

# Abgeordnetenhaus B E R L I N

18. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

## Wortprotokoll

## Öffentliche Sitzung

### **Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen**

2. Sitzung  
15. Februar 2017

Beginn: 12.06 Uhr  
Schluss: 14.55 Uhr  
Vorsitz: Ülker Radziwill (SPD)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

##### **Aktuelle Viertelstunde**

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 2 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Vorstellung der stadtentwicklungs politischen  
Maßnahmen im Rahmen des 100-Tage-Programms  
des Senats**  
(auf Antrag der Fraktionen der SPD, Die Linke und  
Bündnis 90/Die Grünen) 0016  
StadtWohn

- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Vorstellung der bau- und wohnungspolitischen  
Maßnahmen im Rahmen des 100-Tage-Programms  
des Senats**  
(auf Antrag der Fraktionen der SPD, Die Linke und  
Bündnis 90/Die Grünen)

0017  
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Ich rufe auf

Punkt 3 der Tagesordnung

- Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Weigerung der Wohnungsgesellschaft Deutsche  
Wohnen AG zur Anerkennung des Berliner  
Mietspiegels**  
(auf Antrag der Fraktionen der SPD, Die Linke und  
Bündnis 90/Die Grünen)

0018  
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Ich begrüße die Anzuhörenden ganz herzlich, und zwar in alphabetischer Reihenfolge: Herr Dieter Blümmel, Verleger und Geschäftsführender Gesellschafter der Grundeigentum Verlag GmbH, Frau Manuela Damianakis, Leiterin Unternehmenskommunikation der Deutsche Wohnen AG, Herr Rouzbeh Taheri, Vertreter des Bündnisses Kritische Mieteraktionäre, und Herr Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. – Herzlich willkommen!

Ich gehe davon aus, dass ein Wortprotokoll angefertigt werden soll. Das ist der Fall und wird so gemacht. Wir kommen zur Begründung des Besprechungsbedarfs durch die einreichenden Fraktionen. Ich gebe zunächst Frau Spranger von der SPD das Wort. – Bitte schön!

**Iris Spranger (SPD):** Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende! – Herzlich willkommen, sehr geehrte Anzuhörende! Wir stehen vor der Erarbeitung des neuen Mietspiegels in Berlin und haben als Hohes Haus – egal, in welcher Konstellation – den Mietspiegel immer als sehr wichtig angesehen, denn die Anwendung des Mietspiegels hat für uns als Abgeordnete, als Senat, etwas mit sozialer Gerechtigkeit zu tun. Ich habe Ihr Statement kurz quergelesen, und deshalb ist es umso wichtiger, dass wir heute darüber reden, warum die Deutsche Wohnen diesen Mietspiegel nicht anwendet. Alles hängt mit allem zusammen. Deshalb müssen wir heute auch darüber sprechen, wie die Zustände in den Wohnungen sind. Man kann fast zu der Annahme kommen, dass die Aktiengewinne immer höher werden, die Wohnungsmieten auch, aber der Zustand der Wohnungen wird immer schlechter.

Ich möchte hier zum Ausdruck bringen, dass ich es als sehr schade empfinde, dass der Vorstand, den der Ausschuss gemeinsam eingeladen hat, nicht erschienen ist. Man muss fast den Eindruck davon haben, dass der Vorstand sich drückt und nicht hierherkommen will, um diese Fragen nicht beantworten zu müssen. Das empfinde ich als sehr schade. Frau Damianakis!

Das hat nichts mit Ihrer Person zu tun, um das ganz deutlich zu sagen. Aber ich hätte als SPD-Fraktion sehr gern den Vorstand hier gehabt, denn in dem Augenblick, wo die Gesellschaft übernommen werden sollte, hatte man immer den Kontakt zum Parlament gesucht, und damals saß der Vorstandsvorsitzende hier, wie im Protokoll vom Januar 2016 nachlesbar ist. Man könnte es fast so empfinden, dass es damals wichtig war, weil es auch um eigene Positionen ging. Aber wir werden heute eine gute Anhörung und entsprechende Schlussfolgerungen haben. – Danke schön!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Jetzt hat die einreichende Fraktion, Die Linke, die Möglichkeit zu begründen. – Herr Gindra, bitte schön!

**Harald Gindra (LINKE):** Danke, Frau Vorsitzende! – Es ist eher ein ungewöhnlicher Vorgang, wenn man ein einzelnes Unternehmen zu solch einer Anhörung lädt. Ich bedauere es auch, dass die Geschäftsführung nicht zu der Diskussion bereit war. Allerdings ist die Deutsche Wohnen ein besonderer Player hier auf dem Markt. Sie ist mit 110 000 Wohnungen die größte Wohnungsbaugesellschaft in dieser Stadt, und damit übt sie insgesamt einen ziemlichen Einfluss auf die Entwicklung der Mietpreise aus und auch auf die Entwicklung des Mietspiegels. Jetzt greift sie in bestimmten Fällen die Wirkung des Mietspiegels für ihre Mietgestaltung an. Damit stellt sie unerfreuliche Beziehungen zu ihren Mietern her. Teilweise werden Mieter diese Preise akzeptieren, was wiederum Auswirkungen auf den Mietspiegel hat. Deswegen die Anhörung. Ich danke auch dafür, dass die verschiedenen Vertreter gekommen sind, um sich dazu zu äußern, und will es noch mal auf die gesamte Geschäftsstrategie der Deutschen Wohnen ausdehnen, denn nachdem wir dieses Thema angemeldet haben, haben sich aus verschiedenen Bereichen der Stadt Leute an dieses Parlament, wahrscheinlich an alle Fraktionen, gewandt, Mieter der Deutschen Wohnen mit unterschiedlichen Konflikten, die aber alle darauf hinauslaufen, dass entweder mit Modernisierungsstrategien die Mieten stark zu erhöht oder – wo die Abendschau mehrmals in den Häusern war – bestimmte Reparaturarbeiten offenbar nicht ausreichend durchgeführt werden. Das Ganze gibt ein sehr schlechtes Bild der Deutschen Wohnen ab, die ihrer Verantwortung anders nachgehen sollte. – Danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Nun hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Möglichkeit der Begründung. – Frau Schmidberger, Sie haben das Wort.

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Vielen Dank! – Ich kann ganz gut daran anknüpfen. Ich persönlich bin überhaupt nicht überrascht, dass Herr Zahn für die Deutsche Wohnen heute nicht erscheint; das wundert mich nicht. Ich empfinde die Deutsche Wohnen seit Jahren als Dauerproblem, und zwar nicht nur ich, sondern viele Mieterinnen und Mieter in der gesamten Stadt; das wurde gerade schon angesprochen. Ich habe den Eindruck, Herr Zahn kommt nur her, wenn er etwas will. So war das im Jahr 2016. Am 20. Januar war Herr Zahn hier, als es um die geplante feindliche Übernahme durch die Vonovia ging. Ich möchte gern aus dem Protokoll zitieren. Herr Zahn hat damals solche Dinge gesagt wie:

Wir fühlen uns dem Standort Berlin selbstverständlich verpflichtet.

Oder:

...die Vonovia ist Aldi. Ich sage mal, wir sehen uns definitiv nicht als Aldi.

Oder:

... wir werben für Berlin, wir stehen für Berlin, wir fühlen uns als Berliner Wohnungsunternehmen.

Ich möchte heute gern wissen, was Sie konkret darunter verstehen. Sind das alles nur Schönredereien, oder hat das wirklich mit Ihrer Geschäftspolitik zu tun? Ich erlebe Ihre Geschäftspolitik eher als abenteuerlich. Es wurden gerade schon die fehlenden Instandhaltungen angesprochen. Ich weiß nicht, ob das systematisch in der Stadt passiert, aber bei uns melden sich sehr viele Menschen. Man hat den Eindruck, Ihre Instandhaltungsmaßnahmen werden so lange zurückgehalten, bis es um eine umfassende Modernisierung geht, und wir wissen alle, dass eine umfassende Modernisierung dabei hilft, die Mietpreisbremse zu umgehen. Das heißt, ein Mieterwechsel ist sehr attraktiv. In vielen Beständen der Deutschen Wohnen, zum Beispiel in der Otto-Suhr-Siedlung, haben wir sehr viele einkommensschwache Mieterinnen und Mieter, die genau bei solchen Dingen, wenn Mietererhöhungsverlangen, die über dem Mietspiegel liegen, ausgesprochen werden oder bei sehr teuren Modernisierungsmaßnahmen, leider sehr große Angst haben müssen. Zudem besteht eine sehr große Verdrängungsgefahr in der Stadt. Wenn Sie es mit Ihrer Liebe und Verbundenheit zu Berlin ernst meinen, dann würde ich heute gern wissen, wie Sie gedenken, Ihre Geschäftspolitik in Zukunft zu verändern.

[Beifall]

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Entschuldigung! Ich muss Ihren Applaus leider unterbrechen, nicht weil ich Sie nicht verstehen oder das nicht nachvollziehen kann, sondern es ist eine Bitte. Die Regularien hier im Haus sind so, dass aus dem Zuschauerraum unterstützende Kommentare, Beifall oder Ähnliches leider nicht vorgesehen sind. Ich bitte Sie, möglichst ruhig, diszipliniert dieses parlamentarische Geschehen zu genießen und keinerlei Kommentierung abzugeben. Ich weiß, es fällt schwer, aber Sie haben nach der Ausschusssitzung die wunderbare Möglichkeit, Ihre Abgeordneten direkt anzusprechen. – Wir beginnen nun mit den Stellungnahmen der Anzuhörenden. Sie sind im Vorfeld gebeten worden, ein fünfminütiges Eingangsstatement abzugeben. Danach folgt eine Runde, in der die Mitglieder des Ausschusses ihre Fragen stellen können. Im Anschluss haben wir Gelegenheit, die Fragen beantwortet zu bekommen. Ich schlage vor, sofern es keinen Widerspruch gibt, dass ich zuerst der Vertreterin der Deutschen Wohnen, Frau Damianakis, das Wort erteile und um ihre Stellungnahme bitte. Frau Damianakis hat im Vorfeld eine Tischvorlage verteilen lassen, die Ihnen allen vorliegen müsste. Ich schlage vor, dass danach Herr Wild, Herr Taheri und Herr Blümmel – in der Reihenfolge – zu Wort kommen. Sind Sie damit einverstanden? – Ich höre keinen Widerspruch, und auch die Anzuhörenden nicken. Wunderbar, dann beginnen wir. – Frau Damianakis! Sie haben das Wort. Ich bitte Sie um Ihre Stellungnahme.

**Manuela Damianakis** (Deutsche Wohnen AG): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Mein Name ist Manuela Damianakis. Ich bin Leiterin Unternehmenskommunikation und Politik der Deutschen Wohnen und vertrete hier das Unternehmen. Sie hatten es eben angesprochen: Herr Zahn war eingeladen, und er wäre auch sehr gern gekommen. Es war ihm nicht möglich, diesen Termin wahrzunehmen. Ich habe das dem Ausschuss wohlweislich in schriftlicher Form mitgeteilt und darum gebeten, einen anderen Termin zu nehmen. Wir haben mehrere Termine

angeboten. Sie wollten das heute durchführen, und deshalb kann nicht Herr Zahn hier sein, sondern Herr Zahn hat mich gebeten, das Unternehmen zu vertreten, was ich nun tue.

Zunächst kurz zur Erläuterung, wer die Deutsche Wohnen ist. Sie hatten zwar eben schon ein paar Hinweise gegeben, aber vielleicht noch mal im Zusammenhang: Wir sind der größte Vermieter hier in Berlin. Wir sind ein Unternehmen, das seit fast 100 Jahren in der Stadt präsent ist. Wesentlicher Teil des Unternehmens ist die GEHAG, die 1924 gegründet worden ist, um die Hufeisensiedlung zu bauen, die bis heute in unserem Besitz ist, weiterhin von uns verwaltet und saniert wird, auf der Liste des UNESCO-Weltkulturerbes steht, neben drei anderen Siedlungen, die uns gehören. Berlin hat sechs Siedlungen, die auf der UNESCO-Weltkulturerbeliste stehen, vier gehören uns. Wir sind darauf sehr stolz und auch darauf, dass wir viele denkmalgeschützte Gebäude hier haben, die wir in enger Abstimmung mit der Oberen und der Unteren Denkmalschutzbehörde in den letzten Jahren saniert und modernisiert haben. Wir fühlen uns der Stadt, auch den Quartieren, verbunden, sind in vielfältiger Form engagiert, zum Beispiel im sozialen Bereich. Wir sind die Wohnungsgesellschaft, die im Vergleich zu den städtischen mit großem Abstand die meisten Wohnungen für Frauen in Notsituationen bereitstellt. Wir kooperieren mit den Berliner Frauenhäusern und helfen Frauen in Gewaltsituationen, neuen Wohnraum zu finden. Wir helfen jungen Flüchtlingen, Wohnraum zu finden und sind auch da in vielfältiger Form unterstützend tätig.

