

## **Wortprotokoll**

## Öffentliche Sitzung

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

8. Sitzung  
21. Juni 2017

Beginn: 12.03 Uhr  
Schluss: 14.49 Uhr  
Vorsitz: Ülker Radziwill (SPD)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

##### **Aktuelle Viertelstunde**

Der **Ausschuss** verzichtet aus zeitlichen Gründen auf die Durchführung der Aktuellen Viertelstunde.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Ich rufe auf

#### Punkt 2 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Haltung der Deutsche Wohnen AG zum Berliner  
Mietspiegel, Vermietungsstrategie und Situation der  
Mieterinnen und Mieter der Deutsche Wohnen AG**  
(auf Antrag der Fraktionen der SPD, Die Linke und  
Bündnis 90/Die Grünen)

[0055](#)  
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

- b) 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: Auswertung der Anhörung vom 15.02.2017

Ich möchte ganz herzlich an dieser Stelle den Anzuhörenden, Herrn Michael Zahn – Chief Executive Officer der Deutschen Wohnen AG –, willkommen heißen. – Ich darf unsere Gäste darauf hinweisen, dass es Zuschauerinnen und Zuschauern gemäß der Hausordnung sowie der Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses nicht erlaubt ist, die Sitzung durch Zwischenrufe, Beifalls- oder Missbilligungsäußerungen zu stören bzw. kreativ zu ergänzen. Ich bitte Sie, auch wenn es schwerfällt, davon Abstand zu nehmen, damit wir hier zügig vorankommen können. Ich darf vielleicht an der Stelle auch ergänzen, dass im Vorfeld die Abgeordneten viele Zuschriften bekommen haben, das heißt, viele Punkte, die Ihnen sicherlich wichtig sind, sind bei den Abgeordneten schon gelandet. Das möchte ich an der Stelle einmal so ausführlich gesagt haben. – Ich gehe davon aus, dass ein Wortprotokoll gefertigt werden soll? – Dann wird das so sein.

Zur Begründung des Besprechungsbedarfs zu Punkt 2 a durch die Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ist mir im Vorfeld signalisiert worden, dass das Frau Gottwald von der Linksfraktion für die Koalition machen will. – Bitte, Frau Gottwald, Sie haben das Wort!

**Gabriele Gottwald (LINKE):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Sehr geehrter Herr Zahn! Liebe Mieterinnen und Mieter der Deutschen Wohnen AG! Liebe Gäste! Ich möchte für die Koalitionsfraktionen die Anhörung wie folgt begründen: Die Deutsche Wohnen ist das zweitgrößte börsennotierte Wohnungsunternehmen in Deutschland mit einer rasant steigenden Dividende, einer Strategie der Kapitalerhöhung, steigenden Kursen, einer kontinuierlichen Bestandserweiterung und Bestandsaufwertung. Die Deutsche Wohnen bewirbt sich selbst auf ihrer Homepage mit dem Satz:

Alle Aktivitäten zielen darauf ab, den Wert unseres Portfolios kontinuierlich zu erhöhen.

Die Deutsche Wohnen betreibt eine offensive Ausschüttungspolitik gegenüber ihren Aktionären. Das Pushen der Dividende erhöht direkt den Ertragsdruck bei der Bewirtschaftung der Bestandsmieten, auf Deutsch: Die Mieter der Deutschen Wohnen sollen den Hunger der Kapitalanleger nach immer höherer Rendite stillen. Der Bestand der Deutschen Wohnen liegt zum überwiegenden Teil in Berlin. Sie ist hier der größte Wohnungsanbieter, also marktführend. Mehrheitlich stammen die Wohnungen aus dem ehemaligen kommunalen Bestand, mehrheitlich haben sie eine gute Lage in den – so sagt die Deutsche Wohnen – Core-Regionen, also innerhalb des S-Bahnringes.

Doch die Einkommen vieler Altmietern sind überaus bescheiden. Die Deutsche Wohnen verortet hier einen signifikanten Spielraum für ihre gezielte Aufwertungsstrategie, sprich Renditesteigerung durch Mietsteigerungen in der Bewirtschaftung und Wertsteigerung des Bestandes durch Modernisierung. Beides zieht natürlich Mietsteigerungen nach sich. Berlin braucht mehr preiswerten Wohnraum und nicht einen Aufwertungsdruck im alten Bestand. Wir sind daher über die Geschäftsstrategie der Deutschen Wohnen nicht nur sehr besorgt, sondern denken auch, dass diese Strategie nicht kompatibel ist mit den Zielen der neuen Regierung, die preisdämpfend auf den Markt einwirken möchte. Die Mieter beklagen sich. Es häufen sich folgende Vorwürfe: Die Deutsche Wohnen erkennt den Berliner Mietspiegel nicht an, drückt die Mieten nach oben und zwingt so viele Einzelmietern in gerichtliche Verfahren. Die Deutsche Wohnen unterlässt Instandhaltung, vernutzt so die Substanz ohne Werterhalt, den sie selbst finanzieren müsste, und wälzt stattdessen über Modernisierungsmaßnahmen, deren Effekte überaus zweifelhaft sind, auf die Mieter ab. Doch die Mieter aus dem ehemaligen kommunalen Bestand sind in der Regel Mieter, die wenig Geld haben und daher objektiv die Renditeerwartung der Aktionäre der Deutschen Wohnen nicht bedienen können – und ich nehme an, auch nicht wollen. Die gezielte Strategie der Wertsteigerung führt daher zur Verdrängung der Altmietern. Das ist der wesentliche Grund, warum wir uns heute dieser Thematik widmen.

Die Mieter der Deutschen Wohnen organisieren sich mehr und mehr, da der Unmut über das Unternehmen steigt. Sie sorgen sich um ihre Existenz, haben Angst vor Verdrängung. Viele Mieterinitiativen der DW fragen, wie die Deutsche Wohnen der sozialen Verantwortung als Eigentümer nachzukommen gedenkt, und ab wann das Unternehmen in den Dialog mit seinen eigenen Mietern geht. Die Kommunikationsstruktur der Deutschen Wohnen ist unzureichend. Auch als Dienstleister wird sie viel beklagt, weil unzureichend. Ich würde mir für diese Anhörung wünschen, dass es heute in dem einen oder anderen Fall eine Öffnung gäbe, vielleicht auch eine Möglichkeit, über die Probleme zu reden. Ich hoffe auch auf ein Signal an die Politik, auf was wir uns einstellen müssen. – Danke schön!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Der Besprechungsbedarf zu Punkt 2 b wurde bereits in der Sitzung vom 15. Februar 2017 begründet. Das Wortprotokoll dieser Anhörung liegt Ihnen vor, und es ist auch für Interessierte auf der Homepage des Abgeordnetenhauses nachlesbar. – Für eine einleitende Stellungnahme des Senats bekommt Frau Lompscher als Senatorin das Wort. – Bitte schön!

**Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn):** Herzlich Willkommen auch von mir an den Anzuhörenden und an die vielen Gäste! Ich möchte nur sehr kurz ausführen mit Blick auf das Thema der Anhörung. Es geht um den Mietspiegel und das Verhältnis der Deutschen Wohnen dazu. Ich will kurz die Erkenntnisse des Senats dazu vortragen: Wir beobachten seit geraumer Zeit Mieterhöhungen, die die Deutsche Wohnen vornimmt, die über den Oberwerten des Mietspiegels liegen. Der Mietspiegel wird zum Teil nicht angewandt. Es wird zwar auf ihn hingewiesen, aber er wird nicht angewandt. Seine Qualifizierung wird bestritten, ohne dass das von dem Unternehmen begründet oder belegt worden ist. Es werden, wie schon ausgeführt, Zustimmungsklagen angestrengt. Wir haben natürlich keinen Überblick über den Gesamtklagezustand, aber nach unseren Informationen hat bisher keine dieser Klagen den Mietspiegel in seinen Grundfesten erschüttert. Alle Versuche der Deutschen Wohnen haben in Berlin bisher zu keinem diesbezüglichen Ergebnis geführt. Im Eingangsstatement der Deutschen Wohnen bei der Anhörung im Februar ist ausgeführt worden, dass anerkannte wissenschaftliche Grundlagen bei der Mietspiegelerstellung unzureichend berücksichtigt worden

wären. Diese Behauptung ist nicht belegt worden und steht unbewiesen im Raum. Der wesentliche Kritikpunkt, die Wohnlagenzuordnung, wird aus der Sicht der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“, die sich aus Vermietern, Mieterverbänden und der Senatsverwaltung zusammensetzt, ausdrücklich nicht bestätigt und als unbegründet bezeichnet. Wir haben auch beim Mietspiegel 2017 in der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ nach Stellungnahme des Erhebungsinstituts, wo es darum ging, dass es Vorwürfe gegen bestimmte Methoden gab, keine Bedenken mehr hinsichtlich der korrekten Erhebung gehabt, und es wurde das Vertrauen ausgesprochen.

Wichtig ist vielleicht noch: Der Mietspiegel 2017 unterscheidet sich in einigen Punkten vom Mietspiegel 2015. Ich meine jetzt nicht die besonders gestiegenen Mieten – das ist eine andere Geschichte, das wäre ein Hinweis auf die Wohnungsmarktsituation insgesamt –, sondern ich meine das hinsichtlich der Ausreißerbereinigung des Mittelwerts, des Wegfalls der Sondermerkmale und der Einführung einer festen Spanne. Hier sind Änderungen vorgenommen worden, die genau das zum Inhalt haben, dass man nämlich bei jedem neuen Mietspiegel alle Erkenntnisse und Hinweise einfließen lässt, um ihn besser und rechtssicherer zu machen. Das ist beim Mietspiegel 2017 passiert, und die Gründe der Nichtanerkennung durch zwei Mieterverbände – übrigens nicht durch den BBU, dem die Deutsche Wohnen angehört, der hat den Mietspiegel anerkannt – führen erstens nicht dazu, dass er nicht rechtssicher wäre, und der Grund dafür, dass die Sondermerkmale weggefallen sind – das war die Hauptbegründung –, betrifft im Wesentlichen nicht den Bestand der Deutschen Wohnen in Berlin, weil das nur sehr wenige, sehr gut ausgestattete Altbauwohnungen überhaupt betrifft. – So viel vielleicht als sachliche Einführung!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Jetzt möchten wir in die Anhörung einsteigen. Nochmals herzlich Willkommen, Herr Zahn! Sie sind im Vorfeld gebeten worden, uns ein ca. fünfminütiges Eingangsstatement abzugeben, aber wir möchten uns nicht hart an die fünf Minuten halten. Nehmen Sie sich Zeit. Danach folgt eine Runde, in der die Mitglieder des Ausschusses ihre Fragen und auch Anregungen und Anmerkungen abgeben können. Im Anschluss daran haben Sie dann Zeit, diese Fragen zu beantworten. Wir würden dann auch gerne noch mal eine zweite Fragerunde ermöglichen. Wir wollen uns heute ausreichend Zeit für diese Anhörung nehmen. – Jetzt sind Sie dran, Sie haben das Wort!

**Michael Zahn (Deutsche Wohnen AG):** Danke, Frau Radziwill! – Ich habe mich sehr gerne hierher bewegt, weil die Form und Art, wie wir diesen Termin organisiert haben, so war, dass ich in die Terminfindung eingebunden worden bin – eben nicht wie letztes Mal, dass ich nicht eingebunden worden bin. Ich habe alle Zeit der Welt, also an mir soll es definitiv nicht scheitern. Fünf Minuten sind wenig, aber ich versuche, mich auf drei wesentliche Punkte zu konzentrieren. – Kommen wir als erstes zum Berliner Mietspiegel: Wer von Ihnen kann behaupten, dass der Berliner Mietspiegel es uns objektiv ermöglicht, dem Mieter ermöglicht, Gerichten ermöglicht, die Miete zu identifizieren? – Das ist eben nicht der Fall! Der Fall ist doch eher so, dass immer dann, wenn wir in wenigen Fällen unsere Rechtsposition vor Gericht vertreten, der Richter sich nicht in der Lage fühlt, die Miete zu identifizieren bzw. zu definieren. In der Regel greift der Richter immer zu einem Sachverständigen, und dieser Sachverständige kommt dann in der Regel zu einem anderen Ergebnis, aber letztendlich nicht zu dem Ergebnis, das wir gefordert haben oder der Mieter gefordert hat. Das ist Punkt 1.

Punkt 2: Wesentlich für den Berliner Mietspiegel ist die Behauptung, es handele sich um einen qualifizierten Mietspiegel. Unsere Kritik hier ist – erstens – die Stichprobe. Ganz wesentlich für die Aussagekraft eines Mietspiegels ist die erhobene Stichprobe. Wir haben im Jahr 2017 auf Basis einer Stichprobe von weniger als einem Prozent einen Mietspiegel erstellt. Zweitens: Es gibt große Auffälligkeiten bei der Erhebung dieser Daten, nämlich, dass insbesondere kommunal geprägte Unternehmen und Genossenschaften dabei berücksichtigt werden und die private Wirtschaft hier auffällig – auch bei der Deutschen Wohnen – weniger Daten abliefern durfte als in der Vergangenheit. Drittens: Sie sprechen vom qualifizierten Mietspiegel und sagen gleichzeitig: Na ja, so ganz qualifiziert ist er doch nicht, wir brauchen in Berlin immer die Orientierungshilfe, um dann letztendlich im Rahmen der Orientierungshilfe den Mietwert zu erkennen. – Die Orientierungshilfe, sagen Sie aber gleichzeitig, ist nicht wissenschaftlich qualifiziert, also eigentlich ein Widerspruch in sich, wo ich mich einfach frage, wenn ich das Gesetz interpretiere, stellt das Gesetz sehr hohe Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel. Somit ist unsere Position dazu: Der Berliner Mietspiegel ist alles andere als qualifiziert und wissenschaftlich abgeleitet.

Es ist nicht richtig, Frau Lompscher, wie Sie argumentiert haben, dass der BBU zugestimmt hat, sondern die größte private Gesellschaft, die Deutsche Wohnen, die größte Genossenschaft in Berlin, der komplette Bereich Haus und Grund und die privaten Wohnungsunternehmen haben erneut im Jahr 2017 dem Berliner Mietspiegel widersprochen. Es gab einen Kompromissvorschlag, den Sie einseitig abgelehnt haben.

Punkt 3: Wir wenden den Mietspiegel an. Die Aussage, die hier vielfach – auch in der letzten Ausschusssitzung – getroffen wurde, dass wir den Berliner Mietspiegel nicht anwenden, ist einfach mal falsch. 99 Prozent unserer Mieterhöhungen in 2015 und auch in diesem Jahr basieren auf dem Berliner Mietspiegel, auch wenn wir den kritisieren. 2015 haben wir lediglich in 3 Prozent der Fälle unsere Rechtsposition vertreten. Wir leben in einem Rechtsstaat, und wenn Rechte, ich sage mal, deshalb ausgeübt werden, weil Gesetze oder Instrumente wie der Berliner Mietspiegel hier keine objektive Ableitung eines Mietspiegels zulassen, dann kommt es in einem Rechtsstaat ab und zu mal vor, dass auch ein Vermieter seine Rechtsposition geltend macht. 3 Prozent der Fälle in 2015, das sind 1 600 Mieter gewesen, und mit über 50 Prozent dieser Mieter haben wir uns vereinbart, das heißt, außergerichtlich verständigt. Das heißt, es ist eben nicht die Methode der Deutschen Wohnen und auch nicht die Absicht, den Berliner Mietspiegel letztendlich hier zu nutzen, um sich mit Mietern vor Gericht wiederzutreffen, sondern die Forderung, die wir stellen, ist – und die ist an den Bund gerichtet –: Wir bitten den Bund darum, dass er das Gesetz zum qualifizierten Mietspiegel, § 558 BGB, in der Art und Weise überarbeitet, dass wir in Deutschland zu einheitlichen, klaren Kriterien kommen, damit dieser Unsinn des Mietspiegels und der Streit zwischen Mieter und Vermieter beendet wird. Es gibt eine Stadt – und das ist im Moment die einzige –, die einen qualifizierten Mietspiegel erhebt, und das ist wieder einmal München. Dort gibt es eben keine Rechtsstreite.

Also, zwei Themen: Wir wenden den Berliner Mietspiegel an. Und es ist auch nicht richtig, was Sie sagen, dass wir permanent über dem Oberwert liegen. Das hat etwas mit Sondermerkmalen zu tun. Dazu will ich Ihnen auch sagen, Frau Lompscher: Ich habe mal in meinem Studium gelernt, eine wissenschaftliche Arbeit sollte vergleichbar sein. Alle zwei Jahre verändern Sie den Mietspiegel. Vor zwei Jahren haben Sie den Mietspiegel noch mit Sondermerkmalen definiert. Dieses Mal haben wir plötzlich keine Sondermerkmale. Dann argumen-

tieren Sie in der Presse, der Mietspiegel sei dramatisch gestiegen, aber Sie verschweigen, dass die Sondermerkmale einfach mal wegdiskutiert worden sind. Das heißt, Sie verunsichern permanent die Vermieterseite, weil Sie ständig Veränderungen vornehmen.

Dann kommen wir zu dem Ausschuss, der anscheinend insgesamt diesem Mietspiegel zugestimmt hat. Das ist auch nicht richtig. Den BBU zu zitieren, ist wirklich grenzwertig für mich. Sie wissen genau, dass im BBU die gesamte kommunale Wohnungswirtschaft sitzt und sich präsentiert, und ich könnte mir gut vorstellen, dass meine Kollegen Geschäftsführer eine klare Anweisung haben, wie sie mit dem Mietspiegel umzugehen haben.

Dann kommen wir zu dem zweiten Vorwurf: Die Deutsche Wohnen schüttele zulasten der Mieter aus. – Wir haben die letzten Jahre gerade mal 20 Prozent unserer Gewinne ausgeschüttet. Wir haben 1,6 Milliarden Euro Gewinn erzielt und haben weniger als 20 Prozent, genau 17,5 Prozent, ausgeschüttet. Was passiert eigentlich mit den Mitteln, die wir nicht ausschütten? – Die stärken unsere Bilanz! Die Deutsche Wohnen hat heute mit Abstand die höchste Eigenkapitalquote in der Branche. Wir haben ein Eigenkapital von 65 Prozent. Wir kommen aber aus einer Phase, da hatten wir ein Eigenkapital von 10 Prozent, das heißt, die Deutsche Wohnen hatte, wie viele andere ehemalige kommunal geprägte Wohnungsunternehmen, eine Eigenkapitallücke. Die haben wir geschlossen, und das mit großer Zustimmung unserer Aktionäre. Die Deutsche Wohnen schüttet im Vergleich zu allen anderen gelisteten Wohnungsunternehmen am wenigsten aus. Unsere Dividendenrendite liegt bei 2,5 Prozent. Das ist die schlechteste in der Branche. Warum? – Weil wir unseren Aktionären erklären, wir wollen die Mittel thesaurieren und sie in den Bestand investieren.

