

# Abgeordnetenhaus BERLIN

17. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

## Wortprotokoll

## Öffentliche Sitzung

### Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

35. Sitzung

4. Dezember 2013

Beginn: 14.12 Uhr  
Schluss: 16.54 Uhr  
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Geschäftliches – siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

##### **Aktuelle Viertelstunde**

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 2 der Tagesordnung

- a) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Drucksache 17/0527 0079  
BauVerk  
**Neuvertragsmieten begrenzen – Senat muss sich um  
das Mietrecht kümmern**
  
- b) Antrag der Fraktion Die Linke  
Drucksache 17/0774 0110  
BauVerk  
**Nein zum unsozialen Mietrechtsänderungsgesetz**

- c) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Drucksache 17/0783  
**Mietrechtsänderungen der Länder unterstützen – Vermittlungsausschuss im Bundesrat anrufen**
- d) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Drucksache 17/0851  
**Mietsteigerungen begrenzen – Mietrechtsänderung rasch umsetzen**

[0111](#)  
BauVerk

[0116](#)  
BauVerk

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung

- Antrag der Fraktion Die Linke  
Drucksache 17/0680  
**Endlich ausreichend Wohnungen im Geschützten Marktsegment und für Flüchtlinge bereitstellen**

[0098](#)  
BauVerk  
GesSoz(f)  
Haupt

Abgesetzt.

Punkt 4 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Weiterer Umgang mit Objekten der alten Wohnungsbauförderung, die sich in der Auszahlungs- oder Bedienphase befinden, und solchen, die dem Wegfall der Anschlussförderung unterliegen**  
(auf Antrag aller Fraktionen)
- b) Antrag der Piratenfraktion und der Fraktion Die Linke  
Drucksache 17/0817  
**Moratorium: Aussetzen der Wohnaufwendungenverordnung (WAV) im Bereich des sozialen Wohnungsbaus**

[0128](#)  
BauVerk

[0114](#)  
BauVerk  
GesSoz(f)  
Haupt

Hierzu: Anhörung

**Vorsitzender Andreas Otto:** Jetzt bin ich nicht ganz sicher, ob alle Anzuhörenden schon da sind, sonst würde ich sie gerne begrüßen – Herrn Dr. Strehlow habe ich schon gesehen; ich würde die Anzuhörenden bitten, sich jetzt nach vorn zu begeben an diesen, ich will das jetzt nicht Anklagebank nennen, an diesen Anzuhörendentisch, so nennen wir das mal –: Herrn Dr. Strehlow, den stellvertretenden Geschäftsführer des Landesverbandes des BFW, dann Herrn Lampe von der IBB – Herr Lampe ist da und hat Begleitung, Frau Genth ist auch mit dabei –, und Herrn Wild sehe ich noch nicht, dafür sehe ich aber Herrn Prof. Kaufmann, neh-

me ich an. Dann würde ich denken, Herr Wild wird irgendwann noch dazustoßen, dass wir mit Ihnen schon mal langsam anfangen.

Auf meinem Zettel habe ich noch folgende Hinweise – erstens: Zu dem Punkt 4 a hat bereits eine Anhörung am 22. Mai stattgefunden, das Wortprotokoll liegt vor. Ich gehe davon aus, dass wir auch für diese Anhörung ein Wortprotokoll erstellen, das ist ja das übliche Verfahren. – Widerspruch höre ich nicht. Dann hat Herr Prof. Kaufmann mitgeteilt, dass er hier eine Powerpointpräsentation vorstellen wird – die ist hier im Haus schon bekannt und ist auch, soweit ich weiß, den Abgeordneten zur Kenntnis gelangt. Herr Lampe von der IBB hat ebenfalls eine Präsentation vorbereitet, sie liegt hier auch vor, und wir müssen dann bloß die Reihenfolge feststellen.

Die Fraktionen Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen haben Fragen eingereicht sowohl an die Anzuhörenden als auch an den Senat. Ich hoffe, Sie haben sie alle bekommen und können sich daran durch diese Anhörung langarbeiten. Jetzt ist die Frage, ob wir eine Begründung des Besprechungsbedarfs machen müssen. Das sehe ich eigentlich erst mal nicht als nötig an. Gibt es da Widerspruch? – Gibt es nicht. Also wir würden Sie einfach bitten, uns anhand der Fragenkataloge etwas zu sagen. Wir versuchen – es sind vier Anzuhörende –, uns in der ersten Runde vielleicht so im Rahmen von zehn Minuten zu halten, das würde ich Ihnen mal so mitgeben, und im Bedarfsfall, wenn die Zeit zu stark überzogen wird, Sie daran erinnern.

Das ist eigentlich alles, was ich vorab sagen wollte. – Nein, eines habe ich noch vergessen: Ich bin vorhin vom Inforadio gefragt worden, der Kollege auf der Journalistenbank wollte gern hier mitschneiden für einen Rundfunkbeitrag. Das müssen wir einfach zur Kenntnis nehmen, einvernehmlich, da gibt es keinen Widerspruch. Dann ist das so erlaubt. – Gut! Wie wollen wir es jetzt machen – Herr Wild ist noch nicht da, er kommt dann als Letzter ran –: Wollen wir mit Prof. Kaufmann beginnen und uns so von rechts nach links durcharbeiten? – Jetzt gibt es eine Meldung von Frau Schmidberger. Bitte schön!

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Ich würde dafür plädieren, dass wir ganz kurz noch auf Herrn Wild warten. Denn aus Gründen der Fairness wäre es schon ganz gut, wenn er die Präsentation auch sehen könnte. Sie wurde ja erst vor ein, zwei Stunden verschickt, und ich glaube, Herrn Wild ist es bestimmt noch nicht gelungen, sich die anzusehen. Und ich glaube, ein paar Minuten haben wir wahrscheinlich noch alle, oder?

**Vorsitzender Andreas Otto:** Wir wissen nicht, wann er kommt. Ist es schon 15 Uhr? – Noch nicht ganz! Dann warten wir die zwei Minuten noch. Sie können sich noch einen Kaffee besorgen.

[Kurze Unterbrechung]

So, jetzt haben wir kurz gewartet. Herr Wild steht in der Tür. Herzlich willkommen, Herr Wild! Wenn Sie auch hier vorne an dem Tisch der Anzuhörenden Platz nehmen wollen. – Nur noch mal zur Vergewisserung, weil das hier im Nebengespräch gerade auftauchte: Wir führen diese Anhörung zu dem gesamten Tagesordnungspunkt 4 durch. Das ist zum einen die Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 – Weiterer Umgang mit Objekten der alten Wohnungsbauförderung, die sich in der Auszahlungs- oder Bedienphase befinden, und solchen, die dem Wegfall der Anschlussförderung unterliegen – und b: Der Antrag der Piratenfraktion und der Fraktion Die Linke, Drucksache 17/0817 – Moratorium: Aussetzen der Wohnaufwendungenverordnung (WAV) im Bereich des sozialen Wohnungsbaus –. Im Kontext dieser Anhörung hat Herr Müller sich bereit erklärt, hier den Evaluierungsstand des Wohnraumgesetzes mit präsentieren zu lassen, weil das inhaltlich passt. Das ist auch richtig und sinnvoll in dieser Weise. Ich denke, wie geplant fangen wir jetzt mit Prof. Kaufmann an, dass Sie vielleicht die Ergebnisse der Evaluierung des Wohnraumgesetzes vorstellen, und dann kommen wir weiter zu IBB, BFW und Mieterverein. – Bitte schön, Sie haben das Wort!

**Prof. Dr. Marcel Kaufmann** (Freshfields Bruckhaus Deringer): Herr Vorsitzender! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Herzlichen Dank für die Gelegenheit, Ihnen die Ergebnisse der Evaluierung des Wohnraumgesetzes in Kürze vorstellen zu können! Die Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer hatte den Auftrag, Daten zum Gesetz zu erheben, auszuwerten, zu bewerten und Vorschläge zu evaluieren mit Blick auf eine mögliche Weiterentwicklung dieses Gesetzes. Dabei standen zunächst vier Regelungskomplexe im Mittelpunkt. Die ersten Regelungskomplexe sind zwei klassische Mieterschutzbüroschriften, allgemein verlängerte Kündigungs- und Überlegungsfristen sowie Vorschriften zum Mietausgleich und Umzugskostenhilfe für die Wohnungen, die von der Nichtgewährung der Anschlussförderung betroffen sind. Es ging sodann um den Komplex der vorzeitigen Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens im Rahmen von Kooperationsverträgen, die sogenannte barwertige Rückzahlung, und schließlich die Bestimmung zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei solchen Objekten, für die keine Anschlussförderung gewährt wird. Das waren die vier rechtlichen Schwerpunkte. Weiterhin war Teil unseres Auftrages, das Wohnraumgesetz Berlin mit den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg zu vergleichen, einer sehr umfassenden Neuregelung des Rechts des sozialen Wohnungsbaus in diesem Bundesland. Schließlich waren einige ausgewählte rechtliche Problemkreise zu würdigen.

Wir haben von der Methodik her die sogenannte retrospektive Gesetzesfolgenabschätzung zugrunde gelegt. Wir haben umfangreiche Datenbestände der Investitionsbank Berlin und der Senatsverwaltung auswerten können. Wir haben zahlreiche Interviews mit Mieterinnen und Mietern geführt, ebenso mit Verfügungsberechtigten sowie deren Verbänden. Wir haben den fachlichen Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Berliner Wohnungämter suchen dürfen und haben schließlich auch persönliche Gespräche mit zwei Akteuren in diesem Bereich geführt, die sich in besonderer Weise verdient gemacht haben, auch um das Voranbringen der rechtlichen Argumentation. Ich rede von Herrn Jung von der Initiative Kotti & Co. und von Herrn Prof. Martin Schwab.

Wenn ich auf die ersten Regelungskomplexe zu sprechen kommen darf, das sind die erwähnten Mieterschutzbestimmungen, dann regelt § 1 ganz allgemein eine verlängerte Überlegungsfrist für alle Mieterinnen und Mieter, die mit hohen Mietsteigerungen konfrontiert sind und eine Sozialwohnung bewohnen. Hier sieht das Bundesrecht nur sehr kurze Überlegungsfristen vor. Das Landesrecht Berlin sieht jetzt eine dreimonatige Überlegungsfrist vor und dann eine

Kündigungsmöglichkeit, die sechs Monate nach Eingang der Mieterhöhung wirksam wird. Während dieses Zeitraums tritt die Mieterhöhung nicht ein. Das ist eine Bestimmung, die allgemein auf Mieterseite bei der Suche nach Ersatzwohnraum als sehr hilfreich empfunden wurde. Auf der anderen Seite war auch zu konstatieren, dass die Kenntnis der Mieterinnen und Mieter von dieser Bestimmung nicht so weit verbreitet ist. Wir haben daher als Ergebnis der Evaluierung die Empfehlung aufgenommen, dass der Verfügungsberechtigte, also der Vermieter, einen Hinweis auf diese verlängerten Kündigungsfristen aufnehmen muss, wenn er eine Mieterhöhung geltend macht.

§ 2 ist eine Härtefallregelung, die sich speziell auf solche Wohnungen bezieht, für die keine Anschlussförderung gewährt wird. Diese Bestimmung sieht vor, dass Mietausgleich oder auch Umzugskostenhilfe gewährt wird, wenn Mieterinnen und Mieter solcher Wohnungen mit hohen Mieterhöhungen konfrontiert sind. Bei dieser Regelung wurde vonseiten der Mieterinnen und Mieter kritisiert, dass eine langfristige Stabilisierung der Mietverhältnisse aufgrund der Höhe der Unterstützung und aufgrund der degressiven Ausgestaltung dieses Mietausgleichs vermutlich nicht eintreten wird und dass ein Umzug aus dieser Wohnung vermutlich nur verzögert wird. Auf der anderen Seite wurde die Umzugskostenhilfe grundsätzlich als angemessen angesehen. Auch hier ging unsere Empfehlung dahin, eine Hinweispflicht des Verfügungsberechtigten auf diese Bestimmung vorzusehen. Natürlich kann geprüft werden, ob der Stabilisierungseffekt durch eine Erhöhung des Mietausgleichs erhöht werden kann. Das ist eine Regelung, die dann mit den sicherlich berührten fiskalischen Interessen abzuwagen ist. Und schließlich wäre zu erwägen, zusätzliche Härtefallregelungen für die Umzugskostenhilfe vorzusehen, wenn ein besonderer Aufwand bei dem Umzug durch Krankheit, Behinderung oder so eintritt, der über dem gesetzlich vorgesehenen [Wort unverständlich] von 1 500 Euro pro Haushalt plus 500 Euro für jede weitere Person vorgesehen ist.

Ein juristisch etwas anspruchsvollerer Komplex ist die Kombinationen der §§ 3, 4 und 6, die Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens im Rahmen von Kooperationsverträgen. Sie wissen, dass diese Mechanik durch vier Kernelemente gekennzeichnet ist. Erstens, die Möglichkeit der Rückzahlung von Aufwendungen zum Barwert. Zweitens, die Möglichkeit, weitere Abschläge auf diesen Barwert, auf den Rückzahlungsbetrag in Höhe bis zu 10 Prozent zu vereinbaren. Das ganze geschieht, drittens, im Rahmen von Kooperationsverträgen mit dem Verfügungsberechtigten. Viertens, es können Regelungen zu Mietbegrenzungen in diesen Kooperationsvertrag aufgenommen werden, und schließlich, das Ende der Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ ist anders geregelt als im Bundesrecht, also anders als im Bundesrecht fallen 50 Prozent der Wohnungen mit Freiwerden aus der Wohnungsbindung hinaus – ich sage es etwas vereinfacht – und die anderen 50 Prozent 20 Jahre nach der Rückführung des Betrages.

Wie sind die Ergebnisse? – 36 derartiger Kooperationsverträge wurden abgeschlossen. Es wurden erheblich mehr Anträge gestellt. Viele wurden zurückgezogen. Viele sind dann in den Verhandlungen zwischen der IBB und dem Verfügungsberechtigten aufgrund wechselseitig unvereinbarer Vorstellungen nicht zustande gekommen. Es sind Rückflüsse im Barwert für das Land Berlin von 42 Millionen Euro erzielt worden. Es wurden Kooperationsverträge für insgesamt 1 142 Wohnungen getroffen. Festzuhalten ist, dass Mieten senken von rund 10 Prozent gegenüber der Verpflichtungsmiete vereinbart werden konnten, und eine unmittelbare Mieten senkung gegenüber der gegenwärtigen Ist-Miete ist für 496 Wohnungen eingetreten. Insofern kommen wir hier zu dem klaren Ergebnis, dass die Regelungsziele dieser Norm, die

das Land Berlin seinerzeit mit dieser Bestimmung verfolgt hat, erreicht wurden. Das ist die eine Seite der Evaluation. Wir haben auf der anderen Seite auch feststellen müssen, dass die Nominalwertrückführung, so wie sie im Wohnungsbindungsgesetz, also auf bundesrechtlicher Rechtsgrundlage vorgesehen ist, aus Sicht der Verfügungsberechtigten offenbar noch attraktiver war. Hier sind Rückflüsse in Höhe von 150 Millionen Euro allein im Jahr 2012 eingetreten. Uns wurde aus dem Ergebnis der Interviews insbesondere mit Verfügungsberechtigten klar, dass gegenwärtig die Ablösung zum Nominalwert angesichts des niedrigen Zinsniveaus allgemein wirtschaftlich als attraktiver angesehen wird, insbesondere, weil die Verringerung des Rückzahlungsbetrages, die ich bei Kooperationsverträgen habe, in dem Berliner Modell durch die Möglichkeit aufgewogen wird. Das bedeutet für den Verfügungsberechtigten durch die Belastung aufgrund der Mietenkungen – – Und schließlich wurde auch das Verfahren der zweiten frei werdenden Wohnung mit Blick auf die Belegungsbindung als ein gewisser administrativer Mehraufwand angesehen.

