird. Das ist so eine Art vorgezogene Mieterhöhung mit Mieterhöhungsschutzeffekt, habe ich manchmal schon gesagt.

Über die Fälle des Wohnungstauschs hatten wir schon berichtet.

Vorsitzender Andreas Otto: Sie müssten langsam zum Ende kommen, Herr Hilgenfeld, auch wenn es viel zu sagen gäbe.

Mario Hilgenfeld (BBU): Im Grundsatz, glaube ich, bin ich dann auch durch. Ich wollte noch einen Hinweis geben, die Anzahl der Härtefälle, Herr Engelmann: Wir hatten in dem Bericht, den Herr Gothe zitiert hat, 500 etwaige Härtefälle. Im gleichen Zeitraum ist ungefähr dieselbe Höhe aus verschiedenen Gründen abgelehnt worden. – So weit mein schneller Bericht. Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Hilgenfeld! – Mit Blick auf die Uhr: Wir haben bis 17 Uhr Zeit, also noch eine Stunde. Ich würde vorschlagen, dass wir eine Fraktionsrunde machen, von jeder Fraktion einen Redebeitrag mit Fragen, Stellungnahmen oder was auch immer, dann möglicherweise noch der Senat hören. Ich gucke mal zu Herrn Gothe. – [Staatssekretär Ephraim Gothe: Unbedingt!] – Unbedingt! Er fühlt sich angesprochen. Das ist erfreulich. Und dann geben wir Ihnen zu einer Schlussrunde das Wort. So würde ich es jetzt vorschlagen. Auf der Redeliste stehen Herr Buchholz, Herr Otto, Frau Lompscher und Herr Brauner und Herr Prieß von den Piraten. – Herr Buchholz! Sie fangen an.

Daniel Buchholz (SPD): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Meine Herren! Vielen Dank für die Ausführungen! Wir sind, glaube ich, ein ganzes Stück schlauer geworden, was die Praxis von dem angeht, was wir uns beim Mietenbündnis hier theoretisch überlegt haben, was der Senat überlegt und ausverhandelt hat, und wir als Abgeordnetenhaus durch einige auch Gesetze in den letzten zwei Jahren, wo es, ich glaube, Frau Schmidberger mit Verlaub, deutliche Änderungen gab – Herr Hilgenfeld hat eben mal die objektiven Zahlen genannt. Wirklich zu behaupten, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften seien die Mietpreistreiber – [Katrin Schmidberger (GRÜNE): Früher!] – Ach, früher! Dann machen Sie Vergleiche mit dem, was vor elf Jahren war. 2003 hatten wir nämlich noch einen sehr entspannten Wohnungsmarkt. Darüber sind wir uns bisher immer alle einig gewesen. Es ist ein bisschen peinlich, ernsthaft, wenn Sie das hier als Argumentation vorbringen. Herr Hilgenfeld hat es eben auch mal kurz aufgespießt, und glaube ich, völlig zu Recht. Wenn die Linke schreibt „Mietenbündnis unbrauchbar“, und wir haben selbst von Herrn Wild, der nun nicht im Verdacht steht, dass er dem Senat oder den Koalitionsfraktionen zum Mund reden würde, oder auch ein Mietervertreter, Herr Engelmann – Selbst der kleine Felix ist der Meinung, wir sind auf dem richtigen Weg, wenn er sich beteiligt. Mit Verlaub, Sie müssen sich mal fragen lassen, dass wir hier eine Anhörung dazu machen, und wirklich mal die Menschen aus der Praxis hören. Aber vorher wissen Sie schon alles besser, dass das alles ganz großer Murks ist. Das finde ich ein bisschen traurig. Frau Schmidberger! Das sehen Sie nicht so. Wir haben ja ein Wortprotokoll. Da können Sie Ihre Einführung noch mal nachlesen. Es ist gar nicht so schlecht, wenn Sie mal selbst reflektieren, was Sie hier verbreiten. Entschuldigung! Ich finde das ein bisschen komisch, wenn das hier so läuft.

Wir müssen eines sehen: Was in Pankow gelaufen ist, was die GESOBAU zustande gebracht hat, war alles kein einfacher Prozess. Ich glaube, die beteiligten Herren, die dort sitzen, können das alle sagen. Alle haben Erfahrungen gemacht, sich mal eine blaue Nase geholt, ein blaues Auge und eine blutige Nase vielleicht auch mal mit Vorschlägen. Das ist kein einfacher Prozess. Wir sehen aber, dass das, was hier jetzt von dieser Koalition und diesem Senat angebracht wurde, nämlich ein Mietenbündnis auf den Weg zu geben, wo man den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wirklich mal ziemlich harte Vorgaben macht, die auch betriebswirtschaftlich gesehen deutliche Einschnitte für sie bringen – – Das sind ja alles keine Dinge, wo wir sagen können: Hallo! Das Geld fällt plötzlich vom Himmel –, sondern es ist doch klar, dass damit dort weniger Umsatz, weniger Gewinn, gemacht wird, und das wollen wir auch politisch so, Frau Schmidberger. Dazu muss man auch stehen. Ich bin sehr dankbar, dass der Staatssekretär Gothe ausgeführt hat, dass wir offensichtlich noch ein bisschen Spielraum haben, was die bisherigen Planungen angeht. Wir sind ja von Kosten von ungefähr 20 Millionen Euro pro Jahr ausgegangen, und wir haben das schon für fünf Jahre politisch zugesagt. Es haben frühere Regierungen, egal welche Parteifarben sie hatten, selten geschafft, von der unsäglichen Wohnungsbauförderung aus den Sechziger- und Siebzigerjahren mal abgesehen, solche langen Zusagen zu machen.

Das funktioniert hier, und wenn da noch Luft ist, dann sollten wir sie genau in diesem Sinne nutzen, wie sie in Pankow wirklich beispielhaft herausgearbeitet wurde mit den Mieterinnen und Mietern, mit einer Wohnungsbaugesellschaft, mit dem Bezirksstadtrat, dass wir da ein deutliches Stück weitergekommen sind. Für uns ist doch eines klar: Wir wollen übrigens, gerade von der grünen Partei, Frau Schmidberger, dachte ich das, die energetische Sanierung in der Stadt voranbringen, auch im städtischen Wohnungsbestand. Für uns als Koalition, als SPD, sage ich aber ganz klar, dass das nicht dazu führen kann, dass dadurch Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen vertrieben werden. Das geht nicht. Man muss sich vorher überlegen, was zumutbar ist, was im Rahmen dessen ist, was wir im Rahmen des Mietenbündnisses definiert haben, wo Obergrenzen sind, was eine bestimmte Größe von Wohnungen, was eine bestimmte Mietbelastung angeht. Das ist auch sehr gut definiert. Ich gehe gleich gern noch auf einige Punkte ein, dass wir das ernsthaft miteinander diskutieren. Aber das in Bausch und Bogen zu verurteilen, ist ein bisschen komisch, zumal Herr Kirchner als grüner Stadtrat, glaube ich, gezeigt hat, dass das auch vor Ort mit einer grünen Beteiligung sehr gut funktioniert.

Die Linke schreibt in ihrem Antrag: „Mietenbündnis unbrauchbar“. Frau Lompscher, überlegen Sie doch, ob Sie Ihren Antrag nicht einfach zurückziehen! – [Katrin Lompscher (LINKE): Er hat nicht nur eine Überschrift, Entschuldigung!] – Die Überschrift steht da aber so. Ich habe mich mal ein bisschen kundig gemacht. Wir können uns ja mal die öffentlich-rechtlichen Verträge in Pankow aus den letzten fünf, sechs Jahren anschauen. Da gab es welche für die „Grüne Stadt“, für GEWOBAG Glaßbrennerblock, GEWOBAG Erich-Weinert-Straße, Pestalozzistraße GESOBAU zuletzt, und jetzt das Übergreifende, und dann machen Sie mal einen qualitativen Vergleich! Ich will Sie damit jetzt nicht langweilen. Ich habe das mal gemacht und mir eine Tabelle zusammengestellt. Da sehen Sie mal, was es da in den letzten Jahren für Fortschritte gab und was jetzt möglich ist, wenn man sich wirklich vernünftig zusammensetzt. Aber, Frau Lompscher, zu sagen, dass Ihr Stadtrat, der auch immer ein bisschen mitredet, das in der Vergangenheit bei den ersten öffentlich-rechtlichen Verträgen in Pankow alles ganz toll geregelt hat, da ich wäre vorsichtig mit solchen Behauptungen. Da könnten wir jetzt sehr ins Detail gehen, da sehen Sie aber nicht immer so gut aus. Deswegen wäre mir lieb,

wenn wir hier mal den realistischen Blick, den die Praktiker bringen, bitte dann auch im Parlament annehmen, Frau Schmidberger.

Ich habe das, was Herr Engelmann gesagt hat, sehr gut gehört und auch aufgenommen. Deswegen will ich jetzt gern auf die einzelnen Aspekte eingehen. Wir haben gehört, dass die Evaluation des Mietenbündnisses wie angekündigt im ersten Quartal abgeschlossen wird. Dann wird geschaut, was geändert werden kann. Natürlich müssen wir gucken – 30 Prozent Kaltmiete, Warmmiete –, was ein realistischer Wert ist. Das muss tatsächlich noch ein bisschen feiner definiert werden, wo es möglich ist. Das sehen wir auch so. Wir müssen noch mal darüber reden, was die differenzierten Größenvorgaben angeht, Stichwort Neubau versus Altbau, dass natürlich ein vorhandener Altbau anders zu bewerten ist. Das gilt für einen Büroraum genauso wie für einen Mietraum. Da kann ich schlichtweg nicht alles umstürzen und sagen: Jetzt hast du nur einen Raum, der aber vielleicht wirklich 40 m² groß ist. – Deswegen ist nicht gleich alles zumutbar oder unzumutbar. Das muss differenziert werden, auch wenn ich glaube – es war ja eine Bitte von Herrn Wild, alles gleich in Gesetzesform zu gießen –, dass das schwierig wird. Wenn man jeden Unterpunkt im letzten Ding festgelegt hat, dann fehlt die Flexibilität. Herr Wilkens hat angesprochen, dass Sie sich letztlich auch eine Flexibilitätsreserve von 10 Prozent lassen, damit ich, gerade wenn man sagt, da ist einer ganz kurz vor der Grenze und einer genau dahinter, und dass der hinter der Grenze vielleicht der schlimmere soziale Fall ist, den auch positiv bescheiden kann.