Wenn Sie jetzt sagen, die Deutsche Wohnen pflege ihr Portfolio nicht, dann möchte ich das einfach mal korrigieren. Die Deutsche Wohnen hat, wie Sie wissen, 2013 die GSW übernommen. Wenn wir heute über das Falkenhagener Feld, die Schöneberger Terrassen, über den Kottbusser Damm und über die Spring- und Otto-Suhr-Siedlung sprechen, sprechen wir immer über die GSW. Die Geschichte der GSW war immer die gleiche, ob kommunal geprägt oder privat geführt, es wurde zu wenig in die Bestände investiert. Wir haben kurz nach der Privatisierung der GSW aus kommunalem Eigentum die „Weiße Stadt“ in Berlin übernommen und mussten erst einmal alle Dächer reparieren, weil sie alle undicht waren. Die Deutsche Wohnen steht eben nicht für eine schlechte Bestandspflege, sondern wir investieren seit Jahren in unsere Bestände und haben mit der GSW wissentlich eine schwere Erblast angetreten. Wir wussten, dass der GSW-Bestand insgesamt unterinvestiert ist. Wir haben im Vergleich zur GSW immer das Doppelte ausgegeben. Wir wussten das. Wie Sie alle wissen, haben wir vor einem Jahr dem Markt erklärt, was wir die nächsten Jahre vorhaben. Wir investieren im Wesentlichen in die GSW-Bestände.

Wie investieren wir? – Da gebe ich Ihnen mal ein Beispiel: Die Otto-Suhr- und Spring-Siedlung. Wir investieren nicht renditeorientiert. Die Umlage beschränkt sich auf 30 Prozent der Maßnahmen. 70 Prozent der Maßnahmen sind reine Instandsetzung. Die Gesamtkapitalrentabilität aus dieser Investition beträgt gerade einmal 3 Prozent. Wir haben unseren Investoren erklärt, dass wir an den Berliner Markt glauben und dass wir diese Bestände langfristig vermieten wollen. Das heißt, uns geht es um die langfristige Vermietbarkeit. Und wir investieren ökologisch. Wenn es gesellschaftlicher Konsens ist, dass wir das Klima schonen wollen und müssen, dann ist diese Maßnahme genau die richtige, denn mit dieser Maßnahme werden wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und die Energiebilanz der Gebäude um 50 Prozent reduzieren und

nachher Baujahr 2008 erreichen, nicht 2017. Das heißt, wir handeln nicht aus Renditegier, und wir sind kein Bauträger. Wir thesaurieren die Mittel. Wir verkaufen keine Bestände. Wir haben im Gegensatz zur GSW sehr früh begonnen, unsere Bestände nicht zu verkaufen, sondern zu sanieren.

Das gilt im Übrigen auch für die Heizungen. Zu der Heizungsproblematik, die Sie in der Presse nachverfolgen konnten, kann ich Ihnen heute ein Ergebnis vortragen, das für mich nicht verblüffend ist: Wir haben insgesamt 3 500 Hausanschlussstationen, von denen 10 Prozent störanfällig sind. 70 Prozent dieser störanfälligen Anlagen kommen aus der GSW, 30 Prozent kommen aus weiteren Zukäufen. Wir haben eine Korrektur in der GSW vorgenommen, indem wir im Moment bemüht sind, sämtliche Heizanlagen wieder zurückzuerwerben. Die sind verkauft worden. Und wir investieren in diese Heizanlagen. Aber glauben Sie mir, das ist ein Programm für die nächsten fünf Jahre, und insofern sind wir einfach nicht in der Lage, innerhalb von zwei Jahren sämtliche Anlagen zu reparieren. Das sind teilweise keine Reparaturen, sondern es sind teilweise neue Anlagen, in die wir investieren. Das heißt, wir werden auch in der Zukunft und in der nächsten Winterperiode Probleme haben. Und wo die Kritik richtig ist, und wo wir uns auch verändern müssen, wo wir als Unternehmen ansetzen müssen, ist, dass wir an der einen oder anderen Stelle auch mal Prozesse hinterfragen. Wenn wir also Mitarbeiter haben, die sich an die Prozesse halten, dann tun sie erst mal das Richtige.

Aber es gibt Einzelfälle, bei denen man auch mal vom Prozess abweichen muss. Es darf einfach nicht sein, dass der Mieter nur auf Nachfrage Heizradiatoren kriegt, es darf einfach nicht sein, dass der Mieter acht Monate auf sein Bad warten muss, weil wir uns mit der Versicherung über die Versicherungsleistung streiten. Es muss in dieser Situation möglich sein, dass wir in ein Vorinvest gehen. Da nehmen wir die Kritik an, aber glauben Sie mir: Das ist nicht die Haltung unserer Mitarbeiter, und das ist auch nicht Methode Deutsche Wohnen. – Jeder einzelne Fall tut uns sehr weh, und wir haben wöchentlich einen Fall in dieser Art und Weise. Das tut uns weh.

Das heißt in der Kombination: Wir haben keinen Neubaubestand, sondern wir haben viele Wohnungsbestände übernommen, die aus ehemals kommunalem Eigentum bestehen. Frau Spranger – damals war sie noch Staatssekretärin im Finanzbereich – hat dem Verkauf der GSW an Cerberus zugestimmt, an den Höllenhund. Sie hat den maximalen Kaufpreis erzielen wollen, und das gilt für viele Anlagen. Ich sage Ihnen mal, was wir im Moment machen: Wir holen im Moment Anlagen zurück aus Arabien, Italien, Dänemark und aus Schweden, und was sehen wir: Diese Anlagen sind in der Regel unterinvestiert. – Sie haben sich vor Jahren über Briefkastenadressen etc. beklagt. Sie haben heute eine Deutsche Wohnen, die viele Wohnungsbestände, die die kommunalen Wohnungsunternehmen auf Basis des Altschuldenerhilfegesetzes, auf Basis der Privatisierungsverordnung verkaufen mussten, zurückholt. Wir bilden eine Adresse, und wir sitzen hier in Berlin. Wir sind neuerdings auch in Berlin als Unternehmen angesiedelt.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Zahn, Entschuldigung! Wir haben jetzt ein viertelstündiges Eingangsstatement von Ihnen gehört. Ich würde vorschlagen, dass wir zur Aussprache kommen. Sie haben in jedem Fall noch die Möglichkeit, ausführlich auf die vielen Fragen zu antworten. Ich bekomme Signale, dass gern Fragen gestellt werden würden. Ist das okay?

**Michael Zahn** (Deutsche Wohnen AG): Natürlich!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Wunderbar, vielen Dank! – Mir liegen schon folgende Wortmeldungen vor: Frau Schmidberger startet, und Frau Spranger ist als Nächste dran. – Frau Schmidberger, Sie haben das Wort.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE): Vielen Dank! – Auch von mir ein herzliches Willkommen, Herr Zahn! Ich letzter Besuch war im Januar 2016; ich kann mich noch gut daran erinnern. Damals haben Sie uns erzählt, wie sehr Sie Berlin mögen, lieben und wie sehr die Deutsche Wohnen es genießt, hier ein großer Player zu sein. Heute sind unsere Erwartungen deutlich höher als bei Ihrem letzten Besuch. Wir wollten heute über konkrete Lösungen diskutieren. Dazu komme ich gleich noch.

Ihre Ausführungen haben gerade meinen Eindruck und meine These ziemlich bestätigt, dass Ihr Umgang mit den Mieterinnen und Mietern doch System hat. Sie haben gerade öffentlich dem Mietspiegel gegenüber eine Kriegserklärung bekundet. Sie sind das einzige börsennotierte Unternehmen in Berlin, das nicht bereit ist, sich an den Mietspiegel zu halten. Es gibt mit keinem anderen Unternehmen so große Probleme wie mit Ihrem. Auch wenn einem die Rechtslage, wie sie ist, vielleicht nicht gefällt und Sie sagen, wir müssten uns alle an Recht und Gesetz halten, kann ich Sie nur auffordern: Auch die Deutsche Wohnen muss sich an Recht und Gesetz halten. – Das Problem an der Geschichte ist, dass Sie ein Schlupfloch im

Mietrecht konstruieren, um den Mietspiegel irgendwie zu umgehen. Gerichtlich wird das Ganze Gott sei Dank nach ziemlich langer Zeit gestoppt, aber Sie zwingen die Mieterinnen und Mieter vor Gericht, ihre Rechte einzuklagen und für ihre Rechte zu streiten. Das wird einem großen Wohnungsunternehmen nicht gerecht. Es tut mir leid: Ich halte das für sehr perfide.

Ich will das mal kurz ausführen: Sie verschicken seit einigen Jahren Mieterhöhungsverlangen, die entweder über der Obergrenze des Mietspiegels liegen oder noch ganz knapp in der relevanten Spanne. Viele Mieter, die solche Mieterhöhungsverlangen bekommen – da sind Sie nicht das einzige Unternehmen –, haben sehr viel Angst bzw. sind unwissend oder haben Probleme mit der Gesundheit – es sind auch viele ältere Menschen dabei –, und Sie wissen genau – Sie spielen auch mit dieser Angst –, dass diese Leute dazu neigen, sehr schnell solchen Mieterhöhungsverlangen, egal, ob sie rechtlich okay sind oder nicht, zustimmen. Ich kenne Fälle aus Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg. Ich kann die Ihnen gern alle schriftlich nachreichen. Wie gesagt, das ist kein Einzelfall, sondern das anscheinend bei Ihnen System. Es gibt Mieterinnen und Mieter, die sich wehren, die vor Gericht gehen. Im Jahr 2015 gab es 88 Prozesse vor dem Amtsgericht Charlottenburg, 2016 waren es 57 Prozesse, wo Sie massenhaft die Mieterinnen und Mieter verklagen, wo aber Gott sei Dank zum größten Teil die Klagen abgewehrt bzw. abgelehnt werden. Leider münden viele Prozesse, und das wissen Sie, in einem Vergleich. Sie haben Anwälte, die dementsprechend gut geschult und informiert sind. Die Prozesse münden oft in einem Vergleich, weil wir wissen, dass das im Interesse der Richter liegt, eine Streitschlichtung herbeizuführen. So setzen Sie sich weiter durch. Wenn die Leute die Prozesse weiterführen bzw. sich weiter wehren und man sich mal die Klageschreiben angeguckt, dann steht darin: Zum einen werden relevante Wohnungsmerkmale völlig falsch dargestellt. Zum Beispiel wird behauptet, der Balkon sei großflächig oder es sei ein Fahrradkeller im Haus vorhanden. Darauf berufen Sie sich. Das machen Sie ganz geschickt, sehr kleinteilig. Die Mieterinnen und Mieter sind dann wiederum in der Pflicht zu beweisen, dass es nicht so ist. Dann wird oft vom Gericht ein Gutachten angefordert. Wir wissen alle, dass das sehr lange dauert. Das macht die Menschen mürrisch, es macht den Menschen Angst, in dieser Rechtsunsicherheit zu leben. Am Schluss haben die Leute sehr hohe Kosten oder überhaupt Prozesskostenrisiken. Das wiederum spricht sich in der Nachbarschaft herum, und viele Leute werden zwei Jahre später, wenn es den neuen Mietspiegel gibt und neue Mieterhöhungsverlangen kommen, dem genau aus solchen Ängsten heraus zustimmen. Diese Systematik wenden Sie an. Übrigens gibt es noch eine andere Kritik. Es gibt Merkmale, die Sie doppelt abrechnen. Zum Beispiel habe ich ein Schreiben, wonach ein Breitbandanschluss geltend gemacht wird, obwohl der Mieter selbst einen Vertrag mit einem Internetanbieter schließen musste – all diese Kleinigkeiten, bei denen Sie genau wissen, dass das viel Zeit und Aufwand kostet. Sie wissen genau, dass die Zeit im Zweifel gegen die Mieterinnen und Mieter läuft und nicht gegen Sie. Ich habe einen Fall von einem Herren vorliegen, der übrigens auch hier im Raum ist, den ich Ihnen auch genau schildern könnte. Diese Prozesse dauern so lange, dass in der Zeit oft ein neuer Mietspiegel erscheint. Dann ist vor Gericht die Frage, ob der aus 2015 oder aus 2017 gilt. Die Leute kommen in einen Prozess des dauerhaften Angsthabens und risikobehafteten Lebens in diesen Wohnungen.

Was dann noch passiert: Nachdem das Amtsgericht Charlottenburg oft die Klagen abweist, geht die Deutsche Wohnen sogar in Berufung und bis zum Landgericht Berlin. Das ist wieder mit viel Zeit und Geld verbunden. Ich habe das so ausführlich dargestellt, weil ich mich ein-

fach nicht erwehren kann. Sie erzählen uns hier immer, die Deutsche Wohnen würde das nicht machen. Sie versuchen, den Schwarzen Peter an die Politik zu schieben, weil Ihnen dieser Mietspiegel im Moment nicht passt, anstatt Sie wie andere Wohnungsanbieter auch Ihrer Verantwortung gerecht werden und mit solchen systematischen Methoden, um die Leute müde zu machen und kleinzukriegen, aufhören. Das ist wirklich eine Schweinerei. Es tut mir leid, das muss ich so sagen.

[Beifall aus dem Zuschauerraum]

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Ich bitte Sie, diese Sitzung mit Ruhe zu genießen und keine Gefühlsäußerungen aus dem Zuschauerraum in den vorderen Raum zu übermitteln. Ich bin Ihnen außerordentlich dankbar dafür.

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Aus Zeitgründen werde ich nicht noch etwas zur Mietpreisbremse oder den übersteuerten Modernisierungen bzw. zum Asbest sagen. Das können wir in der zweiten Runde machen. Aber was folgt daraus: Wir brauchen keine Lippenbekenntnisse von Ihnen. Wir brauchen von der Deutschen Wohnen keine Liebeserklärung an Berlin, sondern wir erwarten, dass Sie Ihrer Verantwortung gerecht werden. Wir erwarten, dass Sie sich an Recht und Gesetz halten und sich endlich mit der Kritik der Mieterinnen und Mieter auseinandersetzen und nicht immer nur so tun, als wären das ein paar Einzelfälle und als wäre der böse Mietspiegel schuld. Sie tragen die Verantwortung dafür, Herr Zahn. Deswegen möchte ich gern wissen, wie wir heute irgendwie zusammenkommen und was Sie uns anzubieten haben, und zwar ganz konkret.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Spranger, Sie haben das Wort.

**Iris Spranger (SPD):** Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich würde gern einen Vorschlag machen: Sollten hier konkrete Fragen, die an Herrn Zahn gestellt werden, nicht genau beantwortet werden können, bitte ich darum, dass die Antwort schriftlich nachgereicht wird. Ich denke, es wird um konkrete Sachverhalte aus einzelnen Straßen gehen; das haben Sie am Anfang schon gesagt. Deshalb möchte ich diesen Verfahrensvorschlag gern am Anfang einbringen.

Herr Zahn! Herzlichen Dank, dass Sie gekommen sind! Jeder interpretiert die Ausschussfrage unterschiedlich, und jeder sagt unterschiedliche Dinge. Als ich zugehört habe, dachte ich: Rhetorisch ist er wirklich gut –, denn Angriff ist bekanntlich immer der beste Verteidiger: Ich greife an, zitiere Leute usw. – Sie wissen es ganz genau, und darauf sind Sie mehrfach eingegangen: Sie haben die GSW gekauft. – Ja, es war ein Fehler, dass wir sie veräußert haben. Da Sie mich nun direkt angesprochen haben, antworte ich Ihnen direkt darauf: Ich habe zig Parlamentssitzungen schon gesagt, dass es ein Fehler war, aber wir waren in einer Notsituation. Heute würde das niemand mehr machen. Ich bedauere das. Deshalb müssen wir uns immer wieder mit Mieterinnen und Mietern, gerade der Deutschen Wohnen, hinsetzen und versuchen, ihnen zu helfen. Das können Sie gern noch mal nonchalant hier sagen, das ist Ihr gutes Recht, aber mein Recht ist es, mich zu verteidigen.

Als wir die erste Einladung ausgesprochen haben, haben Sie gesagt, Sie würden lieber kommen, wenn der Mietspiegel da ist. Dann habe ich gedacht: Na gut, dann wird er wahrscheinlich versuchen, mit der Senatsverwaltung, mit dem Ausschuss in Kontakt zu treten und zumindest Hinweise geben wollen, wie man hier zu einer Verständigung kommen kann. – Frau Damianakis – ich habe mir das noch mal angeguckt – hat wörtlich gesagt – ich darf aus dem Protokoll zitieren, Frau Vorsitzende –:

Deshalb haben wir auch ein Interesse daran, den Mietspiegel weiterzuentwickeln, um ihn rechtssicherer für uns und für unsere Mieter zu schaffen. Wir sind gerne bereit, daran mitzuarbeiten.

Das habe ich bei Ihren Ausführungen nicht wirklich gehört. Sie machen eine einzige Anklage daraus, und einen konstruktiven Vorschlag höre ich nicht. Sie sagen konkret, Sie hätten eine andere Rechtsposition; das steht Ihnen zu, völlig klar. Sie nehmen natürlich die Rechtsposition, die für Sie günstig und zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter ist, weil Sie die Vergleichswohnungen aus Ihrem eigenen Bestand nehmen. Dort haben Sie die Mieterinnen und Mieter schon unter Druck gesetzt, dass dort die Wohnungsmieten nach oben gesetzt werden und sie unterschreiben mussten. Das nehmen Sie als Vergleichsgrundlage. Das ist ein Geschäft, das nur von Ihnen ausgeht, wo ich wirklich andere Vermieter habe, auch private Vermieter, die in der Stadt überhaupt nicht so mit ihren Mieterinnen und Mietern umgehen. Das finde ich, ehrlich gesagt, ein Stück weit schofelig.

Sie tun so, als ob es nur einzelne Erscheinungsformen seien, dass mal die Heizung ausfällt usw. Dann werden hinter Ihnen nur Mieterinnen und Mieter sitzen, die, wenn Sie hier rausgehen, sagen: Hurra! Das war eine tolle Anhörung. Herr Zahn! Wir haben Sie unterstützt. – Alles Quatsch! Hinter Ihnen sitzen Mieterinnen und Mieter, die sehr genau ihre Beschwerden haben, die sie an Sie richten und die Sie wahrscheinlich in einer Art und Weise abbugeln, wie Sie es gerade hier im Ausschuss gemacht haben.

Ich stelle Ihnen nun konkrete Fragen, die ich auch beantwortet haben möchte: Wie viele Wohnungen Ihres Bestandes müssen Sie jetzt noch instandsetzen? Wie viele konkrete Beanstandungen durch Mieterinnen und Mieter hatten Sie in den Jahren 2015 und 2016? Wie viele Beanstandungen – ich möchte konkrete Zahlen haben und nicht nur allgemeine Aussagen – konnten einvernehmlich gelöst werden? Wie viele Beanstandungen haben juristische Auseinandersetzungen, nicht nur mit dem Berliner Mieterverein, sondern auch konkret vor dem Gericht nach sich gezogen? Sie haben vorhin eine etwas ausschweifende Bemerkung gemacht, aber nichts Konkretes gesagt. Ich hätte gern konkrete Zahlen.

Sie haben Sanierungsrückstände in den Wohnungsbeständen. Ich habe mittlerweile diverse Akten von Mieterinnen und Mietern, wo ich selbst hingegangen bin, wo der RBB war, wo die Zeitungen waren, die die Wohnungen fotografiert haben, wo die Mieterinnen und Mieter das Privateste gezeigt haben, nur damit wir ihnen glauben, in welchen Zuständen sie wohnen. Die Trettachzeile ist ein Beispiel. Die verkaufen Sie jetzt geschickterweise. Sie könnten zwei Worte dazu sagen, wie Sie das mit dem zukünftigen Käufer handhaben wollen. Ich war dort und habe mir die Zustände dort angeguckt. Schwarzsimmel überall. Solche Wohnungen habe ich noch nie in meinem Leben gesehen. Ich hätte mich geschämt, wenn ich nur einen Cent Miete dafür genommen hätte. Zu behaupten, Sie wären in großer Übereinstimmung mit den Mieterinnen und Mietern, ist falsch.

