

## 16. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

## Wortprotokoll

### Ausschuss für Bauen und Wohnen

15. Sitzung

28. November 2007

Beginn: 15.05 Uhr

Ende: 16.58 Uhr

Vorsitz: Dr. Manuel Heide (CDU)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Wir kommen zu

#### Punkt 1 der Tagesordnung (alt Punkt 2)

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0039](#)  
**Das neue Gerichtsurteil des Bundesgerichtshofes zu § 17 des  
Zweiten Wohnungsbaugesetzes – Konsequenzen für betroffene  
Mieterinnen und Mieter in Berlin**  
(auf Antrag der Fraktion der CDU)
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0057](#)  
**Bewertung der Situation für die Mieterinnen und Mieter in  
den Wohnungen gemäß § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**  
(auf Antrag der Fraktion der SPD)

Ich begrüße die Vertreter der Mieterinitiative zu unserer Anhörung. – Ich gehe davon aus, dass ein Wortprotokoll erstellt wird. – Dazu höre ich keinen Widerspruch. – Da nicht jeder von uns mit den Einzelheiten des § 17 Absatz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und der divergierenden Rechtsprechung vertraut ist, bitte ich Sie, Herr Brand, vorab ein paar grundsätzliche Worte zu diesem Problem zu sagen. – Bitte!

**Thomas Brand** (SenStadt): Schönen Dank, Herr Vorsitzender! – Es geht hier um eine kleine Nebenbestimmung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, das für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus über viele Jahrzehnte maßgeblich war und Anfang der 2000er Jahre ausgelaufen ist. Heute gibt es ein bundesweites Wohnungsbauförderungsgesetz. Dieses Gesetz von damals gibt es heute gar nicht mehr.

Nach § 17 Zweites Wohnungsbaugesetz war es möglich, nicht nur den Neubau von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu fördern, sondern auch den Umbau – wenn er unter wesentlichem Bauaufwand erfolgte – von vorhandenem Wohnraum, der beispielsweise nicht mehr ausreichend genutzt wurde oder dessen bauli-

che Qualitäten nicht mehr den Ansprüchen gerecht wurden. Dieses musste bei der Investitionsbank Berlin – damals Wohnungsbaukreditanstalt – beantragt werden, die geprüft hat, ob dieser wesentliche Bauaufwand vorliegt, und dann – wie auch sonst im sozialen Wohnungsbau – einen Bewilligungsbescheid erteilt hat. Wenn diese Wohnungen umgebaut waren, waren sie von diesem Zeitpunkt an sozialer Wohnungsbau, als wären sie neu gebaut worden. – So einfach ist der Inhalt dieses § 17 Zweites Wohnungsbaugesetz.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Worin besteht nun die Problematik?

**Thomas Brand** (SenStadt): Die Problematik liegt in den Kriterien, die die damalige Wohnungsbaukreditanstalt Berlin angesetzt hat, um dem § 17 zu folgen. Darin heißt es, dass Wohnungsbau durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau ist. Die Frage, was „wesentlich“ ist, bedarf der Interpretation. Die Zivilgerichte hatten später zu urteilen, ob die Ansatzpunkte, die die damalige Wohnungsbaukreditanstalt angewandt hat, diesem Kriterium „wesentlich“ entsprachen. Die Gerichte haben dann im Wesentlichen die sogenannte Zwei-Drittel-Regelung angewandt und gesagt: Wenn der Bauaufwand so hoch war, dass er etwa zwei Drittel des Aufwandes eines Neubaus entsprochen hat, dann ist es ein wesentlicher Bauaufwand. – Ob das in jedem Einzelfall auch so war, muss letztlich die betroffene Wohnungsbaugesellschaft im Zivilrechtsverfahren nachweisen. Die Problematik besteht darin, dass dieses manchmal gelingt und manchmal nicht. In zunehmendem Maße gelingt es der Wohnungsbaugesellschaft aber, dieses nachzuweisen. So kommt es zu unterschiedlichen Urteilen im Zivilrechtsverfahren. Im einen Fall wird gesagt, dass es kein wesentlicher Bauaufwand gewesen sei, also eigentlich Alt- und nicht Neubau sei, und in anderen Fällen wird gesagt, dass es einen wesentlichen Bauaufwand gegeben habe – von der WBK richtig bestätigt –, also sei es Neubau. So kann es sein, dass es in einer Siedlung, manchmal sogar in einem Gebäude, unterschiedliche Gerichtsurteile zu der Frage gibt, ob es sich um sozialen Wohnungsbau handelt oder ob es weiterhin Altbau ist, der zwar wesentlich modernisiert, aber nicht zu Neubau wurde.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Wie hoch sind die Mietdifferenzen – um zum wesentlichen Thema zu kommen?

**Thomas Brand** (SenStadt): Das kann man nicht generell sagen, weil im sozialen Wohnungsbau immer die Bewilligungsmiete des jeweiligen Bewilligungsjahres galt, und diese Bewilligungsmiete ist nicht statisch, sondern sie entwickelt sich im Laufe der nächsten Jahre und Jahrzehnte durch den Abbau der Förderung um regelmäßig 13 Cent, aber z. B. auch durch die Anhebung der Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung. Indem sich Zinskonditionen für Kredite verändern, verändern sich auch sehr unterschiedlich die jeweiligen Wirtschaftlichkeitsberechnungen der einzelnen Häuser, sprich: Objekte. Die Objekte können also unterschiedliche Mieten haben. Im Durchschnitt – so wird mir berichtet – sollen diese Sozialmieten, die nach § 17 gefördert wurden, heute zwischen 5,00 € und 5,30 € netto kalt liegen. Dazu kommen – wie üblich – die Betriebskosten.

Die Altbauermieten orientieren sich wiederum an dem Mietspiegel des jeweiligen Baujahrgangs dieser Wohnungen. Die liegen im Regelfall in der ersten Spalte des Mietspiegels, also vor 1918 errichtet. Dort liegen die Mittelwerte – z. B. für den Klausenerplatz, das ist im Wesentlichen eine mittlere Wohnungslage, recht gut gelegen, wenn man sich einmal die Stadt vergegenwärtigt: Schloss Charlottenburg, Klausenerplatz u. Ä. – laut Mietspiegel etwa bei 4,60 € bis 4,80 €. Aber der Mittelwert ist nur ein Anhaltspunkt. Im Mietspiegel müssen wir immer die Bandbreite sehen und wo die Wohnungen innerhalb dieser Bandbreite liegen.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Also, es kann Ihnen auch passieren, dass Sie am Anfang mit einer Einstufung günstig gefahren sind, und dass jetzt, nach 15 Jahren, die Problematik besteht, dass Wohnungen aus der sozialen Wohnungsbauförderung herausfallen?

**Thomas Brand** (SenStadt): Zum einen ja. Sozialer Wohnungsbau ist im Einstieg normalerweise recht günstig gewesen, der Altbau möglicherweise höher. Allerdings wurden in bestimmten Bereichen – wenn der Altbau gefördert wurde – noch andere Förderprogramme genutzt. Es gab in der sozialen Modernisierungsförderung spezielle Förderprogramme, die wieder ganz andere Rahmenbedingungen hatten als der soziale Wohnungsbau, sodass verschiedene Rechtsformen in diesen Wohnungen und Gebäuden gelten können – nicht nur der freifinanzierte Altbau, sondern auch der nach § 17 geförderte soziale Wohnungsbau und eventuell auch

ein mit Sanierungsfördermitteln geförderter Umbau dieser Wohnungen. Es gibt verschiedene Rechtsverhältnisse. Einen Wegfall der Anschlussförderung gibt es hier nicht. Die Objekte sind alle in der Anschlussförderung, werden also alle im Zweifel 30 Jahre lang gefördert und haben nicht die Problematik dieser neueren Bestände, nur die 15 Jahre gefördert worden sind.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Nach diesem Ritt durch das Mietrecht in seiner ganzen Komplexität wird jeder verstehen, warum wir einer Besuchergruppe von Fachleuten aus Mexiko geraten haben: Was Sie auch immer bei der Wohnungsbauförderung machen, machen Sie es nicht so wie wir! – Herr Laeber, Sie haben jetzt das Wort!

**Thomas Laeber** (Mieterinitiative Klausenerplatz): Vielen herzlichen Dank! – Soweit das erste Juristische, was wir mitbekommen haben. – Grundsätzlich sind auch die Häuser von der WIR, die als Neubauten gelten, um 1900 gebaut worden. Sie unterscheiden sich im Großen und Ganzen nicht von den anderen Objekten, die ebenfalls in dieser Zeit – 70er, Anfang 80er Jahre – saniert wurden. Dabei geht es um mehrere Hundert Häuser, und ungefähr 65 davon sind nach § 17 saniert worden.

Die Mieten dieser betroffenen Häuser sind inzwischen unverhältnismäßig hoch. Eine 118-qm-Wohnung – ein Beispiel im sozialen Wohnungsbau als Neubau – kostet 1 100 €. Das ist warm, aber 1 100 € für 118 qm finde ich viel. Über den Subventionsabbauplan werden Sie in nächster Zeit noch steigen.