Wir sind mit unserem Wohnungsangebot eine Gesellschaft, die sich an die Mittelschicht wendet. Wir haben größtenteils Wohnungen in Siedlungen. Es sind von der UNESCO-Weltkulturerbesiedlung bis hin zur Gropiusstadt große Konglomerate. Dort sind es nicht die großen Luxuswohnungen, die Sie vielleicht in Prenzlauer Berg oder in Friedrichshain finden und die regelmäßig im Fokus dieser öffentlichen Mieterauseinandersetzungen stehen. Unsere Wohnungen sind meist Zweizimmerwohnungen, haben im Durchschnitt, wenn man alles zusammenrechnet, 59,3 Quadratmeter Größe und kosten 351 Euro kalt. Das ist sicherlich nicht das Luxussegment. Das ist eine Durchschnittsmiete von ca. 6 Euro pro Quadratmeter. Ich glaube, damit sind wir in dem Bereich, wo wir für die Mitte der Gesellschaft Wohnraum anbieten. Wir sehen uns als Ergänzung zu den städtischen Gesellschaften und den Genossenschaften. Die städtischen Gesellschaften haben gerade in der letzten Zeit verstärkt den Auftrag bekommen, WBS-Berechtigten etc. Wohnraum anzubieten. Da gibt es inzwischen eine Lücke für diejenigen, die nur mit ihrem eigenen Verdienst eine Wohnung suchen, und wir sehen uns als diejenigen, die das anbieten können. Wir wollen das gern verstärkt durch Wohnungsneubau machen, möglichst hier in Berlin. Wir sind in der Diskussion mit der Stadt, um konkrete Projekte zu realisieren.

Was wir tatsächlich als Auseinandersetzung mit Ihnen, vielleicht auch mit Herrn Wild oder anderen Stakeholder-Gruppen in der Stadt, haben, ist die Frage, wie wir den Mietspiegel bewerten. Da müssen wir uns als Unternehmen überhaupt nicht verstecken. Wir sagen seit längerer Zeit öffentlich, dass wir Zweifel daran haben, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien erstellt wird. Wir sehen Probleme, zum Beispiel bei der Erhebung der Stichprobe. Wir sehen auch Probleme bei der Lageneinteilung. Wir haben in Berlin nur drei Lagen, die oftmals so global und verwischend sind, dass sie die tatsächliche Marktentwicklung überhaupt nicht abbilden. Ich darf vielleicht daran erinnern, dass der Mietspiegel ein Instrument ist, um die Marktpreise darzustellen. Das passiert zum Beispiel an bestimmten Stellen überhaupt nicht mehr, wenn man die Lagen so global als einfach einstuft, obwohl es eine starke Nachfrage gibt. Wenn Sie sich zum Beispiel das Gebiet rund um Kreuzkölln an-

gucken, das berühmte, hochattraktive Gebiet hinter dem Hermannplatz in Richtung des stillgelegten Flughafens Tempelhof: Das ist eine Ecke, in der sehr viele Leute wohnen wollen, wo es eine starke Nachfrage gibt. Die Deutsche Wohnen hat dort gar keine Wohnungen. Das hat also nichts mit uns zu tun. Bloß, wenn Sie sich allein diesen Mietspiegel und die Lageneinteilung angucken, sehen Sie, dass alles vermeintlich einfache Lage ist, und das kann schlicht und ergreifend nicht mit der tatsächlichen Nachfrage übereinstimmen und wie diese Lage empfunden wird. Das sind zum Beispiel Kriterien, wo wir Diskussionsbedarf sehen. Wir sind nicht per se gegen den Mietspiegel, überhaupt nicht. Wir nutzen ihn selbstverständlich als Grundlage für unsere Mietenentwicklung. Wir haben auch in anderen Städten Deutschlands Bestände und sehen dort, dass es viel einfacher ist, mit den dort vorhandenen Mietspiegeln, zum Beispiel in Hannover oder Frankfurt, zu arbeiten. Wir haben dort weit weniger Auseinandersetzungen. Der ist viel einfacher zu handhaben und wird von uns selbstverständlich akzeptiert.

Aber auch bei dem komplizierten Berliner Mietspiegel sind wir uns bewusst, dass wir als großer Vermieter in der Stadt eine wichtige Rolle haben und sind deshalb bereit, in den entsprechenden Zirkeln, Foren etc. über die Weiterentwicklung des Mietspiegels zu sprechen und über den Weg dahin, damit er rechtssicherer werden kann und dann uns, vor allem unseren Mietern und Ihnen hilft, weniger Streitpunkte zu liefern. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Frau Damianakis, für Ihre Stellungnahme! Ich möchte kurz bestätigen, dass Ihre E-Mail mit der Bitte um Terminverschiebung bei uns im Ausschussbüro eingetroffen ist, aber die Ausschussmitglieder gern diese Anhörung machen wollten, weil Ihr Terminvorschlag für diese Anhörung zu spät gewesen wäre. Der Vorschlag Mai/Juni ist bei den Fraktionen angekommen. Ich kann mir vorstellen, dass man sich noch mal die Möglichkeit nimmt, wenn der neue Mietspiegel draußen ist, und wir würden uns freuen, wenn Herr Zahn dann persönlich erscheinen könnte. – Möchten Sie dazu etwas ergänzen?

**Manuela Damianakis** (Deutsche Wohnen AG): Ich kann dazu im Moment nichts ergänzen, denn ich weiß nicht, wann das wäre und ob es dann passt.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Das ist klar, aber wir danken für die Möglichkeit, dass er erneut kommen möchte. – Dann möchte ich gern Herrn Wild das Wort für seine Stellungnahme geben. – Bitte sehr!

**Reiner Wild** (Berliner Mieterverein e. V.): Frau Vorsitzende! Frau Senatorin! Herzlichen Dank für die Einladung! Ich will auch gerne zu dem Thema Stellung nehmen und mich vor allen Dingen auf den Mietspiegel beziehen, obwohl es natürlich bei dem Thema Mieten und Wohnungspolitik der Deutschen Wohnen auch um andere Themen geht, die hier jetzt nur angedeutet worden sind, aber die alle eigentlich dieselbe Quelle haben, warum es hier zu Problemen kommt. Natürlich hat die Deutsche Wohnen als größtes Berliner Wohnungsunternehmen eine Vorbildfunktion. Das ist vollkommen klar, und deswegen ist es auch so bedeutsam, und deswegen, glaube ich, kann man es auch vertreten, ein einzelnes Unternehmen – weil das hier angesprochen worden ist – in einen solchen Ausschuss zu laden. Es gibt aber natürlich noch eine zweite Begründung, warum es so wichtig ist. Immerhin sind in dem Unternehmen Deutsche Wohnen rund 55 000 Wohnungen der GSW enthalten. Frau Damianakis hat eben auch noch auf die Geschichte mit der GEHAG hingewiesen. Das heißt, im Besitz des Wohnungsunternehmens befinden sich zu einem erheblichen Anteil ehemals städtische Wohnungen, und dieses wirft natürlich auch noch mal eine Frage auf, in welcher Funktion eine Privatisierung von Wohnraum denn zu sehen ist, welche Erfahrungen da gemacht werden, und wir möglicherweise an der Stelle auch ein Lehrstück haben, welche Probleme zum Beispiel auf Mieter zukommen, wenn es zu solchen Privatisierungen kommt. Das ist an anderer Stelle durchaus schon Thema gewesen.

Ich will aber zu Anfang noch mal auf die Bedeutung des Mietspiegels eingehen. Der Mietspiegel soll eigentlich eine befriedende Funktion haben. Es soll den Vermietern ermöglicht werden, im laufenden Mietverhältnis die Miete zu erhöhen, aber der Mieter soll nicht überfordert werden und soll deswegen nur eine Miete zahlen müssen, die nicht mehr als ortsüblich ist. Das Problem bei einem solchen Mietspiegel ist natürlich, dass er ein Stück weit auch marktabhängig ist. Marktabhängig deshalb, weil in einer Datenerhebung natürlich auch viele Mieten einfließen, die aufgrund einer angespannten Situation das Mietenniveau nach oben treiben, und deswegen – das hat man natürlich bei der Erstellung letztendlich auch schon gesehen – kommt es darauf an, dass man eine entsprechende Bewertung der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete sehr genau und sehr klar trifft. Von der Begründung des Mietspiegels her soll es eine Befriedung sein, weil man für diese Verfahren zur Mieterhöhung letztendlich ein allgemeines System einführt. Das ist übrigens nicht überall der Fall. In dieser Art und Weise ist es in Deutschland eigentlich einmalig. Es gibt sonst ganz andere Methoden, die Miete zu steigern, aber hier wird auf diese ortsübliche Vergleichsmiete Bezug genommen. Der Gesetzgeber hat aber alsbald erkannt, dass der Mietspiegel allein nicht ausreicht und hat zusätzlich eine Kappungsgrenze gefunden. Dafür sind aber die Mietwerte, die in den Mietspiegel einbezogen werden dürfen, die der letzten vier Jahre und damit tendenziell natürlich eine Überbewertung von den neu abgeschlossenen Mieten. Der Mietspiegel gerät also – unabhängig von der Frage der Deutsche Wohnen – bei solchen Marktsituationen schwer unter Druck und hat natürlich auch noch mal ein erhebliches Erhöhungspotenzial, was grundsätzlich die Mietsteigerungen möglich macht.

Was macht die Deutsche Wohnen? – Sie fällt insofern ein bisschen aus den Vermietern heraus – obwohl sie nicht die Einzigen sind –, weil sie definieren, die ortsübliche Vergleichsmiete sei der Oberwert des Mietspiegels. Schon das ist in den Augen des Mieters nicht nachvollziehbar, weil die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete hier abhängig ist von den einzelnen Ausstattungsmerkmalen und den sogenannten Merkmalen, die in der Orientierungshilfe anzuwenden sind. Da geht die Deutsche Wohnen mehr oder weniger grundsätzlich erst mal von einer Vergleichsmiete aus. In einem Mieterhöhungsschreiben wirkt das dann so: Da wird der Oberwert

des Mietspiegelfelds z. B. mit 8,36 Euro angegeben, und dann ist die Forderung aber niedriger, weil auch die Deutsche Wohnen beispielsweise der Auffassung ist, dass die hier nicht erreicht werden kann, aber für den Mieter wird natürlich Druck auf die Zustimmung ausgeübt. Wenn der Satz heißt: Die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Maßstab, – und die Deutsche Wohnen definiert den Oberwert des Mietspiegels als ortsübliche Vergleichsmiete, dann gerät natürlich der Mieter sofort in einen gewissen Legitimationsdruck, weil er sagt: Wenn das stimmt, was die Deutsche Wohnen da schreibt, dann liege ich ja noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete und muss wohl zustimmen. – Das wird wahrscheinlich auch ein nicht unerheblicher Teil der Mieter machen, aber nicht alle. Das hat natürlich auch damit zu tun, dass die Deutsche Wohnen zum Teil auch diese Oberwerte überschreiten will. Im Übrigen ist es der Deutsche Wohnen egal, ob sie die Mieterhöhung gemäß Mietspiegel begründet oder ob sie über den Oberwert des Mietspiegels hinausgeht, weil sie grundsätzlich sagt, der Mietspiegel hat den qualifizierten Status nicht, und deswegen kann die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete im Grunde nur der Vermieter treffen, nämlich die Deutsche Wohnen selbst. Das ist gewissermaßen ein selbstherrliches Unterfangen, weil es im Grunde eine Erfahrung in der Rechtsprechung gibt und letztendlich natürlich auch erst mal eine gesetzliche Grundlage. Natürlich kann auch der Mietspiegel möglicherweise nicht jeden Fall abdecken, und wer weiß, was an Merkmalen und Situationen in den einzelnen Wohnungen alles anfällt, aber der Gesetzgeber war der Auffassung, das ist ein Instrument, mit dem – gerade, wenn es ein wissenschaftlich qualifizierter Mietspiegel ist – die Miethöhen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete gut abgebildet werden. Das missachtet die Deutsche Wohnen, und das ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Der Motor, der dahintersteckt, ist aus meiner Sicht relativ deutlich, denn es geht letztendlich darum, Mieterhöhungsspielräume über der ortsüblichen Vergleichsmiete hinaus auszunutzen. Warum tut man das? – Ich kann es nicht anders interpretieren, auch durch Gespräche mit Herrn Zahn selbst, dass es letztendlich darum geht, die Anleger der Deutsche Wohnen entsprechend zu befriedigen und – jetzt auf das Mietrecht gebrochen – zu behaupten, dass alle am Markt erzielbaren Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Das ist ein Druck, der nicht nur von der Deutsche Wohnen ausgeht, sondern wir haben es mit einer gewissen Umdefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete zu tun. Es geht darum, den Vermietern im Moment durch die hohen Mieten bei der Wiedervermietung die ortsübliche in eine Marktmiete umzudefinieren, das hat Frau Damianakis eben auch noch mal so gesagt. Aber das ist und war nie das Ziel des Mietspiegels. Die Mieten sollen berücksichtigt werden, aber sie sind nicht der Maßstab, und deswegen kann es nicht sein, dass so viele hohe Mieten, produziert durch Wiedervermietung und Missachtung der Mietpreisbremse, im Mietspiegel die Orientierung darstellen. Das ist der zentrale Konflikt! Was passiert, wenn die Deutsche Wohnen das macht? – Sie wird den Mietspiegel entwerten. Sie wird den Streit mit den Vermietern suchen – und sie tut es auch in vielen Punkten. Ich kann nur sagen, meine Rückfrage bei der Rechtsabteilung hat noch mal deutlich ergeben: Sie geben im Moment in allen Bereichen keinen Cent und keinen Millimeter nach. Das kann eine klare betriebswirtschaftliche Strategie sein. Das nehmen wir so hin, aber das hat nichts zu tun mit einer friedensstiftenden Funktion, welche das Mietrecht haben soll. Und das ist aus meiner Sicht schon fatal, zumal eben auch hier die Interessen der Mieter häufig missachtet werden. Ich meine, dass wir an der Stelle tatsächlich auch sehen müssen: Wenn der Mietspiegel auf diese Art und Weise von einem Wohnungsunternehmen entwertet wird, dann wird es natürlich politischen Druck in Richtung der Forderung geben, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen deutlich zu senken, weil das natürlich der einzige sinnvolle Reflex ist. Wenn es den Vermietern gelingt,

den Mietspiegel zu diskreditieren und die ortsübliche Vergleichsmiete am Ende so hoch ist, dass sie keinen Schutz mehr darstellt, dann werden wir über andere Begrenzungen der Miethöhe reden müssen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Wild! – Herr Taheri, Sie hätten jetzt das Wort für die Stellungnahme! Vielen Dank! Bitte schön!