Ein Problem, für das ich noch keine echte Lösung habe, wo ich als Stadtentwicklungs- und auch Umweltpolitiker immer so ein bisschen hin und her schwanke, ist die Frage, wie es mit dem persönlichen Verbrauchsverhalten steht. Wie kann ich das vorher und nachher berücksichtigen? Denn ich glaube, wir wollen alle nicht, dass jemand, der die Temperatur mit dem Fenster reguliert, auch noch dadurch begünstigt wird, dass er danach eine geringere Miete hat. Das kann eigentlich nicht sein. Ich glaube, es sieht auch der Mietervertreter so, dass das keine pauschale Lösung ermöglicht. Es ist schwierig, diese Angemessenheit, das persönliche Verbrauchsverhalten, einfließen zu lassen. Da wären wir Ihnen für konstruktive Vorschläge sehr verbunden, denn das ist in der Umsetzung ein Problem, das man sehen muss. Das ist angesprochen worden.

Die objektiven Zahlen, die wir bekommen haben, was das Mietniveau angeht: Ich glaube, dass wir, was das Mietenbündnis insgesamt angeht, auf einem sehr guten Weg sind. Ich bin sehr dankbar für diese Zwischenevaluation, die wir jetzt mit der Anhörung ein bisschen vorweggenommen haben, dass wir sehen: Das ist genau das richtige Instrument ergänzend zu den anderen gesetzlichen Dingen, die wir auf Berliner Ebene regeln können, wo jetzt endlich auch auf Bundesebene mit der neuen Koalition einige Sachen angefasst werden.

Eine Frage habe ich noch sowohl an den BBU als auch an den Staatssekretär, was den Wohnungswechsel, die Wohnungstauschbörse, angeht. Es war auch ein Anliegen im Wohnungsbündnis, das zu regeln. Herr Hilgenfeld! Sie haben 100 in Potsdam angesprochen. Haben Sie denn auch Zahlen für Berlin? Das wäre interessant. Ist das wirklich noch im ganz kleinen Bereich? Gibt es Möglichkeiten, das mehr zu propagieren, den Menschen klarzumachen, dass es ein Vorteil für sie ist, wenn sie die große Wohnung verlassen? Der klassische Fall ist: Die Kinder sind ausgezogen. Ich habe eine große Wohnung, aber einen schön preiswerten alten Mietvertrag, den ich natürlich nicht verlassen möchte, habe mich an das Umfeld gewöhnt. Also müsste ich was im Umfeld finden, das möglichst kleiner ist. – Kann das nicht noch ein

bisschen befördert werden? Sehen Sie noch Möglichkeiten, dass wir die Praxis besser ausgestalten? – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Kollege Buchholz! – Jetzt bin ich als Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen dran. Ich habe eine Weile schon darüber nachgedacht, auch gleich zu Beginn, warum eigentlich dieses Bündnis mit so großem Brimborium in der Öffentlichkeit verkündet wurde, weil ich immer davon ausgegangen bin, das sind landeseigene Gesellschaften, wir haben den Senat, den Finanzsenator, der da eigentlich bestimmt. Warum schreibt der das nicht auf, schickt denen einen Brief, und dann geht das?

Ich glaube, durch diese große Werbung und was da so drum herum stattfindet und stattfand, kann man natürlich sagen, dass das eine großartige Leistung ist, und da ist ja auch was dran. Es verstellt aber, glaube ich, den Blick etwas auf den Rest der Stadt und auf den Rest der Wohnungswirtschaft, und da, glaube ich, müssen wir auch durchaus im Rahmen dieser Anhörung mal drauf gucken. Sie haben einen Bestand von ungefähr 15 Prozent der Wohnungen in Berlin als landeseigene Gesellschaften. Was ist aber mit den anderen? Was ist das Verhältnis dazwischen? Da sehe ich zwei Varianten. Die eine ist: Die landeseigenen Gesellschaften sollen auf den Mietspiegel in irgendeiner Weise dämpfend einwirken. – Da haben Sie mit den anderen eine Berührung. Und das Zweite ist die Frage, ob das eigentlich ein Modell ist, das der Senat auch mit anderen machen könnte. Nun wird man Private nicht unbedingt zu so einer Vereinbarung kriegen, wenn man denen nichts gibt. Da würde mich vonseiten des BBU und des Senats interessieren, was Sie denn da überlegen. Gibt es zum Beispiel, aus den Sanierungsgebieten kennt man das, ein Anreizsystem an Private, sich an so einem Modell zu beteiligen, wenn man ihnen zum Beispiel Umsetzwohnungen oder eine Beratung anbietet? All das würde mich in der Weiterführung dieses Bündnisses, in der Verbreiterung der Basis, interessieren. Gibt es da schon Überlegungen?

Dann habe ich eine Frage zu diesen 20 Millionen Euro, der Kollege Buchholz ist eben auch darauf eingegangen, diese vermeintliche oder tatsächliche Belastung durch Mindereinnahmen. Herr Hilgenfeld hat, glaube ich, schon drauf hingewiesen, dass das eigentlich schwer zu ermitteln ist. Das würde noch von der GESOBAU direkt interessieren. Sie sitzen hier als Beispielgesellschaft. Vielleicht können Sie noch mal sagen, wie Sie so etwas berechnen, ob tatsächlich so eine große Belastung entstanden ist und wie sich das für die Zukunft gestaltet.

Das nächste Thema ist diese Berücksichtigung von Haushalten mit wenig Einkommen. Herr Hilgenfeld! Sie haben gesagt, man könnte da nicht differenzieren. Der WBS ist das Kriterium, und der ist aber meines Erachtens zwar ein Kriterium, aber doch ziemlich ungenau, weil die Anzahl der Menschen in Berlin, die einen WBS bekommen und bekommen könnten, ziemlich groß ist. Vielleicht können Sie noch mal darauf eingehen. Sie haben ja gesagt, das wird nicht differenziert erfasst, aber haben Sie denn irgendeine Schätzung, wie viel Menschen, die mit WBS eine neue Wohnung bei landeseigenen Gesellschaften bekommen, solche mit geringem Arbeitseinkommen sind und wie viele solche mit Transferleistungsbezug sind? Kann es sein, dass das 100 Prozent Transferleistungsbezieher sind, oder kann es sein, dass es 100 Prozent Leute sind, die ohne Transferbezug leben? Das würde mich interessieren, denn wir halten das für eine schwierige Geschichte und hatten deshalb als Bündnis 90/Die Grünen auch eine andere Quotierung vorgeschlagen, nämlich genau diese beiden Gruppen gesondert zu berücksichtigen. Mich würde interessieren, welche Erfahrungen und Erkenntnisse Sie da haben.

Wenn das Herr Hilgenfeld für den BBU nicht sagen kann, dann vielleicht wenigstens die GESOBAU.

Wir hatten in unserem Katalog eine Frage nach Wohnungsangeboten für Studierende aufgeschrieben. Das ist ja ein Teil des Bündnisses. Da würde mich auch eine Zwischenbilanz interessieren. Wie viel zusätzliche Wohnungen sind bisher für Studenten zur Verfügung gestellt worden?

Zu der Frage nach diesen Mieterhöhungen: Das hat Herr Hilgenfeld jetzt erklärt. Trotzdem ist vorhin von der Initiative, glaube ich, gesagt worden, es sei vorgekommen, dass ein Jahr oder im Extremfall einen Tag nach der 559er-Modernisierungsmieterhöhung noch eine andere gekommen ist. Das steht jetzt so im Raum. Der eine behauptet das, der andere sagt, das kann gar nicht sein. Mich würde von der GESOBAU ganz konkret interessieren, ob es bei Ihnen Erfahrungswerte gibt. Wie klein war der kürzeste Zeitraum zwischen zwei solchen Mieterhöhungen? Vielleicht kann man das sagen oder einen Einblick in Ihre Praxis geben. Wenn ich mir das vorstelle: Jemand macht so ein Verfahren, Modernisierungsmiete, dann kommt die Erhöhung, und dann lebt der plötzlich in der Angst, dass morgen die nächste kommt. – Das kann man nachvollziehen, das ist nicht schön. Das würde mich interessieren. Was sind die Erfahrungswerte, und was ist der Ausblick?

Zu den einzelnen Vorhaben – das ist auch eine Frage an die GESOBAU – würde mich interessieren, wie Sie denn selbst intern kalkulieren. Sie haben uns vorhin von den 9 Prozent und den 7 Prozent und den ganzen Kappungen erzählt. Das klingt alles gut. Was heißt das auf der anderen Seite für Sie betriebswirtschaftlich? Nehmen wir mal an, Sie geben 100 000 Euro für eine Modernisierung aus, legen das alles mit 9 und 7 Prozent um. Wann haben Sie denn das Geld, diesen Kredit, abbezahlt? Dass man das einfach mal so sagen kann. Das interessiert uns natürlich als Abgeordnete, weil wir uns auch als Eigentümer Ihrer Gesellschaft fühlen.

Zum Thema Wohnungstausch und Umsetzung eine Frage: Es ist mir in Pankow begegnet, dass Menschen gesagt haben, aus den zu modernisierenden Häusern sind ganz viele Mietparteien verschwunden. Können Sie als GESOBAU mal sagen, wie viel Sie tatsächlich im eigenen Bestand versorgen konnten und wie viele nicht? Das ist ja das Interessante. Also machen Sie jedem ein Angebot, zum Beispiel, wenn der eine größere Wohnung verlässt, im selben Ortsteil eine kleinere bekommen zu können, oder geht das gar nicht? Das ist in vielen Gesprächen eine große Sorge von Menschen gewesen, und das würde mich interessieren. Vielleicht auch eine Frage an den Bezirksstadtrat, inwieweit so etwas über Gesellschaftsgrenzen hinweg organisierbar ist. Das könnte man ja auch machen. Es gibt in jedem Bezirk mehrere landeseigene Gesellschaften.

Eine Frage zu diesem Wohnungspool: Herr Staatssekretär! In dem Bündnis steht, es gebe einen Pool für Wohnungstausch. Jetzt habe ich auf Ihrer Internetseite geguckt und konnte den nicht finden. Wo findet der interessierte Bürger und der interessierte Abgeordnete den, und wie nähert man sich diesem Wohnungstauschpool?