Die Wohnungen entsprechen keinem Neubaustandard. Abgerechnete Einbauten von Fenstern, Duscbädern oder Stromzählern auf jedem Treppenabsatz sind nachweislich gar nicht erfolgt. Die Wohnungen sind vielmehr genauso einfach saniert worden wie viele andere, die im Kiez damals modernisiert worden sind. Zum Teil sind die Wohnungen jetzt wieder modernisierungsbedürftig. – Das sagte damals auch Herr Grzimek auf einer Mieterversammlung, die schon wieder zwei Jahre her ist. – Sie entsprechen also keinem Neubaustandard, und auch die juristische Grundlage des § 17 ist nicht gegeben. Was „wesentlicher“ Bauaufwand ist, haben Sie eben schon von Ihrem Kollegen gehört. Es gibt noch eine kleine Einschränkung im § 17, nämlich: Die Wohnungen dürfen vorher zu Wohnzwecken nicht mehr geeignet gewesen sein. Darüber haben die Gerichte jetzt entschieden und gesagt: Das ist Blödsinn. In diesen Wohnungen gab es schon damals Innentoiletten usw. Sie waren also nicht nach § 17 zu sanieren.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Darf ich eine Zwischenfrage stellen? – Die Sanierungen in der Gegend des Klausenerplatzes liegen in großen Teilen schon einige Jahrzehnte zurück. Warum kommt diese Diskussion jetzt hoch und nicht damals, als die Wohnungen fertiggestellt wurden?

**Thomas Laeber** (Mieterinitiative Klausenerplatz): Damals kam die Diskussion hoch, aber nur für einzelne Häuser. Das wurde nicht öffentlich bekannt. Es gab im Laufe der Zeit – von den 70er Jahren bis jetzt – ungefähr 40 Gerichtsurteile, die uns bekannt sind, die alle sagten, dass der § 17 nicht erfüllt worden sei und eine Rückwandlung in Altbau vorzunehmen sei. – Es ist aber nie in breiter Masse hervorgetreten. Wir wissen von 40 Gerichtsurteilen im Laufe der Jahre.

Ich selbst bin auch erst vor zwei, drei Jahren in eine Wohnung dort eingezogen und habe dann erst die Problematik mitbekommen. Diese Ablehnung der juristischen Grundlage des § 17 gilt übrigens für sämtliche uns bekannten Prozesse und Urteile. Die Prozesse, die die Mieter verloren haben, haben sie nicht verloren, weil der § 17 urplötzlich greifen würde, sondern aus dem Grundsatz von Treu und Glauben, also: Wer Jahrzehnte lang diese Miete bezahlt bzw. die Mieterhöhungen immer anerkannt hat, kann nicht rückwirkend die Miete mindern. Grundsätzlich gilt der § 17 bisher in sämtlichen Urteilen als nicht gegeben oder nicht anwendbar auf diese Häuser.

Treu und Glauben ist die Geschichte, wo man Probleme bekommt. Dass dieser Sachverhalt hochkomplex ist, haben Sie in diesen paar Minuten mitbekommen. Normalen oder erst recht ausländischen Mietern ist das wahrscheinlich kaum zu erklären. Warum verhält man sich treuwidrig, wenn man nach einigen Jahren merkt, dass der Mietvertrag nicht rechtsgültig ist? – Das ist mir ein Rätsel, und da stellt sich die etwas provokante Frage: Hält sich nicht vielmehr die WIR treuwidrig, wenn sie bei Abschluss eines Mietvertrages verschweigt, dass die gesetzliche Grundlage – § 17 – bisher in jedem Prozess verneint worden ist?

Halten wir fest: Die juristischen Voraussetzungen für den § 17 sind nicht gegeben. Jetzt muss weiterhin für jede Wohnung einzeln geklagt werden, obwohl die WIR z. B. ganze Häuser einheitlich abrechnet. Sie bestreitet gar nicht, dass z. B. die Häuser in der Seelingstraße 24/26 zusammen saniert worden sind, und jede Wohnung im Prinzip gleich saniert wurde. Das führt aber mit dieser Einzelklage zu der Absurdität, dass in einem Haus eine Wohnung Altbaumiete zahlt und alle anderen Neubaumieten. Das leuchtet uns nicht ein. Diese Situation hat unter den betroffenen Mietern zu massiver Unruhe und Sorgen geführt und auch zur Gründung dieser Mieterinitiative. Auch der Berliner Mieterverein empfiehlt seinen Mitgliedern mit §-17-Wohnungen diese Mieterhöhung, die es jetzt gab, und auch die kommenden Mieterhöhungen unter Berufung auf das Urteil des Bundesgerichtshofs nicht mehr zu zahlen. Dass diese Situation ungerecht ist – die einen zahlen dies, andere das, obwohl gleich saniert worden ist –, ist für uns einsichtig. Es kann nicht sein, dass die Mieter von insgesamt rund 100 Häusern über Jahrzehnte die Kosten einer damaligen Fehlentscheidung tragen, die in den 70er Jahren, Anfang der 80er Jahre getroffen worden ist, während die WIR möglichst alle Prozesse sogar bis zum Bundesgerichtshof führt – trotz des Einspruchs. Die nächsten Klagen sind auch wieder für die Mieter entschieden worden, und es ist sofort Revision eingelegt worden.

Wir denken, dass nun die Politik gefordert ist, diese Ungerechtigkeit, dass unterschiedliche Mieten für dieselben Wohnungen gezahlt werden, aus dem Weg zu schaffen.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Wie sollte das nach Ihrer Vorstellung funktionieren? Wir haben ein Bundesgesetz und unterschiedliche Gerichtsurteile.

**Thomas Laeber** (Mieterinitiative Klausenerplatz): In den 40 Urteilen, die mir bekannt sind, ist in Altbau zurückgeführt worden. Das heißt, es ist nicht mehr Neubau im sozialen Wohnungsbau. Es funktioniert also. Ein Strich wäre es, die 65 Häuser, die es noch gibt, ebenfalls in den Altbau zurückzuführen. Insgesamt sind es 40 Wohnungen. Mal sind es Häuser, mal nur einzelne Wohnungen. Wenn man diese 65 Häuser – von mehreren Tausend, die in dieser Zeit saniert worden sind – zurückführt, hat man das Problem vom Tisch. Möglich scheint es zu sein, weil es bei einigen Häusern und Wohnungen passiert ist. Schlussendlich heißt das, dass die Wohnungen eine dem Zustand angemessene Miete – vergleichbar dem Mittelwert des Mietspiegels – bekommen, wie es für all diese Altbauten, die um 1900 oder 1910 gebaut worden sind, angemessen ist.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Ihr Kollege möchte noch etwas ergänzen! – Bitte!

**Martin Hoffmann** (Mieterbeirat Klausenerplatz): Sie sagten, es gebe unterschiedliche Urteile. Diese unterschiedlichen Urteile gibt es nicht. Es gab bisher kein Gericht, das den § 17 als berechtigt angesehen hat.

Herr Vorsitzender! Sie hatten gefragt, warum das erst jetzt hochkocht. Es kocht erst jetzt hoch, weil wir es mitbekommen und im Kiez veröffentlicht haben. Es ging über 20 Jahre. Das erste Urteil, das wir gefunden haben, ist aus dem Jahr 1984. Da haben Mieter diese Problematik erkannt und bereits geklagt und gewonnen. Es waren immer Einzelfälle, bis wir es jetzt in Mieterversammlungen publik gemacht haben. Jetzt war es nicht mehr zu verheimlichen. Jetzt konnte man nicht mehr sagen, es sei ein Einzelfall, und der Nachbar weiß davon nichts.

Diese 40 Verfahren wurden alle von den Mietern gewonnen. Das hat dazu geführt, dass z. B. ein Mieter in einem Haus in einer Altbauwohnung wohnt und die anderen nicht. Mir sind drei Häuser bekannt, die komplett umgewandelt worden sind, weil mehrere Mieter in diesen Häusern geklagt haben. Es gab in der gesamten Zeit noch eine zweite Schiene vor den Verwaltungsgerichten, denn wenn man Sozialmieten zahlen musste, musste man auch mal eine Fehlbelegungsabgabe zahlen. Wenn es aber kein sozialer Wohnungsbau ist –

Nun sind aber die beiden Gerichte nicht aneinander gebunden. Man musste also auf zwei Wegen klagen, was auch passiert ist. Es gab ganz kuriose Sachen: Zum Beispiel musste jemand noch eine Altbaumiete zahlen, aber keine Fehlbelegungsabgabe mehr, weil das Verwaltungsgericht gesagt hat, es sei kein §-17-Fall. Die Kuriosität ist überhaupt nicht zu überbieten.

Es gibt keinen Fall, in dem ein Gericht gesagt hat, dass der § 17 erfüllt sei. Hinsichtlich des „wesentlichen“ Bauaufwands versucht die WIR, die Kosten einzureichen, aber die Gerichte haben gesagt – der BGH hat das auch bestätigt –, dass man beim Bauaufwand unterscheiden muss und nicht alles einreichen kann, was man gebaut hat. Bauaufwand ist grundrissverändernd, z. B. wenn Wände umgesetzt werden. Aber Heizungs- und Fenstereinbau ist Modernisierung, und wenn Sie das herausrechnen – der BGH hat gesagt, dass man das tun muss –, dann landet man unter diesem einen Drittel eines erforderlichen Bauaufwands.

Dass einzelne Mieter verloren haben, liegt einzig daran – und das ist der Unterschied zu 20 Jahren Rechtsprechung –, dass Landgerichte gesagt haben, Treu und Glauben würde greifen. Der BGH hat jetzt definitiv entschieden – zumindest in den Fällen, wo der Mieter nicht lange Jahre stillschweigend gezahlt hat, sondern schnell genug geklagt hat –: Wenn die Bedingungen des § 17 nicht erfüllt sind, zählt auch die Unterschrift nicht, dann sind die Bedingungen nicht erfüllt, also gilt es nicht.