Hier eröffnet sich eine Fülle von Gestaltungsoptionen, die ich nur exemplarisch nennen möchte. Alle diese Gestaltungsoptionen stehen in einem gewissen Wechselverhältnis potenziell kollidierender Prinzipien. Es gibt die fiskalischen Interessen an der Erhöhung des Rückführungsbetrages. Das kann auch ein wohnungspolitisches Interesse sein, wenn der Rückführungsbetrag wiederum für wohnungspolitische Zwecke eingesetzt wird. Es gibt das wohnungspolitische Interesse an einem möglichst langen Erhalt von Sozialwohnungen. Es gibt auf der anderen Seite das Interesse des Mieters an Mietenkungen, die vereinbart werden. All dies wird man berücksichtigen müssen und bei der Bewertung der Gestaltungsoptionen einbeziehen. Es gibt zum einen die Möglichkeit, schlicht zu § 16 des Wohnungsbindungsgesetzes Bund zurückzukehren. Dies birgt natürlich das Risiko einer gewissen Verringerung des Bestandes an Sozialwohnungen aufgrund der im Vergleich zur Berliner Landesregelung begrenzten Nachwirkungsfrist von zehn Jahren. Hier sind andererseits aber auch Modifikationen durch Landesrecht möglich. Die Gesetzgebungskompetenz hat das Land Berlin. Die bisherige Regelung könnte fortgeschrieben werden. Sie endet am 31. Dezember dieses Jahres. Da sehen wir unter den gegenwärtigen Umständen allerdings nur begrenzte fiskalische und wohnungspolitische Effekte. Schließlich könnte die Attraktivität der Barwertrückführung gesteigert werden, beispielsweise durch höhere Abschläge, durch die Modifikation der Regelung zur Sozialbindung. Es könnte auf der anderen Seite auch bei den Mietenkungen möglicherweise noch mehr für den Sozialmietern, die Sozialmietern getan werden. Dies bedarf, wie gesagt, der Abwägung.

Ich komme kurz zu § 5 – Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ –, eine Norm, die sehr spezifisch auf die Nichtgewährung der Anschlussförderung für einen Teil der Sozialwohnungen reagiert. Dies hat bekanntlich dazu geführt, dass der Verfügungsberechtigte mit der Einstellung die sogenannte Kostenmiete verlangen kann. Diese Kostenmiete kann sehr hoch sein. Diese Norm reagiert auf dieses Problem, jedenfalls dann, wenn der ursprüngliche Verfügungsberechtigte seine Wohnungen verkauft. Erfasst werden von § 5 nach unserer Rechtsauffassung alle Formen des Rechtsüberganges, jede Form der Veräußerung, der Zwangsversteigerung, aber auch Formen des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs, also die Gesellschafterverhältnisse einer Gesellschaft, die die Wohnungen hält, ändern sich. In diesen Fällen tritt mit dem Eigentumsübergang die örtliche Vergleichsmiete ein, mit der Folge, dass sich die Miete dann, wenn sie vorher höher war, auf dieses Maß reduziert. Diese Norm ist bei insgesamt 33 Objekten angewendet worden und hat zu deutlichen Reduzierungen der Kostenmiete geführt. Eine mögliche Ablösung des § 5 empfiehlt sich aus unserer Sicht im gegenwärtigen

Regelungskontext eigentlich nicht, es sei denn, es kommt zu einer generellen Neuregelung des Rechts des sozialen Wohnungsbaus, wenn beispielsweise das Konzept der Kostenmiete durch andere alternative Regelungen ersetzt wird.

Ein kurzes Wort zu den rechtlichen Schwerpunktthemen: Zum einen ging es um die Auslegung des § 5. Wir sind der Auffassung, diese Norm umfasst – ich habe es bereits gesagt – alle Formen des Rechtsübergangs von Wohnungen, auch dann, wenn es sich um den freihändigen Verkauf, auch dann, wenn es sich um den ganz normalen Verkauf eines Verfügungsberechtigten an einen Interessenten handelt.

Das zweite Thema war die Kostenmiete. Wir haben natürlich zur Kenntnis genommen, dass über diese Frage schon – und das sehr zu Recht – mit Blick auf die besonderen Berliner Verhältnisse intensiv diskutiert wurde. Es wurden in der politischen Diskussion eigentlich zwei Lösungen für das Problem der historisch bedingt hohen Kostenmieten in Berlin diskutiert. Das eine war die Frage: Kann ich an diesem sogenannten Einfrierungsgrundsatz etwas ändern? – Wir können gerne in die Details gehen, aber an dieser Stelle nur so viel: Der Einfrierungsgrundsatz besagt, dass für die Höhe der Sozialmiete – vereinfacht gesagt – immer die historischen Herstellungskosten maßgeblich sind. Wir wissen, diese historischen Herstellungskosten waren in der geteilten Stadt sehr hoch. Und nicht etwa, das könnte man ja meinen, wäre die Alternative die Kosten, die heute ein Käufer aufwenden muss, um diese betreffenden Wohnungen zu erwerben. Man könnte auch sagen, man setzt diesen Kaufpreis an. Da ist es nach unserer Auffassung so, dass wir nicht damit rechnen können, dass die Gerichte diesen Einfrierungsgrundsatz in Berlin in absehbarer Zeit beseitigen werden. Das Landgericht Berlin hat den Einfrierungsgrundsatz in zwei Entscheidungen bestätigt, und die Revision wurde trotz der Bedeutung dieses angesprochenen Rechtskontextes nicht zugelassen. Das heißt, eine Korrektur auf dem Wege der Rechtsprechung wird hier nicht zu erwarten sein. Natürlich könnte der Berliner Landesgesetzgeber an dieses Problem der Kostenmiete im Wege der Landesgesetzgebung heran. Die Frage ist, ob das ein tatsächlich legislativ auch gangbarer, ein praktikabler Weg ist.

Der zweite Diskussionsansatz, und das ist eine Variante, die insbesondere Herr Schwab ins Gespräch gebracht hat, war, dass er sagte: Schon die historischen Kostenansätze widersprachen damals den rechtlichen Vorgaben der Zweiten Berechnungsverordnung, weil danach nur effiziente Kosten angesetzt werden durften. Das ist aus unserer Sicht eine sicherlich rechtshistorisch und vielleicht auch allgemein geschichtlich interessante Diskussion. Auch wir glauben allerdings, dass es unwahrscheinlich ist, dass dieser Ansatz in absehbarer Zeit durch die Gerichte bestätigt wird. Wir haben hier bestandskräftige Verwaltungsakte und Förderbescheide, die auf den Kostenberechnungen von damals aufsetzen. Es ist unwahrscheinlich, dass ein Gericht diesen gewachsenen Rechtsstand jetzt einseitig beseitigt. Wenn man sich fragt, ob der Gesetzgeber hier etwas ändern und sagen könnte, es sind andere Kostenansätze maßgeblich, ist unsere Antwort: Ja, der Gesetzgeber kann das, und der Berliner Gesetzgeber hat hier auch die Regelungskompetenz. Wir geben allerdings zu bedenken, dass es sich hierbei um sicherlich hochkomplexe, fehlerträchtige, sicherlich auch konflikträchtige Regelungen handeln würde, denn man könnte sicherlich die gesetzgeberische Regelung zu alternativen Kostenansätzen aus der historischen Perspektive dann in mancher Weise in Zweifel ziehen. Insofern würden wir es eigentlich nur dann empfehlen, wenn es erstens der politische Handlungswille ist, so etwas überhaupt zu tun, dann aber auch, wenn es nicht möglicherweise einfachere Regelungsalternativen gibt.

Eine dieser Regelungsalternativen, die uns zur Evaluierung angetragen wurde, war die Frage, ob es rechtlich zulässig wäre, in Berlin eine Mietbegrenzung einzuführen, und zwar wurde uns als Vergleich das Landeswohnraumgesetz in Baden-Württemberg anheim gegeben, wo für derartige Mietbegrenzungen der Begriff der sozialen Richtsatzmiete verwendet wurde. Deswegen haben auch wir den in unserer Begutachtung verwendet, dies aber natürlich, ohne dort in irgendeiner Weise eine inhaltliche Festlegung oder Vorfestlegung der Diskussion erreichen zu wollen. Unsere verfassungsrechtliche Bewertung bezieht sich auf die Zulässigkeit von Mietgrenzen im Allgemeinen.

Wir sind in dem Gutachten zu der Auffassung gekommen, dass die Einführung derartiger Mietgrenzen grundsätzlich verfassungskonform möglich und nach den Erfahrungen in Baden-Württemberg auch verwaltungspraktisch handhabbar ist, dass aber der Gesetzgeber hierbei die verfassungsrechtlichen Grenzen, also insbesondere die Grenzen des Artikels 14 des Grundgesetzes wird beachten müssen. Derartige Regelungen sind rein regelungstechnisch aus unserer Sicht vorzugswürdig gegenüber legislativen Eingriffen in die Kostenmiete, einfach weil sie rechtlich einfacher sind und weil mit der örtlichen Vergleichsmiete, wenn man daran anknüpfen oder darauf abstellen möchte, hier in Berlin auch ein bewährter Vergleichsmaßstab oder eine bewährte Benchmark zur Verfügung steht. Wir werden allerdings – dies nur als Stichwort – sicherlich immer sehr genau schauen müssen: Wie sieht es mit den Wohnungen aus, die keine Anschlussförderung bekommen? Hier wird man sicherlich, um die Verfassungsmäßigkeit eines solchen Gesetzes zu bewahren, sehr sorgfältig Einzelfall- und Übergangsregelungen vorsehen müssen.

Den Vergleich mit der Evaluierung Baden-Württemberg habe ich bereits angesprochen. Der bestand im Schwerpunkt in einem Vergleich der dortigen Mietbegrenzungsregelungen, wo wir zu dem Ergebnis kommen konnten, dass das Land Berlin rein verwaltungstechnisch, mit Blick auf die Güte der Daten, die im Mietspiegel erfasst werden, am Ende deutlich besser vorbereitet ist, als es das Flächenland Baden-Württemberg für eine solche Regelung war.

Im Fazit konnte die Evaluierung punktuellen Ergänzungs- und Klarstellungsbedarf identifizieren. Wir haben auch rechtspolitischen Diskussionsbedarf mit Blick auf die Frage der Barwertablösung identifizieren können, wo insbesondere eine Abwägung zwischen wohnungspolitischen Zielen, also Mietpreisbindungen oder Erhalt des Bestandes versus Attraktivitätssteigerung für Verfügungsberechtigte und fiskalische Interessen abzuwagen sind. Das ist ein Dreieck der Interessen, wenn Sie so wollen. Und es gibt sicherlich auch die Möglichkeit, auf der Grundlage dieser Evaluierung systemische Änderungen wie beispielsweise Mietbegrenzungen zu diskutieren, die allerdings – so wäre unsere Empfehlung – auf der Grundlage eines breiten Diskussionsprozesses ins Werk gesetzt werden sollten, unter Einbeziehung aller betroffenen Interessen, auf der Basis belastbarer wohnungspolitischer Prognosen als Grundlage und schließlich auf der Basis einer sorgfältigen rechtlichen Prüfung, insbesondere dann, wenn eingeschlossene Regelungen vorgesehen werden. Hierbei sollten die Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt der letzten Jahre natürlich in die Abwägung einbezogen werden. – Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Danke schön, Herr Prof. Kaufmann! – Wir machen gleich mit der IBB weiter. – Frau Genth, Herr Lampe, bitte schön!

**Jürgen Lampe** (IBB): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank, dass wir hier auch noch mal Stellung nehmen können! Wir haben die Präsentation von Herrn Dr. Schneider aktualisiert, den ich hier auch noch mal entschuldigen möchte, er hat andere Verpflichtungen, insofern vertrete ich ihn hier zusammen mit Frau Genth. Ich möchte eigentlich, weil diese Präsentation seinerzeit relativ ausführlich vorgestellt worden ist, nicht darauf eingehen, es sei denn, es bestehen dazu noch Fragen. Uns wurden Fragenkataloge zur Verfügung gestellt, insofern würden wir direkt auf die Fragen eingehen, die wir beantworten können. Hierzu wird Frau Genth die eine oder andere Ausführung machen.

**Patricia Genth** (IBB): Ich fange mit den Fragen von Frau Lompscher an. Welche Gründe führten dazu, dass in den vergangenen Jahren Darlehensrückzahlungen vorfristig erfolgten? – Aus unserer Erfahrung – das hatte Herr Kaufmann gerade auch schon dargestellt – liegt es vor allem an dem günstigen allgemeinen Zinsniveau, sodass die Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen teilweise niedriger ist als die von den Aufwendungsdarlehen und sich deshalb die Eigentümer für eine vorfristige vollständige Rückzahlung entschieden haben. Es gibt entsprechende Nachwirkungsfristen für die Bindungen und die Miete, sodass das erst mal sofort keine Auswirkungen hat.

Die zweite Frage bezieht sich auf den Instandhaltungszustand vieler Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus. Es gibt eine Instandhaltungspauschale, das ist richtig. Wir sehen jedoch, dass diese Pauschale, je älter so ein Objekt ist, für die Erneuerungen, die erforderlich sind, auch gerade bei Mieterwechseln, aber auch, um das Objekt an einen neuen Allgemeinzustand heranzuführen, nicht mehr ausreicht. Wir haben regelmäßig Kosteneinreichungen, die wir prüfen, die deutlich über den Instandhaltungspauschalen der letzten Jahre liegen. Wir prüfen auch immer, ob die Instandhaltungspauschalen entsprechend ausgegeben wurden. – Der zweite Punkt ist, dass nicht immer die Mieten erzielt werden, die laut Kostenmiete erzielt werden könnten und damit die Instandhaltung praktisch aus dem Eigenkapital gezahlt werden muss. Insgesamt prüfen wir auch den Instandhaltungsbedarf der Objekte und achten darauf und merken im Moment verstärkt, dass auch die Vermieter sich mehr darum bemühen, die Objekte in einem guten Zustand zu halten.

Zur Frage nach den Erbbauzinserhöhungen können wir nur berichten, was wir beobachten. Wir kennen nicht die genauen Vorgaben vom Liegenschaftsfonds, aber wir merken, dass Erbbauzinserhöhungen regelmäßig gefordert werden. Allerdings prüfen wir auch genau, ob wir diese Erhöhungen anerkennen und sie zu einer Mietsteigerung führen können. Dem wird oft nicht zugestimmt. Wir haben ein rechtliches Urteil vom BGH, dass wir diese Mietsteigerungen dann auch verhindern können und dort nicht zustimmen. Eine Unterscheidung zwischen Objekten mit Anschlussförderung und ohne Anschlussförderung – können wir jetzt nicht erkennen, dass der Liegenschaftsfonds da anders agiert.

Die Frage zu den Erschließungskosten: Das Objekt Tilla-Durieux-Park kennen wir. Das ist ein Park am Potsdamer Platz. Dazu können wir leider nichts sagen. Beim Tilla-Durieux-Park ist es so, dass das Kosten sind, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat. Er wurde praktisch dazu gezwungen, diese Grünanlagen herzustellen, und damit sind das Kosten, die dann auch in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzuerkennen sind. Wie gesagt, wir halten uns bei der Anerkennung der Wirtschaftlichkeitsberechnung an die derzeit gültige Rechtslage, die es dazu gibt.