Die letzte Frage richtet sich an Herrn Kirchner. Ich vermute, dass wir als Ausschuss diese Pankower Sondervereinbarung bekommen können, würde aber trotzdem noch mal nachfragen: Sie würden davon ausgehen, dass das tatsächlich beispielgebend ist? Das ist jetzt kein Spezialfall, weil in einzelnen Häusern die Wohnungen besonders groß sind, sondern das ist

durchaus aus Ihrer Beobachtung auch repräsentativ für Berlin und sollte tatsächlich in den einzelnen Facetten Eingang in dieses Bündnis finden? – Das wäre die letzte Frage von mir, und damit springe ich wieder in die Vorsitzendenrolle und gebe Frau Lompscher das Wort. – Bitte!

Katrin Lompscher (LINKE): Vielen Dank! – Herr Buchholz! Ich finde es ein bisschen billig, wenn Sie immer wieder die Überschrift wiederholen – unbrauchbar –, denn weiterlesen hilft manchmal auch. Im Übrigen stehen da eine Menge Dinge drin, die heute in der Anhörung auch positiv aufgegriffen worden sind, was darauf hindeutet, dass wir nicht die Einzigen sind, die Überarbeitungs- und Verbesserungsbedarf an diesem Mietenbündnis sehen.

Was das Wort „unbrauchbar“ angeht, möchte ich darauf hinweisen, dass es dem Land Berlin als Gesellschafter all dieser sechs Gesellschaften vollständig einfach möglich ist, all diese Ziele auf anderem Wege in der Unternehmensstrategie zu verankern. Okay, man kann es auch so machen, in einem öffentlichkeitswirksam Mietenbündnis genannten Teil. Man muss sich ohnehin mit dem Finanzsenator ins Einvernehmen begeben, sonst kann man es nämlich nicht unterschreiben und sonst dürfen es die Geschäftsführer auch nicht unterschreiben. Aber der einfachere Weg und der möglicherweise zu besseren Zielen führende Weg sind klare, unmissverständliche Eigentümergegebenheiten. Das ist erst mal völlig klar.

Der zweite Satz, den ich voranschicken möchte: Hier gibt es ein kleines Problem in der Gesamtdebatte. Es gibt eine eigenartige Diskrepanz zwischen den allgemeinen Zielen im Mietenbündnis und den realen Auswirkungen, wenn nach diesem Mietenbündnis verfahren wird. Sie, Herr Buchholz, haben gesagt, es soll keine Verdrängung von Mietern wegen Modernisierung geben. Sie haben nicht gesagt, nur Mieterinnen und Mieter, die WBS-Grenze Bund nicht unterschreiten und angemessene Wohnungsgröße aufweisen, sollen nicht verdrängt werden, sondern alle sollen nicht verdrängt werden. Also es ist einfach die Frage – [Zuruf von Daniel Buchholz (SPD)] – Wir können nachher im Wortprotokoll gucken; ich habe mir das extra aufgeschrieben –: Sind diese Regelungen geeignet, die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern durch Modernisierung zu verhindern, ja oder nein? –, und dann stellen wir fest, dass es nur eine sehr kleine Gruppe von Mieterinnen und Mietern ist, die durch die derzeitigen Regelungen des Mietenbündnisses vor Verdrängung geschützt ist. Das ist einfach die Wahrheit, und deshalb muss man sich politisch klarwerden, ob man will, dass diese Gruppe größer wird, oder ob man will, dass alle Bestandsmieter geschützt werden. Wenn man sich dann wofür auch immer entschieden hat, dann muss man die Regelung entsprechend anpassen. Es ist hier dankenswerterweise darauf hingewiesen worden, dass zum Beispiel die Härtefallregelung dieses Mietenbündnisses zum einen nicht gerichtsfest ist, weil sie an die Wohnungsgröße gekoppelt ist, und zum Zweiten wird sie erst mit dem Datum des Abschlusses angewandt. Wer also vorher schon eine zu hohe Miete hatte, hat Pech gehabt. Das kann eigentlich nicht im Sinne Ihrer Ziele sein.

Modernisierungsvereinbarungen der Vergangenheit mit diesem Mietenbündnis zu vergleichen, ist insofern nicht hilfreich, als Einzelvereinbarungen natürlich immer weitergehender sein können als dieses Mietenbündnis, und bevor es das nicht gab, konnten Sie sozusagen darunter hängenbleiben, was dann in aller Regel ein Problem von zwei Seiten ist, die miteinander verhandelt haben, denn da ist man offensichtlich nicht weitergekommen. – Das war aber nur der Anfang.

Ich habe eine Frage an den Senat. Sie haben gesagt, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind keine Mietpreistreiber im Bestand. Wir haben im Übrigen nicht behauptet, dass das so ist, sondern wir beobachten, dass durch Neuvermietungszuschläge und durch Mieterhöhungen im Zuge von Modernisierungen, die oberhalb nicht nur des Mietspiegelmittelwerts, sondern sogar des Oberwerts liegen, ein systematischer Mietpreisauftrieb entsteht, der natürlich mietspiegelrelevant ist. Da will ich einfach fragen, ob Sie dieser Aussage zustimmen.

Ein zweiter Punkt: Wenn ich mir den Pankower Rahmenvertrag im Verhältnis zu dem Mietenbündnis angucke, sehe ich, dass er besser ist, aber er ist immer noch nicht gut. Warum greift auch er zu kurz? – Weil diese Mieten über der ortsüblichen Vergleichsmiete, und zwar über dem Oberwert, systematisch Bestandteil dieses Vertrages sind, weil es wegen des Mietenbündnisses anders nicht möglich war. So habe ich jedenfalls die Logik verstanden. Es gibt keine Mietengarantie für alle Bestandsmieter nach der Modernisierung, sondern ausschließlich für WBS-Berechtigte. Ich habe in der Auswertung des Vertrags, der der BVV vorgelegt wurde, gelesen, dass alle WBS-Berechtigten in diese Mietengarantie einbezogen worden sind, allerdings nicht alle Bestandsmieter. Es gibt nach wie vor keine angemessene Wohnungsgrößenregelung. Das ist ja hier ausführlich besprochen worden. Da ist die Kulanz der GESOBAU deutlich positiv hervorzuheben, aber natürlich kann man es nicht regeln, wenn das Mietenbündnis es nicht hergibt.

Ein wichtiger Punkt, und das korrespondiert mit dem Thema Wohnungstausch, was wir meinen: Wenn Mieterinnen und Mieter, die ausziehen, aus welchen Gründen auch immer, ob die Härtefallregelungen nicht reichen, ob ihnen die Modernisierung zu stressig ist, ob sie aus sonstigen Gründen die Wohnung verlassen, dann eine kleinere Wohnung mit deutlich höherer Nettokaltmiete pro Quadratmeter angeboten bekommen, dann muss man sich fragen, ob das den sozialen Zielen dieses Mietenbündnisses angemessen ist. Es gibt dafür keine belastbare Regelung. Das halte ich für ein riesengroßes Problem.

Herr Hilgenfeld! Sie haben gesagt, dass die soziale Wohnraumversorgung dadurch im Grundsatz gesichert ist, dass die Systematik des WBS wieder eingeführt wurde und dass eine bevorzugte Versorgung erfolgt. Wenn diese bevorzugte Versorgung funktionieren soll, geht es nur, wenn es für WBS-Empfänger tragbare Mieten sind. Wenn aber die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete das Übersteigen der ortsüblichen Vergleichsmiete beinhaltet, dann wird das natürlich schwierig, und es funktioniert natürlich nur bei einem ausreichenden Angebot. Nun wissen wir, dass die Fluktuation prinzipiell rückläufig ist und dass mehr Menschen über einen WBS verfügen als Wohnungen frei werden. Das liegt in der Natur der Sache, und deshalb ist es ein bisschen kompliziert.

An den Bezirk – ist der noch da? Herr Kirchner? – [Zuruf] – Okay, dann stelle ich die Frage, wenn er wieder da ist.

Dann an Herrn Gothe die Frage: Welchen Zeithorizont haben Sie sich für die Änderungen am Mietenbündnis vorgenommen? Sie haben dankenswerterweise schon aus eigener Sicht Nachbesserungsbedarf formuliert. Wann wollen Sie das Mietenbündnis in veränderter Form vorlegen? Haben Sie die Absicht, bevor das unterschrieben ist, hier noch mal mit dem Ausschuss über bestimmte Regelungen zu konferieren, und zweitens, welche Perspektive sehen Sie denn für die zweifellos notwendigen Modernisierungsvorhaben der städtischen Gesellschaften? Die Problematik ist ja von Herrn Wilkens von der GESOBAU korrekt beschrieben worden. Die

rechtlichen Möglichkeiten und auch die Bündnisregelungen bei Modernisierung führen dazu, dass wir zu Miethöhen kommen, die sozial unverträglich sein können, es sei denn, Drittmittel können in einem Umfang zum Ansatz gebracht werden, dass das alles nicht greift, oder Eigenkapital kann in einem Umfang kompensiert zum Einsatz gebracht werden, dass die rechtlich zulässige, aber nicht zwingend notwendige Umlage einfach nicht erhoben wird. Das sind ja die Möglichkeiten, die man hat. Also welche Perspektive sieht die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung für eine sozialverträgliche energetische Modernisierung des städtischen Wohnungsbestands?

An die GESOBAU habe ich die Frage vor dem Hintergrund, dass mir Fälle über länger währenden Leerstand bekannt sind – sowohl vor Modernisierung als auch nach Modernisierung, wenn aus welchen Gründen auch immer die Wohnung nicht vermietet wird –, wie Sie denn künftig erreichen wollen, dass Leerstände vor und nach Modernisierung so kurz wie möglich sind.

Eine weitere Frage an Sie zum Thema Maßnahmenumfang: Sie haben gesagt, 30 Prozent der Modernisierungskosten legen Sie im Schnitt um, ein Drittel. Das ist auch die Erfahrung, die wir haben. Haben Sie denn Hinweise darauf, wie man den Maßnahmenumfang reduzieren kann, um damit auch zu einer Kostenreduzierung zu kommen?

An den Pankower Mieterprotest die Frage, auch vor dem Hintergrund, dass immer die Einkommensverhältnisse der Mieter so eine große Rolle spielen, dass man aber, wenn wir tatsächlich den Schutz vor Verdrängung ernst nehmen, alle Bestandsmieterinnen und -mieter in den Blick nehmen muss: Welche Erfahrungen haben Sie denn mit dem Funktionieren oder Nichtfunktionieren des Verdrängungsschutzes für Bestandsmieter unabhängig von der Einkommenshöhe?