Sie müssen sich das einmal für unser Kiez vorstellen – ich versuche, es einmal von der menschlichen Seite darzustellen. Ich kann Ihnen das Haus zeigen, bei dem der BGH entschieden hat. Im dritten Stock wohnt eine Familie, die in einem Altbau wohnt. Sie wissen, dass in einem Hausflur in der Regel alle Wohnungen gleich sind. Darüber und darunter müssen Neubaumieten gezahlt werden. Im Haus daneben – das ist in der Neuen Christstraße, da können Sie auf 200 Meter alle Kuriositäten, die wir haben, erleben – wohnt eine Familie, die gewonnen hat. Daneben gibt es zwei weitere §-17-Häuser.

Das Haus an der Ecke wurde bereits 1984 komplett umgewandelt. Wir haben alten Schriftverkehr und können Ihnen das alles zeigen. Wir haben den alten Schriftverkehr zwischen der Sanierungsverwaltungsstelle und dem Senat ausgegraben, wo sie sich abgesprochen haben, man möge alle Häuser aus der Fehlbelegungsabgabe herausnehmen, weil sie diese Problematik kennen. Sie müssen sich das einmal vorstellen: Wir haben es jetzt mitbekommen, jeden Tag erleben wir das. Wir sehen: Aha, da oben! – dann kann man nicht mehr sagen: Das ist ein Einzelfall. – Wir haben ein politisches Problem – das kann auch die WIR nicht lösen –, das mit normaler Menschlichkeit nicht mehr zu verstehen ist. Ein Einzelfall ist ein Einzelfall, aber wie viele Einzelfälle soll es noch geben? Wir fühlen uns im Kiez ein Stück betrogen. Wir haben zwanzig Jahre lang von dem Problem nichts gewusst. Da könnte man sagen: Na gut, Pech gehabt! – aber das ist nicht mehr zu rechtfertigen. Es gibt Mieter, die sich nicht trauen zu klagen. Sie haben vielleicht nicht das Geld, um zu klagen. Wir haben ein großes Problem im Kiez selber.

Ich möchte noch eine Frage beantworten: Warum geht das nicht? – Wir haben jetzt die neuen Urteile nach dem BGH. Das zeichnet sich vor den Amtsgerichten schon ab. Die WIR sagt, sie könne zum Beispiel Vergleiche nicht abschließen – die Gerichte haben Vergleiche angeboten –, weil die IBB nicht mitmacht. Gut, das wird so sein, aber das ist in der Vergangenheit – – Wir haben auch Schriftverkehr zwischen der IBB und dem Senat gefunden, wo die IBB gesagt hat: Das ist für uns kein Problem, wenn wir ein rechtskräftiges Urteil haben. – Es kann aber auch die Politik die IBB anzuweisen: Wir schaffen in diesem Kiez Fairness, eine solche Ungerechtigkeit geht nicht an. – Diese Möglichkeit über die IBB, wenn die IBB nichts mehr sagt, dann hat auch die WIR – – Die WIR argumentiert nämlich, sie könne nicht, weil die IBB sagt: Das machen wir nicht mit. Wir brauchen ein rechtskräftiges Urteil. – Wir können nicht immer sagen: Einzelfall, Einzelfall! Das ist nicht fair.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Recht herzlichen Dank für Ihre Ausführungen! – Es ist üblich, dass die Abgeordneten die Gelegenheit haben, Fragen und Statements abzugeben. – Herr Otto, bitte!

**Andreas Otto (Grüne):** Ich finde es sehr gut, dass wir das besprechen. Ich habe schon vor einer ganzen Weile von diesem Problem erfahren und auch verschiedene Schriftstücke bekommen. – Ich habe noch ein paar Fragen, sowohl zu Ihren Vorträgen als auch an die Verwaltung. Um Ihr Zahlenbeispiel zu erhellen: Sie haben uns gesagt, Sie hätten einen Fall, 118 qm Wohnung, 1 100 €brutto warm. Sagen Sie uns bitte noch einmal, wie hoch die Nettomiete und die kalten und warmen Betriebskosten sind. Wie viele Leute darin wohnen, ist vielleicht auch interessant.

Die zweite Frage: Sie haben gesagt, Anfang der 80er Jahre, irgendjemand hat gesagt, Ende der 70er Jahre – die 30 Jahre, um die es bei der Förderung maximal geht, sind irgendwann um. Das steht unmittelbar bevor. Vielleicht könnte uns Herr Brand sagen, wie dann die Perspektive ist.

Sie haben die Urteile durch die ganzen Instanzen bemängelt. Die WIR hat geklagt. Das ist eine Frage an den Senat: Wird so etwas eigentlich auch abgestimmt? Oder sagen Sie, sie müssen nach wirtschaftlichem Ermessen so lange durchhalten, bis sie eines Besseren auch beim allerhöchsten Gericht belehrt werden? Oder überlegt man sich auch einmal den Aufwand und den Nutzen und kommt vielleicht vorher zu der Überlegung, wir haben jetzt so und so viele Verfahren verloren, wir geben das lieber auf und lassen unsere Rechtsabteilung etwas anderes machen? – Das ist dabei ein wichtiger Punkt, zumal wir gelegentlich diskutieren, dass landeseigene Unternehmen irgendwie besonders, besser oder sozialer sind. Unter diesem Aspekt interessiert es mich, wie da die Linie des Senats ist, oder ist Ihnen das heute auch zum ersten Mal zu Gehör gelangt?

Die letzte Frage ist: Um welchen Aufwand ging es eigentlich? Was wurde pro Quadratmeter ausgegeben? Das würde mich interessieren, wenn man noch ungefähr weiß, um welche Größenordnungen es da ging. Waren es 1 000 DM oder eher 300 DM?

Zu Ihrer Kritik, dass die Gleichheit nicht gegeben sei, muss ich sagen: Aus der Erfahrung, wenn man durch die Stadt geht oder mit Wohnen zu tun hat, haben Mieter in ganz wenigen Lagen im selben Haus die gleiche Miete. Das ist nicht ein solches Problem. Was ich aber als Problem empfinde, ist, dass Sie weit über den Mietspiegel gekommen sind. Wir würden davon ausgehen, dass es bei diesen Häusern, insbesondere bei dem Zustand, der da zu verzeichnen ist – 30 Jahre ist schon eine ganze Weile her –, nicht gerechtfertigt sein kann,

dass man so deutlich über dem Mietspiegel liegt. – Aber ich würde gerne erst einmal ein paar Antworten auf meine Fragen hören. – Danke!

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Frau Radziwill, bitte!

**Ülker Radziwill (SPD):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich war etwas irritiert. Ich ging davon aus, dass die antragstellende Seite die Besprechungspunkte am Anfang begründet, aber jeder Ausschuss macht es anders. – Ich freue mich, dass wir dieses Thema auf der Tagesordnung haben, und dass wir uns auf Antrag aller Fraktionen die Betroffenen anhören, denn als Wahlkreisabgeordnete vor Ort ist mir das Thema bekannt, und es ist dringend nötig, über diese Probleme der Mieter zu reden. Das Problem mit dem Gerichtsurteil – man kann das nicht nur auf das eine Gerichtsurteil beziehen, denn es beleuchtet nur eine Facette der gesamten Problemlage vor Ort. So gesehen ist es gut, wenn wir uns gemeinsam damit befassen.

Ich habe im Vorfeld die Initiative ergriffen und dieses Problem an den Senat herangetragen. Sie haben in den Betrachtungen festgestellt, dass es ein sehr komplexes und schwieriges Problem ist. Sicherlich kann die Politik hier helfen, indem sie sagt: Wir greifen in den Topf mit Geld und verteilen es und lösen das Problem irgendwie. – Die Problemlagen, die ich zurzeit sehe, ist zum einen die rechtliche und zum anderen die schwierige finanzielle Lage. Nichtsdestotrotz müssen wir schauen, wie wir in die einzelnen schwierigen Bereiche wie Wohnort und Quartiere Gerechtigkeit hineinbringen können. Hier ist es ein ganz spezieller Fall, und deswegen bin ich dankbar, dass die Anzuhörenden versucht haben, das hier noch einmal vorzutragen. In den einzelnen Häusern gibt es ganz unterschiedliche Situationen, die Finanzierung nach § 17 oder nach anderen Regelungen. Ich denke, dass man hier einmal schauen müsste, wie man eine Form von einer etwas gerechteren Mietgestaltung organisieren kann.

Mich haben in den Äußerungen ein paar Sachen irritiert, und deswegen komme ich jetzt zu meinen Fragen. Zum einen hat Herr Hoffmann gesagt, es wurde nicht öffentlich bekannt gegeben. Mir ist bisher nicht bewusst gewesen, dass es öffentlich verschwiegen worden ist. Das klingt schon fast so, als wenn es gar nicht angepackt worden ist – bewusst nicht! Sie sollten noch einmal darstellen, wie Sie das gemeint haben.

Sie sagten auch, dass Sie irgendwelche Schriftstücke gefunden haben. Das klingt so, als wenn es ganz schwierig war, an die ganzen Unterlagen heranzukommen. Das hat mich auch etwas irritiert. Was meinen Sie mit „Schriftstücke gefunden haben“?

Zum anderen gibt es die Äußerung von einigen, die sagen, sie haben auch lange davon profitiert, dass es sozialgebundener Wohnungsbau war, dass sie entsprechend günstige Mieten hatten. – Ab wann ist bei Ihnen das Verhältnis umgedreht worden, dass Sie deutlich über dem Mietspiegel liegen? Das ist genau die Problemlage, die es hier gibt. Man muss sie sich anschauen.