**Rouzbeh Taheri** (Bündnis Kritische Mieteraktionäre): Vielen Dank für die Einladung! – Ich möchte an Herrn Wild anschließen und noch mal die Hintergründe dieser Geschäftsstrategien erläutern. Ich beziehe mich dabei sowohl auf die Geschäftsberichte der Deutsche Wohnen AG aus den Jahren 2014 und 2015 – für 2016 liegen mir diese leider nicht vor – als auch auf eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zu den Geschäftsstrategien der börsennotierten Wohnungsunternehmen. Wenn man die Geschäftsberichte liest, bekommen die Ausführungen von Herrn Wild auch eine betriebswirtschaftliche Grundlage. Frau Damianakis hat auf die Probleme bei der Einteilung in einfache, mittlere und gehobene Wohnlagen hingewiesen. Im Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen AG aus dem Jahr 2014 ist zu lesen, dass Sie darauf hinwirken – mit welchen Mitteln auch immer –, dass mehr Wohnungen in Ihren Kernregionen, dazu gehört Berlin, von der einfachen in die mittlere Wohnlage umgestuft werden, damit Sie die Mieten steigern können. Das gehört zu der Geschäftsstrategie, und es ist jetzt kein Zufall, dass sie in Berlin mit Prozessen, juristischen Mitteln und weiteren Möglichkeiten gegen den Mietspiegel vorgehen.

Weiterhin gehört zu der Geschäftsstrategie eine umfassende Modernisierung. Ich zitiere mal aus dem Geschäftsbericht 2015 in Bezug auf Berlin. Für Berlin wird ein Potenzial von 31 Prozent für höhere Mieteinnahmen prognostiziert und dann festgestellt:

Um dieses zu heben, haben wir 2014 ein umfangreiches Modernisierungsprogramm über 280 Millionen bis 2018 beschlossen.

Nachfolgend werden noch mal 120 Millionen Euro für zusätzliche Investitionen angekündigt. Also, das Ziel ist jetzt keine Modernisierung, schon gar nicht die Einsparung von Energie etc., sondern die Mietpotenziale auszuschöpfen. Das erleben wir nicht nur bei der Otto-Suhr-Siedlung, die übrigens auch in diesem Geschäftsbericht extra als ein Beispiel erwähnt wird, wo man mit Modernisierungen Potenziale ausschöpfen könnte, sondern auch in vielen anderen Bereichen. Es gibt zwei Grundstrategien, Bestandsmieten zu erhöhen: Indem man den Mietspiegel angreift und entsprechend Mieterhöhungen durchführt, auch aufgrund von Umstufungen der Wohnlage, und die andere Strategie ist, durch Modernisierungen entweder die Bestandsmiete zu erhöhen oder einen Mieterwechsel durchzuführen. Es wird auch im Geschäftsbericht erwähnt, dass ein Mieterwechsel die beste Möglichkeit ist, um höhere Mieten zu erzielen.

Insgesamt liegen uns, glaube ich – obwohl wir keine umfassende Übersicht über die Probleme haben, die die Mieterinnen und Mieter bei der Deutsche Wohnen in Berlin haben –, schon allein aus den Bezirken Kreuzberg und Neukölln in diesem Winter mindestens zehn Berichte über Häuser vor, die Probleme mit den Heizanlagen hatten, und bei denen hat es extrem lange gedauert, bis die Heizungen repariert worden sind – teilweise ist das auch in der Presse erwähnt worden –, bis zu vier, fünf Wochen. Jetzt kann man Vermutungen anstellen: Entweder ist die Instandhaltung dieser Heizungsanlagen so schlampig gewesen, dass ein richtig großes

Problem aufgetreten ist, diese Heizungsanlagen längere Zeit außer Betrieb waren und die Reparatur entsprechend länger gedauert hat, oder das Unternehmen hat sich einfach nicht darum gekümmert. Beide Sachen können ein Grund dafür sein. Die Instandhaltung wurde nach unserem Eindruck bei der Deutsche Wohnen systematisch vernachlässigt. Das kann man auch aus dem Geschäftsbericht herauslesen, wo die Posten für Instandhaltung unter „Mieterwechsel“ verbucht werden. Eine Instandhaltung findet also nur bei einem Mieterwechsel statt, was dazu führt, dass dann irgendwann eine Modernisierung fällig wird, und bei dieser Modernisierung kann man entweder die Mieten extrem erhöhen oder entsprechend einen Mieterwechsel durchführen.

Das Letzte, was ich jetzt erst mal in der ersten Runde sagen will, ist, dass das Unternehmen Deutsche Wohnen nicht das schlimmste Unternehmen in diesem Bereich ist, auch die Strategien sind nicht die schlimmsten, aber die Deutsche Wohnen ist das größte Unternehmen unter den Schlimmen in Berlin.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Taheri! – Ich bin sehr erfreut über die Disziplin im Zuschauerraum und hoffe, dass das so anhält. Vielen Dank! – Dann hat Herr Blümmer das Wort!

**Dieter Blümmer** (Grundeigentum Verlag GmbH): Frau Vorsitzende! Meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordnete! Ich möchte ein paar Vorbemerkungen machen, damit Sie meine späteren Ausführungen richtig einordnen können. Ich habe als verantwortlicher Verhandler für die Privateigentümer alle Mietspiegel in Berlin seit 1988 bis einschließlich 2013 verantwortet. Ich weiß also, wovon ich rede. Ich schätze das Instrument wegen seiner Anwendungsbreite, seiner Einfachheit, Preiswertigkeit und auch wegen seiner friedensstiftenden Wirkung, aber man muss eben auch wissen, dass das Instrument Schwächen hat. Es fängt damit an, dass es vier Gruppen mit unterschiedlichen Interessen gibt, die diesen Mitspiegel erstellen: Das sind einmal die Mieter. Die haben selbstverständlich ein Interesse daran, dass möglichst niedrige Mieten ausgewiesen werden. An diesem Strang zieht auch die Politik. Ich kann mich noch gut an heftige Gespräche mit Eberhard Diepgen erinnern. Das war der Schlimmste, wenn es darum ging, Mieten im Mietspiegel zu drücken. Das ging manchmal bis an die Grenze der Erpressung. Dann gibt es natürlich die Vermieter, die möglichst hohe Mieten haben möchten. Das ist auch klar. Und dann gibt es als vierten Akteur dann auch noch das Mietspiegelinstitut, dessen Interesse darin besteht, möglichst auch die nächste halbe Million am nächsten Mietspiegel zu verdienen. In dieser Gemengelage findet das statt. Und das Erstellen eines Mietspiegels ist eine unendliche Kette von Kompromissen. – Herr Wild, wir waren lange Zeit Partner in diesem Geschäft, Sie wissen, wovon ich rede. – Das hat mich immer so ein bisschen an die Worte von Bismarck zum Gesetzemachen erinnert: Gesetze zu machen, sei wie Wurst machen. Die Leute sollten möglichst nicht wissen, was alles drin ist. Hauptsache es schmeckt am Ende allen. – Das ist eigentlich auch der Versuch beim Mietspiegel, den wir immer gemacht haben. Wir sollten das auch nicht zerreden. Aber Kompromisse sind der Feind der Wissenschaft! In der Wissenschaft gibt es keine Kompromisse, da wird nach Wahrheit, nach ja oder nein gesucht, und deswegen bin ich der Auffassung, dass es keinen wissenschaftlichen, keinen qualifizierten Mietspiegel geben kann. Ich habe, das weiß Herr Wild auch, seit 2001 – seit der Mietrechtsreform, als es den qualifizierten Mietspiegel gab – immer wieder bei Beginn einer jeden großen Verhandlungsrunde gesagt: Wenn wir so was wirklich mit einem solchen Anspruch machen wollen, dann brauchen wir die gesetzliche Möglichkeit, dass diejenigen, die repräsentativ ausgewählt werden und deren Mieten abgefragt werden,

auch antworten müssen. Und wenn das nicht der Fall ist, dann schaffen Sie es nicht, statistisch, wissenschaftlich einen ordentlichen Mietspiegel hinzukriegen. Das muss man schlicht und einfach wissen. Ich glaube aber auch nicht, dass man den wirklich braucht. Wir haben ihn bis 2001 auch nicht gebraucht, und er ist trotzdem angewendet worden.

Ein zweites Problem bei der ganzen Geschichte ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Ein großer Jurist der Bundesrepublik hat das mal so formuliert: Das ist eine heillos unbekannte Größe! – Sie haben als Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete sechs Kriterien im BGB stehen, nach denen die ortsübliche Miete ermittelt werden soll, aber diese sechs Kriterien decken längst nicht die Wirklichkeit ab, unter der sich Mieten bilden. Beispielsweise ist durch eine Reihe von Untersuchungen bekannt, dass die Wohndauer eine entscheidende Größe dafür ist, ob eine Wohnung teuer oder preiswert ist zu vergleichbaren Wohnungen. Die preiswertesten Wohnungen sind die Wohnungen, in denen der Mieter seit 30 oder 40 Jahren sitzt. Das ist so, wird aber von dieser Definition nicht erfasst. Es gibt viele Qualitätsmerkmale, an denen sich auch Mieter orientieren. Die können Sie nicht fassen. Die können Sie auch nicht ausdrücken. Die können Sie deshalb auch letzten Endes nicht wiedergeben. Das muss man wissen. Niemand kann mehr ernsthaft behaupten, der Mietspiegel sei qualifiziert. Es gibt keinen Wissenschaftler in der Bundesrepublik, der Ihnen sagt, der Berliner Mietspiegel oder sonst einer sei wissenschaftlich qualifiziert. Es gibt mehrere, die sagen, sie sind es nicht! Aber die Frage ist: Brauchen wir es? Die Berliner Gerichte haben sich zu einer pragmatischen Lösung durchgerungen. Sie haben gesagt: Es interessiert uns nicht mehr, ob das ein qualifizierter Mietspiegel ist oder nicht, wir ermitteln die ortsübliche Vergleichsmiete, wenn es Streit vor Gericht gibt, eben aus dem Mietspiegel, sei es nun ein qualifizierter oder ein einfacher. – Und damit ist doch eigentlich das erreicht, was man letzten Endes erreichen will bei der ganzen Geschichte. Ich halte es – und deswegen hat mich auch die Fragestellung hier ein bisschen irritiert, muss ich sagen – im Interesse dieses Instruments und auch des Rechtsfriedens nicht für zielführend, dass man hier Gessler-Hüte aufstellt. – [Vorsitzende Ülker Radziwill: Können Sie noch mal sagen, was man nicht aufstellen kann? Das ist akustisch hier nicht angekommen!] – Die Formulierung bezieht sich auf Wilhelm Tell. Dieser sollte gezwungen werden, vor dem Hut des Landvogts Gessler einen Kniefall zu machen, um sozusagen die Obrigkeit zu grüßen. Das Ende dieses Landvogts sollte eigentlich bekannt sein. Ich will Sie jetzt als Abgeordnete nicht einschüchtern, aber ich finde, man sollte es in diesem Land nicht nötig haben, Derartiges zu fordern, zumal das Gesetz es nicht fordert. Das einzige Mal, wo das Gesetz von einer Anerkennung des Mietspiegels spricht, ist in Bezug auf die Verbände der Interessenvertreter. Die sollen nach Möglichkeit den Mietspiegel anerkennen, damit das Ganze auch insgesamt Anerkennung bei den Beteiligten erfährt und nicht zerredet wird. Im Übrigen gibt es zwei Stellen im Mietspiegel, wo der Mietspiegel selber ganz klar sagt, es gibt auch ortsübliche Vergleichsmieten außerhalb des Mietspiegels. – Danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank Ihnen allen Vieren für Ihre Stellungnahmen! – Nun hat die Senatorin für ihre Stellungnahme das Wort, und danach steigen wir in die Aussprache ein. – Frau Lompscher, bitte schön!

**Senatorin Katrin Lompscher** (SenStadtWohn): Meine Damen und Herren! Liebe Anzuhörende! Herr Blümmel, wir kennen uns ja auch schon lange, und ich kenne auch Ihre launige Vortragsweise, aber ich will noch mal etwas zu der Rechtsqualität des qualifizierten Mietspiegels sagen, und darum geht es ja hier. Sie haben recht, wenn Sie sagen, für die Begründung der verlangten Miethöhe kann der Vermieter das Instrument grundsätzlich frei wählen,

also sozusagen nach dem Mietspiegel, einfach oder qualifiziert, nach einem Sachverständigen Gutachten, mindestens drei Vergleichswohnungen oder einer Mietendatenbank – also grundsätzlich frei wählbar. Aber wenn ein qualifizierter Mietspiegel mit all den Instrumenten vorliegt, über die hier heute schon geredet worden ist, der Angaben für konkrete Wohnungen enthält, muss der Vermieter diese Angaben mitteilen. Fehlt der Hinweis auf den qualifizierten Mietspiegel, ist das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam. Das heißt, damit besteht dann auch ein Hinweis an den Mieter darüber, inwieweit das Mieterhöhungsverlangen in irgendeinem Verhältnis zu diesem qualifizierten Mietspiegel steht. Dass Berlin einen qualifizierten Mietspiegel für sinnvoll hält, und zwar parteiübergreifend, haben Sie auch schön ausgeführt. Dass Herr Diepgen das schon immer so wichtig fand, kann ich hier auch nur noch mal festhalten. Wir reden hier nur über den Mietspiegel und den Umgang des Unternehmens Deutsche Wohnen damit, das übrigens dem BBU angehört, also einem der Verbände, die in der Mietspiegel AG sind. Vom BBU ist der Mietspiegel immer anerkannt worden, auch die Mietspiegel, die die Deutsche Wohnen angreift, sind vom BBU anerkannt worden. Das möchte ich hier an den Anfang stellen.