Die gleiche Frage würde ich gern auch an Herrn Hilgenfeld vom BBU stellen. Wie gelingt es, Bestandsmieter bei Modernisierung zu schützen, auch wenn ich nicht die WBS-Einkommensgrenze ansetzen kann? – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Frau Kollegin Lompscher! – Herr Brauner ist dran. – Bitte!

Matthias Brauner (CDU): Wir haben in der Tat schon viele Punkte gehört. Ich will mich auf einige wenige noch konzentrieren. Vielleicht an der Stelle erst einmal folgender Blick: Ich glaube, wir können in Summe schon mal sehr zufrieden sein, dass wir dieses Bündnis, so wie es ist, aus der Taufe gehoben haben. Wir haben hier, wenn, dann darüber diskutiert, an welchen Dingen es verbesserungswürdig ist, und gleichzeitig wurde gezeigt – das wurde auch sehr klar –, dass wir mit dem Bündnis eine sehr gute Grundlage gelegt haben, was für weite Teile der Stadt gilt. Es ist schade, dass wir heute noch nicht über eine Komplettauswertung sprechen können und wir deshalb leider an einem, wie ich finde, nicht unbedingt repräsentativen Beispiel bestimmte Punkte aufgepäppelt bekommen. Insofern ist es schon fast ein bisschen unglücklich, dass das miteinander verknüpft ist. Aber es ist nun mal, wie es ist. Insofern sind vielleicht einige Punkte überzeichnet. Ich glaube aber, das hat insbesondere der Bericht von Herrn Hilgenfeld aus Sicht des BBU deutlich gemacht, dass wir in Breite eine entsprechende Wirkung des Mietenbündnisses haben, an den Durchschnittsmieten, an den Fakten, die er ge-

nannt hat, was deutlich die mietendämpfende Funktion des Mietenbündnisses untermauert und in seiner Dimension gerade in den letzten beiden Jahren deutlich macht.

Insofern haben wir den richtigen Weg beschritten, und wir haben das auch sehr bewusst im Abgeordnetenhaus getan, und wir haben auch sehr bewusst 100 Millionen Euro eingesetzt. Das muss man mal deutlich sagen. Das ist ein signifikanter Wert. Wir haben ebenfalls auch im Haushalt einen Neubaufonds von 320 Millionen Euro eingesetzt, der für die nächsten Jahre greifen soll. Das sind schon erhebliche Summen, die wir im Bereich der Wohnungspolitik investieren, die dann natürlich insbesondere den speziellen Mietern im Bereich der städtischen Unternehmen zugutekommen. Ich glaube, das muss man hier deutlich sehen. Es ist ein Weg mit Augenmaß, den wir hier gehen, der versucht, den verschiedenen Aspekten gerecht zu werden.

Da will ich kurz auf Frau Lompscher eingehen. Natürlich ist die Decke überall ein bisschen zu kurz. Sie stellen auf der einen Seite die Frage, wie denn mehr modernisiert werden kann, und gleichzeitig stellen Sie die Forderung auf, dass eigentlich gar nichts umgelegt werden darf, wenn man es mal verkürzt. Das wird so nicht funktionieren, weil die Kosten erheblich sind. Wir nehmen jetzt schon fast 500 Millionen Euro in die Hand. Wenn Sie sich den Haushalt des Landes Berlin angucken, ist das eine erhebliche Kraftanstrengung. Sie werden diese Mittel nicht x-beliebig erhöhen können, ganz im Gegenteil. Wir müssen schauen, dass wir auch sicherstellen, dass das bei der finanziellen Ausstattung des Landes Berlin über die Jahre hinweg ein solches Ausgabenvolumen sein kann. Insofern muss man gucken, wie man mit Augenmaß vorangeht.

Das haben wir mit den Regelungen im Bereich des Mietenbündnisses für die ganze Stadt getan an dem spezifischen Beispiel, das wir jetzt in Pankow sehen. Wenn man sich anguckt, in welchem Zustand das Gebäude vorher war, welche Maßnahmen dafür notwendig sind. Das ist bestimmt nicht repräsentativ für den Zustand aller Gebäude. Zum Glück, denn man muss auch mal sehen, von welchem Delta ich hier komme. Gleichzeitig ist es ein Altbau. Auch das ist nicht repräsentativ für den Zustand der Gebäude, die die städtischen Gesellschaften haben. Wir nehmen hier schon ein Extrembeispiel, um zu diskutieren, was wir im Allgemeinen für die Stadt haben. Insofern bin ich sehr gespannt und bei dem, was Herr Hilgenfeld deutlich gemacht hat, auch zuversichtlich, dass die Auswertungen im März deutlich zeigen werden, dass das Instrument in der Breite der Stadt wirkt. Sicherlich wird man Dinge finden, wo man nachsteuert, aber man kann auch nicht, was jetzt in diesem spezifischen Beispiel gefunden wurde, auf die gesamte Stadt übertragen, weil wir eben extreme Themen haben, die auseinanderfallen. Das muss man sicherlich hier so deutlich sagen. Das ist für die Betroffenen jetzt gut. Das ist eine höchst individuelle Regelung. Insofern können auch wir sagen: Individuelle Regelungen sind in Ordnung.

Sicherlich – das wäre eine Frage an Herrn Wilkens: Ist in dem Gesamtprojekt die Wirtschaftlichkeit noch gegeben? Denn auch das muss am Ende des Tages sichergestellt sein. Wir subventionieren schon über den Landeshaushalt. Wenn jetzt noch alle Mieter der GESOBAU dieses spezielle Objekt mit quersubventionieren müssen, muss man schon sehr genau gucken, dass man das nicht übersteuert, weil wir am Ende sonst die Leistungsfähigkeit der städtischen Gesellschaften, die wir dringend für den Wohnungsneubau benötigen, überfordern. Wir haben eine Zeit gehabt, die kennen wir alle hier im Ausschuss noch, zumindest die, die der Wohnungspolitik schon länger verschrieben sind, in der die finanzielle Ausstattung der Gesell-

schaften deutlich schlechter war, und wenn man das dann nicht konsequent in eine Richtung entwickelt, könnten wir das nicht tun, was wir heute tun, nämlich mit dem städtischen Bündnis über 100 Millionen Euro Einnahmen abschöpfen und gleichzeitig ein ambitioniertes Neubauprogramm aus den zu erwartenden Gewinnen aufzulegen. All das funktioniert nur, wenn die Struktur so ist, wie sie ist, und wenn man bestimmte Parameter einhält. Insofern muss das aus unserer Sicht entsprechend austariert sein.

Ich habe in der Tat auch noch eine Sache: Ich bin Herr Wilkens sehr dankbar, wie er vorhin unseren erdachten Deckel erklärt hat, nämlich Betriebskosten, Mietspiegeldurchschnittsmiete, weil das eine zusätzliche Kappungssituation ist, und ich war sehr überrascht über die Diskussion, die dann aufkam, dass sozusagen, nachdem man diese Miete festgelegt hat, kurzfristig normale Mieterhöhungen stattgefunden haben sollen. Das erschien mir etwas unlogisch. Ich würde Sie bitten, dass Sie das zum einen am konkreten Fall hier deutlich machen, aber vielleicht auch noch mal das übliche Verhalten der GESOBAU hier erläutern. Für mich persönlich, auch aus meiner anderen Tätigkeit, hörte es sich sehr ungewöhnlich an. Ich formuliere es mal so. Ich wäre sehr dankbar, wenn Sie das richtigstellen. Herr Engelmann! Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie untermauern, woher Sie diese These haben und welche Beispiele Sie dafür anführen, um diese These in den Raum zu stellen.

Um es nicht unnötig in die Länge zu ziehen: Das sind die Punkte, die uns wichtig sind. Wir freuen uns auf die weitere Diskussion im Rahmen der Auswertung. Ich bin aber optimistisch und möchte sehr deutlich sagen: Das Beispiel, das wir heute diskutiert haben, passt eigentlich nicht ganz zur Generalia. Nichtsdestotrotz zeigt es auch, und das ist das Gute, dass man mit dem Bündnis auch ein Klima geschaffen hat, wo man diese individuellen Lösungen, wenn ein Gebäude dieses Maß an Investitionen erforderlich macht, aber wir als Stadt gleichzeitig dazu stehen, dass die städtischen Gesellschaften den Gesamtbestand in einen bestimmten Zustand versetzen, dass man dann auch Lösungen finden kann und dass es gut ist, wenn man ein Bündnis hat, auf dessen Basis man die individuelle Situation machen kann, was aber nur und spezifisch dann für die Lage gilt. Über die gesamte Stadt wird man es so sicherlich nicht stülpen können, aber gerade bei hohem Investitionsbedarf und Altbausubstanz wird man sich sicherlich mit dem Thema auseinandersetzen müssen. Nur, wir haben zum Glück in der Stadt nicht nur Altbausubstanz und nur massivsten Investitionsbedarf auf den Quadratmeter. Insofern werden wir uns das entsprechend ansehen, auch bei den Auswertungen.

Und natürlich verzichten wir als Abgeordnete, das muss man auch sagen, auf 100 Millionen Euro Gewinn, die man sonst auch in Investitionsmaßnahmen, in Bildungspolitik, in Kulturpolitik usw. einstellen könnte. All das muss auch immer überdacht werden, und da gibt es auch eine Ressourcenabwägung. Wir haben im Moment zum Glück so entscheiden können, dass das hier passt, und wir brauchen natürlich Munition und Information, dass wir das auch in den kommenden Jahren so realisieren und mit unseren Finanzpolitikern entsprechend umsetzen können.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Brauner! – Der Kollege Prieß ist der Letzte in der Fraktionsrunde.

Wolfram Prieß (PIRATEN): Danke! – Die Piratenfraktion findet es durchaus beachtenswert, dass Berlin so ein Mietenbündnis hat, und dass das ein Alleinstellungsmerkmal für Berlin ist, finden wir auch durchaus würdig, allerdings haben wir gleichzeitig sowohl vonseiten der Anzuhörenden als auch durch die politische Debatte mitbekommen, dass es erheblichen Nachbesserungsbedarf gibt und dass das Mietenbündnis in vielen Fällen nicht zum Tragen kommt, dass es also viele Fälle gibt, wo Leute einfach durch das Raster fallen und dadurch nicht in den Genuss der Schutzwirkung dieser Regelung kommen.