Mich interessiert in Richtung Senat, welche Möglichkeiten und Korridore gesehen werden können, schrittweise zu einer Lösung zu kommen, um diese Mietentwicklung nach oben hin, die deutlich zu spüren ist, abzusenken. Es ist wichtig zu sehen, dass wir dort nicht die Mieterstruktur auseinanderbrechen lassen wollen. Es hat sich aus meiner Sicht eine sehr gute Mieterstruktur entwickelt. Es sind gute Nachbarschaften vorhanden. Wir wollen nicht – ich denke, dass ich da im Interesse der Initiative spreche –, dass diese durch die hohen Mietentwicklungen auseinanderdriften.

Mir ist bekannt, dass der Anwalt der Initiative hier ist. Er könnte vielleicht, wenn der Vorsitzende es erlaubt, zu dem Besprechungspunkt der CDU, wie dieses neue Gerichtsurteil bewertet wird, eine kurze Stellungnahme abgeben.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Kurze Stellungnahmen sind immer etwas Schönes, Frau Kollegin. – Herr Jahnke, bitte!

**Frank Jahnke (SPD):** Kurz kann ich mich nach dem Beitrag von Frau Radziwill auch fassen, da sie schon Wesentliches in ihrem Redebeitrag hatte. – Es gibt die Problematik, wenn wir diese 30 Jahre betrachten, dass wir Mieter haben, wie den ersten Anzuhörenden, der erst in den letzten anderthalb Jahren die Phase miterlebt hat, wo schon die hohen Mieten im Vergleich zum Mietspiegel verlangt wurden. Wir haben aber auch einen

hohen konstanten Mieteranteil. Ich weiß, dass Leute dort leben, die viele Jahre von dem sozialen Vorteil profitiert haben, der durch den sozialen Wohnungsbau geschaffen werden sollte. Dieser Vorteil kann nicht in dem Moment bestritten werden, wo sich das Verhältnis umkehrt. – Hier stellt sich auch noch einmal die Frage: Wann hat sich das Verhältnis eigentlich umgekehrt? Ab wann lagen die Mieten höher als im sozialen Wohnungsbau?

Ich habe noch eine Frage an die Senatsverwaltung zur Historie. Herr Otto fragte schon richtig: Zu welchen Kosten pro Quadratmeter hat damals die Sanierung stattgefunden? Mich interessiert, unter welchen Bedingungen sie überhaupt stattgefunden hat. Ist die Neue Heimat dort geholt worden, um völlig verkommene Altbaubestände in Ordnung zu bringen? Oder war sie auch schon vorher Eigentümerin dieser Wohnungen? Wie ist es damals gelaufen, dass daraus Sozialwohnungen wurden?

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Erfahrungsgemäß sind die Wohnungen erst verkommen, wenn die Neue Heimat sie übernommen hat. Aber das ist eine persönliche Bemerkung gewesen. – Herr von Lüdeke!

**Klaus-Peter von Lüdeke (FDP):** Der Vertreter des Senats hatte vorgetragen, dass die Neubaumieten in der Gegend in einer Größenordnung zwischen 5,00 € und 5,30 € lägen. Das, was Sie vorgetragen haben, war die Warmmiete. Sie hört sich eklatant höher an. Uns interessiert, welche Kenntnisse Sie zu den Kaltmieten haben, ob die Angabe stimmt oder ob die Kaltmieten im Wesentlichen über diesen genannten Beträgen von 5,00 € bis 5,30 € liegen.

Was die FDP von einer Förderung dieser Art hält, muss ich hier im Ausschuss nicht betonen. Es ist immer wieder interessant. Wir kennen auch andere Modelle. Ich erinnere an die Annuitätswohnungen, wo es diese Staffeln gab. Da wurde immer von einer optimistischen Erwartung, die Wirtschaftsentwicklung betreffend, ausgegangen, dass man derartige Miethöhen und Entwicklungen angepeilt hat. Bei den Annuitätswohnungen gab es die gleichen Probleme, dass die Leute frühzeitig mit einer Staffel konfrontiert wurden und ihnen erst im Laufe der Jahre bewusst wurde, dass sie in ein Mietniveau geraten, das für sie nur schwer erträglich war. Ähnlich sieht es hier auch aus. Es ist immer schwierig, solche Staffeln, auf denen Modelle gegründet wurden, wieder in irgendeiner Weise infrage zu stellen. Insofern wäre es interessant zu erfahren, welche Lösungswege Sie sich konkret vorstellen.

Dazu eine Feststellung: Es wird immer in den Raum gestellt, dass die Wohnungen im Wesentlichen nicht Neubaustandard entsprechen. Darauf deuten die Urteile hin. Wenn Sie sagen, in keinem der Fälle ist § 17 zugesprochen worden, dann stellt sich die Frage: Was ist mit dem Geld gemacht worden? Wenn es da eine Verknüpfung mit der WIR gibt – Sie sagen, die WIR kann Vergleiche nicht abschließen, weil die IBB nicht zustimmt –, dann steht auf der anderen Seite die Frage im Raum, ob diese Gelder, die seinerzeit eingesetzt werden sollten, tatsächlich eingesetzt oder ob sie veruntreut wurden. Das ist eine Sache, die nur politisch geklärt werden kann, auch mit der IBB. Die Dinge sind vielleicht verjährt, aber wenn da in der Vergangenheit in erheblichem Maße Gelder veruntreut wurden, dann ist das eine Sache, die man in irgendeiner Form aufgreifen muss. Dazu würde ich gerne hören, ob man diesen Vorwurf tatsächlich so in den Raum stellen kann.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Veruntreut ist immer ein hartes Wort. Aber die Frage nach der Effizienz der Sanierung ist sicher an manchen Stellen in Berlin zutreffend, genau wie die Frage nach der Effizienz des sozialen Wohnungsbaus generell – aber das hatten wir auch schon. – Herr Stadtkewitz!

**René Stadtkewitz (CDU):** Vielen Dank! – Frau Radziwill! Ob es ein Grund zur Freude ist, dass wir das Thema hier behandeln, sei dahingestellt. Ich denke, dass es einige Leute im Raum gibt, die sich gewünscht hätten, dass man das hier nicht behandeln muss, dass es gar keinen Grund gäbe, es zu behandeln.

Ich war in der letzten Legislaturperiode Mitglied im Untersuchungsausschuss, dort haben wir viel mit dem Wohnungsbauförderprogramm Berlins zu tun gehabt, mit dem sozialdemokratischen Modell, 1972 eingeführt. Wir haben damals schon die Schwächen dieses Programms erkannt. Man sieht sie jetzt wieder deutlich. Wenn wir an dem Punkt sind, dass es zu einer Umkehr gekommen ist, dass die Sozialmieten teurer sind als die Freimieten, dann haben wir ein Problem. Dieses Problem muss man besprechen. – [Zurufe] – Sie können sich gerne zu Wort melden. Ich kann Ihnen die Namen der Leute nennen, die das einmal erfunden



haben. Das ist aber völlig unerheblich. Die Zeit hat gezeigt, dass es nicht das klügste Modell war. Das ist diplomatisch ausgedrückt. – Wenn wir merken, dass wir eine Verhältnisumkehr haben, dann ist das ein Problem, das wir bereden müssen. Wir haben das auf die Tagesordnung gerufen, weil wir eine Kleine Anfrage gestellt haben, und zwar ganz speziell zu diesem Urteil. Das Gerichtsurteil macht klar, dass der Beklagte nicht darlegen konnte, dass es sich in diesem Fall um Wohnungen gehandelt hat oder heute immer noch handelt, die nach § 17 zu bewerten wären. Jetzt stelle ich die Frage an den Senat: Welche Konsequenzen hat das? Das ist nicht das einzige Wohnquartier, wo es solche Wohnungen gibt. Müssen jetzt die Mieter einzeln klagen, oder gibt es eine Handlungsmöglichkeit, die der Senat in Abstimmung mit den Wohnungsbaugesellschaften treffen kann, die dann bestimmte Wirkungen hat? Müssen wir im Abgeordnetenhaus etwas dazu beschließen? Da interessiert mich die Sichtweise des Senats. Gibt es einen Handlungsbedarf, oder gibt es keinen? Warten wir ab, bis jeder einzelne Mieter geklagt hat und lassen alles so wie es ist? Wird das Folgen haben? Das war der Grund, weshalb wir das auf die Tagesordnung gerufen haben. Denn wenn beschrieben wird, die Mieterstruktur hat sich nicht geändert, dann kann man zumindest fragen: Hat das dazu geführt, dass die Mieter über Jahre ihrer Wohnung treu geblieben sind? Dann bedeutet dies aber auch, dass wir davon ausgehen können, dass sich die Einkommenssituation, die damals schon dazu geführt hat, dass die Mieter genau in solche geförderten Wohnungen ziehen, nicht geändert haben wird. Von daher ist es fast nicht zu verstehen, dass die Leute heute in der Lage sein sollen, eine wesentlich höhere Miete als die Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel bezahlen zu können. An der Stelle muss man handeln. Jetzt stellt sich die Frage: Wie können wir was machen? – Mich interessieren zunächst einmal die Quadratmeterzahlen, damit man die Mieten besser vergleichen kann, insbesondere mit dem Mietspiegel, den wir noch einmal hergeholt haben, die Zahlen, die Sie genannt haben, aufgerechnet auf den Quadratmeter. Danach wurde aber schon gefragt. – Dann warten wir erst einmal die Antworten ab.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Herr Laeber!

**Thomas Laeber** (Mieterinitiative Klausenerplatz): Es tut mir leid. Ich werde mich jetzt verabschieden müssen. Meine Mittagspause ist zu Ende, aber sowohl Herr Hoffmann als auch – wenn es juristische Fragen gibt – Herr Emmerich stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Wen Sie als Vertreter Ihrer Person, wenn Sie sich entfernt haben, benennen, ist mir egal. Er möge nur für das Protokoll seinen Namen nennen. Ansonsten wünsche ich Ihnen noch einen fröhlichen Arbeitstag. – Herr Doering!