Die Fragen direkt an die IBB: Wie oft muss ein Eigentümer eine aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung einreichen? – Das ist spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit. Danach gibt es keine Verpflichtung der Eigentümer, uns die einzureichen. Allerdings prüfen wir die Mieten und lassen uns dazu aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnungen einreichen, einmal nach Stichproben, die wir vorgeben, und auch, wenn wir Anhaltspunkte von Mietern, Bezirken oder Ähnlichem haben, dass vielleicht die Miete nicht korrekt berechnet ist oder wir anlassbezogen im Laufe einer anderen Bearbeitung sehen, dass die Miete nicht korrekt berechnet ist, oder wir prüfen, ob die Miete richtig berechnet ist, aber eine regelmäßige Prüfung erfolgt nicht.

Trifft es zu, dass ein Spe-Darlehen (phonetisch) bei Eigentümerwechsel weiterhin – – Zum Einfrierungsgrundsatz hat Herr Prof. Kaufmann schon Stellung genommen. Dazu können wir nicht sagen, welche Rechtsgrundlagen erforderlich sind, um das vielleicht zu ändern.

Neue Bürgschaften für Darlehen war auch eine Frage. – Wenn das Darlehen bereits abgelöst ist und die Bürgschaft zurückgegeben wurde, werden wir natürlich keine neue Bürgschaft rausgeben. Das dürfen wir auch gar nicht. Neue Bürgschaften gibt es nicht. Lediglich wenn das Darlehen auf einen neuen Gläubiger umfinanziert wird, haben wir unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit, die Bürgschaft aufrechtzuerhalten.

Die Quote beim Bürgschaftsausfall. – Da stand jetzt nicht genau, auf was es sich bezieht. Wir haben mal geguckt: Die Höhe der Erstattung aus Bürgschaften in Bezug auf den ursprünglichen Bürgschaftsbetrag lag in diesem Jahr bei rund 38,8 Prozent. Das heißt, wir haben 38,8 Prozent der nominalen Bürgschaftssumme dann erstatten müssen, also das Land.

Die Verzinsung der Aufwendungsdarlehen. – In den Darlehensverträgen steht, dass bis zu 7 Prozent verzinst werden kann. In der Regel werden die Aufwendungsdarlehen deutlich niedriger verzinst, was auch daran liegt, dass, wenn sie in eine so hohe Verzinsung kommen, dann die Eigentümer die Darlehen ablösen. Die Höhe der Verzinsung richtet sich nach den Anschlussfördererrichtlinien nach der Objektwirtschaftlichkeit. Das heißt, je nachdem, welche Mieterträge und welche Aufwendungen dem entgegenstehen, wird der Überschuss, der dann entsteht, zur Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens genutzt. Das ermitteln wir objektspezifisch. Da gibt es keine allgemein gültigen Regelungen. Und durch die vereinbarten regelmäßigen Mieterhöhungen, die der Eigentümer auch umsetzen soll, wird dann im gleichen Zug auch die Verzinsung bzw. die Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens, der gesamte Kapitaldienst entsprechend erhöht, sodass eine Mieterhöhung rechnerisch für den Investor also keinen Überschuss bringt, sondern der dient dann zur besseren Rückzahlung dieser Aufwendungsdarlehen. So ist die Regelung. – Das waren die Fragen an uns von Frau Lompscher.

Jetzt haben wir noch den Fragenkatalog von Bündnis 90/Die Grünen. Wie gesagt, zu den gesetzlichen Möglichkeiten möchte ich jetzt keine Stellung nehmen. Dazu können wir auch keine Auskunft geben, genauso wenig über die Evaluationsergebnisse, die wir auch eben erst erfahren haben. Überführung und Kostenmieten – wie gesagt, dazu können wir nichts sagen. Zur Mietsteigerung bei vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten haben wir gerade wieder zum 1. September eine Abfrage gemacht. Wir können natürlich nur die Durchschnitte sagen. Es wird sicher Einzelfälle geben, wo es zu sehr hohen Mietsteigerungen gekommen ist. Allerdings, wenn man sich die Gesamtzahl der Objekte und die Mietenabfrage anschaut, merken wir nicht, dass bei diesen Objekten über dem Durchschnitt anderer Objekte

sich die Mieten erhöht haben. – Das sind die Fragen, die wir beantworten konnten. Ich stehe aber nachher gerne für weitere Fragen zur Verfügung. – Danke!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Danke schön, Frau Genth! Danke schön, Herr Lampe! – Wir machen mit Dr. Strehlow weiter. – Bitte schön!

**Dr. Bernd Strehlow (BFW):** Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Wir bedanken uns für die Gelegenheit, unsere Verbandsauffassung wieder mal darlegen zu können, wobei wir ein bisschen irritiert sind. Das Papier, das hier vorliegt, hätte wahrscheinlich ziemlich anders ausgesehen, hätten wir gewusst, dass Herr Prof. Kaufmann die Inhalte des Gutachtens zeigt, die uns bisher nicht mal annähernd bekannt waren und die natürlich ganz wesentliche Inputs für die heutige Diskussion gegeben hätten. Das muss ich einfach mal kritisch anmerken.

Was hat sich seit dem Mai – darüber wurde ja gesprochen – verändert? – Wir haben bei der Konsultation unserer Mitglieder derzeit feststellen können, dass die veränderten Rahmenbedingungen des gesamten Wohnungsmarktes in Berlin, nämlich die leichte Anspannung, deutlich auch auf den sozialen Wohnungsbau durchschlagen – Rückgang des Leerstandes und der Fluktuation –, und das bedeutet, dass auch im sozialen Wohnungsbau diese Zahlen zurückgegangen sind und dass auch dort die Mietzahlungsbereitschaft der Mieter angestiegen ist. Wir gehen davon aus, dass die meisten wohnungspolitischen Diskussionen vom völlig falschen Bild einer durchgängig extrem armen, finanziell nicht mehr belastbaren Mieterschaft ausgehen. Das ist also nicht der Fall. Wir haben Fälle, wo in Objekten mit Mieten in Höhe von 7,50 Euro keine einzige Klage, sage ich mal, kam. Die haben das alle klaglos bezahlt. Daraus ziehen wir die Schlussfolgerung, dass eine grundsätzliche stadtweite Überlastung der Mieterschaft im sozialen Wohnungsbau über den Einzelfall hinaus derzeit nicht vorliegt.

Natürlich gilt dies nicht in problematischen Lagen oder bei sozialproblematischer Zusammensetzung der Mieterschaft. Hier sind weiterhin Mietverzichte der Eigentümer in einer Größenordnung bis zu 1,50 Euro/m<sup>2</sup> mit den entsprechenden Schwierigkeiten an der Tagesordnung. Differenziert ist der Grad der Schwierigkeiten in verschiedenen Segmenten, natürlich am schlimmsten in der verweigerten Anschlussförderung, aber auch bei denen, die in der Bedienphase der Aufwendungsdarlehen sind. Frau Genth sagte es zwar, da wird in den Einzelfällen verhandelt, aber selbst diese Verhandlungsergebnisse aus Sanierungen treffen häufig nicht die tatsächlichen Möglichkeiten der Mietererhöhung, der Kapitalerhöhung oder Ähnliches. Diese Objekte haben in der Regel durch die langjährig wirkende Degression eine Höhe der Mietermiete von deutlich über 6 Euro/m<sup>2</sup> erreicht. Hier sind jene Unternehmen im Vorteil, die im Laufe der Jahre ihren Mieterbestand so stabilisiert haben, dass ein ausreichender Anteil sozial stärkerer Schichten die notwendig werdenden Mietverzichte ausgleichen kann, sodass die Gesellschaften in ihrem Bestand nicht grundsätzlich gefährdet sind.

Gefährdet ist diese Überlebensstrategie allerdings nunmehr durch die seit einem Jahr wieder deutlich verschärfte Wahrnehmung der Bindungs- und Belegungsrechte und der Dringlichkeitskriterien durch den Senat. Da allerdings die Fluktuation stark gesunken ist, trifft das wiederum nicht so drastisch zu, dass es sofort zu Katastrophen führt, aber insgesamt ist es schon ein Problem auf mittlere Sicht. – [Zuruf] – Darf man das hier so – jammern?

**Vorsitzender Andreas Otto:** Machen Sie mal weiter, Dr. Strehlow! Lassen Sie sich nicht beirren!

**Dr. Bernd Strehlow (BFW):** An diesen problematischen Objekten lässt sich also das Grunddilemma der Wohnungsbauförderung gut beobachten. Durch den jährlichen Förderabbau bzw. die steigende Bedienung der Aufwendungsdarlehen steigen die Mieten schrittweise so hoch, dass sie für die im Rahmen der Einkommensgrenzenberechtigten, also Neuberechtigten, eine große Belastung darstellen. Da wohnt ja eine Reihe von Leuten. Es kann im sozialen Wohnungsbau selbst ein Millionär drin sein, und den interessiert das alles gar nicht. Gleichzeitig burden Sie den Eigentümern wachsende Lasten aus Mietverzichten auf, die diese nur bedingt bereit und in der Lage sind zu bezahlen.

Weiterhin für eines der Hauptprobleme halten wir die förderrechtliche Fehlkonstruktion der Verzinsung des Aufwendungsdarlehens. In den Förderrichtlinien war tatsächlich eine Verzinsung von bis zu 7 Prozent. Und jetzt muss ich mich fragen, Frau Genth: Unsere Leute sagen,

in den Darlehensverträgen stehen fest 7 Prozent, nicht „bis zu“. – [Zuruf von Patricia Genth (IBB)] – Na gut! – Aus heutiger Sicht hätte man solche Verträge gar nicht unterschreiben dürfen. Zwar liegt die reale Verzinsung – da hat die IBB recht – im Rahmen von Sanierungsverhandlungen häufig niedriger, doch die bindende vertragliche Festlegung – von der musste ich ausgehen – erzeugt in Sanierungsverhandlungen natürlich allein durch ihre Existenz ein beträchtliches Druckpotenzial auf die Eigentümer.

Unser Vorschlag bleibt: Wenn die Politik tatsächlich die Lage der Mieter und Eigentümer im sozialen Wohnungsbau entschärfen will, sollte sie die Verzinsung der Aufwendungsdarlehen flächendeckend auf marktübliche Zinsen absenken, – in Klammern – sonst passiert das, was Frau Genth gesagt hat, dann machen die das eben durch Nominalablösung selber. Die dadurch sinkenden Belastungen bei den Kapitalkosten könnten überwiegend zur Mietenkung verwendet werden. Ein weiterer Teil der eingesparten Mittel könnte für eine verstärkte Tilgung herangezogen werden.

Hinsichtlich der Möglichkeit der Ablösung der Aufwendungsdarlehen zum Barwert haben uns unsere Unternehmen signalisiert, dass an einer Fortführung praktisch kein Interesse mehr vorliegt. Das deckt sich ungefähr mit dem, was Prof. Kaufmann gesagt hat. Wer das aus bestimmten Gründen machen wollte, der hat es getan. Ich glaube nicht, dass das in der Zukunft bei dem jetzigen Modell noch jemand machen will. Das liegt am Modell selbst. Die geringen Referenzzinsen der Bundesbank zur Barwertberechnung führen zu einem viel zu niedrigen Barwertvorteil.

Dann gibt es noch einige Probleme, die zeigen, dass das Land Berlin selber die Problematik nicht so richtig im Griff hat. Eine Reihe von Objekten wurde auf Erbbaugrundstücken des Landes Berlin errichtet. Die Probleme dieser Bestände sind allgemein bekannt, dennoch besteht der Liegenschaftsfonds im Auftrag des Landes Berlin auf der fortdauernden indexierten Anhebung der Erbbauzinsen. Während der Liegenschaftsfonds also an der Kostenmetschraube dreht, weigert sich die IBB, die formell einer Zinsanhebung zustimmen müsste, dies zu tun, weil das wirtschaftlich den Mietern nicht zumutbar wäre. Das rechtswidrige Ergebnis ist, dass die höheren Erbbauzinsen beim Eigentümer hängenbleiben. Das ganze Problem besteht, weil zwei Institutionen des Landes Berlin nicht willens und in der Lage sind, eine interne Lösung herbeizuführen.

Zur gestrichenen Anschlussförderung: Inzwischen sind die Probleme der Anschlussförderung auf Eigentümerseite einigermaßen abgewickelt. Hier erwarten wir kaum noch neue Fälle. Im Ergebnis des gesamten Prozesses ist allerdings ein beträchtlicher Teil der Bestände im Eigentum auswertiger Unternehmen gelandet. Diese auswertigen Unternehmen, bei denen ein beträchtlicher Teil der Bestände gelandet ist, haben häufig eine deutlich geringere Hemmschwelle im Umgang mit Mietern als die Berliner Unternehmen unseres Verbandes. Das ist eine direkte Folge der Streichung der Anschlussförderung, für die heute niemand mehr die Verantwortung übernehmen will. Übrigens hat die Streichung der Anschlussförderung eine weitere Folge, auf die wir seinerzeit warnend hingewiesen haben. Derzeit würde keines unserer Unternehmen freiwillig die geplante neue Berliner Wohnungsbauförderung in Anspruch nehmen, nicht nur, weil sie insgesamt gesehen kaum wirtschaftliche Anreize enthält, sondern vor allem, weil das Land Berlin nicht als vertrauenswürdiger und verlässlicher Vertragspartner eingestuft wird. – [Unruhe] – Einer muss das ja mal sagen.

Die Geschichte mit der Sanierung können wir nachher extra machen. – Ein letzter Gedanke noch: Der Senat versucht derzeit, die geänderte Lage auf dem Wohnungsmarkt mit einer Verschärfung von Regelungen zu kontern. Dazu gehören auch solche zur Senkung des Wohnflächenverbrauchs im sozialen Wohnungsbau. Im Prinzip halten wir dieses Anliegen für richtig, allerdings wird hier gegen die Hinweise der wohnungswirtschaftlichen Verbände, also alle, leider manchmal die Praktikabilität aus den Augen verloren. Das betrifft insbesondere die Festlegung, dass Anderthalbzimmerwohnungen nur noch an zwei Personen vermietet werden dürfen, die eines WBS für zwei Personen bedürfen. Damit gehen einher – das sagen uns alle Unternehmen, die davon betroffen sind – eine deutliche Erschwernis der Bearbeitung, auch beim Wohnungamt selber, zusätzliche Verschlechterung der Vermietungssituation im Außenbereich. Es ist kaum erfolgversprechend, weil halbe Zimmer in der Regel eine Wohnfläche von unter 10 m<sup>2</sup> haben. Mieter lehnen das also ab. Es ist eine verschlechterte Versorgung von Einzelpersonen, die ansonsten sehr gut geeignet wären und von den Quadratmetern her den Einkommensgrenzen gerecht werden. Es entstehen Kostenaufwand, unnötige Leerstandszeiten und zusätzliche Probleme, weil z. B. das Bezirksamt Pankow Ausgleichsabgaben fordert. Das heißt also, die Wohnung wird dann auch noch teurer. Das betrifft alle wohnungswirtschaftlichen Verbände. Wir appellieren an den Senat, diese Regelung nochmals zu überdenken. – Die Anfragen Linke und Grüne, jetzt oder nachher?

**Vorsitzender Andreas Otto:** Dann lieber jetzt! Dann haben wir eine Basis und machen nachher Nachfragerunden. Machen Sie mal ruhig noch ein bisschen!

**Dr. Bernd Strehlow (BFW):** Frau Lompscher wollte wissen: Welche Gründen führten dazu, dass in den vergangenen Jahren Darlehensrückzahlungen – – Die eine Hälfte der Erklärung hat Frau Genth bereits geliefert. Die andere Hälfte ist, es gibt eine Reihe von Leuten, die wollen einfach raus aus dem System. Dabei ist es ihnen zwar nicht egal, was es kostet, aber wenn es nicht so viel kostet durch die niedrigen Zinsen, dann machen die das. Sie möchten sich nicht mehr an diese sprunghafte Geschichte halten, heute ist das und morgen ist das, sie wollen nur noch raus. Möglich und wirtschaftlich wird das durch das derzeit historisch niedrige Zinsniveau.