Aus diesem Grund gleich die Frage, die sich sowohl an den Senat als auch an die Wohnungswirtschaft richtet, also an die, die diese Vereinbarung getroffen haben, ob denn eine Erhöhung der Flexibilität bei den Angemessenheitsgrenzen zum Beispiel möglich wäre. Wir haben jetzt gehört, dass es dort sehr harte Grenzen gibt, und wer über diesen Grenzen liegt, fällt einfach raus und kann keine Maßnahmen geltend machen. Wir haben auch gehört, dass es Kulanzregelungen gibt, wo mal bis zu 10 Prozent vom Flächenverbrauch überschritten werden können. Aber auch das ist letztendlich wieder eine harte Grenze. Ich dachte eher an einen weichen Übergang, an eine dynamische Grenze, wo Leute, die mit ihrem Flächenverbrauch etwas über der Grenze liegen, vielleicht nur eine verminderte Einschränkung ihrer Miete geltend machen können, also wenn sie ein bisschen drüber liegen, z. B. 33 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen, weil sie einen Mehrverbrauch an Flächen haben. Inwieweit wäre das nachdenkbar? Man könnte ja irgendwelche Formeln entwerfen. Als Naturwissenschaftler bin ich da relativ offen und würde fragen, ob das nachdenkenswert wäre.

Dann bin ich auch ein bisschen enttäuscht von den Quoten an Wohnungen, die innerhalb oder außerhalb des S-Bahnringes nur an WBS-Mieter vergeben werden. Die WBS-Grenzen liegen eigentlich zum Berliner Einkommen relativ hoch. Ich würde mir wünschen, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften einen deutlich höheren Anteil an WBS-Mietern in ihre Bestände aufnehmen würden, weil durch den nur 15-prozentigen Anteil der städtischen Wohnungen bei den sehr vielen WBS-berechtigten Leuten, die wir in Berlin haben, viel mehr Leute zu versorgen wären.

Zu der Frage der Wohnungstauschbörse wollte ich noch anmerken: Es wurde jetzt gezeigt, dass das Verfahren mit dem Wohnungstausch vielleicht bei WBS-Inhabern ganz gut funktionieren würde, aber die Fluktuation von Mietern ist natürlich auch bei Mietern, die keine WBS-Berechtigung haben bzw. keinen WBS beantragt haben und benötigen, weil sie auch so eine einigermaßen günstige Miete haben, zum Erliegen gekommen. Könnte nicht so eine Wohnungstauschbörse gerade in diesen Fällen den Wohnungsmarkt wieder ein bisschen dynamischer gestalten?

Eine letzte Frage zum Mietspiegel und der Grenze beim Mietspiegel plus Betriebskosteneinsparung: Da frage ich mich natürlich, ob nicht der Mietspiegel so eine Betriebskosteneinsparung eigentlich schon widerspiegelt, denn der Mietspiegel wird aus den kürzlich angepassten oder gestiegenen Mieten geschöpft, und da steckt ja eigentlich so eine Betriebskosteneinsparung bzw. Mieterhöhung durch energetische Sanierung schon drin. Wenn man die Betriebskosteneinsparung noch mal auf den Mietspiegel draufschlägt, hat man diese Betriebskosten-

einsparung vielleicht nicht doppelt, aber irgendwie 1,5-fach mit eingepreist, und das ist etwas zusätzlich. – Die anderen Fragen sind eigentlich alle schon gekommen. Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Kollege Prieß! – Beim Blick auf die Uhr haben wir es 16.35 Uhr. Wir haben fünf Anzuhörende. Jeder bekommt fünf Minuten. Ich würde Sie bitten, die schwierigsten Fragen kurz zu beantworten. Wir machen es von links nach rechts, fangen bei Herrn Kirchner an und enden bei Herrn Engelmann. – Bitte schön!

Bezirksstadtrat Jens-Holger Kirchner (BA Pankow): So einen Vertrag kann man natürlich auch mit Privaten machen. Allein die sind nicht so unterschriftsfreudig. Wir haben das im Prenzlauer Berg mit einem Privaten mit sehr zweifelhaftem Erfolg mal gemacht. Das habe ich mir schon anders vorgestellt. Insofern ist es natürlich grundsätzlich möglich, aber da müssen wir noch über ein paar Sachen nachdenken, inklusive zum Beispiel der Überlegung, ob eine Vertragsstrafe dann angemessen ist.

Zum Tausch über die Gesellschaften: Wir sind in Pankow dabei, ein Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterschutz zu erarbeiten. Allein die Verhandlungen mit der GESOBAU in den letzten Monaten haben sehr starke Kapazitäten gebunden, sodass wir da noch nicht ganz so weit sind, aber dabei ist zum Beispiel ein Tausch über die Gesellschaften durchaus ein wichtiger Punkt.

Hier wurde viel gefragt, ob unser Vertrag beispielgebend ist: Ja, ich denke schon. Dieses Sozialplanverfahren – ich habe es eingangs erwähnt – ist hier unbedingt hervorzuheben. Das, denke ich, ist beispielgebend für die Stadt. Die Kulanzregelungen, die wir erarbeitet haben, sind aus meiner Sicht beispielgebend. Ich möchte bloß daran erinnern bzw. noch mal deutlich machen, dass wir neben der reinen Betrachtung der Verhältnisse vom Einkommen zur Miete auch zum Beispiel die individuellen Lebensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter als Kulanz nehmen. Seniorinnen und Senioren werden hier ausdrücklich erwähnt, dass deren Bedürfnisse besonders berücksichtigt werden, dass das Betreuungs- und Pflegeerfordernis für ein Haushaltsmitglied oder ein in unmittelbarer Nähe lebendes Familienmitglied berücksichtigt wird, Behinderungen oder wesentliche gesundheitliche Einschränkungen bis hin zu schwerer Krankheit eines Haushaltsmitglieds oder ein kürzlicher Trauerfall im Haushalt. Das sind quasi die auf die individuellen Lebensverhältnisse runtergebrochenen Kulanzen. Ich möchte ergänzen, dass wir zum Beispiel Mieterinnen und Mieter von Wohnungen, wenn sie eine soziale Einrichtung für betreutes Wohnen oder ein anerkanntes Projekt für betreutes Wohnen sind für Menschen in besonderen Lebenslagen mit einem besonderen Wohnbedarf, mit aufgenommen haben, weil wir jetzt immer nur über die privaten Mieterinnen und Mieter geredet haben, aber die sind bitte schön nicht zu vergessen. Deswegen ist es sehr wohl beispielgebend, denn ich teile die Auffassung nicht, dass wir bei diesem Vertrag – immerhin geht es um 400 Wohneinheiten in 15 Hausgruppen oder Häusern – einen Einzelfall haben, sondern wir haben für Pankow, damit auch für Berlin versucht, eine ganze Vielfalt von verschiedenen Wohntypen, Haustypen usw. jetzt vertraglich zu regulieren, und damit ist das nicht bloß ein Einzelfall.

An der Stelle möchte ich daran erinnern, woher wir kommen, aus einer Vielzahl von Vorgängermodellen. Es gab jetzt einen Piloten. Wir haben für die nächsten zwei Jahre 400 Wohneinheiten vertraglich geregelt. Ich gehe davon aus, dass die weiteren 7 000 Wohnungen, die in Pankow noch von der GESOBAU saniert werden müssen, in den Folgejahren entsprechend

unserem Lernprozess auch vertraglich geregelt werden. Dann wird sich das anders darstellen als vielleicht noch vor fünf Jahren.

Die Bruttowarmmietenregelung ist mehrfach angesprochen worden. Die ist aus meiner Sicht auch beispielgebend. – So weit zu Ihren Fragen.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön! – Herr Wild!

Reiner Wild (Berliner Mieterverein): Ich möchte auf zwei, drei Punkte eingehen, die einer Präzisierung bedürfen. Ich finde, dass bei der Frage der Wiedervermietung allein das Kriterium WBS-Berechtigung nicht ausreicht. Der Senat hat selbst vorgelegt, dass 57 Prozent aller Haushalte WBS-berechtigt sind. Ich glaube, dass wir eine zusätzliche soziale Steuerung brauchen, die in Richtung Transfereinkommensbezieher geht, weil natürlich bei dem sehr knappen Angebot – – Die Fluktuationsrate ist ja gesunken. Das heißt, die Anzahl der im Wohnungsmarkt befindlichen Wohnungen wird immer geringer. Dann ist es, wenn ich so eine Öffnung habe, letztendlich ein Risiko, dass ich besondere, problematische, am Wohnungsmarkt schwer zu versorgende Gruppen nicht unterbringen kann. Deswegen empfehlen wir hier eine weitergehende Aussteuerung. Ich finde das auch deswegen interessant, weil das die Hansestadt Hamburg bei Belegungsfragen auch gemacht hat. Man müsste diskutieren, ob man bei den Belegungsproblemen nicht nur die Freistellung von Belegungsbindung nimmt, sondern umgekehrt auch – weil wir wissen, dass das Angebot an Sozialwohnungen schrumpft – auf jeden Fall ein bestimmtes Kontingent an Personen, die WBS-berechtigt sind, unterbringen und dieses Kontingent gleich lassen, sodass für das Land Berlin ein Vorteil daraus entstehend würde, weil ja netto die Anzahl der Belegungswohnungen immer geringer wird. Also da mit einem Kontingent zu arbeiten, welches eine Untergliederung hat, wo man letztendlich auch Haushalte versorgt bekommt, die sich am Markt nur sehr schwer selbst versorgen können, wäre aus unserer Sicht ein wichtiger Punkt, der aufgenommen werden müsste.