**Uwe Doering** (Linksfraktion): Herr Vorsitzender! Wir sollten nicht diskutieren, was vor 30 Jahren wie entschieden wurde. Das ist müßig, zumal ich mich entsinnen kann, dass wir gerade in dieser Zeit vor 30 Jahren eine sozialliberale Koalition in Berlin hatten, also auch die FDP seinerzeit kräftig mitgemischt hat. Diese Frage muss man nicht diskutieren, sondern vielmehr die Frage, wie wir mit der entstandenen Situation umgehen und wie sie auflösbar ist. Für mich stellt sich die Frage, weil ich relativ neu in diesem Metier bin – wir reden von Förderbedingungen, die wir vor 30 Jahren vorgefunden haben –, ob die damaligen Standards und Förderbedingungen mit den heutigen, die wir kennen, vergleichbar sind. Könnten die Diskrepanz und die Problematik mit der unterschiedlichen Herangehensweise zusammenhängen?

Den anderen Teil hatte Herr Otto bereits aufgegriffen. Der Punkt ist: 30 Jahre sind bald vorbei. Was passiert, wenn diese Förderperiode zu Ende ist? Welche Situation, auch im Verhältnis zu den Mieten, werden wir dann vorfinden? Wird es dann eine Gleichstellung geben oder nicht? – [Zuruf] – Das ist meine Frage, das kann ich jetzt von mir aus nicht beurteilen.

Die andere Frage wurde von den Anzuhörenden schon angedeutet. Wenn man hört, dass es 40 Urteile gegeben hat und man von Altbaumieten ausgehen muss, dann stellt sich für mich die Frage, wie dann die IBB – und wer hat das veranlasst – einen Vergleich ausschlägt. Für mich liegt es nahe, dass man dann versucht, einen Vergleich anzustreben oder – andersherum gesagt: Wenn man das nicht will – wie kann dann eine politische Lösung des Problems aussehen?

Zurückkommend auf meinen Eingang: Wenn es – wie es im Gerichtsurteil steht – ein Maßstab für das Gerichtsurteil gewesen ist, dass öffentliche Förderung für den sozialen Wohnungsbau in Anspruch genommen wurde – jetzt bin ich wieder bei Herrn von Lüdeke –, ist die Frage zu stellen: Was ist, wenn sich herausstellt,

dass diese Gelder falsch oder nicht korrekt eingesetzt wurden? Gibt es Möglichkeiten, die Mittel zurückzufordern?

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Frau Radziwill!

**Ulker Radziwill (SPD):** Vielen Dank, dass Sie so nachsichtig mit mir sind, dass ich noch eine kleine Ergänzung machen darf. – Zum einen hätte ich mir natürlich gewünscht, dass wir das Thema nicht behandeln müssen. Darüber sind wir uns alle einig. Jetzt auf dem Rücken der Mieter diese Hin- und Herschieberei zu machen, finde ich nicht ganz angemessen. Wenn wir uns in der Historie anschauen, wie es sich entwickelt hat: Ich habe in den Unterlagen entdeckt, dass in Zeiten der Sanierung sogar angedacht worden war, am Klausenerplatz Vollabriss zu machen, das heißt, die alten historischen Fassaden hätte man komplett vernichtet. Sowohl Bürgerinnen und Bürger vor Ort als auch Verantwortliche in der Politik und Verwaltung – das muss man auch einmal der Fairness halber sagen – haben überlegt und nach Wegen gesucht, wie man das erhalten kann. Dass in dem Programm die Sachen in der Verantwortung teilweise sehr stark in die Zukunft geschoben worden sind, war ein Fehler, aber man muss schauen, dass das, was wir heute als Vorteil sehen, nämlich die schöne historische Wohnlage in Nähe zum Schloss und Ähnliches, gerade mit solcherlei Programm gerettet worden ist.

Zum anderen denke ich aber, dass dieses Verschieben in die Zukunft der damaligen Situation nicht auf dem Rücken der Mieter vor Ort ausgetragen werden darf. Das ist jedoch das Korsett, in dem wir stecken, dass bestimmte rechtliche Situationen nicht ganz gegeben sind. Deswegen muss auch die Politik nach Wegen suchen. Ich erinnere Sie aber auch daran, dass gerade die Oppositionsfractionen kollektiv gegen die Haushalte geklagt haben, weil wir zu wenig sparen, weil wir zu wenig konsolidieren. Sie müssen sich in einem gewissen Spagat auch an Ihre eigene Nase fassen.

Für die Mieter wäre es am sinnvollsten, wenn wir Wege suchen könnten, dass sie auch in den Mietspiegel hineinkommen, dass eine gewisse Deckelung vorhanden ist. Hier wäre zu schauen: Was kann man da machen? Dieses Problem ist ein sehr dickes Brett. Es ist über Jahre versucht und dann wieder nicht versucht worden, deswegen muss man sich das anschauen. Ich weiß, und damit will ich zum Ende kommen, dass einige Mieter, die diese Sache teilweise kannten, früher auch andere Wege gefunden haben, die jetzt nicht mehr gegeben sind.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Danke sehr für die weiteren Ausführungen! – Nun kommen wir zur Antwortrunde. Es ist in aller Interesse, wenn wir erst einmal den Senat in Gestalt von Herrn Brand, der Spezialist ist, bitten, diese Fragen zu beantworten, insbesondere die Fragen zur Miethöhe Altbau, damit wir einen Vergleich bekommen, was im Mietspiegel für das entsprechende Gebiet im Verhältnis zu dem steht, was dort bei den unterschiedlichen Fördermodellen, die dort angenommen werden, drankommt. – Sie haben das Wort, Herr Brand!

**Herr Brand (SenStadt):** Ich gehe in der Reihenfolge der Fragen vor. Herr Otto hatte zunächst gefragt: Was ist, wenn die Anschlussförderung ausläuft? Gibt es dann ein besonderes Problem? – Das ist ein Thema, das alle 120 000 Sozialmietwohnungen in der Stadt betrifft, die eine Anschlussförderung bekommen haben. Da passiert für die Mieter nichts Besonderes. Deren Miete steigt wie bisher auch, maximal um diese 13 Cent allgemeine Förderanpassung jedes Jahr, es sei denn, es gibt eine besondere Regelung, die das Abgeordnetenhaus beschließt, zum Beispiel, dass das nicht passieren soll. Solange das aber gilt, steigen die Mieten um 13 Cent. – [Zuruf] – Auch wenn die 30 Jahre vorbei sind, gibt es für die Mieter immer diese Deckelung auf maximal 13 Cent. Da kann nichts passieren.

Der Eigentümer hingegen kann ein Problem haben, wenn er nach diesen 30 Jahren Förderung sein Fremdkapital noch nicht bedient hat. Dann bekommt er keine Förderung mehr, bekommt aber auch keine höhere Miete, muss aber eventuell noch die Fremdbedienung bezahlen. Deshalb wird jeder Eigentümer daran interessiert sein, nach Änderung der Förderung auch sein Fremdkapital bedient zu haben. Ist dann ein Freiraum da, weil das Fremdkapital bedient ist, dann wird aus der Miete der überschüssende Teil, der nicht für die Instandhaltung und für die Verwaltung benötigt wird, für die Bedienung des Aufwendungsdarlehens verwandt. Das heißt, das Land Berlin bekommt dann Einnahmen aus Zins und Tilgung für die vorerst aufgewendeten Aufwendungsdarlehen. Da haben wir unsere Titel. Da sind im Moment 40 Millionen € veranschlagt, und die

wachsen natürlich im Laufe der Zeit, weil immer mehr Objekte in diese Bedienungsphase kommen. Aber die Mieter haben damit überhaupt kein Problem.

Sie fragten – die WIR hat geklagt oder ist verklagt worden oder wie auch immer –: Ist das mit dem Senat abgestimmt? – Wir haben in Berlin sechs große Unternehmen, sechs städtische Wohnungsbaugesellschaften, also sechs Konzerne, und wir haben diese in der Rechtsform der GmbH oder der AG gegründet, damit sie selbstständig tätig werden und im Interesse des Landes am Wohnungsmarkt agieren. Da müssen sie uns natürlich nicht immer fragen, wann sie Mieterhöhungen vornehmen und wie sie versuchen können, diese Mieterhöhung durchzusetzen, sondern das ist der Ausnahmefall, dass sich der Senat mit Unternehmen abstimmt, wenn es schwierig wird. Im Normalfall agieren sie selbstständig und fragen uns nicht, ob sie eine Miete einklagen dürfen. – [Andreas Otto (Grüne): Halten Sie das für klug?] – Wir halten es für klug, wenn das Unternehmen der Meinung ist, einen Rechtsanspruch auf eine Mieterhöhung zu haben, diesen auch durchzusetzen. Wir halten es außerdem für klug, zum Beispiel bei Mietern, die ihre Miete nicht zahlen, die Miete einzuklagen.