Es geht um Mieterhöhungsverlangen, die über die Oberwerte des Mietspiegels hinausgehen und die damit begründet werden, dass dieser Mietspiegel irgendwie nicht nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt worden sei. Es geht also um überhöhte Mieterhöhungsverlangen. Das ist der Kern. Darüber reden wir. Und wenn Herr Blümmel sagt, der Kompromiss ist der Feind der Wissenschaft, so ist der Kompromiss aber doch die Kunst der Politik. Wir sollten uns mal darauf konzentrieren, wie der Mietspiegel in Berlin zustande kommt. Zur Arbeitsgruppe Mietspiegel hat Frau Spranger vorhin etwas gesagt. Wir stehen damit nicht am Anfang, sondern wir sind mittendrin und schon auf der Zielgeraden. Wir haben uns unterwegs auch ordentlich gestritten. Wir sind aber inzwischen wieder auf einem gemeinsamen Weg. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel – bestehend aus drei Mieter- und drei Vermieterverbänden – ist dabei, alle diese schwierigen Brocken aus dem Weg zu räumen. Der qualifizierte Mietspiegel und dessen Rechtsfolgen, die ich gerade benannt habe, sind für die Berliner Wohnungspolitik ein hohes Gut. Wir werden wir uns das auch nicht dadurch kaputt machen lassen, dass angezweifelt wird, sozusagen mal aus der Lamäng, dass dieser irgendwie nicht wissenschaftlich sei, zumal diese Kritik an dem qualifizierten Mietspiegel auch noch an keiner Stelle zu einem Erfolg vor Gericht geführt hat. Alle entsprechenden Klagen der Deutsche Wohnen sind nicht erfolgreich gewesen, und das ist natürlich auch schon mal ein Hinweis darauf, wie substantiiert die Kritik ist. Es hat zwei Landgerichtsurteile gegeben, die 2009 und 2013 aufgrund von Gutachten eines Statistikprofessors der Meinung waren, dieser sei nicht so qualifiziert. Diese Gutachten haben sich natürlich die Auskänner im Mietspiegel angeguckt. Es gibt im Übrigen auch immer Veränderungen und Verbesserungen an der Erhebungsweise und Erstellung des Mietspiegels. Allerdings sind diese Gutachten in ihrer Gesamtheit als nicht den Anforderungen gerecht werdend bewertet worden. Nur einzelne Dinge sind herangezogen worden, um bei der Erstellung des Mietspiegels zu Verbesserungen zu kommen.

Wir haben ein bundesweites Problem. Das werden wir auch dauerhaft haben, aber ich will es einmal erwähnen. Es gibt keine Vorgabe, welche mathematisch statistische Methode hier jetzt anzuwenden ist. Es gibt im Übrigen verschiedene Statistikgutachter, die verschiedene Methoden bevorzugen. Da werde ich mich nicht aufschwingen zu sagen, wer von denen recht hat. Die unterschiedlichen Merkmale, die für die Bestimmung der Miethöhe wichtig sind, können natürlich auch lokal sehr stark variieren. Insofern muss man den Bund dafür kritisieren, dass er es bisher unterlassen hat, einheitliche Vorgaben zu machen. Man muss aber zugleich darauf

hinweisen, dass es aufgrund der lokal geprägten Faktoren auch außerordentlich schwierig sein dürfte, bundeseinheitliche Vorgaben zu machen. Und dennoch werden wir nicht drum herum kommen, solche Vorgaben zu haben, um dann auch diesen – aus meiner Sicht nutzlosen – Streit über die Wissenschaftlichkeit eines Mietspiegels beenden zu können.

Ich kann nur an die großen, kleinen, privaten, öffentlichen und genossenschaftlichen Unternehmen appellieren: Sie sind wichtige Partner bei der Berliner Stadtentwicklung und bei einer sozialen Wohnungspolitik, wenn sie die Regeln, die wir uns hier alle miteinander geben, anerkennen. Zu diesen Regeln gehört der qualifizierte Mietspiegel. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Frau Senatorin! – Dann kommen wir in die Aussprache. – Frau Spranger, Sie haben das Wort. – Bitte!

**Iris Spranger (SPD):** Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende! – Frau Damianakis, ich habe mir noch mal das Wortprotokoll vom 20. Januar 2016 angeschaut, wo Ihr Vorstand hier gesessen und wörtlich gesagt hat:

Wir halten das Instrument des Mietspiegels für richtig, wehren uns aber gegen die Ergebnisse und insbesondere die Erhebung des Mietspiegels. Wir bieten auch an, dass wir unsere Daten gerne zur Verfügung stellen, mit anderen Worten, wir kritisieren die Datenerhebung, nicht die Struktur des Mietspiegels.

Da staune ich jetzt aber, denn in Ihrer schriftlichen Ankündigung und auch bei dem, was Sie gerade gesagt haben, äußern Sie sich natürlich anders, und deshalb ist jetzt auch meine Frage: Welche konstruktiven Gespräche haben Sie denn bis jetzt geführt? Welche Daten haben Sie denn jetzt zur Verfügung gestellt? Und wenn – da kann ich nur allen Vorrednern recht geben – Sie zum Beispiel sagen: Wir nehmen nicht den Mietspiegel, wir nehmen einen Bestandteil daraus und sagen, dass die Bestandswohnungen, die drum herum sind, die Ihnen im Übrigen selbst gehören, wo Sie selbst die Mieter schon zur Mieterhöhung unter Druck gesetzt haben, weil Sie angeblich dann auch direkt in dem Schreiben zu stehen haben, den Mietspiegel erkennen wir nicht an, aber Sie müssen jetzt der Mieterhöhung zustimmen – – Das ist doch ein sehr eigenartiges Geschäftsgebaren. Und das möchte ich gerne mal von Ihnen hören! Sie nehmen also als Grundlage Ihre eigenen Wohnungen. Das kann ja wohl nicht sein. 110 000 Wohnungen verteilen sich auf einzelne Quartiere, und damit haben Sie natürlich auch die Möglichkeit, diesen Mitspiegel zu umgehen. Darauf hätte ich gerne eine Antwort!

Dann möchte ich ganz gerne von Ihnen noch mal Eines definiert haben, weil das auch in der damaligen Anhörung zur Sprache kam: Was bezeichnen Sie eigentlich unter Mittelschicht? Welche Mieterinnen und Mieter sind bei Ihnen Mittelschicht? Kennen Sie eigentlich die Struktur Ihrer Mieterinnen und Mieter? Einige sitzen ja hinter Ihnen, und ich muss Ihnen sagen, ich habe in den letzten Jahren noch nie so viele Beschwerden von Mieterinnen und Mietern bekommen wie von der Deutschen Wohnen. Sicherlich, weil Sie 110 000 Wohnungen haben, aber Sie kommen Ihren Verpflichtungen nicht nach.

Dann möchte ich Ihnen noch eine Frage stellen, das habe ich vorhin schon angekündigt: In § 535 und § 538 BGB steht, dass die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung vom Vermieter zu tragen sind. Da stehen auch entsprechende Hinweise, was darunter fällt etc.

Ich kann Ihnen ordnerweise genau das überreichen, was mir die Mieter gegeben haben. Wenn zum Beispiel die Heizung nicht funktioniert, die Fenster undicht sind oder sonstige Schäden auftreten, ist der Vermieter verpflichtet, diese zu beheben, ansonsten kann der Mieter eine Mietminderung machen. Da würde ich gerne mal wissen: Wie viel Mietminderungen haben Sie eigentlich gestattet? Es gibt mit Sicherheit auch andere Abgeordnete, die sehr viele Beispiele haben, die Sie hier mal anbringen wollen. Darauf hätte ich gerne eine Antwort von Ihnen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Frau Spranger! – Jetzt hat Frau Schmidberger das Wort.

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Erst mal wollte ich noch ein herzliches Danke schön an die Anzuhörenden nachholen. Das habe ich in der ersten Runde vergessen – das gehört sich aber natürlich! – Frau Damianakis, ich weiß es zu schätzen, dass Sie heute gekommen sind, aber da Sie noch zwei weitere Personen im Vorstand der Deutsche Wohnen haben, habe ich mich schon gefragt, warum es nicht möglich ist, jemanden zu schicken, der auskunftsähig ist. Ich weiß nicht, ob Sie die Erlaubnis haben, hier zum Beispiel auch wirklich politische Zugeständnisse zu machen bzw. hier auch konkret über bestimmte Problemlagen im Anschluss des Ausschusses zu sprechen, damit wir vielleicht Lösungen für die Otto-Suhr-Siedlung finden oder eben hier auch auf bestimmte Forderungen von uns mal einzugehen. Das ist, glaube ich, das Problem, das wir alle haben. Herr Zahn hat zwar angeboten, Ende Mai, Juni oder so zu kommen, aber wir müssen jetzt für die Mieterinnen und Mieter, die jetzt Mieterhöhungsverlangen und Modernisierungsankündigungen bekommen haben, Lösungen finden und nicht in zwei, drei Monaten.

Ich will noch mal ganz kurz auf Ihr Argument eingehen. Sie haben hier eine Stellungnahme abgegeben, die ich jetzt gerade nur so oberflächlich überflogen konnte, weil sie hier erst ausgeteilt wurde. Liegt sie auch den Zuschauerinnen und Zuschauern sowie den Gästen hier vor? – [Vorsitzende Ülker Radziwill: Sie liegt nur Ihnen als Abgeordnete als Tischvorlage vor!] – Ah ja, die kann ich gerne gleich noch mal im Anschluss kopieren oder online stellen oder was auch immer, wenn ich darf. – [Vorsitzende Ülker Radziwill: Sie wird in jedem Fall vom Abgeordnetenhaus online gestellt, Frau Schmidberger!] – Vielen Dank, Frau Radziwill! – Hier steht zum Beispiel: Es gibt einige Kieze in Berlin, die nicht mehr einfache Wohnlage sind. Das steht in deutlichem Widerspruch zu der Attraktivität des Kiezes. – Und Sie verlangen eine weitere Differenzierung, wie zum Beispiel in der Stadt Frankfurt am Main. Da gibt es wohl fünf solcher Lagen. – Dass man Frankfurt mit Berlin vergleicht, ist ja noch mal so ein Punkt. – Berlin ist, wenn man sich auskennt, eine polyzentrische Stadt, und wir wissen alle, dass eine einfache Wohnlage kein Spekulationspotenzial ausmacht, sondern dass es da überwiegend um geschlossene, stark verdichtete Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen geht usw. Da frage ich mich schon, wie man das vergleichen möchte, und wie Sie sich das genau vorstellen. In Frankfurt gibt es zum Beispiel so eine Art Zentrenlage. Wo soll diese eine Kategorie hier in Berlin sein? Wie soll das genau funktionieren? Ich verstehe nicht, warum Sie die einfache Wohnlage da so angreifen bzw. frage ich mich gerade, mit welcher Intention Sie diese Vorschläge machen und würde auch gerne mal wissen: Wird das denn zum Beispiel auch mal aktiv in die Arbeitsgruppe Mietspiegel eingespeist, oder sind das Dinge, die irgendwie hier nur öffentlichkeitswirksam veröffentlicht werden?

Sie haben in Ihrem Geschäftsbericht von 2016 geschrieben, Sie hätten 1,2 Milliarden Euro Gewinn gemacht – das beste Jahresergebnis der Unternehmensgeschichte. Da würde ich gerne mal wissen: Inwiefern profitieren die Mieterinnen und Mieter davon, oder sind das nur die Aktionäre, die davon profitieren?

Wichtig wäre jetzt auch noch mal, dass wir konkret werden. Also: Was folgt denn heute aus dieser Anhörung? – Wahrscheinlich noch mehrere und auch sehr viele Gespräche, ich möchte aber trotzdem auch mal eine Frage an den Senat bzw. an die Anzuhörenden einen Apell oder eine Frage richten: Ich glaube, wir müssen feststellen, dass unser Mietrecht nicht mehr zeitgemäß ist. Wir haben kein Mietrecht, das angespannten Wohnungsmärkten wie dem in Berlin gerecht wird. Zudem glaube ich, dass solche großen Akteure wie die Deutsche Wohnen es auch notwendig machen, dass wir das Mietrecht endlich so verändern, dass auch die Sozialverträglichkeit der Eigentümer wieder sichergestellt ist. Deswegen glaube ich, ist es wichtig, dass wir beim Thema Mietspiegel eine Bundesratsinitiative starten und dass wir an das Thema Modernisierungsumlage herangehen, denn da sehen wir auch große Probleme des Missbrauchs der energetischen Sanierung, weil wir wissen, je höher die Baukosten, desto höher die Umlage, was nichts mit einer Energieeinsparung der Mieterinnen und Mieter zu tun hat, oder auch das Thema Umwandlungen in Eigentumswohnungen, was, glaube ich, nur ein bisschen zu Ihrem Geschäftsmodell gehört. Das sind Punkte, wo wir uns darauf konzentrieren sollten, diese aus Berlin heraus zu mobilisieren.