Instandhaltungszustand vieler Objekte – auch dazu hat Frau Genth was gesagt: Vier mögliche Gründe unserer Meinung nach sind, die Instandhaltungsrücklagen mussten für eine wirtschaftliche Sanierung der Objektgesellschaften verwendet werden, vor allen Dingen natürlich bei der Anschlussförderung. Jetzt wird es wahrscheinlich wieder Geraune geben. Bestimmte Mietergruppen gehen mit den ihnen anvertrauten Wohnungen und Anlagen besonders unpfleglich um. Großinstandsetzungen – dritter Fall – stehen prinzipiell noch bevor und sind auch geplant. Sie sind wirtschaftlich aber an bestimmte Daten gebunden, z. B. dass die vollständige Tilgung der Fremdmittel erfolgt ist und dass dann erst wieder beliehen werden kann. Sie können es zwar auch vorher schon und sagen: Na ja, es ist niedrig –, aber die Banken machen das nicht so gerne. Objekte in der unter Umständen mehrjährigen Phase der Insolvenz werden in der Regel vom Insolvenzverwalter nur auf dem nötigsten Niveau gehalten. Die Instandhaltungsrücklage ist auch weg. Die geht in die Insolvenzmasse ein.

Zum Erbbauzins hatte ich was gesagt. – Diese Herstellungskosten der Grünanlagen am Potsdamer Platz sind uns nicht bekannt, allerdings würde das die Zweite Berechnungsverordnung unserer Meinung nach hergeben. In der Anlage steht, was dazugehört. Das könnte sein, aber

da wir den Einzelfall nicht kennen, kann ich Ihnen zumindest keine rechtssichere Auskunft geben. – Das war es erst mal bei der Linken.

Die Grünen sehen unter sechstens eine Gefahr, dass in den nächsten Jahren Mieterinnen und Mieter ihre Sozialwohnungen wegen zu hoher Mieten oder Transferleistungen verlassen müssen. – Mit wie vielen Fällen rechnen Sie? – Das kann man nicht mal annähernd schätzen. Wir glauben aber an keine große Zahl, weil wir an die Vernunft unserer Unternehmen glauben. Nun stellt sich die Frage: Was ist angemessen und was nicht? – Ich hatte es am Anfang gesagt: Wir stellen fest, dass mit angespanntem Mietwohnungsmarkt das Geraune kleiner wird. Es wird bezahlt. Irgendwo muss das Geld ja herkommen. Insofern ist es also da, sage ich jetzt mal ganz vorsichtig. Also: Mit wie vielen Fällen rechnen Sie? – Das können wir nicht sagen. Wir glauben aber, weil eine verstärkte Fluktuation auch ein Kostenfaktor ist, dass das wegen einiger weniger Cent nicht stattfinden wird, also kein Riesenmassenexodus. Ganz sicher nicht! In Einzelfällen aber auf jeden Fall, und natürlich ist die Gefahr in der Innenstadt – das muss man klar und deutlich sagen – größer, weil die Vermietbarkeit dort deutlich höher wäre.

Welche Vorschläge haben Sie, um die Mieterinnen und Mieter in den alten Sozialwohnungen zu unterstützen? – Eines hatten wir schon gesagt, die Verzinsung der Aufwendungsdarlehen abzusenken – „verzichten“ habe ich hier geschrieben, aber das kann man, glaube ich, keinem zumuten, aber sozialverträglich abzusenken schon.

Zur sozialen Richtsatzmiete: Im Gegensatz zu Prof. Kaufmann halten wir sie ohne Wenn und Aber für eindeutig verfassungswidrig. Wahrscheinlich werden wir eine ähnlich renommierte Kanzlei beauftragen müssen, das nachzuweisen. Bisher haben wir das, da es noch keiner aufs Tapet gebracht hat, schon wegen der hohen Kosten unterlassen. Aber das ist unserer Meinung nach ganz eindeutig. Das ist unserer Meinung nach eine echte Rückwirkung, und die ist nicht zulässig. So sehen wir das. Nicht für die Zukunft, unter Umständen nicht mal für die Objekte, sagen wir mal, die einen Eigentümerwechsel – – Da haben wir es noch nicht so tief greifend untersucht, aber für den, der diese Objekte noch im Bestand hat und einen bestehenden Vertrag ordentlich erfüllt, sehe ich nicht mal annähernd einen Ansatz für eine soziale Richtsatzmiete, die ja dann anscheinend auch noch ausgewürfelt wird.

Dann möchte jemand eine gesetzliche Klarstellung wissen. – Unserer Meinung nach ist diese Formulierung nicht zutreffend, denn die Gesetze haben hier gar keine Regelungslücke. – Das war es vorerst von meiner Seite.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Dr. Strehlow! – Als Letzter ist Herr Wild vom Berliner Mieterverein an der Reihe. – Bitte schön!

**Reiner Wild** (Berliner Mieterverein): Ich danke ganz herzlich für die Einladung. – Es ist noch nicht allzu lange her, wenn man an die Sitzungsperioden des Bauausschusses denkt, dass wir dieses Thema hier schon einmal diskutiert hatten. Ich frage mich jetzt natürlich: Was ist in der Zwischenzeit passiert? – Es gab vonseiten des Senats eine ganze Reihe Aktivitäten im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gab es auch Änderungen, die zum Teil schon angesprochen worden sind. Es gab z. B. haushälterisch wieder die Absicherung einer Kappungsgrenze. Gleichwohl stellen wir fest, dass bei dem Versuch, auf dem Wohnungsmarkt steuernd einzugreifen, aus unserer Sicht der soziale Wohnungsbau, und damit meine ich nicht nur den Neubau, sondern auch der Bestand noch nicht

hinreichend in Angriff genommen worden ist. Das haben wir zum Teil bei der Befragung, die Herr Kaufmann und seine Kollegen im Rahmen der Evaluierung ermittelt haben, darlegen können. Darauf will ich jetzt nicht eingehen, weil diese Punkte eben in dem Vortrag von Herrn Kaufmann schon vorkamen.

Ich will mich im Grunde auf einen Aspekt beschränken, die auf der letzten Folie angedeutete Möglichkeit des Umstiegs des Mietensystems. Das ist aus unserer Sicht das einzige Mittel, um diese Problematiken im sozialen Wohnungsbau in Angriff zu nehmen. Ich würde Herrn Kaufmann da auch zustimmen, dass diese Umsteuerung einer Veränderung der Kostenmietberechnung vorzuziehen wäre, die aus rechtlichen Gründen nicht ganz unkompliziert wäre. Im Gegensatz zu meinem Vorredner bin ich der Auffassung, dass die Praktikabilität des Richtsatzmietensystems in Baden-Württemberg vorgelebt wurde. Auch da gab es Situationen, dass die Miete vor der Einführung des Systems zum Teil über der Richtsatzmiete lag. Mir sind keine gerichtlichen Auseinandersetzungen aus Baden-Württemberg bekannt, die das System der Richtsatzmiete infrage gestellt hätten. Es gab wohl Bestrebungen einer Genossenschaft, dagegen vorzugehen, aber meines Wissens sind die nicht erfolgreich gewesen, sodass wir auf der rechtlichen Basis durchaus Chancen sehen.

Um welche Bestände geht es? – Es geht aus unserer Sicht mit relativ wenig Eingriff um die Objekte, die in der Bedienphase sind, und es geht auch relativ einfach bei den Objekten, die gemäß § 5 des Wohnraumgesetzes einer Veräußerung unterliegen. Für diese Objekte wäre aus unserer Sicht relativ unkompliziert diese Richtsatzmiete einführbar und damit auch eine Steuerungsmöglichkeit gegeben.

Das halten wir aus folgendem Grund für sinnvoll: Die Analysen des Senats haben immer wieder gezeigt, dass wir in nicht unerheblichen Teilen des Bestandes von Sozialwohnungen Mieten haben, die über vergleichbaren Standards freifinanzierter Wohnungen liegen. Ich sage das so in dieser Form deshalb, weil wir nicht dieselbe Baualtersklasse ansetzen können. Das ist aus unserer Sicht hinsichtlich der Nachfrage und auch des Standards nicht unbedingt passabel. Das heißt also, wenn wir eine Sozialwohnung des Jahres 1995 anschauen, dann ist das nicht zwingend vergleichbar mit dem freifinanzierten Wohnraum aus diesem Baualter, und umgekehrt auch, davorliegende Bestände müssen eher mit dem durchschnittlichen Wohnungsbau, der in Berlin für breite Schichten der Bevölkerung anmietbar ist, verglichen werden.

Deswegen ist auch die Regelung in § 5 aus unserer Sicht nicht zufriedenstellend, weil die Mietwerte im Mietspiegel für diese Regelungen, die da vorgesehen sind, Miethöhen ermöglichen, die zu großen Schwierigkeiten bei Mieterhaushalten führen, weil hier bei der Vergleichbarkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete dann schon auf die entsprechenden Mietspiegelfelder abgestellt wird und diese Mietspiegelfelder geben, insbesondere, weil ganz häufig die Mieterhöhungen sich im Bereich des Oberwertes abspielen, einen erheblichen Mieterhöhungsspielraum, der in § 5 keine tragfähige Lösung für eine Abfederung darstellt. Da es aber nicht sinnvoll ist, im Einzelfall an dem System zu arbeiten, halten wir es für sinnvoll, grundsätzlich dieses System der Richtsatzmiete einzuführen.

Dem Senat steht es frei, so wie es auch in Baden-Württemberg gemacht wird, objektspezifisch diese Mietwerte festzulegen, um Härten bei den Gebäudeeigentümern zu vermeiden. Ich glaube, das ist auch der Grund, warum es in Baden-Württemberg keine rechtlichen Auseinandersetzungen gegeben hat. Wenn man sich das Mietniveau der Wohnungen in Baden-

Württemberg anguckt, dann hätte es da ganz erheblichen Druck gegeben, weil da die Differenz zwischen freifinanzierten Mieten und den Sozialmieten extrem hoch ist. Insofern wäre es nachvollziehbar gewesen, wenn die Gebäudeeigentümer in Baden-Württemberg versucht hätten, dieses System zu kippen. Das scheint aber nicht der Fall zu sein. Das macht uns Mut zu sagen: Okay, das könnte in Berlin aus unserer Sicht auch eingeführt werden.

Wir glauben, dass wir damit einen Schritt in Richtung Stabilisierung des Wohnungsmarktes schaffen. Wir haben annähernd nicht mal mehr 150 000 Sozialwohnungen – mit abnehmender Tendenz. Gleichwohl ist es ein Marktsegment, das vom Grundsatz her für Haushalte mit geringem Einkommen anmietbar wäre, aber die bisherige Anwendung aller Regeln für den sozialen Wohnungsbau ist aufgrund dieser Finanzierungssituation und aufgrund der daraus entstehenden Mietensystematik ausgesprochen problematisch. Wir sehen es an den Einkommensgrenzen. Im Grunde braucht das Land Berlin die Einkommensgrenzen 40 Prozent über dem Bundesdurchschnitt, damit die Mieten im sozialen Wohnungsbau auch bezahlt werden können. Das ist natürlich problematisch, und dieses muss bis zu dem Auslaufen der letzten Bindung im sozialen Wohnungsbau, wenn man von den neu Geförderten absieht, aus unserer Sicht noch einmal nachgebessert werden.

Es ist richtig, dass wir bei der Frage der Richtatzmiete bei den Wohnungen ohne Anschlussförderung und ohne Veräußerung einen stärkeren Eingriff haben. Da sehen wir sicherlich Handlungsbedarf des Senats, im Einzelfall zu prüfen, inwieweit dieses möglich wäre. Grundsätzlich, um das aber klarzustellen, ermöglicht die Richtatzmiete die Festlegung einer bestimmten Kappungsgrenze, und das bedeutet auch, dass die Mieterhöhungen an diesen Stellen begrenzt werden können. Es gab so was im bestehenden sozialen Wohnungsbau auch schon im Rahmen der Modernisierungskappung. Auch da ist eine Kappung durch die IBB möglich, und das macht deutlich, dass aufgrund der Förderung Eingriffe in das Eigentum an der Stelle denkbar sind.

Aus diesem Grunde noch mal das klare Petitor des Berliner Mietervereins, die Richtatzmiete als Auffanglösung auch zugunsten der Mieter im sozialen Wohnungsbau einzuführen. Letztendlich ist es eine Entlastungsfunktion, die grundsätzlich auf dem Wohnungsmarkt Bedeutung haben könnte, also über den sozialen Wohnungsbau hinausgeht, vor allen Dingen auch deshalb, wenn man das in Zusammenhang mit Belegungsbindungen sieht, die Möglichkeit besteht, insbesondere Haushalte auch aus unteren Einkommensschichten mehr mit Wohnraum zu versorgen. Das setzt aber ein anderes Konzept voraus.

Dann möchte ich noch auf die Fragen eingehen, die hier gestellt worden sind. Frau Lompscher! Auf die erste Frage möchte ich nicht weiter eingehen, weil das eben schon hinreichend beantwortet worden ist. Die zweite Frage: Da gibt es verschiedene Untersuchungen, in welcher Form im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus die Wirtschaftlichkeit gesichert werden kann, das alte Thema Über- und Unterdeckungen, Tilgungsgewinne und Ähnliches mehr. Es ist sicher eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Bestände darstellbar. Die Frage ist sozusagen, welche anderen Lasten es gibt, wo andere Effekte aufgetaucht sind, wo eine ordnungsgemäße Instandhaltung nicht durchgeführt wurde. Ich sehe aber im Grundsatz nicht, dass sie aus den Regelungen und Wohnungsbauförderungsbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau herrühren. Aus unserer Sicht und Erfahrung sind es eher Einzelfälle, in denen es an dieser spezifischen Art der Bewirtschaftung des jeweiligen Eigentümers lag. Wir haben nicht den Eindruck, dass eine systematische Vernachlässigung gegeben ist, weil es natürlich

im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bei den Pauschalen bestimmte Risiken gibt. Das ist aber nicht die Frage möglicher Investitionen. Das, denke ich, ist noch mal ein ganz anderes Thema, aber wir sehen da aus dem Rechtssystem kein systematisches Problem.

Den dritten Punkt können wir leider nicht bewerten, weil wir darüber keine Informationen haben. – Die vierte Frage ist leider schon häufiger Thema gewesen. Es ist in der Tat so, dass Erschließungskosten nach § 5 Zweite BV in die Kostenmiete einfließen und damit tatsächlich mietgestaltend wirksam werden, anders als im freifinanzierten Wohnungsbau, wo diese Erschließungskosten nicht anwendbar sind. Insofern resultieren daraus Belastungen dann auch für die Mieter, soweit sie in die Kostenmiete eingeführt worden sind.

Zu den Fragen von Frau Schmidberger: Die Frage ist, wie sich das entwickeln wird. – Es gibt eine gewisse Gegensteuerung durch die Kappungsgrenzen. Die Frage ist, welche Belastungen aus diesen Kappungsgrenzen heraus noch für vertretbar gehalten werden. Da gibt es zwei Punkte, die natürlich ganz wesentlich die Frage tangieren. Das eine sind die Betriebskosten, denn es geht ja um die Frage, inwieweit das über WAV abgefertigt wird, und da reicht nicht allein die Betrachtung der Grundmiete, sondern da müssen wir auch die Betriebskosten im Auge behalten. Ein Problem ist, dass viele dieser größeren Wohnanlagen extrem hohe Betriebskosten haben. Das hat mit Fahrstühlen, Fahrstuhlwartung und Ähnlichem zu tun. Das ist natürlich ein Problem, das ebenfalls dazu beiträgt. Der eine Punkt ist, die Größe der Wohnung spielt natürlich auch eine Rolle. Wenn eine Einzimmerwohnung mit der Wohnfläche unter 50 m<sup>2</sup> liegt, dann hat man natürlich, was den WAV-Richtwert betrifft, einen Spielraum. Deswegen kann man das nicht so generell sagen.