Ich wollte noch etwas zur Kopplung der modernisierungsbedingten Mietsteigerung mit zukünftigen Mieterhöhungen sagen. Das Risiko – da muss ich Herrn Hilgenfeld widersprechen – ist doch nicht, dass man für die Mieterhöhung die 8,89 Euro ausgemacht hat, das ist doch klar. Die liegt ja über der ortsüblichen Vergleichsmiete, und da ist tatsächlich eine Mieterhöhung nach § 558 erst mal ausgeschlossen. Aber es geht ja gerade um die Härtefälle. Bei den Härtefällen wurde ja eine reduzierte Mietsteigerung erreicht, die häufig die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht hat. Wenn das der Fall ist, dann gibt es natürlich ein Risiko bei den Mietsteigerungen. Um das auszuschließen, kann man eben nicht auf Basis einer Freiwilligkeit, sondern einer klaren Regelung sagen, dass bei modernisierungsbedingten Mietsteigerungen dieses so mit einem Ausschluss von Mieterhöhungen für einen bestimmten Zeitraum geregelt wird. – [Dr. Manuel Heide (CDU): Das heißt, wir legen nicht um, und die normale Mieterhöhung ist dann auch ausgeschlossen?] – Nein! Auch bei den Härtefällen gibt es ja Mietsteigerungen nach Modernisierung. Das zeigt das Pilotprojekt sehr deutlich, aber die Mietsteigerungen fallen natürlich deutlich niedriger aus als die 9-Prozent-Regelung. Aber sie liegen zum Teil noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das heißt, dann kann der Vermieter tatsächlich eine Mietsteigerung geltend machen. Das ist halt so. In Pankow wurde dem ja zum Teil Rechnung getragen, indem man zumindest Mieter mit WBS-Berechtigung berücksichtigt hat. Wir fanden aber: Wenn man schon Härtegründe hat, warum soll man dann diese Bindung nicht auch für Härtefälle nehmen, nicht nur für die WBS-Berechtigten? – Das fanden wir nicht plausibel, und das sollte man auf jeden Fall aufnehmen, denn dann erwischt

man alle Härtegruppen. Es ergibt ja keinen Sinn, dass ich einerseits bei Mod diese 30 Prozent an der Warmmiete mache, und dann hinterher eine Mieterhöhung mache, wo praktisch eine Kappung ist, die nach dem jetzigen Prinzip Nettokaltmiete bedeutet. Das ergibt einfach keinen Sinn, weil er dann tatsächlich dem Risiko ausgesetzt ist.

Dann noch eine Kleinigkeit: In dem Bündnis ist ausgeschlossen, dass Wohnungsunternehmen auch in den Beständen bis 1918 zukaufen sollen. Das kann ich nicht ganz nachvollziehen. Wir regen an, gerade in den Gebieten, in denen tatsächlich der Druck auf die Mieter besonders hoch ist und die Bezirke Milieuschutzgebiete ausweisen, mithilfe der städtischen Wohnungsbauunternehmen zu überlegen, ob man ankauft und dann an die städtischen abgibt. Aber wenn man so eine Formulierung da drin hat, dann ist das aus meiner Sicht ausgeschlossen und ergibt aus meiner Sicht auch keinen Sinn, denn gerade um die soziale Mischung in diesen Quartieren zu erhalten, wäre es ja sinnvoll, solche Instrumente zu benutzen, und die Stadt München macht das meines Wissens an diesem Punkt auch. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Wild! – Die GESOBAU – Herr Wilkens!

Christinan Wilkens (GESOBAU): Ich gehe mal auf die Frage, die zweimal gestellt wurde, ein, wie es mit der Wirtschaftlichkeit aussieht, wenn wir so viel runterkappen und Ähnliches. Ich kann das sehr genau sagen, und Herr Holborn kennt die Qual. Jede Regelung des Rahmenvertrages, die wir mit Pankow geschlossen haben, musste er in eine interne Wirtschaftlichkeitsberechnung packen und mir und meinem Kollegen nachweisen, dass nach Umsetzen der Maßnahmen trotzdem noch eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Wenn Sie jetzt fragen, was das heißt „Wirtschaftlichkeit gegeben“: Das heißt für uns, dass wir auf einen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren eine positive Rendite aus dem Gesamtprojekt erzielen. Wir gehen da schon mit sehr moderaten Sichtweisen ran, aber auch wenn wir ein kommunales Unternehmen sind, können wir nicht auf eine Rendite verzichten. Wenn wir das machen, sind wir über kurz oder lang gar kein Marktteilnehmer mehr. Das ist durch die internen Prozesse bei uns im Haus sichergestellt. – Ich glaube, damit habe ich zwei Fragen von Ihnen, Herr Otto, und von Ihnen, Herr Brauner, beantwortet.

Herr Otto! Sie wollten wissen, wie wir die Mindereinnahmen berechnen. Es gibt einige Mindereinnahmen, die sich relativ genau ermitteln lassen. Das ist zum Beispiel die Mindereinnahme, die wir dadurch haben, dass wir 9 statt 11 Prozent umlegen. Das lässt sich aus einer Modernisierungsabrechnung relativ schnell und einfach ermitteln. Sehr komplex sind die Mindereinnahmen aus der Mieterhöhung. Wir sind in einer Situation: Wir sind in das Mietenbündnis mit einer gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeit von 20 Prozent in drei Jahren zu 15 Prozent in vier Jahren Mietenbündnis gestartet. Wir haben einen prozentualen Versatz aus den 5 Prozent weniger Erhöhungspotenzial, und wir haben dann noch eine zeitliche Verschiebung, dass ich ein Jahr später Mieterhöhungen mache. Jetzt kann ich theoretisch alle 15 Monate wieder erhöhen. Das heißt, ich habe letzten Endes für jeden Mietvertrag eine immense Kette zu betrachten, um einen Verlust zu ermitteln. Wir gehen da etwas vereinfacht heran. Wir gucken uns in dem Monat der Mieterhöhung an, was wir theoretisch maximal auf Basis gesetzlicher Normierung machen könnten, sprich, Stand heute, gesetzlich möglich 15 Prozent in drei Jahren versus 15 Prozent in vier Jahren. Das vergleichen wir. Diesen Verzicht auf Monatsbasis schreiben wir fest und schreiben ihn dann auf 15 Monate fort. Das heißt, wir haben kumulierende Effekte in diesem Verzicht, die sich langsam aber sicher auf-

bauen. Das heißt, die Mietenverzichte bauen sich über die Zeit auf, wenn man sich das einfach mal von der Logik anguckt, was da passiert.

Alle anderen Effekte lassen sich relativ gleich und einfacher berechnen. Das große Problem ist die Ermittlung: Wie ermittle ich sach- und zielgerecht diese Mieteneffekte aus der Beschränkung, die ich habe?

Einen Punkt noch: Sie kennen alle die Drucksache. Bei einem Thema haben wir uns überschätzt. Herr Gothe hat schon angedeutet, dass wir weniger an Aufwand haben werden. Überhaupt gar keine Datenlage hatten wir bei der Frage: Wie viel Effekt haben wir aus dem Thema Verhältnismäßigkeit von Miete und Einkommen? – Das heißt, dieses perspektivische Thema bei Mieterhöhungen. Das haben wir sehr hoch eingeschätzt, weil wir aber auch keine Datenlage über die aktuellen Einkommen unserer Mieter hatten. Es zeigt sich – und die Zahlen wurden hier ja schon genannt, wie viele Einsprüche es aufgrund von Härtefallregelungen für die gesamten Unternehmen gab –, dass wir diese Zahl schlichtweg falsch eingeschätzt haben, da wir davon ausgegangen sind, dass unsere Mieter deutlich niedrigere Einkommen haben, als sie wohl tatsächlich haben. – Das wäre mein Part. Für ein paar spezielle Pankower Fragen würde ich an Herrn Holborn weitergeben.

Lars Holborn (GESOBAU): Ich werde versuchen, trotzdem auf die insgesamt fünf Minuten zu achten. – Noch mal zur Einsortierung des Rahmenvertrages in Gesamtberlin. Pankow ist nicht überall, das kann man, glaube ich, sehr deutlich sagen, auch aus Sicht der GESOBAU. Wir haben in Pankow eine Zuwanderungssituation. Wir haben eine Attraktivität in Pankow und eine Gebäudestruktur, die besonders dazu angehalten ist, aufgrund der Nachfrage von außen, eine Dynamik und Ängste auszulösen, die wir im Rest der Stadt so nicht feststellen können, nicht in unseren Beständen. Das heißt, wir haben schon eine Sondersituation, wenn es darum geht, Dinge zu regeln. Schon der Nachbarbezirk Weißensee ist deutlich anders in der Struktur der Bevölkerung und in der Struktur der Entwicklung, die wir da haben, auch wenn wir da eine verstärkte Zuwanderung haben. Aber Pankow ist sicherlich ein spezieller Fall, was Druck im Markt, Angst der Mieter vor Verdrängung und Mietentwicklung angeht. Das kulminiert sich sehr stark.

Ich werde versuchen, die wichtigsten Punkte in kleinen Dingen zu beantworten. Erstens: Wohin ziehen die Mieter, wenn sie ausziehen? – Sie ziehen im Wesentlichen wieder in Bestände der GESOBAU, entweder in modernisierte Wohnungen, weil sie sich die Baustelle ersparen wollen oder in unmodernisierte Wohnungen, weil sie aus wirtschaftlichen Gründen keine modernisierte Wohnung nachfragen wollen. Wir halten zwischen 90 und 95 Prozent der Mieter, die aus den Beständen ausziehen, im eigenen Bestand. So schlimm können wir also nicht sein. Die Leute wohnen weiter bei uns.

20 Prozent der WBS-berechtigten Vermietungen sind nach unserer augenblicklichen Abschätzung ALG-Empfänger. Das ist ungefähr die Quote der GESOBAU zurzeit.

Zum Mieterhöhungszeitraum nach § 558 im Verhältnis zur Modernisierung: Das Mietrecht ist Ihnen bekannt. Das heißt, das funktioniert ja nur in dem Moment, wo nach Mod-Umlage die Endmiete, die entstanden ist, überhaupt noch ein Spielraum zur OVM ausweist. Das ist in den überwiegenden Fällen nach Modernisierung überhaupt nicht möglich, weil Sie durch den Modernisierungshebel – deswegen machen das auch andere Marktteilnehmer in sehr starkem

Maße mit sehr umfangreichen Modernisierungen – den Mietpreis mit der Modernisierungsumlage weit über die OVM hinaustreiben. Sie realisieren damit einen Zugewinn, den Sie eben nicht über den § 558 erzielen können. Das heißt, wir reden über sehr wenige Fälle, wo das überhaupt möglich ist.