Dann würde ich gerne noch mal von Ihnen wissen, ob Sie bereit wären, so wie bei der Otto-Suhr-Siedlung eine Art Sozialplan einzugehen, dass wir wirklich Verabredungen treffen, dass einkommensschwachen Mieterinnen und Mietern wirklich gewährleistet wird, in ihren Wohnungen bleiben zu können, oder müssen sie alle klagen und mindestens zwei Jahre Ungewissheit und Druck aushalten? Und natürlich möchte ich auch nochmal appellieren, gemeinsam hier im Ausschuss demnächst das Thema Bauaufsicht zu behandeln. Das wäre auch noch mal ein wichtiger Punkt, um der Deutschen Wohnen auf den Zahn zu fühlen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Frau Schmidberger! – Dr. Nelken, Sie haben das Wort.

**Dr. Michail Nelken (LINKE):** Wir haben hier praktisch zwei Themen aufgemacht bekommen, einmal den Mietspiegel und dazu die launigen Ausführungen von Herrn Blümmel. Dazu könnte man eine breite Debatte anfangen, darauf verzichte ich jetzt aber. Ich will nur sagen, dass Sie einen Unterschied zwischen Wissenschaftlichkeit und Politik gemacht haben. Den gibt es sicher, aber zu behaupten, dass Wissenschaft immer mit Letztendwahrheiten arbeitet, ist falsch. Man kann wissenschaftliche Erhebungen machen, und auch in der Wissenschaft gibt es so was wie die Verhältnismäßigkeit oder Angemessenheit des Ergebnisses. Sie werden es in vielen wissenschaftlichen Untersuchungen haben – insofern nicht nur in statistischen Untersuchungen –, dass man sagt: Das ist ein angemessenes Ergebnis. Das spiegelt die Wahrheit angemessen wider, ohne auf die letzte Wahrheit zu kommen. Sonst würde Wissenschaft auch nicht funktionieren. Insofern ist Ihre Polemik da ein bisschen unangebracht. Wenn ohne Zwangsmitswirkung kein wissenschaftliches Ergebnis herauskäme, würde man nie irgendeine Umfrage zustande bringen, die halbwegs etwas taugt. Viele taugen nichts, da würde ich Ihnen recht geben, aber es liegt nicht daran, dass man eine Zwangsmitswirkung erarbeiten müsste, auch nicht für den Mietspiegel. Somit würde ich Ihren Ausführungen nicht beipflichten, zudem lenkt es vom Thema ab.

Das Thema ist hier die Deutsche Wohnen. Die Deutsche Wohnen greift den Mietspiegel, nicht an, weil er irgendwie inadäquat wäre, sondern weil er der Deutschen Wohnen Mieterhöhungspotenzial verwehrt. Die Deutsche Wohnen greift den Mietspiegel nur deshalb an, weil sie keine höhere Mieten erzielen kann oder sich rechtlich daran gehindert fühlt. Das hat Frau Damianakis jetzt hier nicht ausgeführt. Wir sind hier nicht in der akademischen Debatte, sondern wir sind dabei, dass ein Unternehmen, eine Aktiengesellschaft die Erträge erhöhen will und sich alles, was sie daran hindert, irgendwie wegräumt. Das ist der eigentliche Inhalt der Auseinandersetzung, und der ist übrigens nicht neu. Frau Damianakis, da bin ich jetzt etwas verwundert über Ihre Selbstwahrnehmung, die Sie hier für das Unternehmen vortragen. Unternehmen müssen sich immer irgendwie darstellen, sie haben ein eigenes Selbstbild, aber die Deutsche Wohnen ist seit ihrem Aufreten hier in Berlin de facto in der Kritik. Sie haben die Mieter – ich glaube es war 2007 oder 2008 – der Siedlung Onkel Toms Hütte damals schon komplett verklagt und haben sich dort bis zum Bundesverwaltungsgericht oder bis zum Bundesgerichtshof durchgeklagt, um Urteile gegen die Mieter zu erzielen. Damals hatten Sie noch nicht so viele Wohnungen wie jetzt. Da hatten Sie nur die GEHAG-Wohnungen. Inzwischen haben Sie noch die Eisenbahnsiedlungsgesellschaft und den großen Happen GSW gekauft. Ihre Bestände sind waren ursprünglich alle in öffentlicher Hand, und Sie haben diese als Aktiengesellschaft der Verwertung zugeführt, und Ihr eigentliches Unternehmensinteresse ist es, die Rendite zu erhöhen. Ich will das jetzt nicht jedem privaten Unternehmer vorwerfen, es gibt auch ganz andere private Unternehmer, die langfristig Wohnungsbewirtschaftung betreiben, die haben auch andere wirtschaftliche Konzepte. Sie als Aktiengesellschaft funktionieren, seitdem Sie hier am Berliner Markt sind, und das ist schon länger, genau so, und die Klagen richten sich, angefangen von Zehlendorf über Pankow – da sind wir uns schon mal begegnet – massive gegen Ihre Geschäftspolitik. Und das ist kein Ausrutscher, was wir hier gerade erleben, sondern das ist nur die konsequente Fortsetzung dessen, was Sie seit zehn Jahren hier in Berlin betreiben. Insofern fand ich jetzt die Selbstwahrnehmung ein bisschen verwunderlich. Das ist jetzt kein Versehen, kein Missverständnis, sondern Sie haben eine Geschäftspolitik, die den sozialen Interessen der Mieter und letztendlich auch der Stadt widerspricht. Das ist der eigentliche Punkt der Auseinandersetzung. Und wir können jetzt ganz viele Sachen wie unterlassene Instandhaltung anbringen. Viele der GSW-Mieter, die Sie gekauft haben, hatten zunächst mal befürchtet, ausgenommen zu werden. In vielen Fällen passierte gar nichts. Es gibt auch Siedlungen, wo die Mieter ganz zufrieden sind bei der Deutsche Wohnen, weil es in ihrem Geschäftsmodell im Augenblick keine Rolle spielt. Aber da Sie in Wirklichkeit andere wirtschaftliche Interessen als ein normaler Bestandsbewirtschafter haben, der vielleicht über hundert Jahre denken muss, was aus seinen Beständen und seinen Mietern wird, werden wir immer wieder zu diesen Konflikten kommen, weil sie die Markterwartung Ihrer Anleger erfüllen müssen, und die sind nicht wohnungswirtschaftlich orientiert, sondern rein vermögensorientiert. Insofern werden wir uns hier immer wieder wegen solcher Konflikte treffen. Ich denke jetzt nicht, dass man sich damit abfinden muss, sondern dass es Aufgabe von Politik ist, wie eben angesprochen, entweder durch Verordnungen, durch Gesetzgebung oder durch öffentliche Debatten wie hier, zu versuchen, Ihre Geschäftspolitik auf ein soziales Maß festzulegen. Deswegen sitzen Sie heute hier.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Dr. Nelken! – Jetzt hat Herr Gräff das Wort.

**Christian Gräff (CDU):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine Damen und Herren, Kolleginnen und Kollegen! Ich würde an Herrn Dr. Nelken anschließen. Ich habe auch den Vorteil, dass ich hier neu bin, dann stellt sich für mich aber schon die Frage, wie man Kaufverträge strickt, wie das Land Berlin Bestände an wen verkauft, und wie diese Verkäufe gestaltet sind. Das sage ich mal als jemand, der da völlig frei von irgendwelchen Restriktionen ist.

Zweitens: Liebe Kollegin Spranger, manchmal macht auch der Ton die Musik. Ich möchte nur daran erinnern – das möchte ich an der Stelle fairerweise schon mal sagen –, dass die Deutsche Wohnen beispielsweise im Bezirk in Hellersdorf Bestände gekauft hat, die irgendwann einmal die öffentliche Hand an wirklich irgendeinen Fonds verkauft hat, der sie mehrmals weiterverkauft hat, die seit 1986 nicht mehr modernisiert worden sind und die jetzt – übrigens auch mit der Unterstützung, auch finanzieller, der Senatsverwaltung – hergerichtet und in einen Zustand gebracht werden, der, wie ich finde, auch sozialpolitisch ein ganz anderes Quartier ergibt als vorher.

Drittens: Frau Senatorin, weiß ich nicht, ob ich Sie richtig verstanden habe. Vielleicht sind wir ausnahmsweise mal unterschiedlicher Auffassung, nämlich bei der Frage, ob der Mietspiegel in der Tat ein politisches oder ein wissenschaftliches Instrument ist. Ich würde schon sagen, dass er grundsätzlich, auch wenn er natürlich am Ende des Tages politisch genutzt wird, auf wissenschaftlicher Basis fundiert erstellt werden sollte. Das wäre auch meine Nachfrage an Herrn Wild und Herrn Blümmel. Herr Wild, ich fand Ihre Überschrift sehr gut, die Sie gewählt haben, so steht es auch im Gesetz und im Kommentar: Der Mietspiegel hat eine befriedende Funktion. – Ich glaube schon, dass das etwas ist, was wir auch in diesem Ausschuss weiter diskutieren sollten. Das Beispiel hatten Sie, glaube ich, genannt, nämlich die Basis, auf der der Mietspiegel steht, beispielsweise die Frage, ob man hier per Gesetz verpflichten sollte, dass man antworten muss, damit die Basis des Mietspiegels breiter wird, ob das etwas ist, was Sie als Verbände befürworten würden, damit es möglicherweise auch juristisch sicherer ist, als es jetzt in der Auseinandersetzung ist. Das würde mich wirklich interessieren. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Ich rufe jetzt erst mal, um einmal die Fraktionsrunde zu beenden, Herrn Förster und Herr Laatsch auf, und danach kommt ganz kurz noch Herr Buchholz dran, denn die Frau Senatorin muss pünktlich um 14.30 Uhr gehen, und ich würde ihr gerne noch die Möglichkeit geben, auf Fragen zu antworten. – Herr Förster!

**Stefan Förster (FDP):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich hatte anfangs den Eindruck, als ich Frau Spranger reden hörte, ich wäre eher bei einem Tribunal als bei einer Anhörung. Ich denke auch, der Ton macht die Musik, und ich hoffe, dass wir uns künftig auch mal mit Missständen bei städtischen Wohnungsgesellschaften befassen. Ich kenne bei der DEGEWO auch Beispiele, wo wochenlang der Müll nicht abgeholt wird oder die Haushalte auf Vodafone mit teuren Verträgen beim Kabelfernsehen und Telefon umgestellt werden. Das sind auch Diskussionspunkte, aber da auf diesen Augen sind Sie manchmal blind. Da werden wir Ihnen noch auf die Sprünge helfen.

Zum Thema Mietspiegel: Ich bin auch der Meinung, was Herr Gräff angedeutet hat, es muss – bei aller politischen Bewertung hinterher – schon irgendwo eine wissenschaftliche Grundlage geben. Ich bin als Vertreter einer Rechtsstaatspartei bereit, jedes Gesetz und jede Grundlage zu akzeptieren, auch wenn ich sie nicht gut finde, aber wenn die Definitionsbasis so

schwammig und so breit ist, dass jeder hineininterpretieren kann, was er will, dann ist es eben vielleicht auch nicht gut, und deswegen auch noch mal die Frage in Richtung von Herrn Wild, weil er offenbar auch viele bundesweite Vergleiche kennt: Sind denn die zitierten Beispiele aus Hannover und Frankfurt differenzierter, wissenschaftlicher und besser geeignet? Denn wenn wir uns nicht über das Instrument an sich streiten wollen, dann können wir uns ja wenigstens über die bessere Ausgestaltung streiten, und dass der Berliner Mietspiegel Defizite hat, ist auch deutlich geworden und ebenso, dass es offenbar andere Städte gibt, die es besser machen.

Ich will aber zum Schluss auch noch anfügen: Das Thema Mietspiegel geht in das Thema Mietpreisbremse über, und das beste Instrument, um diesen ganzen Bereich zu entspannen, ist doch nun mal wirklich, beim Thema Bauen in die Gänge zu kommen. Wenn wir endlich die geforderten Wohnungen haben, die in Berlin fehlen, dann haben wir auch eine spürbare Entspannung am Markt, und dann kann sich der Mieter auch wiederum seinen Vermieter aussuchen und nicht umgekehrt, und das ist, glaube ich, dann dringender, als über die Details des Mietspiegels zu diskutieren.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Förster! – Jetzt hat Herr Laatsch das Wort.

**Harald Laatsch** (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Ich finde es bemerkenswert, dass die Parteien, die in der Vergangenheit stadteigene Wohnungen im relativ schlechten Zustand verhökert haben, sich jetzt darüber beklagen, nachdem sie sukzessive renoviert und saniert werden, dass das Geld gekostet hat. Das ist wirklich bemerkenswert.

Jetzt meine zwei Fragen an Frau Damianakis: Haben Sie den Eindruck, dass der Mietspiegel im Sinne der Koalition politisch manipuliert wird? Und was muss verändert werden, damit die Deutsche Wohnen dem Mietspiegel zustimmen kann?

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank! – Und jetzt noch als Letzter in dieser Fragerunde, Herr Buchholz! – Bitte sehr!