Die nächste Frage war, ob wir wissen, was wir damals ausgegeben haben. Um es ganz ehrlich zu sagen: Wir wissen es heute nicht, weil diese Dinge vor etwa 25 bis 30 Jahren bewilligt worden sind. Ich selber bin erst 25 Jahre in diesem Fachbereich tätig, ansonsten ist überhaupt niemand mehr da, der dort einmal tätig war. Auch in der IBB gibt es niemanden mehr, der damals tätig war. Leider gibt es kein eigenes Kriterium, § 17 vor allem, wo man heute in die EDV gehen würde und abrufen könnte. Man müsste diese Fälle im Aktenkeller herausuchen und sich die Einzelfälle vornehmen. Da auch die IBB Personal abbaut und unbürokratisch und preiswert arbeiten soll, haben wir noch niemanden beauftragt, in den Keller zu gehen und diese Dinge zu beschaffen. Wenn Sie eine kleine Anfrage stellen, machen wir das vielleicht, aber im Moment haben wir es noch nicht gemacht. Ich hoffe, wir müssen es auch nicht machen.

Frau Radziwill hat die Frage gestellt: Wie können wir die Mietenentwicklung reduzieren? – Da haben wir – was wir gerade im Abgeordnetenhaus beschlossen haben – das allgemeine Mietekonzept. Das gilt auch am Klausenerplatz und auch woanders für die nach § 17 geförderten Wohnungen. Das heißt, wenn eine Miete über die Höhe von 575 € steigt, dann wird sie im nächsten Jahr nicht mehr erhöht, weil die Kappungsgrenze erreicht ist. Liegt eine solche Wohnung in einem Kategorie-1-Gebiet, dann gilt die 535-€-Grenze. Hier gilt keine besondere Grenze, sondern diese Grenzen gelten hier, und einige Wohnungen, auch am Klausenerplatz, werden von dieser Regelung profitieren, weil sie heute über der 575-€ Grenze liegen. Andere wiederum liegen darunter, sie profitieren nicht davon. Hier gilt das Allgemeine.

Herr Jahnke! Weshalb ist die Neue Heimat diejenige, die das saniert hat? – Es ist schwer, noch nach 30 Jahren diese Frage zu beantworten, allerdings war das ein Sanierungsgebiet. Die Mieter wissen das vielleicht noch besser als ich, aber der Klausenerplatz war ein Sanierungsgebiet, und die Neue Heimat war Sanierungsbeauftragter des Landes für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen und ist insofern in die Eigentümerstellung gewachsen. Die Nachfolgerin der Neuen Heimat ist die WIR, und die WIR ist eine Tochter der GEWOBAG, sodass die GEWOBAG heute Eigentümerin dieser Wohnungen ist.

Was sagt uns das BGH-Urteil? – Das war die Frage von Herrn Stadtkewitz. Ich nehme an, wir reden über das Urteil, das am 7. Februar 2007 verkündet worden ist. Das meinen Sie sicherlich. Das ist das letzte mir bekannte BGH-Urteil. Da gibt es den Leitsatz:

Erfüllt eine Mietwohnung nicht die gesetzlichen Voraussetzungen für preisgebundenen Wohnraum,  
– also für Sozialmietwohnraum –

dann ist die vertragliche Vereinbarung der Wohnungspreisbindung mit der Berechtigung des Mieters zur einseitigen Mieterhöhung unwirksam.

Das heißt ganz einfach nur: Ist festgestellt worden, dass es kein sozialer Wohnungsbau ist, dann darf auch die weitere Mieterhöhung nicht nach dem sozialen Mietwohnungsbau vorgenommen werden. Ist das aber nicht festgestellt worden, dann ist es sozialer Wohnungsbau, und dann gilt weiter die Mietsteigerung nach dem sozialen Mietpreisrecht.

Da kommen wir zu der Frage: Wie viele Gerichtsurteile haben wir? – Es sind verschiedene Zahlen vorgetragen worden. Die Erkenntnisse des Senats decken sich nicht mit den vorgetragenen Zahlen. Unsere Erkenntnisse kommen von der GEWOBAG, und die GEWOBAG hat mir mitgeteilt, dass ihr in diesem Bereich mit Stand Ende März elf abgeschlossene Verfahren vor dem BGH bekannt sind, und davon hat die WIR zehn gewonnen und eines verloren. Diese Situation soll sich auch in anderen vor dem Landgericht und vor dem Amtsgericht befindlichen Verfahren ähnlich verhalten. Das ist die Information des Senats. Deshalb gehe ich davon aus, dass die WIR nach wie vor auf breiter Basis ihren Rechtsanspruch auf Mieterhöhung geltend macht und gegebenenfalls gerichtlich durchsetzt.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Danke schön! – Die Betroffenen haben das Wort.

**Christian Emmerich** (Rechtsanwalt): Ich hatte das Vergnügen, nach vielen Mühen dieses Urteil des Bundesgerichtshofs, über das wir gerade gesprochen haben, durchzusetzen und zu erkämpfen, und ich bin ziemlich gut in diese Materie eingearbeitet. – Das jetzige Verfahren, das hier durchgeführt wird, dass die Altbauwohnungen als sozialer Wohnungsbau behandelt werden, ist, wie der BGH entschieden hat, rechtswidrig, und zwar deswegen, weil es der WIR in keinem einzigen Fall gelingen wird, nachzuweisen, dass die Voraussetzungen des § 17 Zweites Wohnungsbaugesetz gegeben sind. Das kann ich aus vielen Verfahren sagen. Es hat in der Tat 40 Verfahren gegeben. Vonseiten des Senats werden die Altverfahren nicht mitgerechnet, sondern die zehn Verfahren des Bundesgerichtshofs.

Entscheidend ist hier die letzte Entscheidung, zu deren Zustandekommen ich kurz etwas sagen kann. Ich habe die WIR verklagt. Ich habe beim Amtsgericht in der Regel gewonnen. Beim Landgericht, als man merkte, dass das mehrere Verfahren werden, ist möglicherweise ein gewisser Schutzinstinkt erwacht, und man hat dann gesagt, man könne vertraglich vereinbaren, dass ein Haus sozialer Wohnungsbau ist. Das ist vom BGH zunächst angenommen worden. Der BGH hat in seiner alten Besetzung – der achte Zivilsenat – immer gesagt – ohne das näher zu begründen –: Wer Mieten zurückfordert, nachdem er jahrelang bezahlt hat, handelt treuwidrig. Und er hat die Revisionen, die vom Landgericht zugelassen worden sind, als unzulässig zurückgeworfen, weil sie keine Aussicht auf Erfolg haben. In der elften Entscheidung – das ist die, die uns vorliegt; das ist die entscheidende und aktuellste, die anderen davor können Sie getrost abheften – hatte der Senat gewechselt. Drei Richter haben gewechselt, und die Entscheidung ist so ausgefallen, wie sie jetzt ist. Der Senat hat sich erstmals richtig und intensiv mit der Materie befasst und gesagt: Es kann erstens nicht vereinbart werden, dass eine Wohnung sozialer Wohnungsbau ist. Sie ist dann sozialer Wohnungsbau, wenn die Voraussetzungen vorliegen. Es gibt drei Voraussetzungen: Die Wohnung ist aufgrund veränderter Wohnungsvorstellungen nicht mehr für Wohnzwecke geeignet. Sie wird in erheblichem Maße umgebaut – wobei ich Sie dahingehend korrigieren darf, dass nicht einmal zwei Drittel der entsprechenden Neubaukosten nötig sind, sondern das Bundesverwaltungsgericht sagt, als Faustregel ein Drittel. Aber selbst die werden nicht nachgewiesen, weil für jede einzelne Wohnung dieser Nachweis erbracht werden muss. Er kann nicht erbracht werden, er konnte nie erbracht werden.

Man hat damals eine Entscheidung getroffen, anders, als es juristisch richtig gewesen wäre. Juristen subsumieren einen Lebenssachverhalt unter das Gesetz. Das heißt, wir haben einen Lebenssachverhalt, es wird etwas gebaut, und dann wird geguckt: Aha, was haben wir denn investiert? Was haben wir gemacht? Fällt das unter § 17? Und dann wird gesagt: Ja, Neubau! Nein, Neubau! – Hier ist es so gemacht worden, dass gesagt wurde: Wir wollen bauen. Das Ganze wird unter § 17 fallen, und dann haben sie losgebaut, weil das Gelder waren, die zur Verfügung standen und da verwertet werden sollten. Andere Häuser im Kiez sind mit dem gleichen Aufwand mit anderen Mitteln saniert worden, zum Beispiel nach dem ModInst-Programm. Diese Häuser sind Altbau geblieben. Sie sind heute noch Altbau. Die Mieter waren genauso geschützt.

Sie haben also eine Situation, bei der Sie davon ausgehen können: Es wird immer weiter geklagt werden. Es wird immer wieder Leute geben, die das überprüfen lassen werden. Die WIR wird in keinem der Fälle zur Zufriedenheit beweisen können, dass § 17 eingehalten worden ist. Das werden die Gerichte nicht annehmen.

Das wird der WIR nicht gelingen. Das wird sie auch ahnen. Das wird dazu führen, dass das eintritt, was der BGH gesagt hat, dass alle Mieterhöhungen, die ergangen sind, unwirksam sind und der Mietzins, den die Mieter zu zahlen haben – für die Zukunft zumindest – der ist, der sich aus dem Mietvertrag ergibt, also der Eingangsmietzins, unter Umständen der Mietzins von vor 25 oder 30 Jahren. Das ist die Konsequenz. Ob zum Zweiten dann noch Mieten zurückgefordert werden können für maximal drei Jahre, dann greift die Verjährungsgrenze, ist eine Entscheidung des Einzelfalls. Das ist Treu und Glauben. Darüber müssen sich die Gerichte noch informieren. Aber eines ist klar: Wenn es der WIR nicht gelingt, für jede einzelne Wohnung nachzuweisen, dass die Voraussetzungen des § 17 gegeben sind, dann wird es so aussehen, dass die Mieter die Einstiegsrente zahlen. Ob das im Interesse der WIR ist, für eine Vier-Zimmer-Wohnung vielleicht 150 € zu bekommen? – Das ist bestimmt nicht das, was sie will.