Wie ist es zum Beispiel am Falkenhagener Feld? Wir werden in der zweiten Runde mit Sicherheit konkreter werden. Haben Sie diese Wohnungen absichtlich nicht instandgehalten – solche Fragen haben wir bekommen –, weil Sie sie danach luxuriös sanieren wollen, ja oder nein? Darauf hätte ich gern eine Antwort, und auch drauf, ob Sie es grundsätzlich für sinnvoll erachten zu sanieren, abzureißen oder neu zu bauen. Diese Frage hätte ich auch. Wir werden in der zweiten Runde mit Sicherheit konkret dazu kommen, was Sie unter Service verstehen, denn der Service, die Erreichbarkeit für die Mieterinnen und Mieter ist unzulänglich. – Jetzt verabschiede ich mich in der ersten Runde mit dem Satz, den ich laufend sage: Die Mieten gehen nach oben, Ihre Eigenkapitalquote – 65 Prozent – steigt enorm nach oben. Das ist schon ein Ding. Eine Eigenkapitalquote von 65 Prozent hat was. Wer sich in Finanzmathematik auskennt, weiß genau, was das heißt. Die Situation der Mieterinnen und Mieter wird immer schlechter, und die Wohnungen werden auch immer schlechter. Deshalb hätte ich gern zu den konkreten Fragen, die ich als Erstes gestellt habe, konkrete mit Zahlen unterlegte Antworten.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Gottwald! Sie haben jetzt das Wort.

**Gabriele Gottwald (LINKE):** Ich möchte zum Problem mit der Anerkennung des Mietspiegels zurückkommen. In diesem Privatisierungsvertrag der GSW von 2004 war eine direkte Bindung an die Akzeptanz des Mietspiegels als Grundlage für das Agieren der GSW gegeben. Da ist die Frage: Die Gültigkeit dieses Vertrags ist zwar abgelaufen, aber fühlen sich weiterhin daran gebunden, oder ist es für Sie ein Wechsel, wenn Sie sagen: Wir halten uns zwar an den Mietspiegel, aber stellen selbst fest, wann wir das tun, und im Einzelfall machen wir das anders? – Nach meinem Eindruck sind das keine Einzelfälle, sondern viele Fälle.

Was machen Sie mit dem neuen Mietspiegel? Da ist der Spielraum etwas weiter. Leider sind die Mieten nach dem Mietspiegel gestiegen. Nehmen Sie den als Grundlage, oder wechseln Sie je nachdem?

Das Dritte ist: Es gibt noch Altverträge von Mietern, die diese Bindung an den Mietspiegel aus der GSW-Privatisierung im Mietvertrag haben. Ist das dann das dritte Feld? Worauf müssen wir uns einstellen, dass immer das Unternehmen entscheidet, wie es sich bei diesen Fragen verhält, wo Sie sagen: Das sind rechtliche Fragen, aber wir können uns vorbehalten, davon abzuweichen? – Das beschäftigt unendlich viele Mieter, uns wird das weiterhin beschäftigen, und die Gerichte wird es auch beschäftigen. Das heißt, das ist sowieso ein teurer Spaß. Mir ist nicht ganz klar, wie Sie strategisch damit umgehen.

Sie können das ja richtig finden, aber Sie sind hier der Marktführer. Sie sagen, wir nehmen ortsübliche Vergleichsmiete, legen aber selbst fest, welche das ist. Das heißt, Sie machen sich selbst wie einst Ludwig XIV. zur Referenz. Das ist jedenfalls ein ungewöhnliches Vorgehen.

Beim Thema Instandhaltung würde ich gern noch mal nachhaken. Sie haben gesagt, es sei viel zu tun. Die GSW hätte es in einem schlechten Zustand gelassen. Interessanterweise sind Sie doch auf Aufsichtsratsvorsitzender der GSW, oder? Sie haben jetzt eigentlich zwei Hüte auf. Ich weiß nicht, wohin Sie das Problem immer schieben. Aber es war auch Zeit, etwas zu machen, instandzuhalten. Wenn Sie hier vorgeben, dass es kein Problem sei, dass man das nicht finanzieren will oder kann, frage ich mich – auch, was Frau Spranger eben ausgeführt hat –, warum das doch recht schleppend geht. Sie haben gesagt, 70 Prozent würden Sie selbst bezah-

len und 30 Prozent die Mieter als Modernisierungsumlage. Das erzählen die Mieter ganz anders. Zum Beispiel Leute aus der Otto-Suhr-Siedlung, die sitzen auch dort hinten, haben mir erzählt, dass Sie bis 38 Prozent Mietsteigerung angekündigt bekommen hätten, dass Fenster herausgerissen werden, die sie gern behalten würden. Die sind natürlich 30 Jahre alt. Das wird dann aber zu 75 Prozent als Modernisierung gekennzeichnet, hat man mir gesagt. Sie sagen das Gegenteil von dem, was die Mieter sagen. Ich fände es gut, wenn Sie darauf eingehen würden.

Was ich eingangs in der Begründung gesagt habe, warum wir überhaupt eine Anhörung machen: Sie verbreiten aktiv die Strategie der Aufwertung durch Modernisierung. Da heißt, Sie haben eine Strategie, mit der Sie die Wohnungen bewusst teurer machen wollen; es sei mal dahingestellt, ob über Instandhaltung oder nicht. Aber wie stellen Sie sich das denn vor mit dem alten Bestand der Mieter und Mieterinnen aus dem ehemals kommunalen Bereich? Wie sollen die das bezahlen, dass Sie eine Aufwertungsstrategie fahren? Muss ich nicht vielmehr davon ausgehen, dass Sie ganz strategisch nach und nach auf einen Austausch der Mieter abzielen?

Ich komme zum letzten Punkt, Leerstand: Den haben wir noch gar nicht angesprochen. Ich nenne mal zwei Beispiele. In der Otto-Suhr-Siedlung – das ist vom Bezirk amtlich auf eine Kleine Anfrage geantwortet worden – beträgt der Leerstand 83 Wohnungen, in der Spring-Siedlung 80 Wohnungen. Das wird damit begründet, dass Sie dort renovieren, sanieren, modernisieren, wie immer Sie das nennen wollen. Dann haben Sie leider, weil das Gesetz auf Bundesebene zu schwach, zu schlecht ist, ein Jahr Zeit für Leerstand, für Umsetzungen oder was weiß ich, wie Sie das kennzeichnen. Ich frage mich, ob es wirklich darum geht, ob Sie diese 83 leeren Wohnungen in der Otto-Suhr-Siedlung brauchen, um Ihre Maßnahmen dort durchzuziehen, oder ob es nicht vielmehr darum geht, dass Sie die Maßnahmen als Anlass dafür nehmen, die Mieter rauszudrücken, die Wohnungen leerstehen lassen, um sie dann wieder teurer wieder neu zu vermieten, das heißt, dass der Leerstand auch ein Zeichen für den Austausch des Bestandes der Altm Mieter ist. Im Lichtenberger Weitlingkiez bei der ehemaligen Eisenbahnersiedlungsgesellschaft – ESG – geht es nicht um Renovierung, sondern um Umwandlung in Eigentum, und da stehen, so sagen es die jetzigen Mieter, von 150 Wohnungen 30 leer. Das sieht mir schon fast nach spekulativem Leerstand aus, wenn das über ein Jahr so ist. Das heißt, Sie lassen die Wohnungen bei Umwandlung über ein Jahr leerstehen, obwohl ein Run auf dem Wohnungsmarkt ist. Das mag ja gesetzlich erlaubt sein, und Sie pochen sehr darauf, dass sie juristisch alles ausnutzen dürfen, was es so gibt, also auch schlechte Gesetze. Aber die politische Frage für uns ist, ob Sie an dieser Schraube nach oben drehen, und ob Sie dafür bestimmte Instrumente haben. Ich habe jetzt zwei genannt, nämlich Modernisierung und Leerstand. – Danke schön!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Gräff! Bevor Sie das Wort bekommen, begrüße ich ganz herzlich den Staatssekretär, Herrn Scheel. Herzlich willkommen! – Jetzt sind Sie dran, Herr Gräff!

**Christian Gräff (CDU):** Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren! Ich glaube, wir haben drei Fragenkomplexe. Die haben wir schon öfter hier behandelt. Es ist so klar, dass man ganz schnell viel Applaus bekommen kann, aber ich glaube, viele, die im Raum sitzen, auch die Mieterinnen und Mieter, wissen, dass wir das hier schon besprochen haben. Ich habe manchmal den Eindruck, dass es dem Wahlkampf entgegen geht.

Wir haben drei Fragenkomplexe, der eine ist die Vergangenheit. Da sind – da bin ich nah bei Frau Spranger – Fehler gemacht worden, womit man heute wahrscheinlich – ich würde nicht für alle Fraktionen sprechen wollen – anders umgehen würde – ich sage es mal ganz neutral. Dafür kann erst mal das Unternehmen Deutsche Wohnen nichts, sondern dafür kann die Politik etwas, die das zu verantworten hat.

Zweitens, das Thema Mietspiegel: Frau Schmidberger! Bei Ihrem Beitrag habe ich sehr gut hingehört, weil es eine Frage ist, die – wir dieses Jahr schon ein paar Mal darüber gesprochen – mich in der Tat sehr bewegt. Ich glaube, wir alle müssen und wollen gemeinsam dafür sorgen, dass dieses Thema nicht angreifbar ist. Auch Sie haben gesagt, Mieterinnen und Mieter sind in der Frage möglicherweise in einer rechtsunsicheren Position. Frau Senatorin Lompscher hat ausgeführt, dass Sie das nicht so sehe und das unangreifbar sei. Das wäre meine erste Frage an den Senat: Ich würde gern wissen, ob Sie das zu 100 Prozent so sehen? – Natürlich gibt es im Verband wie auch im BBU unterschiedliche Auffassungen dazu, aber das ist eine ganz wichtige Frage, wo wir uns einig sind, dass sie rechtssicher sein muss.

Da darf ich mal eine Sache einschieben, die ich hier schon mal erwähnt habe, völlig unabhängig von der Deutschen Wohnen: Wenn es denn so ist, dass sich die Kritik auch daran festmacht, dass bei der Stichprobe ein relativ großer Anteil den öffentlichen Gesellschaften zugerechnet werden kann – Herr Blümmel hatte das beim Thema Mietspiegel hier mal ausgeführt –, dann heißt das de facto auch, dass die größten Mietsteigerungen, jedenfalls für die Vergangenheit, maßgeblich von den öffentlichen Gesellschaften des Landes herrühren. Das hat mit dem Thema Deutsche Wohnen nichts zu tun, aber mit der Frage des Mietspiegels, und das ist eine Frage, die wir miteinander diskutieren müssen.

Drittens, zum Thema Modernisierung und all dem, was die Deutsche Wohnen da tut: Da würde mich vorwärtsgewandt – ich weiß nicht, wer es gesagt hat; ich glaube, da war der Beitrag der Linken ziemlich moderat und konstruktiv – interessieren, was der Senat und die Senatsverwaltung tun, um mit der Deutschen Wohnen ins Gespräch zu kommen. Ich habe das zum ersten Mal gehört. Das Thema Energie kennen wir auch von Mieterinnen und Mietern. Dass es beispielsweise beim der Energieversorgung: Probleme oder Mängel gegeben hat, haben wir alle gehört. Aber woran liegt das? Jetzt gibt es in Berlin Modelle über die IBB oder verschiedene andere Dinge, wo wir gemeinsam, nicht nur zum Thema CO<sub>2</sub>-Reduzierung nach vorn wollen. Ist denn die zuständige Senatorin im Gespräch mit der Deutschen Wohnen über die Frage, wie man gemeinsam bei diesen ehemals kommunalen Beständen nach vorn denken kann, um möglicherweise gemeinsam zu guten Lösungen auch im Sinne der Mieterinnen und Mieter beim Thema Modernisierung zu kommen. Da sind wir unterschiedlicher Auffassung, Frau Schmidberger: Ich finde schon, dass der Senat, damit müssen Sie leben, in Verantwortung ist, zu moderieren und etwas zu tun.

Letzte Bemerkung: Das Beispiel, das Sie aus Lichtenberg genannt haben, wäre etwas, wo es teilweise eine gesetzliche Grundlage dafür gäbe, dagegen vorzugehen. Da ist dann schon die Frage: Warum macht das eigentlich der Senat nicht, wenn er der Auffassung ist, dass es im rechtlichen – – [Daniel Buchholz (SPD): Die Wohnungsaufsicht liegt bei den Bezirken!] – Dann kann er den Bezirk anweisen, etwas zu tun oder mal darauf hinweisen. Auch im Bezirksamt Lichtenberg gibt es Zuständigkeiten. Die Stadträtin ist von der SPD, Herr Buchholz, von Ihrer Partei. Insofern kann man mal die Frage stellen, warum dort das Bezirksamt nicht einschreitet. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Buchholz hat seine Wortmeldung für die zweite Runde zurückgestellt. – Herr Laatsch hat sich in der Zwischenzeit gemeldet. Er bekommt jetzt das Wort.

**Harald Laatsch** (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Wir in der Zwischenzeit viel Polemik gehört in der Hoffnung auf Beifall aus dem Rückraum. Das funktioniert auch. Wenn Menschen am Anfang des Monats ihre Miete bezahlen sollen, dann freuen sich darüber, wenn jemand scheinbar ihre Interessen vertritt.

Wenn ich es richtig verstanden habe, Herr Zahn, haben Sie 61 000 Wohnungen von der GSW. Ihr Gesamtbestand sind 101 000, davon sind 61 000 von der GSW übernommen, also Wohnungen, die, wie Frau Spranger sagt, in einem Notstand verkauft wurden. Ich habe noch nie gehört, dass man aus Not Immobilien verkaufen muss, schon gar nicht als öffentliche Hand. – [Iris Spranger (SPD): Dann sollten Sie sich mal das Gesetz durchlesen!] – Frau Spranger! Jetzt habe ich das Wort. Danke schön! – Die Koalition, die letztendlich den Senat bildet, überspielt hier das Problem, dass sie ihrer Verantwortung als Bauende nicht nachkommt. Sie fördert das Bauen nicht, sie fördert die Eigentumsbildung nicht, und dadurch entsteht letztendlich das Problem, das nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, und – das jetzt für den Rückraum – das ist der Grund, warum die Mieten steigen: weil der Senat untätig ist. Das muss man hier ganz klar sagen.

Herr Zahn jetzt kommen ein paar Fragen an Sie: Ich hörte, Sie haben Eigentumswohnungen verkauft. Anfangs sagten Sie, Sie seien ausschließlich auf Vermietung aus. Darauf hätte ich gern eine Antwort. Wie verhält sich das? Verkaufen Sie Eigentumswohnungen oder vermieten Sie nur?

Dann hörte ich heraus, dass Sie ein Serviceproblem hätten. Darauf reagiere ich in der Regel allergisch. Wenn ich irgendwo anrufe, habe ein Problem vorzutragen und niemand geht ans Telefon, finde ich das äußerst unangenehm, und die Beschwerde darüber finde ich berechtigt. Ich hätte gern von Ihnen eine Antwort darauf: Wie lange muss jemand allgemein in Ihrer Warteschleife hängen, bis er eine Antwort bekommt?

Sie sagten, die GSW hatte erhebliche Rückstände bei der Renovierung. Beim Verkauf an Cerberus hatte sie offensichtlich 1,5 Milliarden Euro Schulden und ist zusätzlich für 405 Milliarden Euro vom Senat damals verkauft worden, insgesamt mit einer Nachzahlung von 30 Millionen Euro. Das heißt, es musste ein Schuldendienst geleistet und gleichzeitig Renovierung durchgeführt werden. Dazu hätte ich gern auch eine Erläuterung von Ihnen.

Zu den 65 Prozent Eigenkapital kann man Sie nur beglückwünschen. Das heißt, wir haben hier ein gesundes Unternehmen in Berlin. Das kann kein Fehler sein, davon gibt es nicht ganz so viele. Die Rendite allgemein im Mietmarkt – das wissen wir von den Gutachten der Immobilienweisen, auf das sich die Herrschaften von der Koalition gern selbst beziehen – liegt im Durchschnitt bei 2,5 Prozent. Herr Zahn! Ich hätte von Ihnen gern eine Zahl Ihrer durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter. – Das waren zunächst meine Fragen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Jetzt hat die Senatorin, Frau Lompscher, das Wort. Danach, Herr Zahn, sind Sie dran.

**Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn):** Ich will mich kurz zu den Dingen äußern, die bisher gesagt wurden, auch von Herrn Zahn, insbesondere, was die Qualifiziertheit des Berliner Mietspiegels angeht. Ich glaube, es ist ein bisschen müßig, wenn wir hier immer darüber reden, ob der Mietspiegel qualifiziert ist oder nicht. Fakt ist: Es gibt kein Urteil, das den Mietspiegel als nicht qualifiziert bezeichnet. Selbstverständlich leben wir in einem Rechtsstaat, und selbstverständlich kann man ihn angreifen. Die Frage ist nur, ob man damit recht bekommt. Das ist bisher zu keinem Zeitpunkt passiert. Wenn Sie sagen, die Änderungen im Mietspiegel würden zur Verunsicherung auf Vermieterseite beitragen, dann habe ich versucht auszuführen, dass diese Änderungen im Konsens aller Beteiligten vorgenommen worden sind und im Übrigen mit dem Ziel, die Rechtssicherheit zu erhöhen. Dagegen hat es von Vermieterseite keinen Widerspruch gegeben. Diese Argumentation ist ein bisschen inkonsistent und hilft uns nicht weiter.

Vielleicht ist es wichtig, zur Relevanz von Stichprobengrößen etwas zu sagen. Abgesehen davon, dass alle Umfragen vor Bundestageswahlen im Promillebereich sind, und zwar ist in der Regel die Stichprobe 3 Promille, ist in dem Feld, in dem wir uns bewegen eine Stichprobengröße ab 0,5 Prozent anerkannt, qualifiziert und wissenschaftlich belegt. Sie können jetzt den Kopf schütteln, aber das ist die Erkenntnis, die wir haben. Die Stichprobengröße in Berlin liegt mit einem Prozent deutlich über diesem Schwellenwert, und der gesamte Datensatz ist der größte, den es überhaupt gibt für die Erstellung irgendeines Mietspiegels in Deutschland.