Klar ist natürlich, dass wir mit der jetzigen Kappungsgrenze, die durch die Senatsbeschlüsse festgelegt ist, an der Grenze sind. Das heißt, alle weiteren Mietsteigerungen führen erneut zu einem Problem und würden eine Nachjustierung der Kappungsgrenze erforderlich machen, wenn wir von Durchschnittswerten ausgehen. Es wird im Einzelfall immer Fälle geben, wo man mit der Kappungsgrenze hinkommt, und es wird auf der anderen Seite Fälle geben – ich habe jetzt mal die Durchschnittsfälle genommen, da kommen wir mit der Kappungsgrenze noch hin, aber in dem Moment, in dem ich z. B. hohe Betriebskosten habe, stimmt das System nicht mehr. Deswegen ist es schwer einzuschätzen, wie sich das entwickelt, aber klar ist natürlich, wir werden auf der Einkommensseite – das ist ja das Problem – wahrscheinlich keine rapiden Steigerungen haben, sodass es aus unserer Sicht ein weiteres Hinterherhinken hinter der Mietenentwicklung sein wird. Da ist ein gewisses Risiko auf jeden Fall gegeben, und dem müssen und wollen wir entgegensteuern, wie zuvor ausgeführt.

Die siebte Frage ist das, was ich zum Thema Richtsatzmiete gesagt habe. Ich würde es sehr begrüßen, wenn der Senat an dieser Stelle einlenken würde und sich doch noch mal an den bestehenden sozialen Wohnungsbau herantraut, auch wenn es insgesamt, was das Land Berlin mit 140 000, 150 000 Wohnungen betrifft, nur noch ein bestimmter Anteil ist. Aber es ist es wert, sich dafür einzusetzen, weil letztendlich auch der Name des sozialen Wohnungsbaus durch die jetzige Systematik schlicht und einfach diskreditiert wird.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Danke schön, Herr Wild! – Damit sind wir einmal durch die Anzuhörendenriege durch. – Wollen wir erst mal dem Senat das Wort geben? An Sie sind ja auch Fragen gerichtet worden. Machen wir mit Herrn Staatssekretär Gothe weiter, und dann bitte ich um Wortmeldungen.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm): In der Tat hat Frau Abgeordnete Lompscher eine ganze Reihe von Fragen gestellt. Die könnte Herr Brand in bewährter Weise kurz und bündig beantworten. – Ich möchte aber noch drei Anmerkungen zu Herrn Wild machen, weil er fragte, was denn Weiteres passiert sei, seit wir uns das letzte Mal getroffen haben. Da möchte ich doch sagen, dass – ich glaube, das war Anfang des Jahres – wir dem Parlament den Vorschlag gemacht haben, seitens des Senats ein Mietenkonzept für die Sozialwohnungen in Großsiedlungen über dieses Jahr hinweg für noch weitere vier Jahre aufzulegen. Dem folgt das Parlament. Das kann man, glaube ich, jetzt schon festhalten. Das Mietenkonzept ist Bestandteil des Doppelhaushalts und damit auch Perspektive für die beiden darauffolgenden Jahre. Insofern ist das etwas, was man frohgemut verkünden kann, dass wir hier ein Stück Sicherheit für diese ca. 35 000 Wohnungen in Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus vornehmen konnten.

Ansonsten, Herr Wild, haben Sie recht, dass die Anzahl der Sozialwohnungen stetig abnimmt. Insofern ist es wichtig, dass wir auch wieder in eine neue Phase des Wohnungsbaus für den sozialen Wohnungsbau hineinkommen. Auch das zeichnet sich mit etwa 1 000 Wohnungen pro Jahr ab. Da kann man natürlich jetzt sagen: Das ist nicht so richtig viel –, aber man kann guten Gewissens auch noch das dazuzählen, was durch die Ankaufsstrategie der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erreicht worden ist. Sie unterliegen durch das Mietenbündnis auch dem Willen der Stadt Berlin, was die Mietenentwicklung angeht. Das sind immerhin 16 000 Wohnungen, die in den letzten 18 Monaten angekauft wurden. Die, denke ich, darf man ruhig dazuzählen. – Jetzt kommt Herr Brand und wird die von Frau Lompscher gestellten Fragen kurz und bündig beantworten.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Bitte schön, Herr Brand!

**Thomas Brand** (SenStadtUm): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Frau Lompscher! Die ersten drei Fragen beschäftigen sich im Wesentlichen mit dem Wegfall der Anschlussförderung und den Auswirkungen daraus. Dariüber berichtet der Senat seit 2004 jährlich in einem sogenannten Transparenzbericht oder Erfahrungsbericht über die Umsetzung und Folgen des Wegfalls der Anschlussförderung. Wir haben das auch dieses Jahr wieder mit Bericht vom 31. Juli gemacht, Drucksache 17/1098. Ich freue mich, an dieser Stelle auch noch mal darstellen zu dürfen, dass da durchaus Erfolge des Senats zu verkünden sind.

Wie Sie dort in der Zusammenstellung der bisherigen Erfolge erkennen können, ist es so, dass wir 378,5 Millionen an Förderaufwand eingespart haben gegenüber der Situation, wenn wir die Anschlussförderung gewährt hätten. Tatsächlich hat damals die Expertenkommission, die sich mit dem Thema befasst hat, eine Vorausschau vorgenommen und ist davon ausgegangen, dass wir bis zum heutigen Zeitpunkt lediglich 271 Millionen einsparen würden. Wir liegen also 100 Millionen über dem Soll, 100 Millionen besser als ursprünglich gedacht, und das, obwohl, wie wir alle wissen, der Bund sich der Rückbürgschaft sozusagen entledigen konnte und wir die Bürgschaften in vollem Umfang übernehmen müssen, also deutlich mehr Aufwand und dennoch deutlich mehr Einsparungen, das ist durchaus als Erfolg zu verbuchen.

Die nächste Frage war: Wie geht es weiter? – Die Expertenkommission ist von einem Einsparungsvolumen von insgesamt 2,1 Milliarden Euro ausgegangen. Wenn man berücksichtigt, dass der Bund seine Rückbürgschaften nicht übernimmt – da geht es immerhin um rund 473 Millionen Euro, die potenziell dem Land zufallen können –, ist davon auszugehen, dass wir jedenfalls in den nächsten Jahren deutliche weitere Einsparungen erzielen werden, weil die Aufwendungen des Landes aus Bürgschaftsübernahmen in den ersten Jahren anfallen und die Einsparungen in späteren Jahren. Also die Einsparungen werden zunehmen, die Aufwendungen werden abnehmen. Das sehen wir auch tatsächlich in der Praxis. Insolvenzverfahren bei derartigen Objekten nehmen deutlich ab, weil die wirtschaftliche Situation eine andere ist als ursprünglich angenommen, der Wohnungsmarkt ein anderer ist, der Zinssatz am Kapitalmarkt ein deutlich günstigerer ist und auch in den Insolvenzen, wenn sie tatsächlich durchgeführt werden, höhere Ergebnisse erzielt werden als ursprünglich angenommen – also insgesamt eine sehr positive Situation, die viel Gutes in finanzieller Hinsicht für die Zukunft erwarten lässt.

Die Frage war dann noch: Wie viele Objekte sind überhaupt betroffen und notleidend geworden? – Im Transparenzbericht wird die Zahl bis 2012 einschließlich genannt: Es sind 192 Objekte von insgesamt 713 vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen. Wenn man das auf die Wohnungen in diesen Objekten bezieht, ist festzustellen, dass bei etwa 26 Prozent der Wohnungen, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, die Eigentümer in irgendeiner Art und Weise in die wirtschaftliche Schieflage geraten sind. Was seit 2012, also im Jahr 2013, passiert ist, konnten wir in der Kürze der Zeit jedenfalls nicht statistisch erfassen und kann ich Ihnen heute leider nicht vortragen.

Frage 4 war, ob es Schuld nachlässe oder Verzichte auf Aufwendungsdarlehen oder Ähnliches gibt. Die gibt es in der Tat. Ich konnte eruieren, dass wir 2010 zwei Teil- oder Vollverzichte auf Aufwendungsdarlehen hatten, 2011 einen Fall und 2012 zehn Fälle, 2013 läuft noch. Insofern haben wir von 2010 bis 2012 insgesamt etwa 13 Fälle wirtschaftlicher Sanierung durch Wegfall von Anschlussförderung, bei denen teilweise oder ganz auf Aufwendungsdarlehen verzichtet wurde. Die Frage, die Sie gestellt haben, war: Was heißt das für die Kostenmiete, wenn da auf Aufwendungsdarlehen verzichtet wird? – Im Zweifel gar nichts, weil jedenfalls bei den Objekten, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, die Bedienung der Aufwendungsdarlehen ja ohnehin frühestens ab dem 30. Jahr ansteht. Die Objekte, über die wir reden, sind 15 bis 20 Jahre alt, haben also noch mindestens zehn Jahre vor sich, bevor überhaupt eine Bedienung der Aufwendungsdarlehen anstünde. Von daher hat es auch keine Auswirkungen auf die Kostenmiete oder die verlangte Miete.

Die nächste Frage, die Sie gestellt haben, war: Teilt der Senat die Auffassung, dass die niedrige Verzinsung die Zinseinnahmen, die höhere Tilgung – – Da sprechen Sie an, dass der LFW mal vorgetragen hat, wir sollten bei der Bedienung der Aufwendungsdarlehen doch bitte keine Verzinsung und eine Tilgung verlangen, sondern nur eine Tilgung. Das sei günstiger und im Endeffekt für die Unternehmen entlastender. Die Situation sehen wir nicht so, weil die Belastung in einem Objekt aus der Annuität für das aufgenommene Darlehen besteht und die Annuität gleichbliebe. Egal, ob mehr getilgt oder mehr verzinst wird, in der Summe wäre die gleiche Zahl zu tragen. Wir denken, dass es dem Land Berlin gut ansteht, nicht nur eine Tilgung zu bekommen, sondern auch eine Verzinsung seiner Aufwendungsdarlehen da, wo es möglich ist.

Die nächste Frage lautete: Was hindert den Senat daran, Sozialwohnungen grundsätzlich und pauschal für WAV-angemessen zu erklären? – Das kann ich nicht beantworten, denn dafür ist die Senatsverwaltung für Soziales in Berlin zuständig. Für mich allerdings wäre völlig klar, dass bei einer solchen Regelung die teilweise sehr hohen Verzichte, die Eigentümer im sozialen Wohnungsbau heute aussprechen, um eine Vermietung ihrer Wohnung zu erreichen – wir wissen, dass es hinsichtlich der Kostenmiete und der tatsächlichen Ist-Miete deutliche Differenzen gibt – – natürlich das Erste wäre, dass Eigentümer ihre Mieten auf die Kostenmiete anheben würden, wenn sie vom Land Berlin über die WAV-Regelung eine entsprechende Erstattung bekämen. Das wäre also nicht so eine glanzvolle Idee, die wir da umsetzen würden.

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, durch andere Berechnung der Kostenmieten Miethöhen zu erreichen usw.? – Das ist, glaube ich, das Thema, das wir gerade diskutiert haben, Richtatzmiete versus Kostenmiete und andere Lösungsmöglichkeiten. Das ist ein Thema, das wir demnächst angehen. Nachdem wir gerade die Evaluation des Berliner Wohnraumgesetzes vorgestellt bekommen haben, heißt es jetzt, die richtigen Schlüsse daraus zu ziehen, und da wird diese Frage eine dieser Fragen sein, die wir umgehend beraten werden und zu der wir uns dann zu gegebener Zeit äußern müssen.

Warum haben Fördernehmer bis Ende 2012 nur in 46 Fällen Aufwendungsdarlehen barwertig zurückgezahlt und in 34 Fällen Rückzahlungsvereinbarungen geschlossen? – Ich glaube, die Frage ist auch relativ einfach zu beantworten: weil es eben nur in diesen 46 Fällen wirtschaftlich für die Eigentümer darstellbar war, Aufwendungsdarlehen mit Barwert vorzeitig zurückzuzahlen. Sie müssen sich vorstellen: Bei Wegfall der Anschlussförderung fällt ja nur die Förderung weg, die Finanzierung in den Objekten ist identisch geblieben. Das heißt, wir haben ursprünglich 100 Prozent der Kosten mit 100 Prozent Finanzierung und meistens mit 80 bis 85 Prozent Fremdkapital finanziert. Dieses Fremdkapital ist nicht weggefallen, das steht immer noch in dem Objekt und muss bedient werden. Jetzt muss neben der Bedienung dieser Finanzierung aus Zins und Tilgung noch zusätzlich ein Aufwendungsdarlehen in Höhe des Barwerts getilgt werden. Das heißt, Sie müssen über die bisherige Finanzierung hinaus Aufwendungen in dem Objekt erzeugen, um diese Darlehen zurückzuzahlen. Das geht in aller Regel nur durch zusätzlichen Eigenkapitaleinsatz, das heißt, die Eigentümer müssen weiteres Eigenkapital aufbringen. Dazu sind nur wenige bereit, und deswegen haben wir bisher auch nur 46 Fälle registriert.

Das galt auch nur bis zur Einführung unseres Wohnraumgesetzes im Juli 2011. Seit Juli 2011 haben wir zwar auch noch eine Ablösungsmöglichkeit mit Barwert, die haben aber nur zwei Eigentümer genutzt, weil wir die dort noch mal verschärft haben. Wir haben die mit Mietbindung verbunden, was wir vorher nicht hatten, sodass die 46 Fälle bis 2011 praktisch komplett nur auf Rückzahlungen entfallen. Auch hier werden wir künftig überlegen müssen, ob wir eine andere oder bessere Lösung finden. Aber so weit sind wir noch nicht.

Letzte Frage war die nach dem Mietausgleich. Der Mietausgleich deckte nur 52 Prozent der Mieterhöhungen ab. Die Frage war letztlich: Soll das verändert werden, soll der also angepasst werden? – Da hat sich der Senat bisher klar positioniert und auch in den Haushaltsgesprächen keine anderen Ansätze veranschlagt als bisher. Das heißt, wir bleiben bei dem aus meiner Sicht bewährten Mietausgleichssystem beim Wegfall der Anschlussförderung. Diese 52 Prozent ergeben sich daraus, dass der Mietausgleich Mieterhöhungen nach Wegfall der

Anschlussförderung von der bisherigen Miete bis zur Mietspiegelmittelwertmiete abdeckt. Wenn einzelne Vermieter auch mal über diese Mietspiegelmittelwertmiete gehen, dann werden diese Mieterhöhungen in diesem Umfang nicht abgedeckt, und so kommt es zu den 52 Prozent. Ein anderer Grund ist der, dass 90 Prozent dieser Mieterhöhungen übernommen werden bei den Personenkreisen, die bis 100 Prozent der Bundeseinkommensgrenze liegen. Wir lassen aber Mietausgleich auch bei solchen Haushalten zu, die bis zu 50 Prozent darüber liegen. Die bekommen aber entsprechend geringere Mietausgleichsbeträge – von daher nicht 90 Prozent, sondern das geht letztlich runter, glaube ich, bis auf 10 oder 20 Prozent –, sodass wir keine hundertprozentige Mieterhöhung abdecken, sondern nur Teile davon. – Ich glaube, das war's zu den Fragen von Frau Lompscher.