**Daniel Buchholz** (SPD): Da zeigen sich nach den letzten Äußerungen doch deutliche Unterschiede hier. Ich lade Sie, Herrn Gräff, Herrn Förster und Herrn Laatsch mal herzlich zur Mietensprechstunde in mein Bürgerbüro ein. Ich habe nämlich jede Menge Wohnungen der Deutschen Wohnen in meinem Wahlkreis. Sie sollten sich einfach mal ganz genau anhören, was die Mieterinnen und Mieter ganz konkret an Problemen haben, und was Sie an haarsträubenden Dingen erleben, wenn Sie Mieterinnen und Mieter bei der Deutsche Wohnen AG sind. Und davon sitzen hier einige. Mit denen sollte man einfach mal ein persönliches Gespräch suchen, das hilft vielleicht ein bisschen, wenn man so abgehoben über den Mietenmarkt in Berlin spricht. 85 Prozent der Berlinerinnen und Berliner wohnen zur Miete. Mit Verlaub: Hier geht es nicht um ein Tribunal. Es geht darum, dass die Deutsche Wohnen AG – mit 100 000 Wohnungen der mit Abstand größte Vermieter hier im Land Berlin – ihre Verantwortung für diese Stadt und für das Angebot von Wohnraum auch mal annimmt, und das heißt, dass man vielleicht auch mal die Geschäftspolitik hinterfragt.

Frau Damianakis, ich schätze Sie wirklich sehr, aber dass hier kein Mitglied des Vorstandes sitzt, ist für mich wirklich ein Skandal. Dafür hat man mehrere Personen im Vorstand, und wenn Herr Zahn meint, er hat frühestens im Mai oder im Juni Zeit, hier mal zu uns ins Parla-

ment zu kommen, dann werden wir ihn sicherlich dazu auch einladen, davon können Sie ausgehen, aber es ist trotzdem ein Affront, das hier nicht wahrzunehmen. Er hätte hier die Möglichkeit gehabt, als jemand, der für den Vorstand sprechen kann, das auch mal zu begründen. Schauen Sie sich die Otto-Suhr-Siedlung in Kreuzberg an! Schauen Sie sich das bei uns im Falkhagener Feld an! Dort kriegen die Leute Mieterhöhungen von der Deutsche Wohnen AG wegen Modernisierung in Höhe von 30, 40 bis 50 Prozent. Da nutzt Ihr Blabla überhaupt nichts. Die Leute werden aus diesen Wohnungen verscheucht und rausgetrieben. Das ist kein abstraktes Problem, sondern ein ganz persönliches für jede und jeden, der darin wohnt. Das muss man erst mal anerkennen. Deswegen meine Frage auch wirklich an die Deutsche Wohnen AG: Können Sie sich nicht vorstellen, dass die Geschäftspolitik ein Stück weit korrigiert wird, dass in einer Stadt wie Berlin, die nicht so reich ist wie München oder Frankfurt, einfach auch mal ein Stück von der Rendite abgesehen wird? In den Geschäftsberichten steht ja leider wirklich wörtlich drin – es ist mehrfach zitiert worden, von Frau Spranger und von anderen –, dass Sie – in Kurzform – sagen: Für uns ist die Rendite das, was zu maximieren ist, und nicht das Wohl der Mieterinnen und Mieter. Und das ist nicht die richtige Herangehensweise.

Über den Mietspiegel sind schon sehr gute Ausführungen gemacht worden. Natürlich sollten wir den auch bundesweit angehen. Da fordere ich mal alle drei Parteien, die da drüben sitzen, auf, dass wir gerne mal zusammen in der Bundesratsinitiative das als Land Berlin voranbringen, auch gerade die Vertreterinnen und Vertreter der CDU, die sich im Bundestag dagegen leider verweigern. Da können Sie ja mal Bescheid sagen, nicht nur im Wahlkampf, sondern auch schon davor.

Und die Gerichte muss man wirklich ein Stück weit in Schutz nehmen, denn das, was dort bisher geurteilt wurde, ist ziemlich eindeutig zugunsten der Mieterinnen und Mieter. Herr Blümmel, ich schätze Sie wirklich sehr, aber zu sagen, es ginge hier nur darum, irgendwie wie bei Wilhelm Tell zu agieren, ist falsch. Darum geht es hier nicht. Es geht hier darum, dass die Gerichte mit einem einfachen Mietspiegel den einzelnen Mieter und die einzelne Mieterin nicht so gut schützen können wie mit einem qualifizierten Mietspiegel. Das ist nur zum Teil möglich. Ich glaube, darauf können wir uns einigen. Es geht darum, dass sich auch die Verbände beteiligen, dass sich die Deutsche Wohnen mal schlichtweg konstruktiv einbringen sollte, dass wir hier wieder einen qualifizierten Mietspiegel haben, der von allen anerkannt wird, erst recht von den großen Wohnungsbaugesellschaften – alles andere ist einer Mietensstadt wie Berlin nicht angemessen. – Danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Senatorin, Sie haben jetzt das Wort zur Beantwortung der Fragen.

**Senatorin Katrin Lompscher** (SenStadtWohn): Vielen Dank! Es ist ja nur eine Frage an mich gestellt worden. Zum Thema Privatisierung öffentlicher Wohnungen müssen wir hier nicht mehr so wahnsinnig viel sagen. Ein Teil der Bestände, die die Deutsche Wohnen hat, sind vom Diepgen-Senat privatisiert worden, ein anderer vom Wowereit-Senat. Dass es generell keine gute Idee ist, öffentlichen Wohnungsbestand in die Hände solcher Unternehmen zu geben, ist inzwischen Allgemeingut, jedenfalls bei der Mehrheit der hier vertretenen Parteien.

Sie haben mich gefragt, ob der Mietspiegel ein politisches oder ein wissenschaftliches Instrument ist. Ich sage hier, es ist ein rechtsstaatliches Instrument, und zwar nach § 558c BGB. Darin steht, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein muss. Diese anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze werden da wie folgt beschrieben: Auf repräsentativen Daten beruhend, Einsatz wissenschaftlich anerkannter Auswertungsmethoden und Dokumentation und Veröffentlichung der Methode, alle zwei Jahre muss er erneuert werden und von Gemeinde- oder Interessenverbänden anerkannt werden. Das sind die einzigen Kriterien, die es bisher – bundesrechtlich oder wie auch immer – gibt. Dass es über die Art und Weise der Wissenschaftlichkeit der jeweiligen Methoden – es gibt immer viele Möglichkeiten – vielfältigen Streit gibt, das ist wahr. Es hat immer auch mit Politik zu tun, spätestens wenn Interessenverbände ins Boot kommen. Es geht im Übrigen um elementare Interessen jeder einzelnen betroffenen Person. Insofern kann ich nicht bestreiten, dass es auch ein politisches Instrument ist. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Lompscher, Frau Schmidberger hatte auch eine Frage hinsichtlich einer Bundesratsinitiative an Sie gestellt. Haben Sie die Frage verstanden? – [Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn): Ich habe die nicht verstanden!] – Frau Schmidberger, dann bitte ganz kurz zur Konkretisierung noch mal!

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Es ging mir darum, dass wir auf Bundesebene hinsichtlich des Mietspiegels, der Modernisierungsumlage und der Umwandlungen andere Rahmenbedingungen setzen. Ich würde nur gerne wissen, wie Sie dazu stehen, dass man zum Beispiel für Wohnungsmärkte, die angespannt sind, einen verpflichtenden Mietspiegel einführt?

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Senatorin!

**Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn):** Mit Bundesratsinitiativen hat das Land Berlin ja nicht die allerbesten Erfahrungen. Wir haben gerade am 10. Februar Abstimmung im Bundesrat zur Verbesserung des Kündigungsschutzes bei Mietrückständen verloren. Das heißt, was wir brauchen, um auf Bundesebene mit einer mieterfreundlichen Politik erfolgreicher zu sein, sind andere Mehrheiten. Da müssen wir überzeugen, da müssen wir auch initiativ werden. Berlin – dazu hat sich die Koalition auch verpflichtet – muss an der Stelle aktiver werden als es bisher war, aber wir dürfen uns keine Illusion darüber machen, wie die politischen Verhältnisse auf Bundesebene jetzt noch sind. Unterstützen tue ich das selbstverständlich. Ich wollte nicht sagen, man soll es nicht machen. Wer nicht kämpft, hat schon verloren – also muss man darum kämpfen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Das war also eine unterstützende Antwort. Vielen Dank, Frau Senatorin! – Dann würde ich jetzt den Anzuhörenden die Möglichkeit geben, auf die Fragen zu antworten oder ihre Kommentare abzugeben. Ich glaube, die meisten Fragen hatte Frau Damianakis bekommen. Ich würde ihr zuerst das Wort geben, danach Herrn Blümmel, Herrn Taheri und Herrn Wild, wenn Sie damit einverstanden sind. – Dann haben Sie das Wort, Frau Damianakis!

**Manuela Damianakis (Deutsche Wohnen AG):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich probiere, die Fragen, die natürlich sehr vielfältig waren, zu beantworten und würde sie zusammenfassen, weil ich glaube, das wiederholte sich ein kleines bisschen. Ich habe mir jetzt einige große Punkte aufgeschrieben. Zunächst noch mal zum Mietspiegel, dem eigentlichen An-

lass für das erbauliche Treffen hier heute: Das, was ich zu der Lageneinteilung etc. angeführt hatte, ist sicherlich ein Vorschlag. Herr Blümmel kennt sich da viel besser aus. Wir haben noch verschiedene andere Möglichkeiten, wo wir Verbesserungspotenziale sehen. Ich denke, das können die Fachleute wirklich hervorragend diskutieren, auch sehr lange und ausführlich, wie man zum Beispiel die Stichprobe ziehen muss. Das, was hier auch im Raum stand, ich weiß jetzt gar nicht, von wem das war, zum Beispiel Verpflichtungen einzuführen, dass diejenigen, die gefragt werden, auch antworten müssen, würden wir zum Beispiel unterstützen. Wie gesagt, es ist ein weites Feld und sehr komplex. Ich glaube, es kennen sich nur relativ wenige aus. Herr Blümmel und Herr Wild gehören bestimmt dazu. Die könnten das sicherlich wunderbar miteinander diskutieren. Wir sind bloß daran interessiert, das zu verbessern.

Frau Spranger, Sie hatten mich gefragt, ob wir die Daten liefern. Selbstverständlich tun wir das. Das ist in unserem Interesse, und das gehört sich auch so. Wenn wir von der entsprechenden Arbeitsgruppe des Senats oder von wem auch immer abgefragt werden, liefern wir natürlich diese Daten und hoffen auch, dass das die anderen tun.

Sie haben öfter das Thema Heizung und Instandsetzung angesprochen, so fasse ich es mal zusammen. Zu den kaputten Heizungen kann ich hier wirklich einfach auch noch mal öffentlich sagen – das habe ich der Presse und auch den MieterInnen, die sich bei uns gemeldet haben, persönlich immer wieder gesagt –: Das tut mir außerordentlich leid. Das tut nicht nur mir leid, sondern auch meinen Kollegen. Wir hatten Probleme beim Hochfahren der Heizungen im Oktober, November – überhaupt keine Frage. Da gab es eine Anzahl von Beschwerden. Allerdings darf man nicht vergessen, dass immer noch 99 Prozent aller Wohnungen ganz normal und ordentlich mit Wärme versorgt worden sind. Trotzdem ist jeder einzelne Fall bedauerlich. Wir haben uns natürlich bemüht, das so schnell wie möglich zu lösen, sind da aber teilweise auf Probleme gestoßen, die Sie vielleicht auch persönlich kennen. So hat unser Dienstleister, der diese Dinge für uns regeln und dieses reparieren muss, sehr deutlich zu spüren bekommen, dass es einen Handwerkermangel gibt, dass es gar nicht mal so einfach ist, sofort jemand Qualifizierten zu haben, der ganz schnell zu diesem Zeitpunkt, wo alle Heizungen hochgefährdet werden, diese Heizungen instand setzt. Ich bin nicht Mieterin der Deutsche Wohnen, aber auch ich habe am Anfang des Winters ohne Heizung dagesessen und musste mir viel Spott und Hohn von meinen Freunden anhören, die sagten, du bist ja gar keine Mieterin der Deutsche Wohnen. Ja, das ist so. Es ist bedauerlich, und es tut uns leid. Wir arbeiten daran, dass das so nicht noch mal vorkommt. Wir haben das übrigens meines Wissens jetzt auch alles im Griff.

Daran schloss sich die Bemerkung zu den Instandhaltungen an. Es ist selbstverständlich nicht so, Herr Taheri, dass wir nur dann Instandsetzungsarbeiten machen, wenn wir einen Mieterwechsel haben – bei Weitem nicht. Wir machen das in unseren Anlagen regelmäßig. Wir haben zum Beispiel – ich denke, Herr Buchholz, Sie müssten das kennen, da es in Ihrem Wahlkreis liegt – vorige Woche in der Stichstraße eine große Instandsetzungsmaßnahme mit MieterInnen kommuniziert. In diesem Fall war es eine Vielzahl von Senioren, ein Seniorenwohnhaus, die danach alle ganz zufrieden und sehr dankbar waren, dass wir sie informiert haben und diese Instandsetzung durchführen. Da gibt es keine Umlagen auf die Miete. Das sind Dinge, die wir selbstverständlich immer schon gemacht haben und auch weiterhin machen. Das machen wir auch deshalb, weil wir sehr wohl ein langfristiges Investment haben, Herr Dr. Nellen. Ich glaube, Sie wissen ganz genau, dass wir uns sehr viel Mühe geben, unsere Bestände

zu halten, sehr gut in Schuss zu halten und zu pflegen, weil wir nämlich einen außerordentlich langfristigen Investmenthorizont haben – im Übrigen auch unsere Aktionäre.