Zum Thema der überproportionalen Beteiligung von kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen, kann ich hier mal zwei Ausführungen machen: Erstens ist dieser Anteil der kommunalen seit Jahren unverändert. Er ist ein bisschen überproportional. Das hat aber damit zu tun, dass die Rückläufe aus den anderen Vermieterbereichen unterproportional sind. Das heißt, wenn andere Vermieterseiten stärker in den Mietspiegel einfließen sollen, dann brau-

chen wir schlicht die Rückläufe. Es ist aber eine freiwillige Maßnahme. Wir können niemanden verpflichten. Die Genossenschaften sind übrigens diesmal mit dramatisch weniger Wohnungen im Mietspiegel vertreten als beim letzten Mal. Wir können uns nicht genau erklären, warum das so ist; es ist aber so. Deshalb lässt sich nicht unbedingt ein Zusammenhang mit dem Anteil an Mieterhöhungen herstellen. Wie Sie wissen, sind die kommunalen Gesellschaften deutlich unter dem Mietspiegel. Herr Gräff! Sie wissen auch, da Sie wie ich mal Bezirksstadtrat waren, dass der Senat die Bezirke mitnichten anweisen kann. Das kann er seit der Verfassungsänderung im Jahr 2000 nicht. Der zuständige Bezirksstadtrat oder die Bezirksstadträtin könnten ihre Ämter anweisen, Dinge zu tun. Ich kann das nicht. Natürlich kann ich politische Gespräche führen; die führe ich auch. Dabei geht es immer darum, das wissen Sie auch, dass es ein relativ gutes Mittel auf der bezirklichen Ebene gibt, Modernisierungsvorhaben, insbesondere, wenn sie konfliktbehaftet sind, zu begleiten, indem man Runde Tische einrichtet, indem man Rahmenvereinbarungen abschließt, indem man direkt mit den Vermietern kommuniziert. Das alles können und müssen die Bezirke tun, darüber reden wir auch miteinander, aber das liegt auf der lokalen Ebene, und dass das dort auch bleiben muss, ist völlig in Ordnung.

Ein Hinweis an Herrn Zahn: Dass die Orientierungshilfe geradezu beweisen würde, dass der Mietspiegel nicht qualifiziert sei, muss ich insofern zurückweisen, als es hier ein Bundesgerichtshofurteil von 2005 gibt, das die Orientierungshilfe explizit als zulässige und notwendige Ausfüllung des Tabellenmietspiegels bezeichnet. Sie haben auf den Münchner Mietspiegel hingewiesen, der als Regressionsmietspiegel existiert und nur die einzige Rechtssicherheit enthalten würde. Ein Regressionsmietspiegel ist nichts anderes als ein Tabellenmietspiegel plus Rechenwege für die mindernden und erhöhenden Merkmale. Insofern weiß ich nicht, wie Sie zu Ihrer Einschätzung kommen. Es gibt jedenfalls kein Gericht, das ebenfalls zu der Einschätzung gekommen ist, die Sie hier vorgetragen haben.

Der letzte Punkt, den ich nennen möchte: Zwar werden Verhandlungen über Mietspiegel in der Regel nicht öffentlich geführt, da Sie hier aber Ausführungen darüber gemacht habe, dass ich einseitig einen Kompromissvorschlag aufgekündigt hätte, will ich Ihnen sagen, dass dieser Kompromissvorschlag der Vermieterseite von den Mietern nicht mitgetragen worden ist und dass er im Übrigen noch über die schon sehr weitgehende Änderung, dass wir nämlich von der flexiblen auf eine feste Spanne umgestellt haben, hinaus gehen wollte. An der Stelle war klar, dass wir einen Punkt erreicht hatten, an dem die Einigung über diesen Kompromissvorschlag der Vermieterseite nicht mehr möglich war. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Zahn! Sie haben jetzt das Wort.

**Michael Zahn** (Deutsche Wohnen AG): Ich versuche, Ihnen noch mal ein Bild zu geben, das vielleicht gewisse Dinge verdeutlicht, aber ich will eigentlich eher nach vorn gucken als nach hinten. – Die Deutsche Wohnen hat derzeit – das war Ihre Frage – eine Durchschnittsmiete von 6,09 Euro in Berlin, und das, obwohl unser Bestand zu 90 Prozent preisfrei ist. Was heißt das? – Wir liegen derzeit unterhalb des Mietspiegels, und es ist nicht richtig, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stark unterhalb des Mietspiegels liegen, sondern wir waren beispielsweise jahrelang hinter der HOWOGE. Wir liegen also im Schnitt gegenüber den städtischen Wohnungsunternehmen mit 30 Cent darüber. – Punkt eins.

Punkt zwei: Der Kompromissvorschlag zur Spanne, der Ihnen vorlag, lag bei, nachdem die Vermieterseite 80 Prozent gefordert hat, 77,5 Prozent, und Sie haben entschieden: Nein! Wir bleiben bei 75 Prozent. – Das hat dazu geführt, dass unter anderem ein Verband den Mietspiegel abgelehnt hat. Es wäre also ein Kompromiss möglich gewesen.

Ich glaube, ich habe es eigentlich erklärt: Der Gesetzgeber hat die Verantwortung dafür, dass Gesetze eindeutig bewertbar sind. Es ist eben nicht so, wie Sie es darstellen, dass Gerichte den Mietspiegelwert feststellen können. Ich habe es erläutert: In den meisten Fällen müssen Sachverständige hinzugezogen werden, die oftmals über dem Mietspiegel liegen. Ein aktueller Fall: Gestern hatten wir genau die Situation. Ist es Methode? – Das habe ich auch erwähnt. Wir streiten uns nicht mit 100 000 Mietern, sondern wir haben im Moment von den 100 000 Mietern in etwa mit 400 Auseinandersetzungen, was den Mietspiegel 2015 angeht. Alle anderen von den 3 000 sind einvernehmlich gelöst worden.

Nach vorn gerichtet: Konstruktiv bleibend, werden wir uns bemühen, dass wir als private Wohnungswirtschaft dem Berliner Senat einen konkreten Vorschlag unterbreiten werden, wie wir glauben, dass ein Berliner Mietspiegel Rechtssicherheit verschafft, und wie wir glauben, dass ein Mietspiegel in Berlin letztendlich auch dem § 558 Bundesgesetz entspricht, der hohe Anforderungen an den qualifizierten Mietspiegel stellt. München braucht eben keine Orientierungshilfe, weil München eine klare Beschreibung der Ermittlung des Mietwertes zulässt. Nach vorn gerichtet sind wir also kein Gegner von Mietspiegeln, sondern wir finden, dass der Mietspiegel sehr wohl ein sehr gutes Instrument ist, aber spätestens mit der Einführung der Mietpreisbremse hat für uns der Mietspiegel eine andere Relevanz gekriegt. Die Konsensgesellschaft, die wir mal hatten auf der Vermieter- und Mieterseite, ist seit der Mietpreisbremse strapaziert – so will ich es mal umschreiben –, weil wir auch dort auf Mietspiegel zurückgreifen, die meines Erachtens nicht wirklich die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln.

Ich gebe Ihnen jetzt noch eine Zahl: Wenn ich den Bericht von einem großen Makler lese, der sehr viele Mieten statistisch erfasst, sagt der: Die Neuvermietungsmiete in Berlin liegt bei 9 Euro. – Wir behaupten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete bei 6 Euro und, ich glaube, 40 Cent liegt. Ich sehe: Wir als Deutsche Wohnen sind auffällig nicht in der Höhe wie 2015 gebeten worden, obwohl wir das wollten, zu unseren Mieten Angaben zu machen.

Frau Spranger! Was die Situation des Hauses, das Sie beschrieben haben, angeht: Das ist unerträglich. Es ist absolut richtig, wie Sie das beschreiben. Das geht so nicht. Ich möchte es noch mal betonen: Wir sind seit 2014 in der Verantwortung für die GSW. Wir haben beispielsweise die Obstallee verkauft, weil wir einfach nicht gesehen haben, dass wir in der Lage sind, die Obstallee zeitnah zu sanieren. Wir haben dem Senat den Vorschlag gemacht, diese Siedlung zu kaufen. Er hat das nicht realisiert mit der Begründung: Der Sozialatlas des Quartiers wäre so schlecht, dass man dieses Gebiet nicht kaufen wolle. Also haben wir am Ende des Tages an ADO verkauft. Wir sind immer bereit; das ist so. Drei städtische Wohnungsbau-Gesellschaften waren im Wettbewerb. Ich hatte Vorgespräche geführt und gesagt, dass wir es sehr gern sehen würden, wenn die Stadt kauft, weil die Stadt in der Regel auch investiert. Wenn wir Wohnungsbestände verkaufen, dann würden wir die in erster Linie sehr gern an die Stadt tun. Aber wir sehen im Moment eher, dass die Stadt mit uns unsinnigerweise in einen Wettbewerb eintritt, wenn es darum geht, Bestände zu kaufen. Es gibt ein Beispiel: In der Danziger Straße haben wir ein kleines Objekt gekauft. Dort wollte der Bezirk das Vorkaufs-

recht ausüben. Wir haben verhandelt, und wir erwerben. Warum erwerben wir? – Weil wir Zusagen gemacht haben, weil wir gesagt haben: Wir wollen den Bestand nicht privatisieren, wir wollen ihn langfristig erhalten und vermieten.

Wie viel Geld haben wir die letzten Jahre in den Bestand investiert? – Im Schnitt 350 Millionen Euro. Wir investieren als Deutsche Wohnen überdurchschnittlich. Unsere Investitionen sind höher als die der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Wenn Sie sagen, in der Otto-Suhr-Siedlung und in der Spring-Siedlung würden wir – das war Ihr Hinweis – mehr als 30 Prozent nehmen, dann müssen wir das zurechtrücken. Ihre Antwort ist richtig, meine ist aber nicht falsch. Ich wollte sagen: Wir investieren bis zu 1 000 Euro in diese Bestände. Von diesen 1 000 Euro sind 600 bis 700 Euro reine Instandsetzung, und der Rest ist Modernisierung. Dass das im Einzelfall auch eine Mieterhöhung von über 30 Prozent bedeuten kann, ist richtig. Jetzt kommt aber ein wichtiger Hinweis – das ist im Übrigen gängige Praxis bei der Deutschen Wohnen, und wir haben in den letzten Jahren viele Tausend Wohnungen saniert -: Wir wenden die Härtefallklausel voll an. Das heißt, wenn wir in die Modernisierung einer Otto-Suhr- und Spring-Siedlung gehen, dann machen wir das eigentlich vorbildhaft. Wir haben in dieser Siedlung einen Mediator. Wir führen Mieterveranstaltungen durch. Wir führen Einzelgespräche mit Mietern durch, wissen also heute schon, wie viel Prozent der Mieter eine soziale Härte haben, und kalkulieren das entsprechend ein. Das heißt, ein solcher Prozess dauert entsprechend länger. Wir wissen beispielsweise, dass heute in der Otto-Suhr-Siedlung bis zu 20 Prozent der Mieter diese Mod-Umlage nicht bezahlen können. Also werden wir diese Mod-Umlage selbstverständlich kappen. Die Umlage, die wir dort wahrscheinlich erreichen werden, ist deutlich niedriger als 11 Prozent. Die liegt bei 2 Euro. Wenn Sie jetzt 2 Euro ins Verhältnis setzen zu bis zu 1 000 Euro Investition, dann sehen Sie, dass wir bei einer durchschnittlichen Verzinsung von 3 Prozent bis 4 Prozent liegen. Früher war das das Sparbuch. Das ist nicht renditegetrieben, sondern das ist ein Wert, den wir für vertretbar halten.

Jetzt kommt der Hinweis zum Leerstand: Warum vermieten wir nicht, wenn wir modernisieren? – Weil wir diese Wohnungen modernisieren. Es wäre doch völlig verrückt, diese Wohnungen zu vermieten, und dann kommen wir vier Wochen später und sagen: So, jetzt wollen wir das Bad modernisieren. – Punkt eins. Punkt zwei: Weil wir diese Wohnungen teilweise, wenn die modernisiert sind, Mietern anbieten, die in Blöcken wohnen, die wir noch modernisieren wollen. Punkt drei: Weil wir beispielsweise ein aktives Umzugsmanagement etablieren, aber nicht im Sinne, wie Sie das vielleicht wahrnehmen, dass wir die Mieter raussanieren, sondern wir bieten den Mietern im Rahmen der Sanierung eine unentgeltliche Unterbringung bis hin zum Hotel an, damit die Mieter während der Sanierung nicht belastet sind. Das ist gängige Praxis. Das heißt, und das meine ich sehr ernst: Die Maßnahmen, die wir durchführen, sind definitiv nicht gegen die Mieter gerichtet, sondern Grundlage einer technischen Analyse, und die Grundlage dieser technischen Analyse, zum Beispiel in der Otto-Suhr-Siedlung, sagt mir: Das Gebäude ist aus dem Jahr 1960. Bis heute ist da nicht eine Instandhaltung durchgeführt worden, und wir haben beispielsweise in einem Block den Ausfall eines Fahrstuhls. Warum? – Weil dieser Fahrstuhl mittlerweile nicht mehr zu reparieren ist, weil es keine Ersatzteile mehr gibt. Wir hatten immer schon eine konträre Meinung zur GSW und zum Management. Die GSW hat über Jahre lediglich 13 Euro bis 14 Euro investiert. Das geht nicht bei einem solchen Bestand. Also haben wir dieses Jahr allein für den GSW-Bestand 100 Millionen Euro Investitionen vorgesehen. Wir haben insgesamt 30 000 Wohnungen, in

die wir investieren wollen und müssen. Ich habe es beschrieben: Es gibt nach EnEV diese Energiebilanzen, Sie kennen das vielleicht. Wir sind im Moment mit diesen Häusern ganz unten. Wenn wir in diese Häuser investieren, dann haben wir danach fast Neubaustandard. Die Idee ist aber nicht – wir könnten daraus 4 Euro, 5 Euro, 6 Euro Mod-Umlage machen –, dass wir die maximale Mod-Umlage machen, die Idee ist eben nicht, dass wir nur modernisieren, sondern wir machen das im Zusammenhang mit großen Instandsetzungsmaßnahmen. Beispielsweise ist für die Otto-Suhr-Siedlung vorgesehen, dass wir in die Grünanlagen in Carsharing und in die Heizanlage investieren. Das heißt, wir wollen dort ein Quartier langfristig stabilisieren.

Jetzt sage ich Ihnen etwas zu den Mietern. Wir haben das analysiert. Erstens ist es größtenteils nicht richtig, dass unsere Mieter demonstrieren. Während unserer Hauptversammlung war eine Demonstration, die groß vorbereitet und angekündigt war. Wir haben 50 bis 70 Leute gesehen und größtenteils keine Mieter.

[Unruhe im Zuschauerraum]

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Wir möchten jetzt mal zuhören. Keinerlei Äußerungen von hinten, bitte!

**Michael Zahn** (Deutsche Wohnen AG): Punkt zwei: Ich habe gestern mit meinen Projektleitern gesprochen, und die sagen mir, dass die Sanierung konstruktiv erfolgt. Wir haben beispielsweise in den ersten zwei Blöcken 92 Prozent Zustimmung der Mieter zu dieser Modernisierungsmaßnahme, und wir sind hier im Milieuschutz. Das heißt, wir mussten jede einzelne Maßnahme beim Bezirk beantragen, erläutern und erklären. Es ist nicht so, dass wir hier einfach lostreten und modernisieren. Noch mal: Jede einzelne Maßnahme im Milieuschutz müssen wir begründen. – Das haben wir getan, und wir haben mittlerweile die Zustimmung zu 65 Prozent unserer Maßnahmen. Ich mache mal ein Beispiel: Wir investieren im Durchschnitt 13 000 Euro in ein Bad. Die Umlage für diese Maßnahme beträgt 7 Cent. Das heißt, Sie haben völlig recht mit der Aussage – das will ich hier auch gar nicht bestreiten –: Wenn wir in Kreuzberg sanieren, dann ist das Einkommen nicht 2 500 Euro, sondern es ist unterdurchschnittlich im Vergleich zu Gesamtberlin und liegt eher im unteren Bereich. Also ist es völlig klar, dass wir, wenn wir in so eine Sanierung gehen, davon ausgehen müssen, dass sehr viele Mieter diese Miete in voller Höhe nicht bezahlen können. Trotzdem machen wir das. Wir werden gekappt. Es gibt ein Bundesgesetz und eine Richtlinie, die ganz klar beschreibt, wie mit sozialer Härte umzugehen ist, und die beachten wir. Die haben wir in Hellersdorf, Zehlendorf und Wilmersdorf beachtet, und das ist nicht die erste Anlage, in die wir investieren.

Zum Service: Der Mangel, den wir haben, den wir abstellen müssen, ist: Wir sind Prozessfanatiker, so will ich es mal umschreiben. Sie haben in der Zeitung über mehrere Fälle gelesen, wo es um Rohrbrüche ging. Es gab eine Mieterin, die acht Monate ohne Bad auskommen musste. Jetzt gab es eine Mieterin, die fünf Monate ohne Warmwasser in der Küche auskommen musste. Warum? – Wir haben einen Versicherungsschaden. Wir melden diesen Versicherungsschaden an. Unser Dienstleister behebt erst mal notdürftig den Schaden. Dann läuft der Prozess. Erst dann, wenn die Versicherung die Kosten übernimmt, investieren wir. Das heißt aber nicht, dass wir zwölf Monate warten können, bis diese Modernisierung durchgeführt wird. Das ist der Mangel, den wir haben. Das heißt, wir müssen lernen, in der Einzelsituation den Prozess hinten anzustellen und den Fall vorn hinzustellen. Es darf nicht sein, da nehme

ich die Kritik voll an und das ist etwas, das uns extrem wehtut: Wenn Mieter fünf Monate keinen Aufzug benutzen können, hilft die Begründung nicht: Wir wollen reparieren. – Dann müssen wir in der Situation handeln und Lösungen schaffen. Wir haben uns bei diesen Mietern persönlich entschuldigt. Es tut uns ungemein weh, wenn wir sehen, dass die Schöneberger Terrassen, auch ein GSW-Erbe, vollkommen asbestverseucht sind. Wir haben auch dort Gespräche mit dem Bezirk geführt, wollen die sanieren, und natürlich lassen wir die Wohnungen dort leerstehen, weil wir diese Häuser strangweise sanieren wollen.

Ihre Aussage war: Wir privatisieren Wohnanlagen. – Ja, wir privatisieren einzelne Wohnanlagen. Wir haben die letzten zwei Jahre ca. 1 000 von 100 000 Wohnungen in Berlin verkauft. Wo verkaufen wir? – Wir verkaufen größtenteils in den Anlagen, die noch in kommunaler Zeit privatisiert worden sind. Es sind ganz wenige Anlagen, die wir neu in die Privatisierung nehmen.

Darum ging es auch: Was haben Sie eigentlich für eine Strategie? – Wissen Sie, für uns ist es extrem hilfreich, im Vergleich zu unseren Wettbewerbern immer sagen zu können: Diese Investition, die wir hier machen, ist werthaltig, weil die Immobilie besser wird. Wir werden über die Wertentwicklung etwas abbilden, was andere vielleicht über eine Renditebetrachtung abbilden müssen. Wenn Sie uns mit allen anderen vergleichen, werden Sie feststellen, dass es Unternehmen gibt, die ausschließlich Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Wir machen bis zu 70 Prozent Instandhaltung.

Was kann ich Ihnen für die Zukunft versprechen? – Ich kann Ihnen nicht versprechen – das kann, glaube ich, kein einziges Unternehmen in der Branche –, dass wir auf die Heizsaison erheblich besser vorbereitet sind. Wir haben die Anlagen alle identifiziert. Ich habe Ihnen beschrieben, wo die Mangelsituation liegt: störanfällige Anlagen. – Ich habe Ihnen gesagt, dass wir diese Anlagen zurückerwerben – die gehören uns teilweise heute nicht –, und dass wir in diese Gesellschaft investieren. Die sind von der GSW verkauft worden. Ich kann Ihnen nicht versprechen, dass keine Heizung ausfällt, aber ich kann Ihnen eines versprechen: Wir haben einen 24-Stunden-Service aufgestellt, Tag und Nacht, damit die Mieter, die über keine Heizung verfügen, zukünftig zumindest einen Radiator haben. Ich kann Ihnen versprechen, dass die Organisation heute auch durch die Vorgänge und die schwere, fast kampagnenhafte Kritik extrem sensibilisiert ist. Wir besprechen mittlerweile bis zum Vorstand hoch jeden einzelnen Fall, und deshalb kenne ich auch jeden einzelnen Fall.