Können wir festschreiben, was wir an Kulanzregelungen im Zuge von einzelnen Modernisierungsvereinbarungen getroffen haben? – Davor habe ich auch in den Verhandlungen immer gewarnt, weil – und das muss bitte allen hier bewusst sein – wir über eine Einzelfallbeurteilung von Mietern, von dem Haushalt, von der individuellen Lebenssituation reden. Ich möchte auch noch mal darauf hinweisen, dass das Mietenbündnis schon jetzt im § 5, ich glaube, das ist der Abschnitt f – Herr Gothe weiß das besser – Öffnungsklauseln hat. Wir haben soziale Öffnungsklauseln drin, wo immer schon klar war, dass die Wohnungsunternehmen diese Punkte in der Beurteilung der Sozialsituation des ganzen Wohnumfeldes bei der Ausgestaltung von Umlagen zu beachten haben. Wir haben das in dem Rahmenvertrag in Pankow noch weiter ausformuliert, weil es dadurch, dass es relativ unklar formuliert ist, nicht verlässlich genug war. Deswegen haben wir es da präzisiert, aber auch im Bündnis gibt es jetzt schon diese Öffnungsklausel, und sie wird auch angewandt.

Beim Wohnungstausch von großer Wohnung in eine kleine Wohnung – Frau Lompscher, das war eine Frage von Ihnen – kann es nur dann zu Mietanpassungen, Mietsteigerungen kommen – das ist auch im Bündnis so beschrieben und gewollt –, wenn wir nicht über einen Wohnungstausch vergleichbarer Art, Güte und Lage reden. Wenn wir Kunden haben, die aus einer unmodernisierten Wohnung in eine modernisierte umziehen, dabei auch noch eine Flächenveränderung haben, dann haben wir natürlich einen anderen Ansatzpunkt, d. h., das Endprodukt ist ein anderes. Was wir aber machen, ist: Wenn wir jetzt einem Mieter eine Wohnung angeboten haben und der hat eine Modernisierungsankündigung bekommen und es steht fest, wie viel er für seine alte Wohnung nach Mod zahlen soll, dann zahlt er bei gleicher Art und Güte seiner Wohnung, wenn er umzieht, keine höhere Miete. Nur wenn es Flächenabweichungen gibt oder sich die Lage verändert, also die Wohnung nicht vergleichbar ist, dann gibt es natürlich Anpassungen. Auch das steht übrigens so im Bündnis, auch dazu gibt es Regelungen. – [Zuruf] – Doch, das machen wir so. Haben Sie jetzt Rederecht? – Ist ja neu!

Zu dem Thema, ob die Pestalozzistraße 4 als Beispiel taugt: Nein! Es geht um ein restitutionsbehaftetes Objekt. Das hat bautechnisch eine ganz besondere Herausforderung. Worum es aber grundsätzlich geht, und das kann man verallgemeinern: Die Sorgen, die entstanden sind, und die Mechanismen, die sich aus einer Modernisierung entwickeln, die EnEV-getrieben ist, sind verallgemeinerbar. Das hat nichts mit dem Baujahr zu tun, sondern dann kommt es zu Prozessen, die insgesamt immer wirken. Eine Modernisierungsumlage, die EnEV-bezogen ist, hat eine gewisse Grundhöhe. Sind wir frei in der Entscheidung? – Nein! Wir haben eine EnEV-Rechtsprechung, die uns zwingt, Dinge zu tun. Da wird nicht nach Sinn gefragt, sondern vorgeschrieben, was wir zu tun haben. Das ist ein Punkt, über den man nachdenken muss. Selbstverständlich haben wir im Rahmenvertrag auch noch mal zur Bestätigung immer wieder darauf hingewiesen, dass es Grenzen der Dinge gibt, die wir zugestehen können, denn wir haben eine landespolitische Vorgabe. Wir haben wirtschaftliche Dinge zu berücksichtigen, und das haben wir natürlich getan. Wir haben immer darauf geachtet, dass das, was wir jetzt tun, am Ende des Tages auch wirtschaftlich ist. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Holborn! – Jetzt ist Herr Hilgenfeld dran und dann Herr Engelmann.

Mario Hilgenfeld (BBU): Erste Frage von Herrn Buchholz nach der Tauschbörse bei den Städtischen: Es wird sich ungefähr wie bei der Pro Potsdam bewegen. Also wir gehen davon aus, dass 2013 etwas über 100 Wohnungen getauscht worden sind, zumindest so erfasst worden. Das ist immer noch eine Herausforderung. Nicht jedes Kundencenter schreibt das auf. Wenn ein Mieter von einer anderen Gesellschaft kommt und die Wohnung passt, dann findet der auch so seinen neuen Mietvertrag, ohne dass das gleich mit einem Kreuzchen vermerkt wird.

Zur Frage von Herrn Otto nach zusätzlichen Wohnungen: Ich erfasse das mal als Neubau. Wir haben jede Menge Wohnungen, etliche Tausend, zugekauft, aber neu gebaut sind meines Wissens noch keine 2013 fertiggestellt worden. 2014 werden die ersten zusätzlichen Wohnungen in dem Sinne auf den Markt geworfen.

Eine besondere Frage von Herrn Otto im Zusammenhang mit einer von Frau Lompscher – WBS für ALG-II-Empfänger: Erstens haben wir das nicht segmentiert. Also wer einen WBS hat, hat einen WBS, und da wird nicht noch gefragt, in welcher Kategorie das erfasst ist. Ich will da auch noch mal auf ein Datenschutzproblem hinweisen. Ich hatte beim Senat explizit mal nachgefragt, ob wir denn erfassen dürften, welche Einkommensgrenze dieser WBS-Empfänger konkret hat, ob wir dies speichern dürften. Das wird weder auf dem WBS ausgewiesen noch wird es von uns erfasst, aus Datenschutzgründen. Ich hätte gern gewusst, in welcher Verhältnismäßigkeit zu den 140 Prozent manche Anfragen kommen, und das ist auf dem WBS nicht drauf und wird dementsprechend dann auch nicht erfasst. Wir erfassen die realen Einkommen selbstverständlich in der Bonitätsprüfung, aber eben nicht in Bezug auf den WBS.

Vielleicht kurz noch den Querverweis: Wenn man den WBS-Empfänger separat ausweisen und ein Kontingent schaffen würde, was Herr Wild vorgeschlagen hat, dann hätten wir sozialpolitisch doch erhebliche Bedenken, muss ich gleich dazu sagen. Es handelt sich um Transfereinkommensbezieher. Sie können mit der gleichen Berechtigung eigentlich sagen: Warum erhöhen wir nicht die Sätze der Kosten der Unterkunft? – Ich will gar nicht im Detail darauf eingehen, aber da gibt es eine ganze Reihe von weiteren Momenten, wo ich glaube, dass den Transfereinkommensbeziehern, gerade den Mietern, die sich am Markt versorgen müssen, weil die Städtischen nur 15 Prozent haben, nicht gedient ist, wenn wir sie so speziell in den Fokus rücken und ein bisschen aus dem Markt rausschießen.

Zu den Fragen von Frau Lompscher: Sie hatten darauf hingewiesen, dass nicht sehr viele Wohnungen frei werden beim Thema WBS-Vermietung zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Klarstellend erst mal: Wenn eine WBS-Vermietung stattfindet, erfolgt diese zur OVM und nicht zur OVM plus x, zur OVM, noch mal ganz klargestellt. Aber, Frau Lompscher, ich gebe Ihnen an einer Stelle absolut recht: Die Fluktuationsraten sinken gerade, ich sage mal, nicht dramatisch, aber erheblich. Von ehemals 10 Prozent sind wir im Moment bei durchschnittlich 7 Prozent, und in manchen Stadtbezirken bei 4 oder 5 Prozent. Die Leerstandsdaten kennen Sie auch. Gerade durch das Mietverbündnis selbst ziehen immer weniger Leute um. Sie wissen, dass sie bei den Städtischen gut aufgehoben und weitestgehend geschützt sind. Also sinkt dort besonders stark die Fluktuationsrate ähnlich wie bei Genossenschaften, kann ich gleich dazu

ergänzen. Da sieht das ähnlich aus. Würden Sie also so eine Tauschbörse haben – auch das ein kleiner Nebeneffekt aus dieser Diskussion –, würden noch weniger Wohnungen dem Markt zur Verfügung stehen, denn Sie unterstellen ja, dass ein städtischer Mieter mit einem anderen städtischen Mieter tauscht. Das heißt, in diesem Sinne würden Sie mal abstrahieren von der freien Wahl einer Wohnung auf dem Markt, und dadurch würde sicherlich die Fluktuationsrate nicht steigen.

Frau Lompscher! Dann haben Sie nach einem Verdrängungsschutz für alle Mieter außerhalb der WBS-Systematik gefragt. Ich habe aus der Frage aber eher einen Mieterhöhungsschutz interpretiert, keinen Verdrängungsschutz. Wenn ich mir einen Verdrängungsschutz anschau, gibt es natürlich noch einige weitere Instrumente und Maßnahmen, die die städtischen Gesellschaften wie alle großen Gesellschaften beim BBU inzwischen vollführen. Dazu gehört zum Beispiel das Thema Mietschuldnerberatung. Wann wird man aus einer Wohnung verdrängt? – Klar, wenn man eine zu hohe Miete zahlen soll und sich das nicht mehr leisten kann. Das ist verständlich. Aber verdrängt wird im klassischen Sinne eigentlich immer erst einer, wenn es eine nicht korrekte Abwicklung von Mietverträgen oder Interessen des Gesellschafters, des Vermieters gibt, die hier im Bündnis klar ausgeschlossen sind. Ich sehe hier im Bündnis keine Anhaltspunkte für irgendeine Form von Verdrängung. Über die Mietbelastung haben wir hier schon gesprochen. Wenn Sie von einem Mietenschutz für alle Mieter außerhalb der WBS-Systematik sprechen, verweise ich noch mal auf die neuen Bundesvorgaben zur Kappungsgrenzenverordnung, die jetzt zum Teil schon umgesetzt sind.

Herr Prieß hatte noch zwei Fragen bei mir gelassen, dann bin ich auch durch. Enttäuscht über die WBS-Quoten, hatte Herr Prieß gesagt, deutlich mehr wäre wünschenswert. Da gebe ich zu bedenken, dass das einerseits eine wirtschaftliche Seite hat. Die Vermietung zur OVM ist eine andere, als wenn Sie in der Tat nach gesetzlichen Spielräumen eine OVM plus zehn oder 20 Prozent haben. Wenn die Tischdecke zu kurz ist, ist die Debatte, wo Sie sie hinziehen. Irgendwo müssen Sie entscheiden, ob Sie Neubau machen wollen, Härtefälle lösen oder welche Durchmischung Sie anstreben.