Sie können sich die Aktionärszusammensetzung bei uns ansehen. Sie können da auch historisch mal zurückgehen und sich das angucken. Wir haben eine Vielzahl von Aktionäre, die teilweise zehn Jahre bei uns investiert sind. Das ist sehr ungewöhnlich. Die Aktionäre, die bei uns investiert sind, das sind Pensionsfonds, zum Beispiel so was wie ein Ärzteversorgungswerk. Die haben gar kein Interesse an einem schnellen Wechsel sowohl bei der Mieterschaft, aber auch nicht beim Aktionariat – überhaupt nicht. Ich bin mir relativ sicher, dass viele von Ihnen eine private Altersvorsorge haben, und da können Sie davon ausgehen, dass da wahrscheinlich auch Aktien der Deutsche Wohnen drin sind, weil wir praktisch eine Alternative zu Bundesanleihen sind, weil wir ein beständiges, niedrigschwelliges, sehr konservatives Geschäftsmodell haben. Dabei ist es ein wesentlicher Teil, dass wir diese Bestände halten. Wenn wir jetzt über einen Neubau reden oder auch von Investitionen, dann gehen wir von einem Horizont von Jahrzehnten aus. Wir verkaufen auch kaum, nur punktuell. Das ist überhaupt nicht unser Ziel. Wir sind Bestandshalter, und deshalb habe ich darauf hingewiesen, dass wir seit nahezu hundert Jahren hier teilweise die Bestände halten, und das werden wir auch in Zukunft machen. Das ist unser Ziel. Wir sind nicht dabei umzuwandeln. Was Sie erzählt haben, stimmt nicht. Wir haben punktuell Privatisierungsbestände, und das haben wir größtenteils übernommen. Wenn Sie sich das auf die mehr als 100 000 Einheiten in Berlin ansehen, dann ist die Zahl verschwindend gering. Auch wenn Sie die Geschäftsberichte durchsehen, sehen Sie, dass das kein Teil unseres Geschäftsmodells ist, sondern wir sind als Bestandshalter daran interessiert, unsere Mieter zu halten und die Bestände gut in Schuss zu halten.

Nun zu den Fällen, die Sie erwähnt haben, zur Otto-Suhr-Siedlung, die jetzt ordentlich in den Medien gepusht wurde: Wer sich damit beschäftigt hat, wird bemerkt haben, dass wir schon seit einem Jahr dabei sind. Vor einem Jahr wurden die Arbeiten begonnen, und wir haben auch die entsprechenden Ankündigungen etc. herausgeschickt. Dabei haben wir uns außerordentlich viel Mühe gegeben, mit den Mietern ins Gespräch zu kommen, und wir haben ein aufwendiges Informationsverfahren gestartet. Wir haben 40 Mieterveranstaltungen durchgeführt, kleinteilig, in einer Wohnung in der Otto-Suhr-Siedlung und die Mieter aufgangsweise eingeladen. Da musste unser Ingenieurbüro, das die Arbeiten macht, 40 Mal die gleiche Präsentation wiederholen, und unsere Mitarbeiter saßen da und haben vor allem probiert, die Sprachbarrieren zu überwinden. Das ist dort ein ethnisch sehr gemischtes Gebiet, und wir wussten, dass es in einer so großen Veranstaltung schwierig wird, Menschen, deren Muttersprache nicht Deutsch ist, dazu zu bewegen, sich uns gegenüber mit ihren Problemen zu öffnen. Das war erfolgreich. Wir haben dort bereits eine Vielzahl von Einzelvereinbarungen getroffen, und wir werden das auch weiterhin tun. Das ist eine Selbstverständlichkeit.

Herr Dr. Nelken! Sie fragten nach dem Sozialplan. Wir agieren genauso wie es ansonsten die vom Bezirk beauftragten Büros anhand der Kriterien eines Sozialpakts tun. Sie wissen das, denn genau das haben wir damals in Pankow mit Ihnen besprochen. Sie haben das überprüft und gesehen, dass wir genauso agieren. Selbstverständlich sind wir bereit und tun das längst, in der Otto-Suhr-Siedlung, aber auch in anderen Siedlungen, wo wir Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchführen, mit unseren Mietern individuelle Vereinbarungen zur Härtefallregelung zu treffen. – [Katrín Schmidberger (GRÜNE): Zum Beispiel?] – Wenn zum Beispiel die Einkommensgrenzen erreicht werden, wo das nicht mehr tragbar ist, dann kappen wir die Miete, und zwar bei der Otto-Suhr-Siedlung genauso wie bei jeder anderen Siedlung. Das ist eine Selbstverständlichkeit. Wir haben theoretisch die Möglichkeit, bei solchen Modernisierungsmaßnahmen 11 Prozent umzulegen, aber die schöpfen wir nicht voll aus, sondern wir gucken bei jedem Einzelfall, was möglich ist und was nicht. In etwa 30 bis 40 Prozent der Fälle – auch in der Otto-Suhr-Siedlung – legen wir gar nichts oder deutlich weniger als diese 11 Prozent um. Das sind die Einzelvereinbarungen, die wir dort treffen. Wir handeln dort außerordentlich verantwortungsvoll.

Gerade in der letzten Woche führten wir ein Gespräch mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, in dem mit Erstaunen festgestellt wurde, dass wir zum Beispiel mit unseren Mietern in der Otto-Suhr-Siedlung, aber auch mit anderen, die von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind, deren Bäder saniert werden oder eine Strangsanierung notwendig ist, einzelne Modernisierungsvereinbarungen treffen – genauso wie ein Sozialplan läuft. Wir lassen uns gern mit Ihnen auf eine Diskussion darüber ein, wo noch Verbesserungen vorgenommen werden können, aber wir stehen eigentlich ganz gut da. Wir sind übrigens in der Otto-Suhr-Siedlung durch das vom Bezirk beauftragte Büro SPASS (phonet.) überprüft worden. Die kamen vorbei, haben sich bei uns alles angeguckt und gesagt, sie können leider nichts verbessern. Insofern brauchen wir uns gar nichts vorwerfen zu lassen. Ich vermute, dass es Teil der etwas aufgeheizten Stimmung ist, dass die Otto-Suhr-Siedlung hier plötzlich so im Zentrum steht. Wie gesagt: Wir sind jederzeit zu Verbesserungsvorschlägen bereit und stehen zu unseren Vorhaben in Sachen Modernisierung und Instandsetzung.

Herr Gräff! Sie erwähnten Hellersdorf. Wir nehmen dort die Verantwortung für ganze Quartiere wahr und haben uns zum Beispiel die allergrößte Mühe gegeben, uns mit den vorhandenen Initiativen zu vernetzen, vom Quartiersmanagement – auch da haben wir mit der Senats-

verwaltung für Stadtentwicklung zusammengearbeitet – bis hin zur Alice-Salomon-Hochschule. Wir sind verantwortungsvolle Vermieter, die langfristig in den Beständen bleiben. Ich selbst habe die Veranstaltung mit den Mietern in Hellersdorf moderiert. Die waren dermaßen angekotzt, weil diese Bestände x-mal durchgehandelt wurden und danach heilfroh, dass wir dort langfristig bleiben, uns für ihr Quartier einsetzen und es auch stabilisieren wollen. – In der von Ihnen beschriebenen Siedlung in Pankow ist das übrigens genauso.

Wir haben uns an diesen Stellen nichts vorzuwerfen, und ich würde mir wünschen, dass das auch gewürdigt wird. Ich sehe natürlich, dass das eine aufgeheizte politische Diskussion ist und habe das Gefühl, dass wir manchmal als Zerrbild dienen müssen. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Frau Damianakis! – Bitte, Herr Blümmel, Sie haben das Wort!

**Dieter Blümmel** (Grundeigentum Verlag GmbH): Manchmal hilft es, wenn man die Gesetze, die in diesem Land gelten, auch zur Kenntnis nimmt. Ich wollte eigentlich gar nicht auf die Deutsche Wohnen eingehen, aber ich habe anhand eines Beispiels aus meinem privaten Bereich erlebt, dass eine alte Freundin unserer Familie, die bei dieser Gesellschaft wohnte und mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen konfrontiert wurde, auch Angst hat, dass sie aus der Wohnung raus muss. Ich sage der Deutschen Wohnen: Bitte, meine Damen und Herren, beachten Sie die Mietrechtsform von 2013 –, und damit war dieses Thema abgehandelt. Ich weiß nicht, ob Sie alle mitbekommen haben, dass im Deutschen Mietrecht seit 2013 der Grundsatz gilt: Der Mieter hat grundsätzlich jede Modernisierungsmaßnahme zu dulden, es sei denn, der Mieter ist 95 Jahre alt, und die Fenster sollen ausgetauscht werden oder sonst irgendetwas. Er hat jedoch keineswegs immer einen Modernisierungszuschlag von 11 Prozent zu zahlen, sondern er hat nur das zu bezahlen, was ihm zuzumuten ist. Die Gerichte ziehen bei 30 Prozent eine Grenze. Was darüber hinausgeht, das ist dem Mieter unzumutbar, und das muss er auch nicht bezahlen. – Ende! Nutzen Sie doch bitte Ihre Kapazitäten, und beraten Sie die Leute richtig!

Herr Dr. Nelken! Wir werden uns sicherlich nicht über den Wissenschaftsbegriff streiten. Wir wissen beide, dass Wissenschaft try and error ist und wir immer nur relative Wahrheiten und Klarheiten erreichen. Die Berliner Mietspiegel sind aber keine wissenschaftlichen Werke, sondern eher Tarifverträge. Das ist der Hintergrund, und das hat über drei Jahrzehnte relativ gut funktioniert. Wenn ich Ihnen sagen würde, welche Merkwürdigkeiten bei der Datenauswahl des Mietspiegels für 2017 aufgetreten sind, dann würden Sie kopfschüttelnd rausgehen. Es kann doch bei einer repräsentativen Datenerhebung nicht sein, dass 56 Prozent der Wohnungen des Nicolaiviertels dabei sind. Glauben Sie ernsthaft, dass eine zufällige Stichprobe so etwas ergibt? – Nein, das glauben Sie nicht, und ich glaube das auch nicht. Ich könnte Ihnen eine Latte von Beispielen aufzählen, die mir von Wohnungsbaugesellschaften zugetragen worden sind, welche Merkwürdigkeiten es bei der Datenerhebung gegeben hat. Wenn Sie einen qualifizierten Mietspiegel wollen, dann müssen Sie Folgendes tun: Sie müssen – erstens – alle Verbände rauschmeißen. Zweitens müssen Sie die Politik rauschmeißen, und drittens müssen Sie den Mietspiegel einem Team von Wissenschaftlern und Wohnungswirtschaftlern von Universitäten überlassen. Das wäre vielleicht mal ein Ansatz, und dann müssten Sie vielleicht auch die Kriterien für die Aufstellung von Mietspiegeln ein bisschen deutlicher fassen. Ich weiß nicht, was Sie wollen! Ich verlege Zeitschriften, Bücher und unter anderem auch Formulare, wobei vielleicht der eine oder andere von Ihnen seinen Mietvertrag auf

einem dieser Formulare unterschrieben oder auch eine Mieterhöhung bekommen hat. 99 Prozent der Formulare für Mieterhöhungen, die ich verkaufe, basieren auf dem Mietspiegel. Mieterhöhungsformulare, die auf Vergleichsmieten basieren, liegen eher im Promillebereich. Worüber diskutieren wir hier? – Ich habe ein bisschen das Gefühl: Bei einem Mietspiegel, der eigentlich aus dünnem Eis besteht, reicht es schon, wenn ein einzelner Elefant darauf herumtrampelt, aber wenn da ganze Herden rauflaufen, dann bricht man relativ schnell ein. Wir sollten bei dieser Angelegenheit ein bisschen die Kirche im Dorf lassen. Liebe Frau Spranger! Wir kennen uns lange, und deswegen darf ich Ihnen das sagen: Sie waren immer konstruktiver, wenn das „S“ vor Ihrem Namen stehen blieb. – Danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Blümmel! Vielen Dank für Ihre Stellungnahme! – Bitte, Herr Taheri, Sie haben das Wort.

**Rouzbeh Taheri** (Bündnis Kritische Mieteraktionäre): Zu den Fragen zum Mietspiegel wird sich wahrscheinlich Herr Wild äußern. Ich möchte nur kurz etwas dazu sagen: Herr Blümmel! Ich glaube nicht, dass die Deutsche Wohnen Ihre Formulare benutzt. Die Firma wird schon eine eigene Abteilung für so etwas haben und dann auch eigene Formulare. Deshalb ist Ihr Vergleich, dass 99 Prozent der Mieterhöhungsformulare auf einem Mietspiegel beruhen würden, nur bezogen auf die Formulare, die Sie verkaufen, aber hier geht es um die Deutsche Wohnen und ähnliche Firmen und nicht um die kleinen Unternehmen, die bei Ihnen die Formulare kaufen. Das zieht nicht. Es scheint also in Berlin ein Paralleluniversum zu geben. Ich habe es von Frau Spranger und Herrn Buchholz gehört, und ich habe es auch selbst erlebt. Hier sind es die Mieter der Otto-Suhr-Siedlung, aber es gibt auch noch viele andere Leute, die mit den Praktiken der Deutschen Wohnen ihre Erfahrungen gemacht haben und sagen, dass es dort in jeglicher Hinsicht große Probleme gibt.

Sie sagten, diese Probleme würden so nicht existieren. Es gab einen Bruch im Raum-Zeit-Kontinuum, sodass zwei Paralleluniversen entstanden sind. Ich glaube, dass für Mieterinnen und Mieter der Otto-Suhr-Siedlung die Angebote, die Sie nannten, entweder unverständlich waren, nur für Teile der Mieterinnen und Mieter galten oder dass diese bei ihnen nicht angekommen sind. Es ist nicht so, dass die Mieterinnen und Mieter solche Angebote mutwillig ablehnen, weil sie gern mehr Miete zahlen oder sich in einen Rechtsstreit stürzen wollen.