Zum Mietspiegel kann ich Ihnen auch versprechen: Wir wollen den Mietspiegel unterstützen, definitiv, und wir haben auch konstruktive Vorschläge in die Verhandlungsrunde gemacht. Wir waren leider nicht Bestandteil der Verhandlungsrunde. Ich habe es betont: Wir haben auch Genossenschaften, die den Mietspiegel sehr kritisch sehen, aber es kann doch nicht sein, dass jemand hier in diesem Raum sagt: Der Mietspiegel ist rechtssicher, der Mietspiegel wird unterstützt –, wenn fast die gesamte private Wohnungswirtschaft – Haus und Grund, der Verband der Freien Berliner Wohnungsunternehmen, eine große Genossenschaft, Deutsche Wohnen und andere – den Mietspiegel nicht anerkennt. Jetzt kann man behaupten, wir seien die Bösen, schwarz-weiß, oder man sollte sich einfach mal die Mühe machen, mit uns in eine Diskussion zu kommen. Das geschieht eben nicht. Die Diskussion wird ausschließlich über den Verband BBU geführt, und wir sind nicht Vertragspartner. Aber das Versprechen ganz klar: Wir brauchen einen Mietspiegel. Wir wollen einen Mietspiegel, und wir halten es für sehr erstrebenswert, dass wir in Berlin einen qualifizierten Mietspiegel haben. Ich will gar

nicht kritisieren, ich will gar keinen Vergleich anstellen. Das wollte ich nicht, Frau Lompscher. Ich will nicht sagen: Der ist besser, und der ist schlechter. – Ich glaube, der Berliner Mietspiegel ist einer der besten in Deutschland. Punkt! – [Zuruf: Aber er passt Ihnen nicht!] – Nein, es geht nicht um das nicht passen. Ich habe es vorhin erläutert: Wir wenden den Mietspiegel an, und wir werden beispielsweise 2017 keinen Oberwert mehr überschreiten können. Warum denn? – Weil wir keine Sondermerkmale mehr haben. Das meine ich. Das Thema Sondermerkmal liegt nämlich außerhalb des Mietspiegels. Wenn wir eine Wohnung modernisiert haben – das können Sie nicht wissen –, und die Wohnung hat Sondermerkmale, dann erhöht das einfach den Mietspiegel. Deshalb sind wir teilweise oberhalb des Oberwertes. Das passiert jetzt nicht mehr, weil wir jetzt mit dem Mietspiegel keine Sondermerkmale mehr haben. Punkt! Verstehen Sie das bitte als konstruktive Kritik und nicht als Ablehnung und nicht als Positionierung gegen den Mietspiegel.

Ich will Ihnen auch etwas verraten: Mietpreisbremse. – Wir haben mittlerweile einen Graumarkt durch diese Unsicherheit. Es gibt mittlerweile Agenturen, die Mieter anrufen und fragen, ob sie die Deutsche Wohnen und andere nicht verklagen sollen nach dem Motto: Die Deutsche Wohnen liegt oberhalb der Mietpreisbremse. – Die Mieter werden verführt, das zu tun, und die Mieter werden dann überrascht, dass leider Gottes die Agentur nicht richtig gerechnet hat. Da gibt es mittlerweile Leute am Markt, die ein Geschäftsmodell daraus machen. Wir haben Kreuzberg untersucht und festgestellt, dass in unseren Wohnungen in Kreuzberg nicht unsere Mieter leben, sondern ganz andere Personen. Wir wissen das mittlerweile. Es leben nicht ein bis zwei Personen in unseren Häusern, sondern teilweise drei bis vier Personen. Das ist nicht die Schuld der Mieter, sondern das Problem der Mieter ist: Wir haben keinen Wohnraum.

Nächstes Thema: Für jede leerstehende Wohnung der Deutschen Wohnen haben wir mittlerweile 100 bis 150 Bewerbungen. Wir müssen uns mittlerweile mit Klagen auseinandersetzen, wo uns Leute vorwerfen: Ihr diskriminiert mich, denn ich bin Ausländerin, und ihr habt mich nicht genommen. – Auch da haben wir eine offene Flanke. Ich glaube, wir brauchen einen rechtssicheren Berliner Mietspiegel, und da sollte sich der Senat mehr Mühe machen. – Punkt eins.

Punkt zwei: Wir brauchen schlicht und ergreifend mehr Wohnraum. Da gebe ich Ihnen jetzt auch Beispiele, wo ich einfach mal sagen will, warum das Berliner Modell nicht funktioniert. Wenn wir heute in Potsdam und Dresden bauen – witzigerweise bauen wir dort, auch mit der Stadt; die sind sogar sehr froh, dass wir dort bauen –, dann immer auf einer Basis, die sehr ausgewogen ist. Wir klären das. In Dresden haben wir jetzt einen Neubau, wo wir Dinge zugesagt haben. Wir haben in Potsdam beispielsweise zugesagt, dass wir den Bestand mindestens zehn Jahre im Bestand belassen und eine Zielmiete anstreben. Jetzt kommt Berlin und sagt: Lieber Bauherr! Wenn du hier bauen willst, idealerweise immer in einer Situation: Du brauchst hier Baurecht – –

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Zahn! Ich darf Sie bitten, zum Ende zu kommen!

**Michael Zahn** (Deutsche Wohnen AG): Einen Satz noch. – Dann wollen wir erst mal, dass du 30 Prozent für 6,50 Euro vermietetest. – Das funktioniert vielleicht für einen Bauträger. Ich habe neulich mit einem Bauträger gesprochen, der gesagt hat: Das ist für mich kein Problem. Ich verkaufe ja anschließend meine Wohnungen mit einer großen Marge. Dann trete ich ein

bisschen was ab. – Wenn wir neu bauen wie in Potsdam: Wir haben in Potsdam einen Neubau hingestellt für 10,50 Euro Durchschnittsmiete –, dann ist das nicht etwas, das wir verkaufen, sondern im Bestand belassen.

Und wenn Sie sagen, wir müssen 30 Prozent für Sie erst einmal abgeben, heißt das, das wir für die restlichen 70 Prozent 13 bis 14 Euro nehmen müssen und damit den Mietern mit einem mittleren Einkommen nicht den Wohnraum anbieten können, den wir wollen. Das heißt, die Bitte an den Senat ist: Bitte behandeln Sie Genossenschaften und eine Deutsche Wohnen, die den Neubau letztendlich im Bestand belässt, anders als Bauträger! Bei dem Bauträger geht es um Marge, bei uns geht es um die Vermietbarkeit, und wir treten an und sagen: Wir wollen auch im Neubau vertretbare Neubaumieten erreichen. – Danke schön!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Ich habe Ihnen aus meiner Sicht genügend Zeit in der ersten Runde gegeben, um ausführlich zu antworten. Ich habe jetzt mehrere Wortmeldungen, die wir auch zügig abarbeiten wollen, sodass Sie dann auch noch mal Gelegenheit haben zu antworten. Als Erster startet Herr Buchholz. Ich würde jetzt alle, die noch reden wollen, bitten, sich kurz zu halten, damit so viele der Kolleginnen und Kollegen wie möglich noch rankommen können, und wir das Zeitfenster, was wir uns gegeben haben, auch effektiv nutzen können. – Herr Buchholz, bitte schön!

**Daniel Buchholz (SPD):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Herr Zahn, Sie sind heute nicht zum ersten Mal hier, und wenn man jetzt mal kurz auf die Metaebene geht und sich das anschaut, was wir hier miteinander gerade erleben, muss man sagen: Die Selbst- und Fremdwahrnehmung der Deutschen Wohnen AG fällt massiv auseinander. Das, was Sie darstellen, und das, was offensichtlich alle anderen Verblendeten hier im Raum sehen, ist völlig unterschiedlich. Das muss man erst einmal feststellen. Im privaten Bereich würde man sagen: Ab auf die Couch, irgendetwas stimmt da an eurem Verhältnis miteinander nicht.

Da wir jetzt sehr wenig Zeit haben, nenne ich nur mal ein Beispiel dazu: Die Otto-Suhr-Siedlung ist schon angesprochen worden. Sind das alles verblendete Mieterinnen und Mieter, die hier Flugblätter verteilen, deren Überschrift lautet: Vorsicht, Modernisierungsterror! Mieterinitiative der Otto-Suhr-Siedlung? Und die entsprechenden Stellungnahmen haben Sie sicherlich auch bekommen. Da stellen sich natürlich einige Fragen: Wie hoch sind denn die Energiekosten nach einer energetischen Sanierung, und wie sieht denn dann die Warmmiete wirklich aus? Überlastet das die Menschen dort vor Ort? Wie viele Leute sind eigentlich bisher schon während der Baumaßnahmen ausgezogen, und wie viele werden das noch tun? Das wären alles Punkte, die man mal ganz intensiv durchgehen kann.

Herr Zahn, Sie haben ausgeführt, Sie hätten gerne einen objektiven Mietspiegel. Da sage ich Ihnen: Einen zu 100 Prozent objektiven Mietspiegel kann es nicht geben, das würde nämlich heißen, dass wir eine Vollerhebung aller 1,9 Millionen Wohnungen hier in der Stadt mit, sagen wir mal, 1,6 Millionen Mietwohnungen machen müssten. Das gibt es nirgends. Das wissen Sie genauso gut wie wir. Sie sagen dann aber gleichzeitig, jeder einzelne Fall tut Ihnen weh, wo die Mieter dann mit den Sanierungsproblemen hadern. Da frage ich mich aber: Wie passt das mit den ganzen Einzelfällen zusammen, die wir hier jetzt schon erläutert haben? Ich sage Ihnen eines: Wenn die Deutsche Wohnen als mit Abstand größter privater Vermieter hier im Land Berlin letztlich den Mietspiegel substanziell angreift – und es ist unerheblich, mit welcher Anzahl von Wohnungen –, dann verunsichern Sie erstens die Mieterinnen und Mieter der Deutschen Wohnen AG und zweitens alle Mieterinnen und Mieter im Land Berlin, denn natürlich hat Ihr Verhalten als größter privater Vermieter hier einen richtigen, massiven Einfluss auf das, was die Menschen in der Stadt erleben, weil sich nämlich auch andere private Vermieter genau auf die Deutsche Wohnen AG beziehen und sagen, schaut doch mal, wenn

die sagen, da gibt es Probleme, können wir auch einfach sagen, es gibt Probleme. – Und so ist es in der Praxis. Die Leute machen an vielen Stellen die Erfahrung, dass sie bei privaten Eigentümern vor Mieterhöhungen stehen. Ich weiß ganz genau, wovon ich rede. Ich bin im Augenblick überall gekündigt– mein Bürgerbüro ist gekündigt, meine private Wohnung ist wegen vermeintlichen Eigenbedarfs gekündigt. Sie können mir glauben, ich weiß, was auf dem Berliner Mietenmarkt im Augenblick los ist. Ich kann das ganz persönlich nachvollziehen.

Dann zu den Zahlen und den vermeintlichen Kaufangeboten, die Sie jetzt hier genannt haben. Dazu müssten Sie aber auch sagen, was Sie geboten haben, und was zum Beispiel eine städtische Wohnungsbaugesellschaft überhaupt in der Lage ist zu bieten, wenn sie danach ein bezahlbares Mietniveau erhalten möchte. Ein drastisches Beispiel haben wir alle mit dem Dragoner-Areal erlebt: Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft hat gesagt, wenn wir das Maximum nehmen, dann wären es, glaube ich, 13 Millionen Euro, und die Privaten haben 30 Millionen Euro für das ganze Ensemble geboten, wo man sich nicht wundern muss, dass dann, wenn es um den tatsächlichen Marktwert bzw. Verkehrswert geht, die Städtischen natürlich gar nicht mithalten können. Es wäre schön, wenn sie es könnten.

Dann haben Sie die Mietkonditionen bei der HOWOGE angesprochen. Auch da sollten Sie mal fairerweise dazusagen, dass die Bestände der HOWOGE schon seit Längerem komplett durchsaniiert sind, übrigens fast vollständig zur Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter, was natürlich nach einer Sanierung auch ein etwas anderes Mietniveau betrifft.

Dann hätte ich gerne Aufklärung von Ihnen. Sie haben uns gesagt, dass es bei letztlich ungefähr 3 Prozent der Mieterinnen und Mieter Probleme gibt. Entweder, wenn ich Sie richtig verstanden habe, waren es irgendwie da die 400 und die 1 000, vielleicht können Sie das noch mal ausführen, aber ich habe das auch schon vorher mit Frau Damianakis einmal intensiv vor Ort durchgesprochen. Wie viele Mieterinnen und Mieter sind das eigentlich wirklich, wo Sie sagen, da haben Sie ein Problem, den Mietspiegel anzuerkennen? Es ist doch eine überschaubare Anzahl im kleinen Prozentbereich Ihres Gesamtbestandes, und deswegen, Herr Zahn, habe ich noch mal einen ganz anderen Ansatz für Sie, der vielleicht hilft. Sie sind Diplomvolkswirt, Sie sind seit zehn Jahren an der Spitze der Deutschen Wohnen AG, Sie sind dort verantwortlich für die Strategie und die Mietenentwicklung. Ich bin Diplomierte Wirtschaftsingenieur und behaupte, ich kenne mich auch ein bisschen mit wirtschaftlichen Zusammenhängen aus. Deshalb frage ich Sie jetzt als Unternehmenschef: Warum besteht die Deutsche Wohnen AG bei 1 bis 2 Prozent ihres Bestandes eigentlich darauf, den Mietspiegel nicht zu akzeptieren und kauft damit die ganzen Probleme ein, weshalb wir u. a. heute diese Anhörung hier produzieren, und Sie sich einen unglaublichen Imageschaden für die gesamte Gesellschaft damit an Land ziehen? Warum sagen Sie nicht einfach mal: Freunde, es ist eine so überschaubare Anzahl bei der Deutschen Wohnen AG, dass wir letztlich den Mietspiegel in Berlin akzeptieren? Der ist ja nicht von unverantwortlichen Leuten erstellt worden. Wir haben jetzt über die Spanneneinteilung geredet. Ich bin auch schon eine Weile Mitglied, ich kenne die Diskussionen, die immer wieder – auch von privater Vermieterseite – hin und her gehen: Wie weit soll man Spannen machen, was soll man eigentlich einbeziehen, was sind Extremwerte, die wir herausnehmen? Da ändern sich auch die Haltungen der privaten Vermieter mitunter sehr erheblich.

Sie haben jetzt hier andere Städte angesprochen. Wenn man sich mal das Berliner Modell anschaut, was Sie hier für den Neubau kritisieren, komischerweise gibt es das Münchner Modell, das haben Sie hier angesprochen, nicht nur seit Jahren, sondern seit Jahrzehnten. In Hamburg ist es ebenso. In den großen deutschen Städten wird das mit Erfolg seit Langem angewandt. Dann sagen Sie uns doch mal bitte ganz konkret, was hier so schlecht und so anders ist. Ich behaupte mal, wir haben eher das Best of der anderen städtischen Modelle hier genommen. Meine Bitte ist: Schauen Sie noch mal wirklich – losgelöst von dem, was wir an den ganzen Einzelfällen haben, die eigentlich alle hier besprochen werden müssten, aber die Zeit dazu haben wir nicht – als Unternehmenschef, der für die Strategie und die Mietentwicklung im Bestand Verantwortlicher: Ist es wirklich strategisch richtig entschieden, dass sich die Deutsche Wohnen so viel Ärger über so wenig am Gesamtbestand der Wohnungen hier an Land zieht, weil sie bei 1 000 Wohnungen den Mietspiegel nicht anerkennen will? Wäre es nicht ökonomisch und sozial verantwortlicher zu sagen, jawohl, wir erkennen den Berliner Mietspiegel an, auch wenn er vielleicht irgendwo eine letzte kleine Schwäche hat, aber insgesamt senden wir das richtige Signal für diese Stadt? Und Sie wissen ganz genau, bei der angespannten Marktsituation und Wohnsituation für viele Mieterinnen und Mieter sind Sie mit über 100 000 Wohnungen ein ganz großer Anbieter.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Gennburg, Sie sind jetzt dran. – Bitte!

**Katalin Gennburg (LINKE):** Herr Zahn, wenn man Ihnen so zugehört hat, hatte man schon den Eindruck, Sie sind richtig arm dran mit den Wohnungen, die Sie da gekauft haben. Damit haben Sie vorhin Ihr Statement damit eingeleitet, und Sie haben das noch mehrfach erklärt. Wir haben aber einfach einen Dissens, und jetzt erkläre ich Ihnen mal etwas: Jeder Zweite in Berlin hat Angst, seine Wohnung zu verlieren. Das hat Herr Buchholz gerade gesagt: Daran haben Sie einen wesentlichen Anteil. Und uns hier die ganze Zeit zu erklären, wir würden die Bilder nicht richtig sehen, ist wirklich vermessen.

Sie sind ebenso Vorstand der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH. – [Michael Zahn: Nein!] – Das steht in Ihrem Lebenslauf. Oh, Entschuldigung, Sie sind der Aufsichtsratsvorsitzende! – Sie kennen das Unternehmen. Sie haben einen sehr guten Einblick darin, wie hier nach 1990 auf Shoppingtour gegangen wurde, und dass die Wohnungen, insbesondere im Osten, weiterverkauft wurden. Sie haben als Unternehmen massiv daran verdient, dass Städte und klamme Kommunen in der Austeritätsfalle sind bzw. waren und stellen sich jetzt hierhin und erzählen, wie schlecht die Bestände sind. Die „Weiße Siedlung“ ist zum Beispiel denkmalgeschützt. Dafür haben Sie massiv Kohle bekommen. Jetzt zu erzählen, Sie mussten erst mal alle Dächer sanieren, da fehlen mir einfach die Worte.

Das Beispiel München ist auch ein bisschen erstaunlich. Sagen Sie uns doch mal, wie viele Wohnungen Sie in München überhaupt haben. Das würde mich jetzt schon mal interessieren, denn ich meine, der Vergleichsfall München stellt sich für uns ganz anders dar. Die kooperative Baulandentwicklung ist noch mal das eine. Da glauben wir wirklich daran, dass wir hier in der wachsenden Stadt tatsächlich eine Möglichkeit haben müssen, auch an privates Bauland heranzukommen. Natürlich! Was denn sonst? Wenn wir den kommunalen Bestand vergrößern wollen – was wir müssen, um auf diesen Mietwohnungsmarkt Einfluss zu nehmen –, dann ist dieses Modell wichtig. Warum schaffen es denn die städtischen Unternehmen, die wesentlich weniger Geld haben als Sie, die kooperative Baulandentwicklung zu realisieren bzw. preisgebundene Bestände anzubieten?

Die AfD erzählt immer, man müsse jetzt noch mehr Wohneigentum bilden. Das ist wirklich ganz erstaunlich. Die ruft den Leuten nur noch zu, die sollen ihre Wohnung kaufen, wenn sie sie nicht mehr bezahlen können. Es ist immer wieder schön, dass wir das hier im Ausschuss diskutieren müssen. Ich bin sehr froh, dass Rot-Rot-Grün dezidiert den kommunalen Wohnungsbestand vergrößern und Mietwohnungen sichern will. Es ist auch kein Zufall, dass wir dazu eine unterschiedliche Auffassung haben.