Es sind in den jetzigen Verfahren, die ich weiterführe, von den Gerichten bereits Vergleichsvorschläge gemacht worden. Das leuchtet mir auch ein. Man muss einerseits die Interessen der Wohnungsbaugesellschaft wahren und auf der anderen Seite die Interessen der Mieter. Die WIR verweigert sich den Vergleichen mit Hinweis darauf, dass die IBB überhaupt nur dann Reaktionen zeigt, wenn ein rechtskräftiges Urteil vorliegt. Also wenn die WIR verurteilt worden ist, dann ist sie bereit, etwas umzustellen. Das ist in früheren Zeiten anders gelaufen. Wir haben das schon gehört. Es sind ganze Häuser umgestellt worden.

Ich habe die IBB daraufhin angeschrieben, und man hat mir bestätigt, dass im Augenblick so verfahren wird. Das halte ich für das Ergebnis einer politischen Absprache, die ich für sehr unklug halte. Es sollte eine Lösung gefunden werden, dass die Wohnungen aus diesem sozialen Wohnungsbauprogramm herausgelöst und als Altbau behandelt werden, die dem Mietspiegel unterliegen, und eine Vergleichsmiete geschaffen wird, eine Ausgangsmiete für die Zukunft, und dann vielleicht ein gewisser Betrag von dem zweifellos Überzahlten zurückgezahlt wird. – Ich will Ihnen auch sagen, warum ich das denke oder was nicht dagegen steht: Nicht dagegen steht der Gedanke, dass die Mieter bisher den großen Vorteil hatten, im sozialen Wohnungsbau zu wohnen und geschützt zu sein. Das hat der BGH eindeutig in die Entscheidung hineingeschrieben, das können Sie nachlesen. Der soziale Wohnungsbau ist keine Vergünstigung für den Mieter, das ist eher ein Nachteil im Gegensatz zum frei finanzierten Wohnungsbau, das steht ganz eindeutig in der Entscheidung vom höchsten Gericht – kein Problem!

Wenn die Mieten niedrig waren, dann waren sie auch in anderen geförderten Häusern niedrig. Sie waren überall niedrig, nur in anderen Häusern sind die Altbauten Altbauten geblieben, sind nicht sozialer Wohnungsbau mit der Folge, dass irgendwann, wenn die Förderung weg ist, die Mieter die Kostenmiete zahlen, und die liegt weit über der Vergleichsmiete. Das kann meines Erachtens kein dauerhafter Zustand sein. Sie können sich jetzt überlegen, ob es eine politische Möglichkeit gibt, die Situation zu befrieden – sie betrifft nicht nur den Klausenerplatz, sie betrifft auch Schöneberg Nord und die Gegend um den Chamissoplatz –, ob Sie die Möglichkeit haben, das irgendwie zu befrieden, indem man eine großflächige Lösung findet – was ich anregen würde –, oder ob Sie weiter den dauerhaften Kleinkrieg wollen, der mit Prozesskosten und allem, was man dazurechnet, deutlich mehr kosten wird. – Ich bedanke mich!

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Vielen Dank für Ihre Ausführungen! – Herr Weingartner, Sie haben das Wort!

**Albert Weingartner (FDP):** Herzlichen Dank! – Vorhin wurde eine Wohnung mit einer Größe von 118 qm für eine Miete von 1 100 € genannt. Das entspricht einem Durchschnitt von 9,32 € als Bruttowarmmiete. Mir ist nicht klar, wie viel Betriebskosten – warme und kalte Nebenkosten – darin enthalten sind. Um dann auf die Zahl zu kommen, würde es bedeuten, dass quasi 3 € Nebenkosten darin enthalten sein müssten. Auch das erscheint mir relativ hoch und ungewöhnlich.

Dem Redebeitrag vom Senat habe ich entnommen, dass die WIR relativ unabhängig ist und eigene Entscheidungen fällt und dieses auch darf. Dazu habe ich die Frage, warum im Hinblick auf Vergleiche oder Vorschläge, die angestrebt werden, die Forderung an das Abgeordnetenhaus gestellt wird, dass ein Beschluss her müsse, um sich mit den Mietern und den Forderungen zu vergleichen.

Meine dritte Frage, an wen auch immer: Wenn man sich vergleichen würde – welches Volumen käme auf denjenigen zu, der sich vergleicht, in diesem Fall die Gesellschaft oder auch die öffentliche Kasse, wenn sie dafür zuständig wäre?

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Herr Stadtkewitz!

**René Stadtkewitz** (CDU): Meine Frage, die ich vorhin gestellt habe, ist nicht deutlich beantwortet worden. Ich fragte: Welche Möglichkeiten gibt es? Die Antwort vom Senat war: Wir machen nichts. Wir warten ab. Jeder Einzelne soll klagen. – Ist das wirklich die Antwort, jeder Einzelne müsste klagen? – Wir haben jetzt ein Urteil. Wir haben noch einmal geschildert bekommen, wie die Situation ist. Die WIR wird wahrscheinlich jede einzelne Klage verlieren. Ist es wirklich sinnvoll, abzuwarten und zu sagen: Treiben wir doch jeden Mieter in die Klage, und dann gucken wir uns die Urteile an? Ich meine, dass es eine Möglichkeit geben müsste, wo man sagt: Man muss sich mit der WIR hinsetzen und ausrechnen, was da herauskommt – ähnlich, wie mein Vorredner es gerade gesagt hat –, und eine Lösung finden. Abzuwarten und dann letztlich durch Urteil verpflichtet zu werden – so zu handeln hilft keinem.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Wenn ich mir eine Bemerkung erlauben darf, obwohl ich nicht auf der Rednerliste stehe! – Wir sind nicht im Aufsichtsrat dieser Gesellschaft, um das einmal ganz klar zu machen. Ich bin auch nicht dafür da, um Einzelfallentscheidungen von Unternehmen als Parlament nachzuvollziehen. Auf der anderen Seite kann man nur anregen: Es gibt auch die Möglichkeit, Musterklagen zu führen. Man muss sich einmal überlegen, ob es ein Problem ist, das je nach Wohnung differenziert zu betrachten, je nachdem, welcher Aufwand dort betrieben wird, mit der Frage, inwieweit überhaupt nach 30 Jahren dieser Aufwand noch verifizierbar ist, ob sich das auf bestimmte Häuser oder Wohnhausgruppen beschränkt, und dass man damit den Aufwand der Klagen in Grenzen halten kann. Denn wie eben gesagt worden ist, dass die Aufwendungen unterschiedlich sind, so etwas böte sich dann an, dass man den Weg geht und nicht 30 Parteien die Sache ausklagen lässt, womit niemandem gedient ist.

Ansonsten habe ich persönlich damit die Schwierigkeit, dass ich weder Aufsichtsratsvorsitzender bin noch weiß, wie andere Prozess ausgehen werden, und da in die große Kristallkugel gucken will. Wir wissen alle – und ich habe das Vergnügen, dass ich Jurist bin und mich beruflich ein bisschen mit Mietrecht beschäftigt habe –: Auf hoher See und vor Gericht sind wir alle in Gottes Hand – oder, wie ein vorsitzender Richter im BGH einmal gesagt hat: Die Rechtsprechung ist die größte staatliche Lotterie auf deutschem Boden. – Herr von Lüdeke!

**Klaus-Peter von Lüdeke** (FDP): Ich möchte nur darauf hinweisen: Herr Brand hat meine Frage und die von Herrn Doering etwas umschiffert, wie immer man das nennen will, was da passiert ist. Aber die Frage taucht wieder auf und ist damit nicht beantwortet, weil die Gegenseite vorgetragen hat, dass es nicht in der dargestellten Weise war, sondern dass – im Gegenteil – diese 40 Verfahren offensichtlich stattgefunden haben, die zu dem Ergebnis geführt haben: Das war nicht § 17. Deshalb hätte ich gerne auf meine Frage und auf die von Herrn Doering eine Antwort.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Herr Hoffmann, bitte!

**Martin Hoffmann** (Mieterbeirat Klausenerplatz): Es gab noch ein paar Fragen zu beantworten, ich weiß nicht, ob ich sie alle zusammenbekomme, sonst kann man sie vielleicht noch einmal kurz stellen. – Ein Grundsatz ist noch zu bedenken: Der § 17, diese Lücke, die es überhaupt erst möglich macht, einen Altbau zum Neubau zu machen, wurde nur in Berlin angewandt, nur in der Verbindung zwischen der Neuen Heimat und dem damaligen Senat. Sie ist nirgendwo sonst in der ganzen Bundesrepublik praktiziert worden. Sie ist auch nur zu einer ganz bestimmten Zeit praktiziert worden. Sie ist nur mit 65 Häusern des Kiezes praktiziert worden. Die Menge wurde im frei finanzierten Wohnungsbau – – Das ist derselbe Standard. Das sind alles um 1900 erbaute Altbauten. Die einen nach Altbau, die anderen so. Die Frage ist: Warum ist § 17 nur in Berlin angewandt worden, nur in dieser Konstellation, nur in einer ganz bestimmten Zeit? Warum ist er nicht bundesweit angewandt worden?

Die nächste Frage war: Was ist denn mit den Baukosten? – Die Baukosten sind schon da. Wenn Ihnen die Baukosten fehlen, kann ich sie Ihnen geben. Ich habe komplette Baukosten. Die WIR hat sie sogar einge-

reicht. Ich weiß nicht, warum Sie sagen, Sie würden sie nicht finden. Die WIR hat doch in den Kellern gegraben.