Herr Wild sagte zu Beginn, ein Mietspiegel sei ein Befriedungsinstrument. Dieser Frieden wurde anscheinend von der Deutschen Wohnen aufgekündigt, und darauf muss die Politik reagieren. Entweder sie muss die Gesetze entsprechend anpassen, weil sie nicht mehr greifen. Ich weiß, Frau Senatorin, dass das schwierig ist. Wie andere vorhin schon sagten, gibt es dafür keine Mehrheiten auf Bundesebene, aber es gibt noch andere Instrumente. Es sollen jetzt zum Beispiel Mieterberatungen in allen Bezirken eingeführt werden. Man könnte sich eine Art Taskforce vorstellen, die gerade in Großsiedlungen wie der Otto-Suhr-Siedlung oder im Falkenhagener Feld eingesetzt wird und die Mieterinnen und Mieter berät. Herr Blümmel sagte vorhin, man könne bei der Deutschen Wohnen oder anderen Vermietern anrufen und sagen, dass das Gesetz von dann und dann so und so geändert wurde, aber wir wissen, dass sich mindestens 50 Prozent der Mieterinnen und Mieter gar nicht trauen, dort anzurufen und dem glauben, was in dem Brief ihres Vermieters steht. Darauf basiert die Kalkulation der großen Unternehmen. Ich kenne das aus anderen Bereichen: Im Rahmen meines Studiums – das ist lange her – habe ich mal Hausarbeiten darüber geschrieben, dass damit kalkuliert wird, dass auch rechtswidrigen Mieterhöhungen, Abmahnungen etc. von einem Großteil der Be-

troffenen nicht widersprochen bzw. juristisch dagegen vorgegangen wird. Nur 20 Prozent der Mieterinnen und Mieter in Berlin haben eine Rechtsschutzversicherung oder eine ähnliche Vereinbarung mit einer Mieterschutzorganisation. Der Rest müsste das aus eigener Tasche zahlen – wenn er es sich trauen würde. Also, wir sollten nicht so tun, als ob ein einzelner Mieter auf der gleichen Stufe mit einem Riesenunternehmen steht und die gleichen Mittel hat.

Mit dem Entstehen der großen börsennotierten Unternehmen – vor allem der Deutschen Wohnen und der Vonovia – ist eine andere Qualität der Macht in dieses Spiel eingetreten, und dementsprechend muss darauf reagiert werden. Es ist ein Unterschied, ob ein Großunternehmen wie die Deutsche Wohnen versucht, den Mietspiegel zu attackieren, oder ob ein „kleiner“ Mieter das tut, was auch schon mal passiert ist. Das ist eine Geschäftsstrategie, und dahinter steht die geballte Macht eines Großunternehmens, mit entsprechend finanziellen und personellen Ressourcen. Hier muss die Politik andere Antworten finden als bisher, um diesem Angriff zu widerstehen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Taheri! – Bitte, Herr Wild, Sie haben das Wort!

**Reiner Wild** (Berliner Mieterverein e. V.): Ich möchte zu zwei Punkten bezüglich des Mietspiegels Stellung nehmen. Der erste Punkt ist: Wie kann eine Mieterhöhung begründet werden? – Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die Deutsche Wohnen die Mehrheit ihrer Mieterhöhungen mit dem Mietspiegel begründet. Ich habe auch Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen gesehen, aber das ist eher die Ausnahme. In den meisten Fällen liegt die Begründung tatsächlich beim Mietspiegel, aber in der Art und Weise, wie ich es vorhin gesagt habe. Man sagt, die ortsübliche Vergleichsmiete sei der Oberwert des Mietspiegels, aber das entspricht nicht der Wahrheit. Wenn das tatsächlich so wäre, dann würde man möglicherweise bei den Mietsteigerungen immer wieder den Oberwert annehmen, aber das macht die Deutsche Wohnen nicht, in Einzelfällen bleibt sie unter dem Oberwert. Auch die Deutsche Wohnen hat nach wie vor Miethöhen von fünf oder sechs Euro. Die Frage ist nur, ob die ortsübliche Vergleichsmiete richtig berechnet ist, und das zieht sich durch alle Mieterhöhungen. Grundsätzlich ist darin immer der Passus enthalten – unabhängig davon, ob man sich auf den Mietspiegel beruft –, dass diese Mieterhöhung aus Ihrer Sicht richtig und durchsetzbar ist, weil der Mietspiegel als nicht qualifiziert anerkannt wird. – Das ist die eigentliche Krux dabei.

Herr Gräff hatte gefragt, ob das ein politisches Instrument ist oder ein wissenschaftlich qualifizierter Mietspiegel. – Als dieses Kriterium „wissenschaftlich qualifiziert“ eingeführt wurde, hatte man vor allen Dingen die Auseinandersetzungen im Hintergrund, um die Miethöhe für die Mieter und Vermieter tatsächlich auch kostenmäßig in einem vernünftigen Maßstab zu halten. Warum? – Wenn kein Mietspiegel da ist und die Gerichte nicht – wie in Berlin – darauf abstellen, dass auch dieser Mietspiegel – selbst dann, wenn er nicht qualifiziert ist – eine geeignete Schätzgrundlage darstellt, dann bleibt nur das Gutachten. Diese Gutachtenkosten wollte man den Kontrahenten am Wohnungsmarkt ersparen, und so fand man ein Instrument, von dem man glaubte, man könne die Miete einigermaßen vernünftig darstellen. Die Realität sieht jedoch anders aus – zum Teil aus den Gründen, die Herr Blümmel schon nannte –, weil es Kriterien und Faktoren bei der Mietpreisbindung gibt, die überhaupt nichts mit den im

Gesetz vorzufindenden Kriterien zu tun haben. Ein Punkt sind zum Beispiel die Migranten. Wir wissen aus anderen Studien, dass Migranten für dieselbe Wohnung im Schnitt 15 Prozent mehr Miete zahlen als Deutsche. Da gibt es Indikatoren, die letztlich darüber hinausgehen.

Was ist der Mietspiegel? – Er ist letztlich ein Kompromiss, weil er versucht, eine möglichst vernünftige Übersicht über die gezahlten Mieten zu geben, und zwar mit dem Ziel, durchaus nicht die Marktmiete, sprich die Miete nach Angebot und Nachfrage, abzubilden. Er soll ein Dämpfungsinstrument für die bestehenden Mietverhältnisse darstellen. Das ist das Ziel. Allerdings hat dieser Kompromiss normative Faktoren, wie zum Beispiel die Spanne. Die Spanne, mit der sich um den Mittelwert herum die Mieten gruppieren, ist normativ. Das heißt, ob da zwei Drittel steht oder vier Fünftel oder neun Zehntel oder gar keine Spanne vorhanden ist, das setzt der Mietspiegelersteller fest.

Weiterer Punkt – die Wohnlage: Auch hier wage ich zu bezweifeln – so sehr ich die Wissenschaft und die Versuchen, zu einer möglichst wissenschaftlich geprägten ortsüblichen Vergleichsmiete zu kommen, unterstütze –, dass es eine streng wissenschaftliche Ermittlung der Wohnlage geben wird. Es wird sie schlicht und einfach nicht geben. Wir werden uns der Wahrheit nur annähern. Und da kommt meine Kritik an die Deutsche Wohnen, denn wenn wir unterstellen, dass ein wissenschaftlich qualifizierter Mietspiegel auch dadurch seine Qualität erhält, indem er die Methoden und Verfahren abwägt und nach der Wahrheit sucht – das können wir für den Berliner Mietspiegel durchaus sagen –, dann ist das in der Tat anerkennenswert, weil es nicht die eine Wahrheit gibt. Da brauchen wir gar nicht nach Amerika zu gucken, wo es sogar alternative Wahrheiten gibt. Das ist schon ein klarer Punkt, an dem wir sagen müssen: Wir nähern uns und wollen uns in der Mietspiegelverhandlung – Herr Blümmel war genauso dabei wie ich – immer ein Stück einer besseren Qualität nähern. Das ist das Ziel.

Herr Förster fragte nach dem Vergleich mit anderen Städten. – Herr Blümmel! Wir können sagen, dass der Berliner Mietspiegel und die Intensität, mit der hier gerungen wird, ein Markenzeichen dafür ist, dass der Berliner Mietspiegel einer der besten in Deutschland ist. Das kann man – trotz der Fehler – mit ziemlicher Sicherheit sagen. Im Übrigen schützt uns das überhaupt nicht vor Angriffen der Statistiker, weil diese Statistiker in der Republik herumziehen – zumindest einer, der selbst den Münchner Mietspiegel erstellt und dabei ist, alle Mietspiegel im Land anzugreifen. Unabhängig davon ist es sein Ziel, möglichst verstärkt mit seinem besten Mietspiegel – wie er glaubt – in die anderen Städte hineinzukommen. Ob ihm das gelingt, das glaube ich eher nicht, aber es ist ein Angriff von Statistikern. Aber auch er gibt zu, dass er weder ein Immobilienökonom ist noch ein empirischer Sozialforscher. Das heißt, auch er hat mit seiner Statistik nur einen kleinen Einblick, wie ein vernünftiger Mietspiegel erstellt wird, und diese Erfahrung machen wir bei den Ausschreibungen regelmäßig. Wir sehen dort, dass die Statistiker zu Recht nicht das letzte Wort darüber haben dürfen, was ein Mietspiegel darstellen kann.

Unsere Kritik an der Deutschen Wohnen besteht darin, dass sie das nicht akzeptiert. Die Angriffe auf die Repräsentativität des Mietspiegels oder die merkwürdige Datenauswahl halte ich tatsächlich für einen absoluten Quatsch. Natürlich antworten zu wenige Mieter, und es kommen auch von den privaten Vermietern zu wenig Antworten. Und es ist auch so, dass Organisationen wie die Deutsche Wohnen oder große Unternehmen aufgrund ihrer EDV-Möglichkeiten eher bereit sind, Daten zu übermitteln als die anderen. Ja, das ist dann Stück Lebenswirklichkeit. Wir unterstützen die Lebenswirklichkeit und das Ansinnen, tatsächlich

eine Verpflichtung – wie beim Mikrozensus – für die Mietspiegelerhebung zu bekommen, aber das wird uns nicht davor schützen, dass wir weiterhin Angriffe bekommen, denn dann haben wir zwar eine Datenauswahl, die möglicherweise besser ist, aber ich bezweifle, dass der Mietspiegel deutlich anders aussehen wird. Nur die Begründung ist dann anders, aber die Statistiker werden uns weiter kritisieren.

Noch ein letzter Punkt – Sie sprachen die Modernisierung an. – Erstens: Die Frage, ob die Modernisierung von Mieter zu dulden ist, bezieht sich letztlich darauf, ob es eine finanzielle Belastung ist, und darauf wurde hingewiesen. Herr Blümmel! Der Rechtsanspruch ist das eine, und die Umsetzung des Rechts ist etwas anderes. Wenn Sie das Problem haben, wie zum Beispiel bei Mieterhöhungen der Deutschen Wohnen, wo der Quadratmeterpreis bei 2,25 Euro liegt, dann ist das für diejenigen Mieter ein Problem, bei denen eine finanzielle Härte besteht. Warum? – Die Maßnahme wird durchgeführt und hat keinen Reflex mehr auf die Duldung, sondern bei der Mieterhöhung wird dann ausschließlich die finanzielle Härte berücksichtigt. Das Problem ist jedoch: Wenn der Vermieter sich nicht ausdrücklich zur Anerkennung dieser finanziellen Härte bekennt, dann bedeutet das ein Risiko für den Mieter. Warum? – Er muss zur Vermeidung von Kündigungen zunächst die Miete zahlen, die der Vermieter wünscht, denn wenn er das nicht tut, laufen bei den Beträgen, um die es hierbei geht, in einem relativ kurzen Zeitraum Mietrückstände auf, die das Mietverhältnis in Gefahr bringen. Deswegen ist die Berücksichtigung der finanziellen Härte notwendig, aber durch die Mietrechtsänderung führt das in der Praxis dazu, dass viele Leute keine Klarheit darüber haben, ob der Vermieter das auch macht.

Abschließend: Wenn die Deutsche Wohnen bereit wäre, über Mustermodernisierungsvereinbarungen nachzudenken, mit denen die Mieterrechte gewahrt würden und insbesondere das Risiko der finanziellen Härte ausgeschlossen werden könnte, dann wäre für die Stadt und die Akzeptanz der Modernisierungsmaßnahmen etwas gewonnen. Wenn dazu ein Signal der Deutschen Wohnen kommen würde, dann wären wir gern bereit, mit der Deutschen Wohnen über eine solche Mustermodernisierungsvereinbarung zu verhandeln. Vielleicht wäre das auch mal ein Vorschlag, mit dem sich das Ansehen dieses großen Unternehmens ein bisschen verbessern ließe.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Wild! – Ich möchte mich bei allen Anzuhörenden für die Stellungnahmen bedanken. Das Wortprotokoll wird voraussichtlich in zwei bis drei Wochen fertig sein und auf der Homepage des Abgeordnetenhauses veröffentlicht werden. – Ich schlage vor, dass wir den Tagesordnungspunkt 3 so lange vertagen, bis das Wortprotokoll vorliegt und wir die Anhörung dann gemeinsam auswerten. Auch dieser Termin wird dann veröffentlicht werden.

Punkt 4 der Tagesordnung

Stellungnahmeverfahren des Hauptausschusses  
Bericht SenStadtUm – IV A 32 – vom 29.12.2016  
Rote Nummer 0097  
**Umsetzungssachstand im Bereich des  
Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes**  
(Berichtsauftrag aus der 111. Sitzung der 17. WP vom  
07.09.2016)

**0013**  
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

**Verschiedenes**

Keine Wortmeldungen.