Es ist auch kein Zufall, dass wir zwei große Bestände der Deutschen Wohnen in Berlin rekommunalisieren wollen. Das haben wir im Koalitionsvertrag vereinbart. Darüber könnten wir uns dann auch noch mal austauschen. Wenn Sie so tun, als seien Ihre Bestände so schlecht, wunderbar, dann verhandeln wir sofort über die Rekommunalisierung.

Ich habe noch drei Fragenkomplexe: Warum sind eigentlich vielfach die Betriebskosten so hoch, Beispiel Trettachzeile? Ich war übrigens in der Trettachzeile, und ich glaube, viele von uns waren da schon: Es wird einfach Zeit, dass sich da etwas ändert. Da ist die Bruttomiete ein Drittel der Kaltmiete, und zwei Drittel sind Betriebskosten. Warum? Wir haben Abrechnungen mit über 60 Prozentanteilen für Betriebs- und Heizkosten. Wir wissen auch, dass die Lage am „Kotti“, wo die Mieter sehr aktiv sind, unerträglich ist. Was ist das für eine Bewirtschaftung? Was treiben Sie da? Im kommunalen Bestand gibt es nichts Vergleichbares, was so absurde Nebenkosten hat.

Meine zweite Frage: Bisher klagte die Deutsche Wohnen auf der Grundlage der Nichtanerkennung des Mietspiegels. Welche Mieterhöhungsverlangen der Deutschen Wohnen werden aus dem neuen Mietspiegel 2017 resultieren? Wird die Deutsche Wohnen diesen anerkennen oder so verfahren, dass sie jeweils die für sie günstigste Argumentation wählt und weiterhin die Berliner Mieter und Gerichte mit allen Einzelfallklagen befassen will? Mehr noch: Wird die Deutsche Wohnen bei Aufrechterhaltung einer Nichtanerkennung des Berliner Mietspiegels eigentlich aus dem BBU austreten? Für die, die das nicht wissen, das ist der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

Meine dritte Frage betrifft die Kooperation mit den Mieterinnen und Mietern. Ich glaube, es ist jetzt am Wichtigsten, auch von Ihnen noch mal zu hören, ob Sie eigentlich bereit sind, eine andere Kommunikationsstruktur einzuführen. Die Mieter leiden zusätzlich darunter, dass die Deutsche Wohnen vielfach ein schlechter Dienstleister ist – darüber hatten wir schon geredet – und keine Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern unterhält. Sind Sie also bereit zu einer formalisierten Kommunikationsstruktur mit den Mietern über Mieterräte oder Mietervertretungen? Sind Sie bereit, regelmäßige Treffen in den Häusern abzuhalten, sich über Vorschläge von Mietern zur Verbesserung der Wohnsituation auszutauschen und über geplante Maßnahmen, deren voraussichtliche Kosten und mögliche Alternativen zur Kostenminimierung zu diskutieren? Auch das machen die öffentlichen Unternehmen. Sind Sie bereit zu einem Dialog? – Danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Schmidberger, Sie sind jetzt dran. – Bitte!

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Ich muss echt sagen, nach dem Redebeitrag der AfD ist mir ein bisschen schlecht. Herr Zahn, herzlichen Glückwunsch, das sind heute Ihre Verbündeten hier im Ausschuss, wie wir gesehen haben. Die AfD hat ja gesagt, sie steht hinter Ihrem Unternehmen. Ich glaube aber nicht, dass das gewollte Politik der Deutschen Wohnen ist. –

[Frank Scheermesser (AfD): Sie verdrehen das!] – Ja, ja, bei Ihnen verdreht man immer die Worte. Wenn man mal etwas Kritisches sagt, dann können Sie das nicht ertragen. Das ist typisch AfD. – [Frank Scheermesser (AfD): Sagen Sie wenigstens die Wahrheit!] – Die Wahrheit, da sind Sie ja super Experte drin, so total postfaktisch. – Aber ich will jetzt eigentlich wieder zum Thema kommen. Ich habe nämlich auch noch mal ein paar Fragen: Sie haben gesagt, es gibt zu wenig Klagen. Genau das ist der Punkt, weil so viele zustimmen, weil viele Mieterhöhungsverlangen so akzeptiert werden, weil wir wissen, dass viele Leute froh sind, dass sie ihre Wohnung noch haben, und Angst haben, sie zu verlieren, und deswegen würde ich schon auch gerne noch mal genau wissen, wie viele Mieterhöhungsverlangen Sie denn für Berlin letztes Jahr rausgeschickt haben, bei denen die Werte oberhalb des Mietspiegels lagen. Das wäre mal interessant. Wenn Sie die Zahl jetzt nicht haben, ist das nicht schlimm, dann können Sie die gerne auch nachreichen, aber das ist die entscheidende Frage und nicht, wie viele Klagen es vor Gericht gab.

Meine nächste Anmerkung geht jetzt in die Richtung von Frau Gennburg: Ich würde auch gerne wissen, ob Sie bereit sind, sich mit uns vor Ort gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern zu treffen. Wir können uns nach unseren schriftlichen Fragen und ihrer Beantwortung vielleicht ein paar Objekte zusammen mit den Mieterinnen und Mietern herausuchen. Wir können das gerne vor Ort machen. Von mir aus müssen wir das auch nicht öffentlich machen. Aber ich das fände das jetzt mal angebracht. Sie erzählen was in der Otto-Suhr-Siedlung von Mediation. Ich war da mehrmals und habe auch mit den Leuten gesprochen. Die wissen aber alle nichts von einer Mediation. Die wissen auch nichts von großen Mieterveranstaltungen, wo alle aufgeklärt und informiert wurden. Nehmen Sie es mir nicht krumm, aber es ist nicht so, dass wir hier uns aus Spaß und Freude mit dem Thema beschäftigen, sondern weil die Leute zu Recht zu uns kommen, weil die Deutsche Wohnen sie im Stich lässt. Deswegen ist es schon auch unsere Verantwortung, dass wir hier versuchen – und Sie sagen, Sie wollen nach vorne diskutieren –, die Situation der Mieterinnen und Mieter zu verbessern. Lassen Sie uns darum wirklich jetzt die einzelnen Objekte durchgehen! Wir sehen uns vor Ort, gehen das durch, und dann erzählen Sie uns mal, wo da der Sanierungsfahrplan ist und wann Sie die Schäden beseitigen werden. Es ist von Schimmel bis Rattenbefall, von nicht funktionierenden Heizungen bis Wasserleitungen alles Mögliche da. Ich verstehe, dass Sie sagen: Wir haben die GSW gekauft, und die ist in einem schlechten Zustand. – Das stimmt, aber es ist Ihre Geschäftspraktik, schlechte Bestände zu kaufen und die dann aufzuwerten, um dann höhere Mieten zu erzielen. Das ist klar! Aber wir haben Sie nicht gezwungen, die Bestände zu kaufen, und das ist jetzt auch schon ein paar Jahre her. Von daher kann man erwarten, dass Sie hier vielleicht noch mal einen Sanierungsfahrplan für diese Bestände vorlegen.

Zum Leerstand muss ich noch mal Folgendes sagen: Es ist lustig, weil der Leerstand in der Otto-Suhr-Siedlung bzw. Springsiedlung erst zutage kam, als wir von Mieterinnen und Mieter darüber informiert wurden. Dann haben wir über die BVV Friedrichshain-Kreuzberg eine Anfrage gemacht, und dann gab es ein Gespräch des Bezirksamtes mit der Deutschen Wohnen, woraufhin die Deutsche Wohnen zugeben musste: Ups, haben wir nicht angemeldet, aber wir wollten hier natürlich nur modernisieren und wollen ganz schnell wieder besetzen. – Nein, tut mir leid, Herr Zahn, dafür gibt es einfach zu viele Fakten, die auf dem Tisch liegen. Da brauchen Sie nicht so zu tun, als wäre das jetzt alles nur aus Versehen geschehen und als bräuchten Sie irgendwelche Umsetzwohnungen für die Leute. Wir sehen das, wir haben eine Liste, und das Bezirksamt weiß Bescheid. Wenn ich Sie vorhin richtig verstanden habe, das weiß ich jetzt nicht genau: Sie sagten, 70 Prozent der Maßnahmen in der Otto-Suhr-Siedlung

sind Instandsetzung und keine Modernisierung. – Dann gucken wir uns doch mal so eine Modernisierungsankündigung an. Bis auf den Abzug für die Instandhaltung für Maler- und Tischlerarbeiten in Bezug auf die Fenster und die Erneuerung der Wohnungseingangstüren kann ich hier keine Instandhaltungen sehen, sondern nur harte, teure Maßnahmen wie Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke, Austausch aller Fenster. Das sind doch die teuren Maßnahmen, da brauchen Sie uns doch nicht erzählen, wir machen hier Instandsetzungen ganz kostenlos und für alle, alles sei ganz wunderbar, und das bisschen Sanierung ist da noch übrig. Die 150 Euro mehr Miete pro Monat entstehen genau daraus. Von daher, tut mir leid, können Sie uns das nicht erzählen.

Herr Gräff hat mich vorhin gefragt, was meint jetzt Frau Schmidberger mit dem Mietspiegel, dass er irgendwie nicht gilt oder doch gilt. Nein, das ist nicht der Punkt. Der Punkt ist, dass wir im BGB leider das Problem haben, dass da steht, dass zur Begründung von Mieterhöhungen erstens ein Mietspiegel, zweitens eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, drittens ein mit Gründen versehenes Gutachten und viertens entsprechende Entgelte usw. und die Benennung von drei Wohnungen vorliegen müssen. Diese Möglichkeit ist im BGB vorgesehen. Im BGB steht nicht, in angespannten Wohnungsmärkten ist die Anwendung eines Mietspiegels verpflichtend. Da sind Sie übrigens am Zug, Herr Gräff, da könnten Sie mal etwas Gutes für uns tun, Ihre CDU auf Bundesebene, die seit Jahren ein funktionierendes Mietrecht verhindert. Das ist eine Ursache dafür, dass die Deutsche Wohnen das machen kann, was sie tut. Und deswegen fordere auch ich Sie auf, lieber Herr Gräff, tätig zu werden. – Ich bin hier übrigens auch nicht im Wahlkampf, sondern es geht mir um die Leute, die hier sitzen. Man sollte nicht von sich auf andere schließen. Tun Sie das! Kümmern Sie sich darum, dass wir im Bund bessere Rahmenbedingungen bekommen, dann bekommen wir auch das Problem hier in Berlin in den Griff, und das nicht immer nur in Richtung des Senats oder Bezirks oder irgendwohin schieben! Jeder von uns hat hier eine Verantwortung

[Beifallsbekundungen im Zuschauerraum]

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Ich bitte Sie nochmal, hier von Gefühlsäußerungen in jeder Form Abstand zu nehmen. Sie merken, die Abgeordneten haben Ihre Themen im Blick. Vertrauen Sie ihnen! Danke!

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Meine allerletzte Frage ist: Sie haben gesagt, Sie investieren eine Menge in Berlin, haben da mehrere 100 Millionen Euro genannt. Ich würde gern wissen: Wie viel Gewinn ziehen Sie denn für das Unternehmen aus Berlin pro Jahr heraus?

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Jetzt hat Herr Laatsch das Wort!

**Harald Laatsch (AfD):** Danke schön! – Frau Schmidberger im Wahlkampfmodus! Sie verspricht wieder alles, ohne selbst etwas zu leisten. Das ist Ihre Spezialität, Frau Schmidberger. Sie bringen in dieser Stadt nichts zustande. Sie bauen nicht einen Quadratmeter neuen Wohnraum. Sie kriegen nichts auf die Reihe, aber anderen Leuten verlangen Sie etwas ab, was Sie selbst nicht leisten können. – [Daniel Buchholz (SPD): Die Städtischen bauen massiv!] – Herr Buchholz, Sie sind jetzt gleich dran. Wenn Sie Fragen zum Energieverbrauch nach einer Sanierung haben, dann fragen Sie doch gleich die Frau Hendricks von der SPD, also Ihre Bundesbauministerin, denn die ist zuständig für die EnEV. Die soll Ihnen doch mal erklären, welche Effizienz dabei herauskommt. – An das Publikum jetzt hier gewendet: Sie müssen wissen,

dass es die SPD, die Grünen und die Linken sind, die den Baupreis ständig verteuern, und die auch mit der EnEv dafür sorgen, dass das Mieten immer teurer wird. – [Daniel Buchholz (SPD): Wir wollen die Modernisierungsumlage senken!] – Das muss Ihr Publikum, das Sie hier mit Ihren Geschichten einwickeln wollen, wissen. Sie sind diejenigen, die die Mieten verteuern.

Jetzt haben wir gerade gehört, dass die Deutsche Wohnen als größter Player hier am Markt nicht in die Findung des Mietspiegels eingebunden ist. Das ist genau meine Erwartung, die ich an diesen Senat habe. Genauso geht es uns als Abgeordnete nämlich auch, wir werden hier zum Beispiel in der Stadtplanung einfach ausgeklammert. So simpel geht das bei der Senatorin Frau Lompscher.

Jetzt frage ich Sie, Herr Zahn: Wie sieht es aus mit Verordnungen, die Sie zwingen, weiter zu renovieren und weiter die Kosten zu erhöhen, zum Beispiel beim Neubau? Wir diskutieren jetzt zurzeit gerade eine Regenwassersammelverordnung, ein Regenwassermanagement. Letzten Endes kommt das auf die Baukosten oben drauf. Baukosten hoch, Mieten hoch! Das ist völlig klar für jeden, der zwei und zwei zusammenzählen kann. Das erleben wir rundweg. Die Herrschaften stellen ständig Forderungen, keine einzige erfüllen sie selbst, sie fordern nur von anderen. Es kommt also nichts dabei heraus als ständige Preiserhöhungen, und anschließend beklagen sie sich über das, was sie selbst nicht geleistet haben.

Sie haben völlig recht mit der Verunsicherung, Herr Buchholz. Die Menschen werden durch diese Auseinandersetzung in der Öffentlichkeit verunsichert – gar keine Frage. Und die werden auch zu Recht verunsichert. Die Frage ist nur: Was ist die Ursache dieser Verunsicherung? Hätten Sie Herrn Zahn doch einfach als größten Player mal in die Frage des Mietspiegels eingebunden. Das ist doch völlig schlüssig. Wenn ich auf gemeinsamer Basis ein Ergebnis erzielen will, dann hole ich doch alle, die wirklich wichtig an dem Markt sind, an den Tisch und versuche, eine Einigung zu erzielen. Für mich als Kaufmann ist das klar. Ich bin ein einfacher Mensch, nur ein Kaufmann. Für mich ist das selbstverständlich. – [Katalin Genburg (LINKE): Sollen wir sie zwingen?] – Ich glaube nicht, dass man Herrn Zahn zwingen muss, er macht auf mich nicht den Eindruck.

Herr Zahn, die Frage, die Sie für mich noch nicht wirklich befriedigend beantwortet haben, ist die nach dem Service. Wir alle kennen das Problem zum Beispiel mit der Telekom. Das Telefon fällt aus, wir versuchen jemanden zu erreichen, der das Problem für uns löst – zusätzlich zu unserem Alltagsleben. Ständig rufen wir da an, niemand geht an das Telefon, dann geht mal einer dran, dann ist da irgendwie ein Callcenter. Letztendlich müssen wir uns über Tage oder sogar Wochen mit der Frage beschäftigen: Wann werde ich endlich mein Problem los? Wann geht der Adressat an die Leitung und nimmt sich meines Problems an, damit ich es für mich als erledigt betrachten kann und mich meinen üblichen Aufgaben widmen kann? Das ist die eigentliche Frage an Sie, Herr Zahn: Wie werden die Menschen bei Ihnen ihr Problem los? Wie lange brauchen sie dafür, um einen verbindlichen Ansprechpartner zu haben, um ihr Problem zu benennen? Ich betone extra „einen verbindlichen Ansprechpartner“, Herr Zahn, denn Callcenter sind für mich keine verbindlichen Ansprechpartner. Das ist die eigentliche Frage an Sie, und das ist auch meine Bitte an Sie, das Problem zunächst zu lösen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Als Nächste hat die Senatorin das Wort.

**Senatorin Katrin Lompscher** (SenStadtWohn): Das Schöne ist, dass für die Vertreter des Senats das Mäßigungsgebot gilt und auch ein Verzicht auf Polemik angesagt ist. Auch wenn ich mir das jetzt gerne erlauben würde, ist es mir wegen meinem Amte verboten. Deshalb will ich nur zwei Dinge tun: Ich möchte erstens die Frage von Herrn Gräff beantworten, was die Zusammenarbeit und die Gespräche des Senats und der Deutschen Wohnen angeht. Abgesehen von der Tatsache, dass ich freundliche Glückwünsche zu meiner Wahl im Dezember bekommen habe, und ich daraufhin ein Gesprächsangebot der Leiterin der Unternehmenskommunikation mit dem Wunsch beantwortet habe, ich würde gerne mit Herrn Zahn und der Unternehmenskommunikation gemeinsam sprechen, dass sich dann aber – warum auch immer – nicht verwirklichen ließ, hat es selbstverständlich Gespräche auf der Vorstandsebene, also mit dem CIO, Herrn Lars Wittan, und Frau Damianakis, gegeben. Was wir brauchen, um von wenigen Gesprächen zu regelmäßigen Gesprächen zu kommen und von dort zu einer möglichen Zusammenarbeit, ist natürlich eine Verständigung unserer Geschäftsgrundlagen. Wir wollten in diesem letzten Gespräch, das stattgefunden hat, nichts anderes erreichen, als das, was Sie jetzt hier die ganze Zeit machen, nämlich die Deutsche Wohnen als größten privaten Vermieter davon abzuhalten, offensiv gegen den Mietspiegel vorzugehen. Das wollten wir in dem Gespräch erreichen, und wir wollten uns über die Modernisierungsstrategie der Deutschen Wohnen in Berlin verständigen. Zu beiden Themen war eine Verständigung nicht möglich, und das ist nicht besonders überraschend, nachdem wir diese Anhörung hier erleben. Das war erst mal der Stand der Dinge. Seither haben wir tatsächlich kein weiteres Gespräch vereinbart, aber es steht dem nichts im Wege. Wir sitzen uns hier freundlich gegenüber, und natürlich können wir auch in anderen Runden miteinander sprechen, allerdings brauchen wir eine Gesprächsgrundlage. Wenn ich Herrn Zahn richtig verstanden habe, hat er gesagt, er habe zunächst dem Land Berlin Kaufangebote bei Dingen gemacht, die er in Berlin gerne verkaufen wollte. Ich bin hier bekanntlich erst seit Dezember Senatorin, habe aber die leitenden Verwaltungsmitarbeiter befragt. Von diesem Kaufangebot ist ihnen nichts bekannt. Möglicherweise haben Sie dieses Kaufangebot jemand anderem gemacht. Ich sage es jetzt nur mal so.