Sie fragten, wo das Geld geblieben ist. Es sind Baukosten abgerechnet worden, die überhaupt nicht erbracht worden sind. Ich kann Ihnen einen Giebel zeigen. Da steht in den Baukosten, dass dort ein Fenster eingebaut wurde. Dieses Fenster gibt es nicht. Wir können uns das zusammen angucken. Mieter haben Klagen eingereicht und Strafanzeigen bei der Polizei gestellt. Die Antwort der Staatsanwaltschaft war: Leider verjährt!

Eine andere Frage war: Warum haben Mieter jetzt erst angefangen? – Es ist eben nicht herumgegangen. Ich wohne 35 Jahre in dem Kiez, ich habe es nicht gewusst. Erst nachdem Nachbarn das weitergetragen haben, haben wir es als Initiative oder als Mieterbeirat aufgegriffen und gesagt: Das kann nicht wahr sein.

Der andere Vorwurf, der auch immer von der Gegenseite eingebracht wird, ist: Sie haben davon profitiert. – Die ersten Urteile von Mietern wurden 1984 gefällt, also knapp fünf Jahre nach der Sanierung. Wenn sie cool gewesen wären, hätten sie gesagt: Na gut, dann profitieren wir eine Weile und in zehn Jahren klagen wir. – Sie haben geklagt, und der Rest hat es einfach nicht gewusst. Das ist nicht nur ein Einzelfall. Juristisch ist das in Ordnung. Da gilt auch noch das Vertragsrecht, da jeder Mieter den Vertrag mit der WIR hat. Aber Sie müssen sich einmal als normaler Mensch vorstellen: Wir gehen durch ein Haus, und da oben wohnt einer – –, und der andere nicht. Soll denn jeder klagen? Das ist unfair. Das geht nicht, und das schafft Unruhe. Die Häuser sind genauso gleich wie die anderen, und die anderen sind nach Mietspiegel eingestuft. Die Leute ziehen aus. Die WIR hat den doppelten Leerstand in diesem Bereich. Er ist noch nicht dramatisch, aber sie hat ihn in diesem Bereich. Es tut dem Kiez nicht gut, und es ist auch nicht zu rechtfertigen. – Danke!

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Frau Junge-Reyer!

**Bürgermeisterin Ingeborg Junge-Reyer** (SenStadt): Ich möchte gerne noch einmal auf die grundsätzliche Frage eingehen, was man politisch machen kann. Politisch ist gerade durch die Einführung der Kappungsgrenze in ganz erheblichem Umfang – das war diese Koalition, die gesagt hat: Wir begrenzen die Mietsteigerung auf 5,75 € – etwas geschehen, was auch in diesem Bereich, in dem sozialen Wohnungsbau der §-17-Häuser, vor weiteren Mietsteigerungen schützt. Und darauf kommt es an. Ich möchte Sie herzlich bitten, einmal einen Vergleich über ganz Berlin anzustellen. Wenn wir uns in allen Bereichen, auch in einzelnen Gebieten, die von Mietsteigerungen betroffen sind, verursacht wodurch auch immer, mit der Frage auseinandersetzen müssten, ob hier tatsächlich die 5,75 € als Grenze ausreichen oder nicht, dann erinnere ich mich sehr gut an die Diskussion im Hauptausschuss, wo außer den Koalitionsfraktionen alle anderen nach meiner Erinnerung nicht dafür gestimmt haben, diese Kappungsgrenze von 5,75 € einzuführen. Das muss hier auch einmal gesagt werden. Vom Senat und von den Verantwortlichen der Koalition ist zur Begrenzung der Mieten ganz praktisch gehandelt worden, hier und an anderer Stelle in der Stadt.

Ich bitte Sie, einen weiteren Vergleich zu Rate zu ziehen. Wir haben in der Stadt Gebiete, in denen die soziale Situation – insbesondere in den Großsiedlungen – nicht vergleichbar ist mit den Schwierigkeiten einiger am Klausenerplatz. In diesen Gebieten haben wir eine Kappungsgrenze von 5,35 € eingeführt. Wenn ich es richtig sehe, liegen einige der Wohnungen, um die es hier geht, mit ihren Nettokaltmieten noch unter der Kappungsgrenze, die wir für problematische Großsiedlungen in Berlin diskutiert haben. Das relativiert die Diskussion etwas. Das ist die eine Sache. – [Gregor Hoffmann (CDU): Das sind aber Neubauten!] –

Die andere Sache ist die Klärung der Frage: Wie geht eine Wohnungsbaugesellschaft mit rechtlichen Auseinandersetzungen um? – Wenn eine Wohnungsbaugesellschaft sich innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen verhält, dann hat sie darüber hinaus – und darauf wird in den Aufsichtsräten eingewirkt, die Verantwortung in den Wohnungsbaugesellschaften übernommen haben – auf eine vernünftige Mietpolitik, die Mieterinnen und Mieter vor ungerechtfertigten, rechtswidrigen Mieterhöhungen schützen muss – – Es lässt sich nicht immer vermeiden, dass es dabei rechtliche Auseinandersetzungen gibt. Es lässt sich auch nicht vermeiden, dass es Klagen gibt, und zwar wechselseitig von beiden Seiten. Diese Angelegenheiten müssen ausgefochten werden, und ich werde Ihnen hier nicht sagen, ich könnte es nicht, und es ist auch nicht die Rolle des Senats, mögliche Vergleichsvorschläge zwischen dem Vorstand und einer Wohnungsbaugesellschaft und Mieterinnen und Mietern zu prognostizieren, ja sogar zu beziffern. Das würden Sie an anderer

Stelle, wenn es um private Vermieter ginge, für eine Frechheit halten, dass sich der Senat überhaupt einmischte.

Hier glaube ich: Es ist richtig, dass wir auf die Wohnungsbaugesellschaften einwirken, dass sie eine vernünftige Politik machen, die den Kiez nicht übermäßig belastet und damit die einzelnen Mieterinnen und Mieter nicht, und dass sie vernünftig hinschaut. Wenn eine Wohnungsgesellschaft – und da handelt sie wie viele andere auch – in der Gefahr ist, mehrere Prozesse zu verlieren, dann – das schwöre ich Ihnen – wird schon der Aufsichtsrat dafür sorgen, dass ganz genau hingeschaut wird, ob nicht Geld zum Fenster hinausgeworfen wird für überflüssige Prozesse. Dazu haben wir die Wohnungsbaugesellschaft aufgefordert.

Wenn es darum geht, hier zu unterstellen, dass es ein rechtswidriges Handeln oder sogar ein „wie auch immer geartetes kriminelles Handeln auf der einen oder anderen Seite“ gebe, dann weise ich das energisch zurück. Wer das glaubt, muss mit einer Strafanzeige vorgehen. Wer so etwas in einem Rechtsstaat glaubt, muss tätig werden oder eine solche Behauptung zukünftig unterlassen. Deshalb fordere ich dringend dazu auf, solche Schuldzuweisungen erster Güte einfach schlicht nach hinten zu stellen.

Der Senat hat getan, was politisch zu tun ist – durch die Begrenzung der Mieten. Die Wohnungsbaugesellschaft wird vernünftig reagieren, wenn es darum geht, rechtliche Auseinandersetzungen vernünftig zu führen, wenn sie erkennt, dass sie in dem einen oder anderen Fall Unrecht hat. Und wenn dieser Fall übertragbar auf andere anstehende Fälle erscheint, dann wird das im Aufsichtsrat diskutiert und die entsprechenden Schlüsse werden gezogen werden. Ich muss Sie um Verständnis bitten, dass ich ansonsten in einzelnen Rechtsfragen glaube, dass Herr Brand hinreichend Auskunft gegeben hat, soweit man das machen kann. Zu einzelnen Angelegenheiten, die zwischen zwei privaten Partner strittig sind, werden wir uns verständlicherweise nicht öffentlich äußern.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide:** Recht herzlichen Dank, Frau Senatorin, für diese abschließende Auskunft! – Ich stellte fest, dass dieser Tagesordnungspunkt seine Erledigung gefunden hat bzw. nach Vorlage des Wortprotokolls noch einmal aufgerufen werden kann.

### **Punkt 2 der Tagesordnung**

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

### **Punkt 3 der Tagesordnung**

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –  
**Anschlussförderung - Ausstieg mit Transparenz**  
Drs 16/0191  
(auf Antrag der Fraktion der SPD)

[0017](#)

Siehe Inhaltsprotokoll.



#### **Punkt 4 der Tagesordnung**

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0030](#)  
**Wohnen im Alter**  
(auf Antrag der Fraktion der SPD und der Linksfraktion)
- b) Antrag der Fraktion der Grünen [0034](#)  
**Altersgerechtes Wohnen unterstützen und fördern!**  
Drs 16/0616
- c) Antrag der Fraktion der SPD und der Linksfraktion [0050](#)  
**Wohnen im Alter**  
Drs 16/0981

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### **Punkt 5 der Tagesordnung**

- Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0031](#)  
**Mietspiegel und Betriebskosten**  
(auf Antrag der Fraktion der SPD und der Linksfraktion)

Vertagt.

#### **Punkt 6 der Tagesordnung**

- Vorlage – zur Kenntnisnahme – [0048](#)  
gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin  
**Fünfzehnte Verordnung zur Änderung der Verordnung  
über die Straßenreinigungsverzeichnisse und die  
Einteilung in Reinigungsklassen**  
(Drs 16/0876) VO-Nr. 16/55  
(auf Antrag der Fraktion der FDP)

Abgesetzt.

#### **Punkt 7 der Tagesordnung**

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.