Das ist dann schon der zweite Teil meiner Antwort auf die Frage – Frau Lompscher hatte das auch anklingen lassen –: Was heißt „soziale Durchmischung“? – Bislang war die Aufgabe der Städtischen immer mit „Versorgung der breiten Schichten“ definiert, und dafür möchte ich noch mal ein Plädoyer halten. Wir haben die Städtischen nicht dafür, dass sie ausschließlich oder überwiegend an sozial schwache Schichten vermieten sollen, sondern sie haben breite Schichten in ihrer Verantwortung. Dies wird mit den jeweiligen Quoten von 33 und 50 Prozent nach meiner Ansicht auch durchaus gut gewährleistet.

Letzter Punkt von Herrn Prieß war dann, den Tausch am Markt dynamischer zu gestalten, und die Frage, ob der Mietspiegel schon ausreichend die BeKo-Einsparung berücksichtigt. Ich glaube nicht, dass der Mietspiegel das ausreichend berücksichtigt, was Sie da so als Idee haben. Es ist aber eine interessante Diskussion, ob wir im Mietspiegel dafür weitere Stellschrauben finden oder ob man darüber nachdenken kann und sollte. Das Thema Energetik wird den nächsten Mietspiegel mit Sicherheit beschäftigen. Darauf zielt es ja vor allen Dingen ab bei der energetischen Modernisierung. Ich glaube, ein Tausch – das hatte ich schon dargestellt – wird den Markt nicht dynamischer machen, sondern eher statischer, zumindest wenn es einen Tausch zwischen den Gesellschaften betrifft. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Hilgenfeld! – Herr Engelmann ist der Letzte in der Reihe da vorne. Dann wollte noch kurz Herr Gothe etwas sagen, und dann sind wir auch durch. – Bitte schön!

Martin Engelmann (Pankower Mieterprotest): Ich beeile mich. – Zunächst ganz kurz, Herr Holborn, zu der Frage der Umsetzung: Da haben wir in der Tat Gegenbeispiele, aber ich weiß, das können wir jetzt hier nicht klären. Zur Frage von Frau Lompscher – Herr Hilgenfeld hat auch gerade etwas dazu gesagt –, Verdrängung oder Zerschneiden gewachsener Mieterstrukturen unabhängig vom Einkommen: Das ist in der Tat in Gang. Das sehen wir an dem Leerstand in den Häusern, in denen wir jetzt wohnen. Das sind Mieterstrukturen, die gewachsen sind, und auch soziale Mischungen, die dadurch zerschneiden. Ich kann Ihnen vielleicht nur ein Beispiel aus meinem Haus geben. Da ist der Beamte, der sagt: Eine solche Miete tue ich mir nicht an. Da nehme ich einen Kredit auf und kaufe mir eine Eigentumswohnung. – Das ist eigentlich jemand, der gehalten werden sollte von der Städtischen. Daran hat die Städtische, glaube ich, ein Interesse. Dann gibt es das ältere Ehepaar, dessen Kinder jetzt aus dem Haus sind zum Studium. Die sagen sich: Wollen wir weiterhin so viel in Miete investieren, oder verschwinden wir jetzt nicht doch lieber aus der Stadt? – Die nehmen es zum Anlass. Das ist jetzt keine soziale Frage. Ich sage nur, was bei uns im Haus passiert. Und es ist die alleinerziehende Mutter, die einfach aus Angst jetzt auszieht, ohne zu kämpfen, obwohl sie vielleicht eine Chance gehabt hätte über soziale Härte. Also wir haben jetzt diesen Leerstand in unseren Häusern, und das sind Leute, die seit und durch diese erste Modernisierungsankündigung ausgezogen sind.

Zur Frage von Herrn Otto und Herrn Brauner zu den nachfolgenden Mieterhöhungen: Herr Wild hat gesagt, es betrifft natürlich nicht die Leute, die bei 8,89 Euro, also weit über der Mietspiegeloberkante sind. Die können ja gar nicht erhöht werden. Aber es betrifft z. B. die sozialen Härtefälle, es betrifft auch andere, z. B. – meistens sind es Rentner – Leute mit jahrzehntealten Mietverträgen, die selbst durch 9 Prozent Umlage noch nicht die Mietspiegeloberkante erreicht haben. Die werden dann gleich danach an diese Mietspiegeloberkante gezogen. Weil nach einem konkreten Beispiel gefragt wurde: Ich sage jetzt keine Namen, aber

z. B.: Brennerstraße 2011 Modernisierung abgeschlossen. Es gibt dort Leute, die 2011 die soziale Härte anerkannt bekommen haben nach Bruttowarmmiete. Im November 2012 kam das erste Mieterhöhungsverlangen, dann nach Nettokaltmiete, und September 2013 das zweite Mieterhöhungsverlangen, also nach Modernisierung in Jahresfrist zweimal hintereinander und dann eben der Sprung von brutto warm auf netto kalt. Das ist für Leute, die finanzschwach sind, ein Faktor.

Als Letztes: Herr Buchholz hatte die Stichworte Verbraucherverhalten und Energieeinsparung angesprochen und um konstruktive Vorschläge gebeten. Das ist der Kernpunkt meiner Wortmeldung hier gewesen: OVM. – Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Engelmann! – Jetzt sind wir mit den Anzuhörenden durch, und ich gebe Herrn Staatssekretär Gothe das Wort, damit der Senat noch etwas beitragen kann.

Staatssekretär Ephraim Gothe (SenStadtUm): Vier Punkte an mich sind noch offengeblieben, einmal zum Thema Wohnungstauschpool und Studenten von Herrn Buchholz, Herrn Otto und Herrn Prieß. Ja, Wohnungstausch ist noch nicht besonders gut angenommen, trotzdem passiert. Ja, es gibt einen Pool. Die sechs Wohnungsbaugesellschaften kooperieren untereinander. Auch das hat aber noch keine Dimensionen angenommen. Beides soll über eine Marketingkampagne forciert werden. Bei den Studenten haben wir im letzten Jahr schon eine Aktion mit der Vermietung an 933 Studenten und Azubis gemacht. Das soll zum nächsten Wintersemester wiederholt werden. Die sechs Wohnungsbaugesellschaften wollen eine solche gezielte Kampagne an diese Gruppen wiederholen.

Dann zu Frau Lompscher und der Frage Mietendämpfung und: Wie verhalten sich die Wohnungsbaugesellschaften insgesamt am Wohnungsmarkt? Was bewirken sie? – Das kann man allgemein oder eben auch projektscharf beantworten, allgemein mit der doch wirklich eindrücklichen Pressemitteilung der DEGEWO, die festgestellt hat, dass im Jahr 2013 die Angebotsmieten in Berlin um 7 Prozent gestiegen sind, die Angebotsmieten der DEGEWO nur um 1 Prozent, auf den Gesamtbestand bezogen sind sie um 2,2 Prozent gestiegen. Das ist auch deutlich unter dem Durchschnitt, und das hat natürlich einen bremsenden Effekt auf das Mietniveau in der ganzen Stadt, und das ist auch gut so. Man kann es aber auch noch mal projektscharf deutlich machen. Ich möchte an dieser Stelle das herausragende Projekt der GESOBAU betonen, die das Märkische Viertel saniert – das ist allen bekannt, ein supertolles Projekt, vielgelobt –, oder auch die denkmalgerechte Sanierung der Reichsforschungssiedlung Haselhorst durch die GEWOBAG, auch das baukulturell, energetisch und sozial ein absolutes Highlight. Das heißt, auch hier glänzen unsere Wohnungsbaugesellschaften.

Dann zur Frage, wann der Evaluierungsbericht vorliegen wird: Das wird Ende März der Fall sein. Herr Otto hat schon angedeutet, dass er das am 1. April wieder auf die Tagesordnung nehmen möchte. Da sind wir gern mit dabei. Wir müssen bei der Einarbeitung von Verbesserungen natürlich auch ein bisschen im Auge behalten, was gerade auf der Bundesebene mit der Mietpreisbremse und anderen Dingen passiert. Die neue Bauministerin will ja ehrgeizig dieses wichtige Projekt vor der Sommerpause dann auch in neues Bundesrecht umsetzen. Das werden wir mitverfolgen und möglicherweise dann auch mitberücksichtigen müssen.

Ich denke, dass wir dann mit einem neuen Mietenbündnis 2.0 weiterhin mit unseren sechs Wohnungsbaugesellschaften die Guten am Wohnungsmarkt sein werden, und ich freue mich, dass heute doch wieder deutlich geworden ist, dass alle fünf Fraktionen im Abgeordnetenhaus uns bei diesem Anliegen unterstützen und uns helfen, das Mietenbündnis auch zu verbessern. Herzlichen Dank dafür!

Es ist mir aber auch noch mal wichtig zu sagen, dass das eben nicht alles ist, wenn es um den städtischen Wohnungsmarkt bei uns geht, sondern wir wollen über den Neubau auch eine Angebotsausweitung erreichen, und zwar auch in der Innenstadt auf den teuren privaten Flächen. Das ist ein ganz wichtiges Anliegen. Das ist nicht so ohne Weiteres zu machen, aber wir haben das vor. Wir wollen dazu unseren Wohnungsbaufonds einsetzen, den das Parlament beschlossen hat, der aber leider immer noch nicht am Start ist. Ich bitte auch hier, dass Sie das mit Argusaugen verfolgen und uns unterstützen, diesen Wohnungsbaufonds auch schnell an den Start zu bringen. Ich hoffe auch, dass alle fünf Fraktionen dabei sind, wenn wir letztendlich über die Frage zu entscheiden haben, ob wir diesen preiswerten Wohnungsneubau auch auf dem Tempelhofer Feld unterbringen wollen. Damit möchte ich schließen. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Staatssekretär Gothe! – Zum Verfahren: Ich denke, dass wir alle Tagesordnungspunkte unter TOP 3 vertagen, bis das Wortprotokoll vorliegt. Dann rufen wir das wieder auf. Evtl. trifft es im April zeitlich damit zusammen, dass Herr Gothe uns die Evaluierung hier vorlegen kann. Dann machen wir daraus eine runde Sache. Ich bedanke mich bei den Anzuhörenden für ihre Geduld mit uns und das geduldige Beantworten all unserer Fragen. Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme! – [Beifall]

Punkt 4 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.