Dann haben Sie drei Punkte in Ihrer Schlussfolgerung genannt, bei denen ich mich sage: Am Anfang des Gesprächs ist das nicht sinnvoll. Sie haben gesagt, Sie wollen erstens, dass Berlin einen rechtssicheren Mietspiegel hat. Da sind wir uns einig, das will ich auch, aber wir haben offensichtlich hier auch unterschiedliche Auffassungen. Zweitens haben Sie gesagt, wir brauchen mehr Wohnungen. Da sind wir uns auch einig. Da sage ich Ihnen, von dem Wohnungsneubau 2016 mit insgesamt rund 14 000 Wohnungen, haben die städtischen Gesellschaften mit 2 800 Wohnungen – zwar nicht genügend, wir wünschen uns mehr – einen Anteil von 20 Prozent, am gesamten Wohnungsbestand haben sie einen Anteil von 15 Prozent. Und der Wohnungsneubau der Deutschen Wohnen in Berlin 2016 ist wie hoch? Was wir brauchen ist ein Wohnungsneubau von verschiedenen Trägern, auch von privaten Akteuren, und in dem Zusammenhang ist es auch nicht besonders hilfreich, wenn Sie das Berliner Modell kritisieren, das, wie gesagt, nichts anderes ist, als eine qualifizierte Weiterentwicklung bewährter Modelle aus vielen anderen Städten, insbesondere München, was übrigens von allen Kommunen, mit denen wir uns in regelmäßigem Austausch befinden, genauso gesehen wird. Und wenn Sie dann sagen, dieses Berliner Modell funktioniert nicht, dann haben wir irgendwie wieder nicht so richtig eine Gesprächsgrundlage. Das ist nicht sinnvoll – auch vor dem Hintergrund, dass es natürlich auch im Interesse privater Unternehmen sein muss, Beiträge zu einer sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten. Was denn sonst? Sie sind nicht

auf dem Mond, Sie sind in der Stadt Berlin! – Wie gesagt, ich bin gern zur Zusammenarbeit und zu Gesprächen bereit, aber was wir brauchen, ist eine verlässliche Grundlage: Worüber können wir uns einigen, und was können wir auf dieser Grundlage dann gemeinsam tun?

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Dr. Nelken, Sie haben jetzt die Möglichkeit, das Wort zu ergreifen.

**Dr. Michail Nelken (LINKE):** Ich habe eine Anmerkung und zwei Fragen. Die Anmerkung bezieht sich auf Folgendes: Sie haben vorhin dargestellt und darauf verwiesen, dass Sie in den Milieuschutzgebieten sanieren, und das alles genehmigt bekommen. Nun wissen wir um die Möglichkeiten und Grenzen von Milieuschutz. Entscheidend ist, was Sie beantragen. Wenn Sie die Wärmedämmung beantragen und die Fassadendämmung für Dach und Keller und neue Heizungsanlagen usw., dann sind in Substandardhäusern praktisch Mieterhöhungen umlagefähig, die die Mieter, die da wohnen, nicht bezahlen können. Dass es in sozialen Erhaltungsgebieten genehmigt wird, ist kein Ausdruck dafür, dass es auch sozial ist. Insofern fand ich den Verweis jetzt nicht konstruktiv, denn entscheidend ist, ob Sie sich in Ihrem Sanierungsvorhaben auch zurücknehmen können.

Jetzt meine Frage: Sie haben darauf hingewiesen, dass Sie technische Analysen machen und dann daraus Ihr Programm für Wohnanlagen ableiten. Sie haben darauf verwiesen, dass Sie zu einer Energieeinsparung von 50 Prozent kommen. Da würde mich jetzt mal interessieren: Sind das Energieeinsparungen, die die Gutachter vorher ausgerechnet haben, oder sind die tatsächlich gemessen? Wären Sie mal bereit – da Sie größere Bestände haben, mehr als so ein Einzelhauseigentümer –, einen Vergleich herzunehmen zwischen dem Energieverbrauch eines noch nicht sanierten Bestandes mit einem sanierten Bestand, und zwar in den realen Verbräuchen, nicht an dem, was Gutachter aufschreiben? Würden Sie für so ein Experiment zur Verfügung stehen, wohngleiche Blöcke – da gibt es sehr viele davon – zu nehmen und dann mal zu gucken, ob tatsächlich 50 Prozent Energieeinsparung rüberkommt? Das wäre die erste Frage.

Zweite Frage: Sie haben gesagt, Sie würden der Stadt Anlagen, die für Sie nicht mehr wirtschaftlich sind bzw. die Sie nicht mehr wirtschaftlich sanieren können, verkaufen. Die wolle aber meistens nicht, gerade weil die so schlecht und vielleicht auch in schlechten Lagen sind. Deswegen haben Sie die an Private verkauft. Nun wollen wir die Vergangenheit nicht bemühen, sondern in die Zukunft blicken. Würden Sie sich jetzt verpflichten, dass Sie in Fällen, wo Sie Häuser, Wohnanlagen abgeben oder verkaufen wollen, zuerst dem Land Berlin anbieten? Würden Sie jenseits des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde sagen: Ich kann mich als Unternehmen dazu verpflichten? – Das wäre der erste Teil der zweiten Frage.

Dann komme ich auf das, was Sie eben selbst genannt haben, die Danziger Straße 55, dass der Bezirk das Vorkaufsrecht ausüben wollte. Aber irgendwie klappt das nicht, habe ich Ihren Worten entnommen. Die interessante Frage ist: Der Kaufpreis, den Sie aus wirtschaftlichen Überlegungen gezahlt haben, war ungefähr das 37-Fache der Jahresnettokaltmiete. Dass die städtische Gesellschaft das nicht bezahlen kann, dürfte Ihnen klar sein. Sie haben vorhin Ihr Wirtschaftsmodell dargelegt und gesagt, Sie erzielen Ihre Erträge über die Bestandshaltung. Da stellt sich allerdings die Frage: Wenn Sie zu den Preisen Ihr Angebot an das Berlin machen und sagen: Hier, kauft! –, dann haben wir natürlich ein Problem. Es würde mich interessieren, ob Sie das Angebot machen und zu welchem Preis Sie dem Land Berlin derartige Immobilien überlassen wollen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Bayram! Sie haben jetzt das Wort. – Bitte!

**Canan Bayram (GRÜNE):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich muss ehrlich sagen, dass für mich die Anhörung eine Gratwanderung ist zwischen Selbstbeweihräucherung, aber auch ein bisschen: Ist mir doch egal. Ihr könnt mir eh alle nichts. – Das ist meine Zusammenfassung dieser bisherigen teilweisen Nichtbeantwortung der Fragen. Deswegen werde ich konkret drei Punkte ansprechen, zu denen ich konkrete Fragen habe und konkrete Antworten erwarte.

Als rechtspolitische Sprecherin und Rechtsanwältin frage ich mich: Warum klagt jemand, der an dem Ergebnis nicht interessiert ist? – Wenn Sie eine Klage einreichen, weil Sie sagen, der Mietspiegel gebe das nicht wider, haben Sie doch Schriftsätze, in denen Sie etwas vortragen. Wenn Sie das nicht machen, wäre das eine missbräuchliche Klage, die aus diesen Gründen abgewiesen werden müsste und wo man sich wirklich fragt, ob es noch vom Rechtsstaat gedeckt ist, dass der Steuerzahler solche Gerichtsverfahren bezahlen muss. Der Punkt ist – das hat Frau Schmidberger sehr klar dargelegt –, dass Sie das als Druckmittel benutzten. Wenn Sie hier stolz verkünden, die Zahlen, in denen Sie sich außergerichtlich geeinigt haben wollen – ich weiß nicht, wo man die nachlesen kann –, dann muss man sagen, dass der beschriebene Weg die Mieter belastet und sie dem irgendwann aus Angst zustimmen. Eigentlich, so, wie Sie hier aufgetreten sind, müssten die Politik und der Senat tatsächlich überlegen, inwieweit man – dieses Stichwort fiel schon – eine Rekommunalisierung prüft und ob hier im Ausschuss schon die Verhandlungen dazu anfangen. Das wäre der eine Aspekt – oder der Senat müsste schauen, wie er die Mieter und Mieterinnen vor Ihrer widersprüchlichen Praxis schützt, auf der einen Seite sich zu gerieren als jemand, der die Mieter und Mieterinnen im Blick hat, und auf der anderen Seite haben wir eine abweichende Realität, in der uns ständig berichtet wird, dass Mieter und Mieterinnen in ihren Wohnungen bedroht sind.

Der zweite Punkt: Sie haben gesagt, Sie zahlen nicht so viel Dividende aus, aber Sie haben in den Jahren sehr stark das Eigenkapital erhöht. Mich würde interessieren, woraus diese Erhöhung erfolgte. Mir jedenfalls drängt sich der Eindruck auf, dass für diese Eigenkapitalerhöhung letztlich die Mieterinnen und Mieter herangezogen wurden, und ehrlich gesagt verstehe ich gar nicht – deswegen würde ich Sie bitten, darauf zu antworten –, was denn der Unterschied ist, ob Sie den Aktionären die Rendite auszahlen oder ob Sie Ihren Unternehmenswert erhöhen, indem Sie das Eigenkapital erhöhen. Da habe ich Ihre Argumentation nicht verstanden und fand sie auch widersprüchlich.

Als Letztes möchte ich einen Punkt erwähnen, der wohl auch zu Ihrer Unternehmenspolitik gehört. Sie stellen den Grundsatz auf: Unsere Mieterinnen und Mieter protestieren nicht. Wenn Leute im Zusammenhang mit der Deutschen Wohnen protestieren, dann sind das ganz bestimmt nicht unsere Mieter. – Das haben Sie gerade wiederholt. Sie haben das auf so eine massive Art und Weise gemacht, dass, als ich heute in den Ausschuss kam, mir jemand schon gleich seinen Ausweis mit seiner Adresse vorgelegt hat, um nachzuweisen, dass er dort Anwohner und Ihr Mieter ist. Ich finde das wirklich eine schwierige Art und Weise, mit den Mieterinnen und Mietern umzugehen, und ich würde anfragen wollen, ob Sie nicht eine andere Kommunikationsstrategie hinbekommen. Gegebenenfalls kann man das in professionelle Hände geben, denn ich glaube, eines muss Ihnen klar sein, nämlich dass es nicht gelingen wird, in einer Stadt wie Berlin mit der Beteiligung, mit der aktiven Zivilgesellschaft, die Rechte der Menschen zu brechen, indem Sie einfach so tun, als hätten die nichts zu sagen oder wären nicht relevant. – Auf dem Stuhl, auf dem Sie sitzen, mag es so sein, aber ich glaube, Ihnen ist hier deutlich geworden, auf welcher Seite die meisten Abgeordneten stehen. Die stehen ganz klar auf der Seite der Mieterinnen und Mieter, und deshalb wäre es für Sie sehr ratsam, mal in einen ehrlichen Dialog zu treten, übrigens nicht nur mit der Senatorin, sondern auch mit den Mieterinnen und Mietern.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Domer! Sie haben das Wort.

**Bettina Domer** (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Herr Zahn! Sie hatten eingangs das Falkenhagener Feld in Spandau erwähnt. Ich bin zuständige Abgeordnete im Falkenhagener Feld. Mich haben in der letzten Zeit viele Beschwerden von Mieterinnen und Mietern erreicht, angefangen von langem Heizungsausfall im Herbst und Winter 2016 bis Januar, Beschwerden über den baulichen Zustand ihrer Wohnungen – defekte Fenster, kaputte Fußböden –, ich habe mir einige Wohnungen angeschaut, auch Schwarzsimmel war dabei. Die Häuser sind sehr heruntergekommen. Der Service ist mangelhaft, weil die Menschen mit dem Service nicht weiterkommen. Schreiben werden nicht beantwortet, und die Mieterschaft fühlt sich alleingelassen. Das Falkenhagener Feld ist ein QM-Managementgebiet und von daher ganz wichtig für die Menschen, um die Nachbarschaft stärken zu können.

Der Heizungsausfall und Beschwerden von der Mieterschaft waren auch Thema in der Spandauer Bezirksverordnetenversammlung. Dort gab es einen gemeinsamen Antrag an das Bezirksamt mit der Bitte, dort tätig zu werden. Der zuständige Bezirksstadtrat ist tätig geworden, hat bei Ihnen nachgefragt, und er hat bis heute keine Antwort erhalten. Ich möchte fragen, wann er eine Antwort bekommt und ob man eine andere Kommunikation herstellen kann, denn es ist misslich, dass selbst das Bezirksamt von Ihnen keine Antwort erhält. Ich würde Sie bitten, dass es eine Antwort gibt.

Im Falkenhagener Feld wäre es gut, dass man dort Maßnahmen erläutert, sich auch mit der Mieterschaft auseinandersetzt und wirklich Schreiben beantwortet. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Zahn! Sie haben jetzt das Wort. – Bitte sehr!

**Michael Zahn** (Deutsche Wohnen AG): Ich fange mit den Themen an, bei denen ich Ihnen überhaupt nicht widersprechen will. Wir haben Problemkiese im Bestand. Dazu zähle ich das Kottbusser Tor. Das haben wir jetzt im Einzelnen analysiert, dazu kann ich Ihnen viel erzählen. Wir haben das Falkenhagener Feld, die Spring-Siedlung, die Thermometersiedlung, und die Schöneberger Terrassen möchte ich nicht vergessen. Wir sprechen nicht über Hellersdorf oder Wilmersdorf, wo alles wunderbar ist, wo wir alles durchsanieren und eine hohe Zufriedenheit haben, sondern wir reden über die Problemfälle: Zum Kottbusser Tor war Ihre Frage, ob wir uns vorstellen können, dass wir das Kottbusser Tor an die Stadt verkaufen. Ich bin immer davon ausgegangen, wenn ich mit einem städtischen Geschäftsführer spreche, dass ich mit der Stadt spreche. Wenn zur Obstallee zwei städtische Wohnungsbaugesellschaften im Verfahren beteiligt sind, weil ich sie darauf angesprochen habe, und dann der Senat entscheidet: Nein, aufgrund des schlechten Sozialatlasses wollen wir diese Bestände nicht kaufen –, ist das für mich ein grandioser Widerspruch zu dem, was Sie mir gerade gesagt haben.

Das Falkenhagener Feld ist in jeglicher Hinsicht ein Problem. Sie haben recht: Wir haben Heizungsausfälle, wir haben einen Bestand aus den Fünfziger-, Sechzigerjahren, der nicht saniert wurde, wie in der Spring-Siedlung im Übrigen auch. Das heißt, wir haben eine sehr schlechte Bausubstanz. Wie ist da die Strategie der Deutschen Wohnen? – Die Strategie ist in der Regel, dass wir –ähnlich wie in der Spring-Siedlung – versuchen, die gesamte Siedlung zu sanieren. Erste Aussage an Sie: Wir werden alle Siedlungen in Berlin sanieren, und das Ziel ist, dass wir bis zum Jahr 2021 etwa 90 Prozent unserer gesamten Wohnungsbestände in Berlin saniert haben.

Können wir uns vorstellen, Bestände am Kottbusser Tor zu verkaufen? – Wir haben das im Einzelfall alles geprüft. Wir haben unter anderem auch das Thema Betriebskosten geprüft. Das Kottbusser Tor ist eher Neubau, Siebziger-, Achtzigerjahre. Also, es kann nicht an der Dämmung liegen oder an anderem, sondern es liegt ausschließlich an den verbrauchsbezogenen Betriebskosten. Das heißt, die hohen Betriebskosten, die mit 4 Euro auch für uns deutlich über dem Durchschnitt liegen, sind in erster Linie verbrauchsbedingt. Wir haben ein Benchmark, nur mal für Sie als Vergleich: Unsere Betriebskosten liegen im Bereich des BBU-Durchschnitts, teilweise besser, teilweise schlechter, kein Stück schlechter. Unsere Wohnungsbestände sind im Bundesvergleich, wenn es um Energiebilanzen geht, heute schon überdurchschnittlich. Wir wollen diese Bestände sanieren. Warum? – Weil wir mit dem Mangel wie beim Falkenhagener Feld und in der Spring-Siedlung nicht leben wollen, weil wir Zustände haben, die wir nicht akzeptieren wollen.

Wir können uns selbstverständlich vorstellen, dass wir an die Stadt verkaufen. Wir haben beispielsweise in Prenzlauer Berg gesagt: Wenn ihr das Vorkaufsrecht ausüben wollt, dann übt es aus. – Wir können uns das grundsätzlich vorstellen. Wir hätten uns gefreut, wenn die Stadt die Obstallee übernommen hätte – klare Aussage.

Kottbusser Tor ist ein Thema, das wir nicht allein stemmen, denn die Kriminalität findet auf der Straße statt und nicht in unseren Wohnungen. Wir haben keine Chance am Kottbusser Tor, wenn wir sanieren und die unmittelbare Umgebung nicht funktioniert. Da haben wir mittlerweile rechtsfreie Räume, da haben wir Clans, da haben wir Drogenkriminalität und Prostitution. Das schaffen wir gar nicht, wenn wir nicht gemeinsam mit der Stadt eine Lösung finden. Wir haben dort insgesamt 700 Wohnungen, und unmittelbar betroffen vom Kottbusser Damm ausgehend sind 300 Wohnungen. Ein Hochhaus, das ist aus den Fünfzigerjahren, auch in einem desolaten Zustand, wollen wir sanieren. Da werden wir jetzt die Stränge sanieren. Bei den anderen Häusern sind wir noch in der Diskussion.

Das heißt, klare Zusage von meiner Seite: Wenn wir Wohnungsbestände in Berlin verkaufen, ist für uns Berlin erster Adressat. Klare Zusage! Wir werden aber nicht so viel verkaufen. – [Zurufe] – Ich habe vorhin vier, fünf Beispiele genannt, wo wir echte Probleme haben wie in der Obstallee. Ich glaube, im Falkenhagener Feld können wir sie allein lösen, aber beim Kottbusser Tor können wir sie nur gemeinsam mit der Stadt lösen. Die Stadt hat jetzt das Vorkaufsrecht ausgeübt. Ich glaube, der Faktor war auch sehr hoch. Da sehe ich einen sehr vernünftigen, grundsätzlich richtigen und guten Ansatz. – Die Deutsche Wohnen verkauft also nicht spekulativ. Wir haben die Bestände in der Obstallee im Übrigen für 950 Euro pro Quadratmeter verkauft. Das wäre aus heutiger Sicht ein Schnäppchen.

Frau Schmidberger! Ich habe wirklich ein Problem mit der grünen Partei. Die grüne Partei propagiert die energetische Modernisierung, und genau das tun wir gerade. Ich habe Ihnen gesagt, dass wir nach EnEV – das war auch eine Frage – die Energiebilanz der Gebäude um 50 Prozent verbessern, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 50 Prozent verbessern. Das ist von einem Gutachter ermittelt worden. Sie hatten die Frage gestellt, ob das verbrauchsorientiert oder nach EnEV sei. Das ist nach EnEV. Warum? – Weil wir die Verbräuche nicht beeinflussen können. Jetzt kommt aber gleich eine Anmerkung dazu: Wir haben die Modernisierung nicht begründet mit der Tatsache, dass wir Betriebskosten einsparen, sondern wir gehen davon aus, dass wir selbstverständlich Betriebskosten einsparen können. Das muss so sein, aber die Höhe ist verbrauchsabhängig. Deswegen gibt es im Bund eine Initiative, dass man sagt: Wir müssen uns stärker am CO<sub>2</sub>-Ausstoß orientieren. – Ich spreche vom Primärenergiebedarf. Wenn wir jetzt alle davon ausgehen, dass Primärenergie in der Zukunft teurer wird, dann halte ich das für eine vernünftige und richtige Maßnahme.