Von den Grünen ist der Senat auch noch gefragt worden. Da will ich nur kurz die Thematik erwähnen: Ob wir per Gesetz oder Verordnung klarstellen, ist, glaube ich, ausreichend berührt worden. Die einen sagen, es ist verfassungswidrig, die anderen sagen, wir müssen es unbedingt tun. Von daher werden wir diese Bandbreite näher untersuchen müssen und sehen, was wir unternehmen können.

Die zweite Frage: Wurde bei der Evaluation des Wohnraumgesetzes geprüft, inwieweit das Kostenmietsystem repariert werden kann, ohne dass hierbei die Belegungsbindung verlorengeht? – Nein, das wurde gerade nicht geprüft, weil das keine Aufgabe der Evaluation ist, sondern eine Aufgabe der Neuschaffung von Wohnraumrecht, und damit werden wir uns erst in Zukunft befassen. Das gilt auch für Frage 3. Auch die übrigen Fragen, z. B. ob wir eine soziale Richtatzmiete einführen usw., sind schon ausreichend behandelt worden. – Danke schön!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Danke schön, Herr Brand! – Gibt es Wortmeldungen dazu? – Frau Kollegin Lompscher ist die Erste. – Bitte schön!

**Katrin Lompscher (LINKE):** Eigentlich hatte sich Herr Wolf vor mir gemeldet, aber gut! – Erst mal vielen Dank für die ausführlichen Darlegungen, die noch mal sehr schön deutlich gemacht haben, wie kompliziert, de facto unverständlich und auch in der Sache nicht besonders zielführend die Regelungen und die Situation des sozialen Wohnungsbaus sich derzeit darstellen! – An Herrn Brand habe ich nur den Hinweis: Die Frage 2, die ich dem Senat gestellt habe, haben Sie nicht beantwortet, nämlich wie viele Zahlungen wegen Bürgschaftsausfällen inzwischen schon geleistet worden sind. Haben Sie die Zahl? Können Sie die reinrufen? – [Thomas Brand (SenStadtUm): Kann ich reinrufen! Da gibt es die aus dem Transparenzbericht: 387,3 Millionen Euro sind bisher gezahlt worden.] – Okay, dann habe ich verstanden: 378 haben wir eingespart, 387 haben wir gezahlt, und Sie erwarten, dass wir künftig mehr einsparen und weniger zahlen, und deshalb ist es insgesamt eine Erfolgsgeschichte. – Gut!

Die eigentlich interessante Frage aus allem, was wir heute gehört haben, ist: Wir reden über ein Problem, das degressiv ist wegen der Anzahl der – – Ich würde es schön finden, wenn der Senat auch zuhören würde. Das würde mir wirklich gut gefallen, denn ich finde, das ist ein Thema, das insbesondere politischer Steuerung bedarf.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Machen Sie mal weiter, Frau Kollegin!

**Katrin Lompscher (LINKE):** Nein, ich finde das an der Stelle wichtig! – Einerseits geht die Zahl der Sozialwohnungen zurück, andererseits haben Sie gerade gestern wieder festgestellt:

1,1 Millionen Haushalte sind berechtigt, eine Sozialwohnung zu erhalten, was die Sache schwierig macht bei 7 000 Wohnungen, die pro Jahr frei werden, und bei einem Einkommensspektrum, wo ganz klar ist: Die, die am Ende dieses Einkommensspektrums sind, haben die kleinste Chance, da eine Wohnung zu bekommen. Auf lange Sicht scheint klar zu sein, dass die Wohnungen, auf die Berlin noch steuernd wird zugreifen können, im Wesentlichen die im eigenen Besitz sein werden. Das ist im Prinzip die Konsequenz dessen, was wir hier alles dargestellt bekommen haben.

Ungeachtet dessen müssen wir für die ungefähr 100 000 Sozialwohnungen, die privaten Eigentümern gehören – – Nach meiner Kenntnis – korrigieren Sie mich, das geht auch an die Anzuhörenden und an den Senat – ist das Problem mit den untragbar hohen Ist-Mieten eher ein Problem der privaten Eigentümer, nicht so sehr der städtischen Gesellschaften und der Genossenschaften, die Sozialwohnungen haben. Also reden wir über um die 100 000 Sozialwohnungen, für die wir uns was überlegen müssen. Und wir müssen überlegen, ob wir künftig neue Sozialwohnungen haben wollen und welches Regelungssystem wir uns dafür vorstellen. Vor dem Hintergrund dessen, was wir in der Vergangenheit erlebt und gelernt haben, kann es überhaupt nicht sinnvoll sein, ansatzweise das fortzuschreiben, was es da bisher gab.

Deshalb wäre meine erste Frage grundsätzlicher Art an den Senat: In welchem Zeitrahmen und mit welchem Regelungsgehalt ist die Novellierung des Wohnraumgesetzes beabsichtigt? Ist beabsichtigt, in dieser Novellierung auch für künftige Sozialwohnungen entsprechende Regelungen zu treffen? Ist beabsichtigt, auch die Regelungskompetenzen, auf die heute hingewiesen worden ist, also Berechnungsverordnung, Einfrierungsgrundsatz usw., durch das Land Berlin zu nutzen, oder ist das nicht beabsichtigt? Wenn das nicht beabsichtigt sein sollte, wie würden Sie damit umgehen – ich fand es interessant, was Frau Genth gesagt hat –, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung, also Kostenmietenüberprüfung ja nicht regelmäßig, sondern nur stichprobenweise und anlassbezogen stattfindet? Soll dieses System geändert werden? Auch dann bestünde ja die Möglichkeit der steuernden Einflussnahme.

Ich würde Herrn Senator Müller bitten, die Frage zu beantworten, die Herr Brand nicht beantwortet hat – was ich verstehe. Dass die Angemessenheit von Sozialwohnungen für den von der WAV betroffenen Berechtigtenkreis nicht Sache der entsprechenden Fachabteilung von SenStadtUm ist, teile ich, das stimmt, aber es ist natürlich eine politische Frage, die der Senat hoffentlich gelegentlich erörtert. Wie wird diese Frage im Senat diskutiert, und welche Möglichkeiten sieht der Senat, das durchaus bestehende Risiko zu dämpfen, dass dann Ist-Mieten an die mögliche Grenze dessen, was als angemessen gilt, angepasst werden? Das ist eine berechtigte Frage. – Ich lasse es mal dabei und melde mich ggf. ein zweites Mal.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Herr Wolf hatte sich auch gemeldet, das war hier vorne nicht ersichtlich. – Bitte schön!

**Harald Wolf (LINKE):** Erst mal von meiner Seite an Herrn Strehlow: Sie haben gesagt, niemand vertritt heute noch das Beendigen der Anschlussförderung. Ich vertrete es immer noch und halte es nach wie vor für richtig, aus diesem absurden System auszusteigen. Die Gerichte haben ja nun auch festgestellt, dass die Wohnungswirtschaft keinen Anspruch auf die Dauersubventionierung über eine immer wieder erfolgende Anschlussförderung hat. Das Problem, über das wir heute diskutieren, ist – das hatten wir 2003 nicht aufgrund der veränderten Marktlage –, dass die Kostenmiete damals auf dem Markt nicht durchsetzbar war. Heute ist

sie zumindest in einer relevanten Anzahl von Fällen, die auch immer wieder skandalisiert werden, auf dem Markt durchsetzbar. Deshalb haben wir jetzt diese Diskussion.

Ich würde es in der Tat für sinnvoll halten, wenn es gelingt, eine Richtsatzmiete einzuführen. Das wäre die beste Lösung, in der Tat! Ich kann mich erinnern, dass in der letzten Legislaturperiode auch von Freshfields ein Gutachten erstellt wurde, in dem – um es vorsichtig zu formulieren – bei diesem Thema der Möglichkeit der sozialen – – [Zuruf] – Ich habe es vorliegen. Wir können uns gern darüber unterhalten. – Da wurde eine extreme Skepsis hinsichtlich dieser Möglichkeit formuliert wurde. Auf dieser Grundlage hat auch die Bauverwaltung damals gesagt: Machen wir nicht, weil höchstwahrscheinlich rechtlich nicht haltbar. – Es würde mich freuen, wenn sich die Auffassung dazu jetzt ändert. Dazu würde ich gern von Ihnen ein paar genauere Ausführungen hören.

Wenn Sie sagen, es müssen verfassungsrechtliche Grundsätze beachtet werden – das haben Sie ja formuliert –, dann muss es darum gehen, dass vor allen Dingen kein enteignungsgleicher Eingriff stattfindet. Ich gehe davon aus, dass das der Punkt ist. Dann ist die Frage: Wie definiert man das? Kein enteignungsgleicher Eingriff heißt erst mal, die Objekte dürfen nicht in die Insolvenz gehen. Dann haben Sie unterschiedliche wirtschaftliche Bedingungen, Finanzierungsbedingungen bei den einzelnen Objekten. Dann muss man wahrscheinlich eine Einzelobjektbetrachtung vornehmen. Oder halten Sie es für möglich, einfach eine pauschale Grenze anzusetzen? Zum Beispiel: ortsübliche Vergleichsmiete minus 10 Prozent, das ist die soziale Richtsatzmiete. Ich bitte Sie, Ausführungen dazu zu machen, was aus Ihrer Sicht die Voraussetzungen für eine solche Richtsatzmiete sind, damit sie einigermaßen rechtssicher ist und dann auch mögliche Klagen übersteht.

Ich habe mich bei dieser ersten Diskussion, die es damals gab, natürlich auch mit dem Thema Baden-Württemberg befasst, denn von dort kommt ja diese Überlegung mit der sozialen Richtsatzmiete. Bei dem, was ich mir damals angesehen habe, hatte ich den Eindruck, dass Baden-Württemberg ein etwas anders gelagerter Fall gewesen ist, weil die Situation damals so war, dass in Baden-Württemberg mit dem Übergang von dem bisherigen System des sozialen Wohnungsbaus zur Richtsatzmiete für die große Mehrzahl der Objekte Mieterhöhungsmöglichkeiten verbunden waren und nur für einen geringen Teil eine Reduzierung der Miete, während es in Berlin ja eher ein anderer Fall wäre. Deshalb würde ich Sie bitten, auch dazu noch mal Ausführungen zu machen.

Sie haben gesagt, der kompliziertere Fall wäre, wenn man den Einfrierungsgrundsatz aufhebt, den ich in der Tat für einen absurden Grundsatz halte, auch wenn er immer wieder gerichtlich bestätigt worden ist. An der Stelle haben Sie gesagt, das sei rechtssicher über ein einfaches Landesgesetz zu machen, nicht über eine Verordnung. Wo sehen Sie die Probleme? Sie haben gesagt, es sei der schwierigere Weg, hier zu anderen Kostenberechnungen zu kommen, als über die Richtsatzmiete. Wo sehen Sie das Risiko in der Umsetzung?

Von der IBB – Sie müssen das nicht heute machen, sondern können es schriftlich nachliefern – möchte ich wissen: Welche wirtschaftlichen Auswirkungen hätte es, wenn Sie bei der Verzinsung auf den ortsüblichen Zinssatz gehen und das mit verpflichtenden Regelungen, bezogen auf die Miethöhe, verbinden? Das muss man sich ja auch überlegen, das hat ja auch bilanzielle Auswirkungen. Insofern wäre es interessant zu wissen, über was man da diskutiert

und welche Nebenwirkungen man in anderen landeseigenen Unternehmen möglicherweise damit auslöst.

Vom Senat würde ich gern hören – Sie haben gesagt, Sie bewegen sich bei dem Thema Richtsatzmiete zwischen den Positionen: „ganz klar verfassungswidrig“ und „ist machbar“ –, ob er sich mittlerweile schon eine präzisere Meinung gebildet hat, als dieses doch sehr breite Spektrum der Möglichkeiten aufzuzeigen. Zwischen diesen beiden Extremen gibt es ja überhaupt nichts mehr. Zwischen „unzulässig“ und „zulässig“ gibt es ja keine große Wahlmöglichkeit mehr. Vielleicht hat sich das Spektrum bei Ihnen in der Meinungsbildung schon etwas verengt, damit man weiß, ob in dieser Legislaturperiode noch etwas dazu zu erwarten ist oder ob sich das Spektrum nur sehr langsam verengt.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Als Nächstes ist die Kollegin Schmidberger dran.

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Erst mal vielen Dank an die Anzuhörenden für ihr Erscheinen und ihre Ausführungen! – Herr Dr. Strehlow! Uns als Abgeordneten ging es übrigens genauso: Wir haben die Präsentation von Herrn Kaufmann auch vorher so gut wie nicht gesehen – nur damit Sie Bescheid wissen. Das passiert uns als Abgeordneten öfter. Man denkt immer, wir sind so toll informiert, aber das meiste erfahren wir auch erst aus der Zeitung und nicht vom Senat direkt. – Das nur am Rande.

Ich habe ganz viele Fragen, die Herr Wolf bereits gestellt hat. Dafür vielen Dank! Deswegen versuche ich jetzt, mich kurzzufassen. Ich möchte vom Senat wissen: Zu dieser Präsentation von Prof. Kaufmann gibt es sicherlich auch eine ausführliche Evaluierung. Ich würde als Ausschussmitglied darum bitten, dass wir das ganze Evaluationsergebnis auch schriftlich bekommen. Ich glaube, das würde uns allen in unserer Arbeit sehr weiterhelfen.

Dann geht es mir wie Frau Lompscher. Ich möchte auch gern wissen, wie es jetzt weitergeht. Was für Pläne hat der Senat? – Herr Brand! Sie haben gerade gesagt, dass an dem Kostenmietensystem nichts repariert werden soll. Ich habe aber die Darstellung von Prof. Kaufmann etwas anders verstanden und auch in der Vergangenheit Herrn Müller schon etwas anders verstanden – dass da schon eine Reparatur angedacht ist. Genauso hört man immer wieder, dass es eine Einbindung von externen Experten geben soll, die ich persönlich grundsätzlich begrüßen würde. Herr Gothe! Ich denke, Sie haben bestimmt schon einen guten Plan, was da in den nächsten Monaten passieren soll.

Dann habe ich noch eine kleine Nachfrage an die IBB: Es gibt ja immer diese Instandhaltungsrechnungen. Herr Wild hat gerade schon gesagt, dass wir teilweise auch hohe Betriebskosten in manchen Objekten haben. Ist es so, dass die Mieter ein Recht darauf haben, auch Einsicht in diese Instandhaltungsrechnungen zu nehmen?

Dann würde ich gern noch von Ihnen, Herr Prof. Kaufmann, zu den aufgeblähten Kosten Folgendes wissen: Wenn ich Sie richtig verstanden habe, haben Sie gesagt, dass diese IBB-Bescheide eine bindende Wirkung für die Miethöhe der jeweiligen Objekte haben. Ich würde Sie gern darauf aufmerksam machen, dass es eine höchstrichterliche Rechtsprechung gibt, dass das eben nicht bindend ist. Vielleicht können Sie mir das noch mal genau erklären, vielleicht kann auch die IBB etwas dazu sagen, wenn sie uns da weiterhelfen kann. Wenn es um die historischen Kostenansätze geht, schreiben Sie hier, dass es technisch sehr komplex und

rechtlich riskant wäre, da gesetzgeberisch Veränderungen herbeizuführen. Das würde ich gern noch mal ganz genau wissen, denn nur weil etwas rechtlich riskant ist, heißt es ja nicht, dass es rechtlich unmöglich ist. – Ich glaube, das war's erst mal. Vielen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Herr Kollege Brauner!

**Matthias Brauner (CDU):** In der Tat war die Präsentation eine kleine Überraschung. Wir diskutieren ja jetzt eher nach vorn als nach hinten. Wir haben bisher auf die Frage, wie es mit dem Wohnraumgesetz weitergeht, als CDU-Fraktion immer sehr zurückhaltend reagiert. So weit ich es jetzt verstanden habe, liegt ja auch noch gar kein finales Gutachten vor, sondern das ist irgendwie so ein Endstand. Wenn ich den Senat richtig verstanden habe, hat er das Gutachten bisher noch nicht abgenommen. Ich denke, das muss jetzt erst mal erfolgen. Aber zumindest konnte man der Präsentation das eine oder andere entnehmen, in welche Richtung es geht. Gleichzeitig hat das Land Baden-Württemberg, das hier auch erwähnt wurde, im Jahr 2012 sein Wohnraumförderungsgesetz evaluiert, wo auch eine ganze Reihe von interessanten Informationen zutage getreten sind. All das muss man dann mal nebeneinanderlegen.

Nichtsdestotrotz haben wir aus unserer Sicht in der Konstellation, die wir haben, im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Berlin, eine sehr schwierige Gemengelage. Wir haben erstens die Situation, dass das Land Berlin den Vertrauensbruch betrieben und mit einseitiger Kündigung der Anschlussförderung doch eine ganze Reihe von Investoren in eine Situation gebracht hat, die misslich ist. Bisher hat das Land Berlin in der Tat einen Vorteil daraus. Es sind Pi mal Daumen ungefähr 60 Millionen, die es dort jetzt als pagatorischen Vorteil hat. Gleichzeitig muss man aber auch sagen: Die Verlässlichkeit des Landes Berlin hat gelitten. Wir brauchen jetzt auch Investoren, wenn wir unsere Wohnungsbauziele realisieren wollen. Die CDU-Fraktion wird nicht bereit sein, noch mal, insbesondere in dem Bereich, einen Eingriff mitzutragen, der einen weiteren Vertrauensbruch bzw. eine weitere Eingrenzung dessen in Ergänzung zu der Kündigung der Anschlussförderung darstellt, weil wir hier, glaube ich, doch sehr deutlich die Grenzen aufgezeigt bekommen. Der alte Senat hat vor Gericht immer explizit und deutlich argumentiert, dass ja die Kostenmiete gelte. Wenn man die jetzt noch mal eingrenzt, dann fällt das gesamte Konstrukt in sich zusammen. Dann wird die Rechnung für das Land Berlin noch ungünstiger, als sie jetzt ist. Insofern glaube ich, dass man das nicht realisieren kann. Insbesondere wenn wir jetzt wieder verstärkt Investitionen in Wohnraum in dieser Stadt haben wollen, wäre das ein sehr schwieriges Zeichen.

Das Thema „gekündigte Aufwendungsdarlehen“ ist für uns ein gesondertes. Da bin ich sehr gespannt darauf, was in dem Gutachten darüber zu lesen ist, weil es eine sehr heikle Situation ist. – Frau Lompscher! Sie haben vorhin explizit noch mal nach den Zahlen gefragt. Daraus ist erkennbar, dass der Vorteil des Landes im Moment Pi mal Daumen bei 60 Millionen liegt. Man kann es so sehen, dass das ein Vorteil ist. Ich glaube aber, dass das an der Stelle eher ein sehr begrenzter Vorteil ist, insbesondere wenn man auf den Wohnungsmarkt guckt, den wir derzeit haben. Also hier sind wir sehr vorsichtig und werden uns sehr genau ansehen, was nachher im finalen Gutachten darüber steht.

Gleichzeitig gucken wir – auch das haben wir getan mit dem Mietenkonzept –, dass wir hier entsprechende Übergangssituationen schaffen. Gleichwohl ist uns klar, dass wir natürlich, was den anderen Bereich angeht, in der Tat Überlegungen finden müssen, inwiefern man hier auf tragfähige Lösungen kommt. Aber auch dort gilt die Situation: Eingriff in das Eigentum

ist an der einen Stelle als Grenze zu wahren. Gleichzeitig, muss man natürlich auch sagen, ist das Kostenmietrecht nicht jedem so richtig erklärbar. Das müssen wir auch in vielen Gesprächen feststellen, die wir führen. Die Systematik ist sehr schwer verständlich. Insofern sehen wir hier Handlungsbedarf. Für uns wäre es schon ein angemessenes Ziel, das im Rahmen des nächsten Jahres inhaltlich zu lösen. Das werden wir sicherlich vernünftigerweise aber auch nur im Dialog angehen, um hier dann auch eine tragfähige Lösung zu finden, die allen beteiligten Interessen – Vermieter, Mieter, aber auch unseren eigenen als Land Berlin – gerecht wird. Auch da bin ich gespannt, was in dem Gutachten zu diesen Thematiken steht.

Ich habe, weil alle Beteiligten Ähnliches ausgeführt haben wie bei der letzten Anhörung, noch eine Frage, was den Bezirk Pankow angeht. – Herr Dr. Strehlow! Sie hatten vorhin Ausführungen zum Thema Ausgleichsabgabe gemacht. Vielleicht könnten Sie das in der zweiten kurzen Runde, die wir jetzt bestimmt noch haben werden, kurz erläutern, denn das habe ich nicht so genau mitschneiden können, wie Sie das gesagt haben. – Frau Genth, noch die Frage an Sie: Sie haben sich vorhin ein bisschen kryptisch ausgedrückt, was die Verzinsung der Darlehensverträge angeht – bis zu sieben Prozent. Gibt es da einen Durchschnittswert oder ein Verfahren, das Sie vielleicht nennen können, damit man zumindest mal ein Gefühl hat, wonach sich das richtet? Für die Haushaltsberatungen haben wir erst mal eine Annahme getroffen, mit welchen Rückflüssen wir rechnen. Uns ist aber auch klar: Wenn wir signifikante Änderungen am Wohnraumgesetz vornehmen, könnte das im nächsten Jahr zu außerordentlichen Rückflüssen führen. Das muss man hier auch noch mal von unserer Seite aus bewerten. – Viele Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Jetzt hat sich Frau Kollegin Lompscher noch mal gemeldet. Ich würde dann aber gern zu den Anzuhörenden zurückkommen wollen.

**Katrin Lompscher (LINKE):** Ich will es ganz kurz machen. Ich habe mich an der Stelle gemeldet, wo Herr Brauner gesagt hat, der Vorteil aus dem Wegfall der Anschlussförderung liege derzeit bei 60 Millionen. Ich habe verstanden: 378 Millionen eingespart, 387 Millionen gezahlt, das macht bei mir jetzt keinen Vorteil von 60 Millionen, sondern ein Minus von 9 Millionen. Das ist eine andere Geschichte.

Ich nutze die Gelegenheit, um nachzufragen. Herr Gothe hat ja sehr deutlich gesagt, die einzige derzeitige Antwort des Senats auf die komplizierte Frage des sozialen Wohnungsbaus, wo schon ganz viele Leute aussteigen und es auch in Teilen wirklich nicht mehr verständlich ist, was diese Regelungen im Nachgang bedeuten, ist das Mietenkonzept, die Beibehaltung der Einkommensgrenze – 140 Prozent Bundesgrenze – und die Verschärfung der Wohnraumgrößenregelung, die ja hier durchaus kritisch gesehen wurde, also dass man jetzt Anderthalbzimmerwohnungen nicht mehr an Einpersonenhaushalte vergeben darf, es sei denn, der Zettel ist schon ausgestellt, dann gilt er noch für den Rest der Zeit. Die Frage, die sich daraus ergibt: Welche anderen Überlegungen stellt der Senat an? Stichwort: Gezielter Ankauf solcher Bestände durch eigene Gesellschaften, um sie aus diesem System endgültig und nachhaltig zu befreien, das wäre ja auch eine Lösung. Welche anderen Möglichkeiten sieht der Senat, um das offensichtlich schwer auflösbare Problem der Mietenbildung im sozialen Wohnungsbau zu lösen? Speziell die Frage des Ankaufs wäre meine Zusatzfrage an den Senat.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Wir sind bei den Zusatzfragen. Jetzt hat sich Herr Brauner gemeldet. Ich würde aber darum bitten, dass wir jetzt nicht in Dialoge zwischen den Abgeordneten eintreten, denn Sie sehen sich öfter, die Anzuhörenden haben wir nicht so oft da.

**Matthias Brauner (CDU):** Das ist richtig. Aber ich will zumindest die Frage von Frau Lompscher gern beantworten, wie wir auf die 60 Millionen kommen. Das kann man im Transparenzbericht nachlesen, aber ich sage Ihnen noch mal die Zahlen: Es gab eine Belastungsreduzierung von rund 800 Millionen an auszuzahlenden Fördermitteln. Gleichzeitig wurden 414 Millionen an Bürgschaften gezogen, die auch tatsächlich geflossen sind, und es sind rund 320 Millionen an Aufwendungsdarlehen ausgefallen, die aber teilweise erst in Zukunft kommen oder jetzt anliegen. Das kann man nicht so genau beziffern. Das heißt, wenn Sie jetzt 800 minus 414 minus 316 rechnen, kommen Sie ungefähr auf 60 Millionen. Das ist die Rechnung, die dahintersteht. So kann man das an der Stelle beziffern – damit das für Sie auch nachvollziehbar ist. Das steht alles auf den Seiten 19 und 20 des Berichts.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Das ist gut. – Ich habe mich selber noch mal gemeldet und will eine präzisierende Frage an Prof. Kaufmann zur Richtatzmiete stellen. Sie haben auf Artikel 14 des Grundgesetzes hingewiesen. Daraus leiten Sie ab, das Objekt darf nicht unwirtschaftlich werden. Das ist nachzuvollziehen. Das heißt aber nicht, dass da eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von anno Tobak zugrunde gelegt werden muss. Vielleicht können Sie das noch mal kurz ausführen. Das war meine Frage.

Wir machen jetzt die Antwortrunde, und mit Blick auf die Uhr würde ich vermuten, dass wir dann am Ende der Veranstaltung angekommen sind. Ich würde gern mit dem Senat anfangen. Es sind ja viele Fragen an den Senat gegangen. – Herr Staatssekretär!

**Staatssekretär Ephraim Gothe (SenStadtUm):** Es gab eine ganze Reihe von Fragen, die sich mit der gleichen Frage zusammenfassen lassen, nämlich: Wie gehen wir jetzt weiter mit dem

Thema um? – Wir stellen alle fest – Herr Brauner hat es herausgestrichen –, es ist ein verdammt komplexes System, und obwohl 150 000 Haushalte in Berlin diesem Kostenmietrecht unterliegen, gibt es nur eine Handvoll Experten, die das wirklich durchdringen oder auch im Detail erläutern könnten. – [Zuruf] – Ich glaube auch nicht, dass das eine Bildungsfrage ist. Also es ist eine komplexe Materie, und wir sind gut beraten, hier nicht irgendeinen Vorschlag übers Knie zu brechen und damit z. B. das Parlament zu überraschen. Wir müssen mit dem Parlament als Gesetzgeber sehr gut abstimmen, welche Schlüsse wir aus dieser Evaluierung ziehen wollen, und wir schlagen deshalb vor und haben das auch vor, ein Expertengremium einzuberufen mit einigen Sachkundigen, aber durchaus auch einigen aus dem Raum des Parlaments, denn wir wissen, obwohl es eine sehr schwierige Materie ist, dass es doch gerade in diesem Ausschuss, aber auch im Hauptausschuss, ein paar Experten gibt, die dieses Thema schon lange mitverfolgen und es durchdrungen haben. Ich glaube, in einem solchen Gremium, das dann vielleicht zwei- oder dreimal tagt, wird man sich alternativen Modellen nähern können, die dann auch belastbar sind. Daraus werden wir dann einen Vorschlag erarbeiten, wie wir mit diesem Thema insgesamt weiter umgehen. Ich glaube, es ist auch im Sinne einer gewissen Transparenz vorteilhaft, wenn man diesen Weg beschreitet.

Ansonsten hatte Frau Lompscher noch gefragt, wie es mit den neuen Wohnungen weitergeht, die wir im neuen sozialen Wohnungsbau bauen wollen. Da denken wir uns gerade ein anderes System aus, das sich von dem alten grundlegend unterscheidet. Das heißt, das muss man nicht miteinander vermengen, sondern das kann man getrennt voneinander sehen. Sie hatten außerdem noch gefragt, ob wir eine gezielte Ankaufsstrategie für Objekte im sozialen Wohnungsbau haben. Die haben wir nicht. Die Wohnungsbaugesellschaften liegen zwar überall auf der Lauer, wenn es darum geht, Wohnungsbestände anzukaufen, die auf den Markt kommen, auch wenn Objekte des sozialen Wohnungsbaus auf den Markt kommen, wird das von unseren Wohnungsbaugesellschaften geprüft, aber es gibt keine gesonderte Spezialstrategie genau für dieses Feld.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Da war jetzt so ein Gegensatz entstanden zwischen Sachkundigen und Abgeordneten. Wir halten mal fest: Es gibt auch sachkundige Abgeordnete.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm): Ich glaube, genau das habe ich zum Ausdruck gebracht.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Okay! Dann einigen wir uns darauf. – Ich denke, wir fangen jetzt von der anderen Seite mit Herr Wild an und enden bei Prof. Kaufmann. – Bitte schön!

**Reiner Wild** (Berliner Mieterverein): Ich habe zur Kenntnis genommen, dass es Überlegungen gibt, über die Mietensystematik im sozialen Wohnungsbau noch einmal nachzudenken. Das erfreut uns, weil wir sehen, dass Handlungsbedarf gegeben ist. Wir wollen gern unsere Expertise und unsere Erfahrungen, die wir über unsere baden-württembergischen Kollegen haben, einbringen. Da ist sicherlich Diskussionsbedarf gegeben, aber wir sehen eine Sozialmiete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete als sinnvoll an, um das System in die richtige Waage zu bringen. Deswegen wollen wir hier ein Stück vorwärtskommen. Ich glaube, dass dies angesichts der Schicksale vieler einkommensschwacher Mieter in diesen Wohngebäuden dringend notwendig ist, und wir würden das auf jeden Fall unterstützen.

**Dr. Bernd Strehlow (BFW):** Ich hätte zwei Geschichten, eine ist eigentlich nur eine Bemerkung von Herrn Wolf. Niemand vertritt die Folgen. Ich bin dieser Ansicht, dass niemand die sozialen Folgen – – Also ich glaube nicht, dass jemand aus dieser Partei vor die Fanny-Hensel-Kiez-Leute getreten ist und gesagt hat: Wir waren es. Wir haben das gemacht und haben nicht alles richtig bedacht. – Das nur mal kurz zur Klarstellung. Dass man zu den Folgen steht, dass das Land Berlin 100 Millionen eingespart hat, das hat jeder, der beteiligt war, bisher vertreten.

Die Ausgleichsabgabe, Herr Brauner: Der Bezirk Pankow – ziemlich scharf – sieht das so, dass es eine völlige Freistellung ist, wenn nach der neuen Richtlinie eine 1,5-Zimmer-Wohnung an eine Person vergeben wird. So sehen die das an. Sie sagen: Steht dir gar nicht zu, du bist hier ein Luxusmensch. Für das, was überschließend ist, kannst du – – Ich glaube, der Senat hat vor Jahren – es ist in vielen Bezirken gar nicht mehr angewandt worden – – Bis zu 2 Euro/m<sup>2</sup> war das wohl möglich, und das machen die, und zwar ziemlich harsch, sagen uns unsere Mitglieder, die in Pankow Bestände haben. Das kann man wahrscheinlich rechtlich sogar so sehen. Deswegen bitten wir ja den Senat, diesen einen Fall, gerade mit den Anderthalbzimmerwohnungen, noch mal zu überprüfen und klarzustellen, dass die Quadratmeterlösung, gerade weil Wohnungen auf eine bestimmte Art und Weise gebaut wurden – – Wenn die sagen: Soundso viel Quadratmeter waren es damals von der Struktur, dann kann man es sozusagen nicht mit den Sachen für 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen, wo wir – – Ich habe es ja gesagt: Wir unterstützen den Senat. Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs halten wir für den richtigen Weg. Aber in diesem einen Sonderfall mögen Sie es bitte noch mal überdenken.

**Patricia Genth (IBB):** An uns wurden Fragen zur Verzinsung der Aufwendungsdarlehen gerichtet. Wir sind gern bereit, nach Absprache mit unserer Senatsverwaltung da mal eine entsprechende Auswertung zu machen. So profan einen Durchschnittszinssatz kann man schwer angeben, weil es ja auch viele Darlehen gibt, die noch in der Ruhephase sind und gar nicht verzinst werden, und andere, die schon in der Verzinsung sind mit der jährlichen Steigerung je nach Mieterhöhung. Gern werden wir in der nächsten Zeit eine entsprechende Auswertung machen und Ihnen dann detailliertere Zahlen zuliefern. Das können wir gern tun.

Dann gab es noch eine Frage von Frau Schmidberger zu den Instandhaltungsrechnungen. Bei uns auf jeden Fall kann der Mieter diese Sachen nicht einsehen, weil wir kein Vertragsverhältnis haben. Die Unterlagen, die bei uns sind, unterliegen dem Bankgeheimnis. Wie die gesetzlichen Regelungen zwischen Mietern und Vermietern sind – da bin ich kein Experte und möchte da lieber keine Aussage machen aus meinem Normalwissen, was ich mir dabei denke.

Zu den bindenden Miethöhen in den Bewilligungsbescheiden: Die sind ja vor Jahren organisiert. Es ist genau festgelegt, welche Grundlagen aus der II. BV gelten, wie sich die Mieten entwickeln, wie die entsprechende Förderung dagegensteht. Dieser Bewilligungsbescheid ist bindend. Wir als IBB haben jedenfalls keinen Ermessensspielraum, da etwas anderes festzulegen. Inwieweit man durch gesetzliche Regelungen eingreifen kann, soll ja jetzt anscheinend geprüft werden.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Das war's schon? – Dann Prof. Kaufmann, bitte schön!

**Prof. Dr. Marcel Kaufmann** (Freshfields Bruckhaus Deringer): Die erste Frage, die an mich ging, war die Frage von Ihnen, Herr Wolf, nach der Richtsatzmiete und deren verfassungsrechtlicher Rechtmäßigkeit. Ich glaube, man muss sich zunächst, wenn man da zu belastbaren Aussagen kommen möchte, die Frage stellen: Über welches Modell einer Mietbegrenzung rede ich eigentlich? Auch eine Richtsatzmiete oder eine Mietbegrenzung lässt ja unterschiedliche Regelungen zu, beispielsweise einen seitens der Verwaltung festgesetzten Betrag oder mehrere Beträge für unterschiedliche Gruppen von Wohnungen oder auch – das ist das baden-württembergische Modell – die Möglichkeit, eine dynamische Referenz, einen Bezug herzustellen zum Markt, indem ich auf den Mietspiegel referenziere. Schon das wird ja Auswirkungen auf die verfassungsrechtliche Bewertung haben, je nachdem, wo sich eine solche Diskussion hinbewegt. – Das ist das Erste.

Das Zweite – den Grundsatz teilen wir –: Es ist eine Frage, inwieweit Artikel 14 betroffen ist. Da ist die Aussage der Rechtsprechung, dass eine solche Mietbegrenzung nicht zu einer vollständigen Entwertung des Eigentums führen darf. Das ist aber nur einer der Sätze. Natürlich muss ein solcher Eingriff auch verhältnismäßig sein, und „verhältnismäßig“ bedeutet, er muss vor allen Dingen gerechtfertigt sein und angemessen erscheinen mit Blick auf die Ziele, die der Gesetzgeber vertritt. Und da – dritter Punkt – kommt es sehr maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt an, die ich mit einem solchen Mietbegrenzungsmechanismus regulieren möchte. Diese Verhältnisse sind – da bin ich ganz bei Ihnen – in Baden-Württemberg in der Tat andere gewesen als in Berlin, und insofern – da stimme ich Ihnen auch zu – war die verfassungsrechtliche Rechtfertigung der Richtsatzmiete in Baden-Württemberg mit Blick auf das dortige Mietniveau möglicherweise einfacher, als sie es hier in Berlin ist.

Wenn wir uns ungeachtet dieser Unsicherheiten heute die Frage stellen: Ist ein solcher Mietbegrenzungsmechanismus, z. B. in Form einer Referenz auf den Mietspiegel, verfassungsrechtlich zu rechtfertigen? –, dann wird man zunächst eine wichtige Differenzierung machen müssen, nämlich zwischen den – ich sage mal – normalen Sozialwohnungen, die Anschlussförderung bekommen haben, oder auch den Wohnungen, die keine Anschlussförderung bekommen haben oder wo ein Eigentümerwechsel eingetreten ist, auf der einen Seite und dann den Wohnungen, die keine Anschlussförderung bekommen haben und nach wie vor durch den ursprünglich Verfügungsberechtigten bewirtschaftet werden. Darauf hat Herr Wild hingewiesen, und auch Sie, Herr Strehlow, habe ich so verstanden, dass Sie auf genau diesen Punkt Bezug nehmen.

Als wir im Zusammenhang mit dem letzten Gesetzgebungsverfahren um eine verfassungsrechtliche Beurteilung gebeten wurden, haben wir im Lichte der damaligen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, mit Blick auf die konkrete Regelung, die damals vorgesehen war, und mit Blick auf die Begründung, die der Gesetzgeber damals gegeben hatte – und ich sage dazu, auch vor dem Hintergrund der vielen Verfahren, die wir seinerzeit für das Land Berlin gerade um die Nichtgewährung der Anschlussförderung geführt haben –, gesagt: Ein solcher Eingriff in diesen Wohnungsbestand – also der ursprüngliche Verfügungsberechtigte hat noch eine Wohnung, für die keine Anschlussförderung gewährt wurde – bedarf einer hohen verfassungsrechtlichen Rechtfertigung, die wir in der damaligen Situation – insofern haben Sie recht – so nicht gesehen haben.

Auch heute werden wir in dem Gutachten, das wir erstellt und dessen Ergebnisse wir heute vorgestellt haben, schon differenzieren zwischen genau diesen normalen Wohnungen und dem Sonderproblem dieser Anschlussförderungswohnungen. Meine Aussage dazu ist: Wir glauben, dass es heute – dann, wenn ich möglicherweise ein gestuftes Vorgehen vorsehe, wenn ich Übergangsvorschriften vorsehe, wenn ich differenziere, wenn ich eine Einzelfallprüfung vornehme – möglicherweise gelingen kann, die Verhältnismäßigkeit im Einzelfall auch für diese Wohnungen zu wahren. Aber Sie sehen schon – insofern ist es in der Tat eine juristische Wertung –, dass der Grad der Restunsicherheit hier auch höher ist als bei den Normalfällen. Auch hier wird man berücksichtigen müssen, dass sich die Verhältnisse im Land Berlin seit dem letzten Gesetzgebungsverfahren verändert haben, und ich sage mal, auch zulasten der Mieter im sozialen Wohnungsbau verändert haben. Ich glaube, das kann man auch aus juristischer Sicht feststellen, ohne dass das schon eine politische Festlegung ist. Das wird der Gesetzgeber bei der Abwägung, denke ich, mitberücksichtigen müssen.

Insofern ist meine Aussage differenziert. Wir halten das Modell von Mietbegrenzungen ganz im Allgemeinen für vertretbar, dann, wenn es durch sachliche Gründe gerechtfertigt ist vor dem Hintergrund der aktuellen Verhältnisse und der prognostizierten Verhältnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Wir glauben, dass der Begründungsaufwand für solche Eingriffe hoch ist. Er wird umso höher, je intensiver die Eigentumsbeeinträchtigung ist, und wir werden für die besondere Gruppe derjenigen Wohnungen, für die keine Anschlussförderung gezahlt wurde, wenn es überhaupt verhältnismäßig sein soll, sehr wahlbegründete und sehr differenzierte Regelungen treffen müssen, um etwaigen rechtlichen Auseinandersetzungen hier standzuhalten und eine verlässliche Regelung als Land Berlin ins Werk setzen zu können. – So viel zum dem Thema der Richtsatzmiete.

Sie hatten mich dann gefragt, warum wir glauben, dass die Kostenmiete komplizierter ist, warum das aus unserer Sicht ein schwierigerer Weg ist. Ich möchte auch da klarstellen: Das ist zuvörderst eine Frage der politischen Diskussion und Entscheidung. Auch die können wir rechtlich sozusagen nur in gewisser Weise, ich will nicht sagen, vorzeichnen, aber Ihnen ein paar Parameter an die Hand geben. Bei der Kostenmiete sind ja grundsätzlich zwei Eingriffe denkbar. Entweder ich greife in die historischen Ansätze ein, also: Was hat das Haus damals gekostet, und möchte ich das auch heute noch als relevant ansehen? Oder ich nehme die heutige Kostensituation und sage – das war ja der Gegenvorschlag –, ich nehme meinetwegen den Kaufpreis. Wie gesagt, rechtstechnisch halten wir beides für gangbar.

Sie hatten aber gefragt: Was spricht möglicherweise dagegen, solche Regelungen zu machen, wenn man sie mit der Kostenmiete vergleicht? Das war ja auch die Frage von Ihnen, Frau Schmidberger: Was spricht dagegen? – Wenn ich mal mit den historischen Kostensätzen anfange: Sie müssten verwaltungspraktisch für jedes Haus, für jedes Gebäude alle Kostenansätze aus der damaligen Berechnungsverordnung, das heißt, im Prinzip – ich übertreibe mal etwas – die Handwerkerrechnungen nehmen und müssten sagen, diese Rechnungen waren um 40 Prozent, um 60 Prozent, um 30 Prozent überhöht. Aus welchen Gründen eigentlich? Sie müssten im Grunde genommen eine sachverständige Begutachtung dieser Kosten zum damaligen Zeitpunkt vornehmen. Man müsste überhaupt erst mal die Aussage pauschal begründen, warum eine Rechnung über damals 1 500 DM in Wirklichkeit nur 700 DM wert war. Wir haben einfach einen riesigen, dann auch objektbezogenen Prüfungsaufwand gesehen, und wir haben auch einen großen legislativen Aufwand gesehen, so was überhaupt erst mal rechtssicher in Formen zu gießen. Und dann stellen Sie sich vor, Sie haben fünf oder sechs Verfü-

gungsberechtigte, es wird einmal so gerechnet, es wird einmal so gerechnet, die IBB erlässt einen entsprechenden Verwaltungsbescheid und sagt: Deine Kostengrundlage ist in Zukunft X. – Da sehen wir einfach gewisses Streitpotenzial. Im Vergleich zu einer Mietbegrenzung, die aufgrund sachlich begründeter Kriterien eingeführt wird – rein legislativ, keine politische Wertung –, glauben wir, dass der legislative Aufwand bei solchen Eingriffen in die historischen Kostenpositionen höher ist.

Die Alternative, auf aktuelle Kostenpositionen abzustellen, ist natürlich auf den ersten Blick ganz interessant. Ich habe mich nur bei der Frage, wie man so was in ein Gesetz gießt, gefragt – wir reden jetzt über die Variante, ich stelle auf den Kaufpreis ab –: Was ist denn eigentlich der Kaufpreis für ein solches Haus? – Sie werden sagen: Das ist das, was der Notar in den Kaufvertrag geschrieben hat und die Parteien vorher ausgehandelt haben. – Was ist, wenn ich Portfolios von Wohnungen verkaufe? Was ist, wenn der Kaufpreis sehr niedrig ist, der Käufer aber anstehende Instandhaltungsmaßnahmen oder Investitionen im größeren Umfang dort möglicherweise bereits eingepreist hat, mit der Folge, dass der Kaufpreis sehr niedrig ist? Was ist eigentlich im Falle des Weiterverkaufs des Hauses? Wollen Sie wirklich die Richtsatzmiete oder eine soziale Kostenmiete davon abhängig machen, wie sich die Preisentwicklung auf dem Markt für Wohnimmobilien in den nächsten Jahrzehnten gestaltet? Wir wissen doch heute noch gar nicht, welche Preise dort in Zukunft aufgerufen werden. Man muss einmal daran erinnern, dass dieser Einfrierungsgrundsatz – und ich bin kein Verteidiger – historisch gesehen eigentlich eine Mieterschutzvorschrift war, und zwar in all den Bundesländern, wo man befürchtet hat, dass die Kosten für die Häuser gegenüber den historischen Kosten steigen, wie es ja auch überall sonst im Bundesgebiet in der Regel der Fall ist. Wir glauben: Sie fangen sich mit einem Bezug auf solche Kaufpreise weitere legislative Probleme ein, die es möglicherweise komplexer machen. Auch hier – sage ich, aber wie gesagt, rein aus der juristischen Sicht – haben wir mit Mietbegrenzungsmechanismen, die beispielsweise auf den Markt referenzieren, ein vermutlich rechtssicheres und dann auch in der Verwaltungspraxis einfacheres Modell zu Gebote, weil Sie dort nicht in jedem Einzelfall rechnen müssen und damit Rechtsunsicherheit im Einzelfall erzeugen.

Das waren die Fragen, die mir gestellt wurden, mit Ausnahme der Frage von Ihnen, Herr Otto, ob die Grenze des Artikels 14 bedeuten würde, dass die Wirtschaftlichkeit nach Maßgabe der historischen Wirtschaftlichkeitsberechnung gewahrt sein muss. Die Antwort ist ein klares Nein. Die ist für diese Betrachtung aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht relevant, sondern es kommt auf den Status quo an.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Danke schön! – Ich glaube, wir haben eine ganze Menge gelernt. Wir bedanken uns bei den Anzuhörenden und auch beim Senat und würden damit diesen Tagesordnungspunkt bzw. die Anhörung abschließen. Ich schlage vor, den Antrag unter 4 b zu vertagen, bis wir das Wortprotokoll haben, und dann darüber abzustimmen. Den Besprechungspunkt würde ich für abgearbeitet erklären. Dazu hat sich Herr Wolf gemeldet. – Bitte schön!

**Harald Wolf (LINKE):** Ich habe noch eine Bitte, und zwar: Wenn das Gutachten fertiggestellt ist und von der Senatsverwaltung abgenommen wurde, wäre es sehr schön, wenn es dann auch diesem Ausschuss unverzüglich zur Verfügung gestellt werden könnte.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Die Bitte ist ja schon geäußert worden. Ich gehe davon aus. Herr Gothe hat auch genickt. Es gab dann noch die Präsentation von Herrn Prof. Kaufmann, und von der IBB gab es auch eine Präsentation. Die haben Sie nur nicht gezeigt, wenn ich das richtig verfolgt habe. Die steht uns aber auch zur Verfügung, können wir ans Protokoll heften. – [Zuruf] – Ist schon verschickt worden. Gut! Dann haben wir das erledigt. Ich bedanke mich noch mal bei Ihnen.

Punkt 5 der Tagesordnung

- a) Vorlage – zur Kenntnisnahme – [0095](#)  
Drucksache 17/0505 BauVerk
- Bericht über ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“**  
(auf Antrag der Fraktion Die Linke)
- b) Antrag der Fraktion Die Linke [0147](#)  
Drucksache 17/1178 BauVerk
- Mietenbündnis unbrauchbar – Neustart mit klaren wohnungspolitischen Zielen erforderlich**

Vertagt.

Punkt 6 der Tagesordnung

- Antrag der Fraktion Die Linke [0148](#)  
Drucksache 17/1179 BauVerk
- Wohnungstausch ermöglichen – ohne Mietanstieg**

Vertagt.

Punkt 7 der Tagesordnung

**Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.