Sie haben den Hochhausbrand in London gesehen. Wir verzichten seit Jahren auf Styropordämmung. Wir verwenden Mineralwolle. Wir versuchen also, auch ökologisch nachhaltig zu investieren. Das ist auch ein Thema, wo ich immer gedacht habe, ich bin hier auf der grünen Seite unterwegs. Jetzt kommt das große Aber: Sie reden alle darum herum, Sie kommen nicht auf den Punkt. Der eigentliche Punkt ist, dass Sie im Grunde genommen einen Wohnungsbestand in Berlin haben, der unterdurchschnittlich ist, der saniert werden muss. Wir haben beispielsweise immer noch Ofenheizungen im Bestand. Wir haben teilweise Häuser ohne Warmwasser, und wir haben bis heute nicht geklärt, wie die Lastenverteilung aussehen soll. Dass der Mieter diese Modernisierung des Bestandes nicht tragen kann, ist völlig klar. Das geht nicht. Das ist uns im Übrigen auch klar. Warum sind wir eigentlich so erfolgreich auf der Modernisierungsseite? Wir sind sehr erfolgreich. Ich habe Ihnen erzählt, dass wir 10 000 Wohnungen modernisiert haben. Wir haben das mal analysiert nach dem Motto: Wir modernisieren Mieter raus. – Das stimmt nicht. Wir haben seit der Ankündigung der Modernisierung eine ganz normale Fluktuation in der Otto-Suhr-Siedlung, und wir haben auch

nichts verheimlicht. Die Deutsche Wohnen hält sich an Gesetze. Ich habe Ihnen gesagt: Was den neuen Mietspiegel anbelangt, werden Sie keine Mieterhöhung sehen, die oberhalb des Oberwertes ist, weil das gar nicht mehr geht. – [Katrin Schmidberger (GRÜNE): Warum beantragen Sie keine Gelder, um die Modernisierungsumlage niedrig zu halten?] – Wir reden über die Mod-Umlage, wir analysieren die Einkommenssituation der Mieter, und wir diskutieren tatsächlich die Mod-Umlage pro Mieter: Was ist möglich?

Jetzt kommt ein weiterer Punkt, dann wird vielleicht die Diskussion ein bisschen plastischer für Sie: Sie haben die Mietpreisbremse auf den Mietspiegel aufgesetzt, und Sie haben die Mietpreisbremse einseitig im Interesse der Mieter eingeführt. Die Vermieter haben Sie nicht eingebunden. Sie haben eine völlig einkommensunabhängige Mietpreisbremse eingeführt. Das heißt, ob ich einen Anwalt, einen Arzt, einen Polizisten oder einen Hartz-IV-Empfänger habe – jeder kann Gebrauch davon machen, und damit haben Sie eine Grundlage der Wohnungswirtschaft zerstört, nämlich dass wir in Häusern Mieter haben, die eine höhere Miete bezahlen, und Mieter mit einer niedrigen Miete. Ich habe Herrn Müller vor drei Jahren gesagt: Die Mietpreisbremse hat für mich handwerklich einen Mangel: Sie ist nicht einkommensorientiert. – Sie erleben gerade genau diese Kritik lebendig im Bestand. Wenn wir heute 100, 150 Mietinteressenten haben, dann haben wir einkommensstarke Haushalte, mittlere Einkommen und niedrige Einkommen. Was glauben Sie? Wer kriegt am Ende die Wohnung? Der einkommensschwache Haushalt? – Nein! Also, wie kann es sein, dass wir ein Gesetz veranlassen, das ohne Einkommensbezug Mieter zwingt, die Mietpreisbremse weiterzugeben?

Noch eine Anmerkung: Von den 100 000 Wohnungen werden sehr wahrscheinlich 40 000 vom Mietspiegel erfasst. Das heißt, über 60 000 Wohnungen sind von einer Mieterhöhung gar nicht betroffen. Der Anteil der Mietwohnungen, der unterhalb des Mietspiegels liegt, schmilzt durch unsere Modernisierungsmaßnahmen ab. Das heißt, der Mietspiegel spielt für uns auf lange Sicht überhaupt keine Rolle.

Aber das Thema, das für uns entscheidend ist, ist die Mietpreisbremse, und ich bitte Sie einfach, das zu korrigieren, denn das ist einfach falsch. Sie vertreten hier in erster Linie die einkommensschwachen Haushalte. Dann bitte ich Sie aber auch, dass Sie die Mietpreisbremse so strukturieren, dass die einkommensschwächeren Haushalte auch die Mietpreisbremse kriegen, und die anderen, wie es üblich sein sollte, die Miete bezahlen, die gerechtfertigt ist. Sie machen viele Gesetze, das ist meine Kritik, die nicht eindeutig sind, die nicht rechtssicher sind, die auch nicht abgestimmt sind – die andere Seite wird einfach nicht eingebunden –, und die sind in der Wirkung einfach falsch.

Was wir lösen müssen, und da bin ich sofort dabei – das haben Sie, glaube ich, angesprochen –: Was wollen wir an Klimaschutz? Wenn wir zum Beispiel in der Springs-Siedlung die Fassade nicht sanieren, dann machen wir uns haftbar, weil wir nach EnEV die Fassade sanieren müssen, und wir verstoßen nicht gegen Gesetze.

Die Mietpreisbremse ist eine Missgeburt. Sie funktioniert nicht, und sie schützt nicht die Bewohner oder die Mieter, die tatsächlich günstigen Wohnraum brauchen. Ich wäre sofort dafür, dass wir darüber sprechen, und wir könnten hier eine Berliner Lösung schaffen. Es ist nicht so, dass Berlin nicht eigene Wege gehen kann. Aber einfach uns zu sagen: Egal, ob es der Anwalt, der Arzt oder der Manager ist, der kriegt die Mietpreisbremse –, halte ich nicht für sozial ausgewogen.

Unsere Strategie funktioniert nur dann, wenn wir uns mit den Mietern, was die Modernisierung anbelangt, einigen, und das ist unser Wille. Wir wollen uns mit den Mietern einigen. Sie werden viele Lösungen sehen. Da werden Sie sagen: Komisch, Deutsche Wohnen! – Wir haben beispielsweise in einer Maßnahme in Balkone investiert und auf die Mod-Umlage, die eins zu eins nach BGB eine Mod-Umlage wäre, verzichtet. Warum? – Weil wir gesagt haben: Das ist ein Hochhaus. Es wäre schön, wenn die Mieter einen Balkon hätten. Ich habe es Ihnen vorher beschrieben: Wir sanieren gerade die Bäder für 13 000 Euro und kriegen dafür 7 Cent. Das ist nichts. Im Grunde genommen ist mir das Problem durchaus bewusst, dass wir mit dieser Modernisierung Härten auslösen, ganz klar. Deshalb möchte ich hier noch mal betonen, dass soziale Härte von uns in vollem Umfang akzeptiert wird. Wer nach Mod mehr als 30 Prozent seines Nettoeinkommens Miete bezahlen soll, wird bei diesen 30 Prozent gekappt. Das ist im Übrigen eine Bundesrichtlinie, die wir vollumfänglich beachten. Wir haben beispielsweise in der Otto-Suhr-Allee auch mal geguckt: Wer lebt denn darin? – Das Durchschnittsalter liegt zwischen 35 und 40 Jahren. Wir haben fast keine älteren Mieter, wir haben fast keinen Migrationshintergrund.

[Zurufe aus dem Zuschauerraum]

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Wir wollen Herrn Zahn weiterhin zuhören, und Herrn Zahn bitte ich um kurze Antworten.

**Michael Zahn** (Deutsche Wohnen AG): Wir haben die Otto-Suhr-Siedlung analysiert, weil wir wissen wollen, wie viele ältere Mieter dort wohnen und welche Angebote wir machen müssen. Ich habe erwähnt, dass wir teilweise Umsetzungsmaßnahmen vornehmen, dass wir alternativen Wohnraum anbieten und im Übrigen nicht zu einer Marktmiete.

Zur Privatisierung: Ich glaube, das sozialste Element in Deutschland sollte immer noch sein, dass am Ende der Mieter, zumindest der, der sich das leisten kann, die Wohnung kaufen sollte. Das war mal eine Idee auch der Berliner Verfassung. Es sollten ja mal 15 Prozent des Wohnungsbestandes verkauft werden. Ich finde, das ist in dem Umfeld bei den niedrigen Zinsen ein sinnvolles Investment, das auch Altersvorsorge absichert. Das heißt, wir machen tatsächlich auch Einzelprivatisierung, aber das ist nicht unser Kerngeschäft.

Was haben wir auf der Serviceseite gemacht? – Wir haben jetzt gerade wieder Personal eingestellt. Wir haben derzeit insgesamt in Berlin 130 Hausmeister im Einsatz, ausschließlich in Berlin, die genau die Lücke schließen sollen, die wir derzeit haben, nämlich als Ansprechpartner. Der Bestand an Hausmeistern wird über die nächsten Jahre sukzessive vergrößert werden, und ich hoffe, dass wir mit der Vor-Ort-Vertretung, was die Mieterkommunikation anbelangt, besser werden. Wir können uns, was Mieterkommunikation anbelangt, definitiv verbessern. – [Zuruf: Sie müssen!] – Meinetwegen müssen. – Aber glauben Sie mir, die Haltung der Mitarbeiter der Deutschen Wohnen ist nicht gegen den Mieter gerichtet. Wir haben viele Bestände übernommen. An der Kappe wurde hier komischerweise nicht erwähnt. Das ist ein Zukauf, bei dem es eine hohe Zufriedenheit gibt. In Hellersdorf gibt es eine hohe Zufriedenheit. Wir haben viele Mängel, das ist normal. Wir haben einen durchschnittlichen Bestand, der zu 70 Prozent aus den Jahren 1950, 1960, 1930 ist. Ganz normal. Wir haben, wie Sie vielleicht auch wissen, teilweise ein Problem, in der Stadt Handwerksfirmen zu finden, denn die Baukonjunktur führt auch dazu, dass wir teilweise nicht so schnell reparieren können, wie wir das wollen. – [Zuruf von der Linken: Weil Sie keine eigenen haben!] – Die hat keiner.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Wollen wir uns so verhalten, dass wir einfach zuhören, denn jede Kommentierung verzögert die Sitzung in gewisser Weise. Wir hatten genügend Zeit und Raum für Fragen und Anmerkungen. – Herr Zahn! Wenn Sie sich konzentrieren und den Schlussspurt einleiten, denn wir nur noch eine halbe Stunde für den Rest unserer Tagesordnung. – Bitte!

**Michael Zahn** (Deutsche Wohnen AG): Okay! – Zusage: Wir modernisieren nicht gegen die Mieter. Das ist eine klare Aussage. Punkt zwei: Wir können es uns durchaus vorstellen, uns mit der Stadt über Objekte, die wir längerfristig nicht bewirtschaften können oder wollen, zu unterhalten. Punkt drei: Behandeln Sie uns nicht als städtische Wohnungsbaugesellschaft, denn wir sind keine. Wir haben auch unsere Verpflichtungen gegenüber unseren Eigentümer, und größtenteils haben wir Pensionsfonds, die eben nicht 4 Prozent, 5 Prozent, 6 Prozent Rendite erwarten, sondern, wie ich schon gesagt haben, unsere Rendite liegt bei 3 Prozent.

Punkt vier: Was den Wohnungsneubau angeht, würden wir sehr gern bauen. Wir haben über 10 000 potenzielle Neubauwohnungen in der Pipeline. Das heißt, wir haben Grundstücke, und das Interessante daran ist: Das sind keine Grundstücke, die wir erwerben müssen, sondern das sind Grundstücke, die uns gehören, wo wir im Grunde genommen viel günstiger bauen können, weil wir das Grundstück nicht kaufen müssen. Das müssen wir einfach beschleunigen. Wir haben ein Problem mit der Verwaltung. Die Verwaltungen sind deutlich unterbesetzt und können das Arbeitspensum nicht abarbeiten. Wir brauchen Erleichterungen und Beschleunigungen, was das Baurecht angeht. Wenn ich sage, Dresden und Potsdam haben sich mit uns auf Neubau verständigt, und wir haben dort jeweils eine Lösung gefunden, dann zeigt es doch, dass andere Städte in der Lage sind, mit uns Vereinbarungen zu treffen und damit sehr gut leben können. Warum behandeln Sie uns wie jeden x-beliebigen Bauträger? Das verstehe ich nicht. Wir würden uns gern stärker in Berlin engagieren und würden uns auch verpflichten, diese Bestände langfristig im Bestand zu belassen. Beispielsweise Westend: Wir wollen dort die Mieter nicht rausklagen oder sonst was, sondern die Mieter müssen auch zukünftig dort wohnen können, aber dann müssen Sie uns auch ein Stück weit verstehen, wenn wir sagen: Dann sind wir irgendwann bei einer Quote von 50 Prozent. Da rechnet sich diese Maßnahme einfach nicht mehr, selbst, wenn wir null Fremdkapital einsetzen.

Und seien Sie doch froh, dass wir so viel Eigenkapital haben, denn wir finanzieren das zu 100 Prozent über Eigenkapital. Das heißt, wir sind nicht zinsabhängig. Das heißt, auch im Neubau würden wir uns gerne viel stärker engagieren, und auch da können wir uns vorstellen – dafür wäre ich auch sehr offen –, dass wir hier mit Genossenschaften beispielsweise zusammenkommen, um hier gemeinsame Konzepte zu entwickeln.

Das letzte Thema: Bitte bitte helfen Sie uns und versuchen Sie, die Mietpreisbremse so zu strukturieren, dass sie denen zugutekommt, die sie brauchen, und nicht den einkommensstarken Haushalten. – Das war mein Schlusswort. Ich kann hier nicht alle einzelnen Fragen beantworten.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Aber Sie könnten z. B., Herr Zahn, zusagen, dass Sie, nachdem Sie das Wortprotokoll bekommen haben, die eine oder andere Frage, welche noch nicht beantwortet worden ist, im Nachgang schriftlich beantworten. Wir wären Ihnen sehr dankbar. Wir greifen gern Ihren Hinweis auf, dass wir im Dialog bleiben sollen. Wir laden Sie auch herzlich gern zu einem späteren Zeitpunkt erneut in diesen Ausschuss ein. Wenn Sie Anträge gestellt haben und es in der Verwaltung tatsächlich hakt, so können Sie auch die Abgeordneten hier in diesem Ausschuss ansprechen und sagen: Wir wollen bauen. Wir können sofort loslegen, aber da hakt es. – Dieses Haus hat viele Personalstellen zur Verfügung gestellt. Diese Stadt wächst, auch die Verwaltung wächst. Auch da ist Tempo drin. Lassen Sie uns also auch dort an dem gemeinsamen Ziel arbeiten. Sie haben jetzt noch die Möglichkeit zu erwidern. – Bitte!

**Michael Zahn** (Deutsche Wohnen AG): Eine Antwort noch: Ich glaube, dass wir die letzten sechs Monate die Diskussion mit den Bezirken massiv ausgebaut haben. Was wir den Bezirken – das verspreche ich auch – vorstellen werden, ist eine klare Aussage für unsere Wohnanlagen, für alle Wohnanlagen im jeweiligen Bezirk, wie wir mit diesen Beständen umgehen wollen. Da werden wir teilweise über Verkauf sprechen, da werden wir über Bestandsentwicklung sprechen, über alles, denn wir wollen Ihnen einfach die Gelegenheit geben, uns besser zu verstehen. Im Übrigen werden diese Gespräche sehr bereitwillig angenommen, und die sind auf gutem Wege.

Die letzte Bitte an Sie ist: Wir haben uns in der Presse, glaube ich, sehr zurückgehalten. Wir hatten viele Möglichkeiten, irgendwelche Interviews zu geben, das können Sie sich vorstellen. Wir haben die letzten sechs Monate viel Kritik gehört, massiv, und wir sind trotzdem immer noch in der Position, dass wir lösungsorientiert sein wollen. Lösungsorientiert heißt: Ich glaube, es gibt zwischen der Stadt Berlin und der Deutschen Wohnen mehr Gemeinsamkeiten, als Sie glauben. Ehrlich gesagt, Sie sollten sich darüber freuen, dass die Deutsche Wohnen die gesamten Bestände eingekauft hat, denn Sie haben mit mir und unseren Mitarbeitern einen Vermieter, der vor Ort sitzt, in der Mecklenburgischen Straße, und Sie hatten früher sehr viele Briefkastenfirmen. Insofern: Geben Sie uns einen Chance! Ich bin ganz klar für den Dialog. Ich bin lösungsorientiert. Ich möchte, dass die Deutsche Wohnen nachhaltig investiert. Ich bin für soziale Gerechtigkeit – komischerweise –, und ich bin in erster Linie dafür, dass wir uns auf die Mieter, die die Hilfe am dringendsten brauchen, fokussieren, und bitte nicht sagen: Alle und jeder! Das ist nämlich ein Thema, glaube ich, mit dem wir im Moment alle ein Riesenproblem haben, denn wir machen uns unbeliebt. – Danke schön!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Zahn! Vielen Dank, dass Sie heute hierhergekommen sind und wir in diesen Dialog eintreten konnten! Die Terminabsprache hat ja im Vorfeld gut funktioniert. Ich wünsche mir, dass wir das in einer späteren Runde wiederholen. Meine herzliche Bitte – und es wäre wunderbar, wenn Sie uns das heute auch zusagen könnten – ist, dass Sie noch offen gebliebene Fragen schriftlich beantworten. Nehmen Sie sich die Zeit, die Sie und Ihr Haus dafür brauchen, aber in der Sommerzeit diese Antworten zu bekommen, wäre sehr gut, damit wir eben auch diesen Dialog fortsetzen können. Glauben Sie uns eins: Heute haben wir Sie mit Sicherheit nicht wie einen x-beliebigen Bauträger behandelt, sondern es ist uns wichtig, mit dem größten Wohnungsanbieter hier im Dialog zu bleiben, im Interesse insbesondere der Mieter und Mieterinnen, die einen Anspruch haben, in dieser Stadt in den angestammten Wohnungen länger bleiben zu können. In diesem Sinne: Vielen Dank, dass Sie hier Rede und Antwort gestanden haben! Könnten Sie uns die schriftliche Rückmeldung noch zusichern? Das würde uns sehr zufriedenstellen.

**Michael Zahn** (Deutsche Wohnen AG): Wir sprechen mit jedem einzelnen Bezirk.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Um kein Missverständnis aufkommen zu lassen: Es geht den Abgeordneten darum, dass Sie Fragen, die heute hier gestellt worden sind und auf die Sie aus verständlichen Gründen nicht detailliert antworten konnten, schriftlich beantworten, insbesondere konkrete Zahlen nennen. – Ich sehe ein Nicken. Vielen Dank und Ihnen alles Gute!

Die Besprechung zu Punkt 2 a wird vertagt, bis das Wortprotokoll vorliegt und ausgewertet werden kann. Alle Interessierten können das Wortprotokoll auch auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses finden. Die Besprechung zu Punkt 2 b wird abgeschlossen.

#### Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –  
Drucksache 18/0268

**Gesetz zur Änderung zweitwohnungsteuerlicher und  
übernachtungsteuerlicher Vorschriften**

[0048](#)  
StadtWohn  
Haupt(f)  
InnSichO

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 4 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU  
Drucksache 18/0206  
**Strandbad Tegel dauerhaft sichern**

[0034](#)  
StadtWohn  
Haupt  
Sport(f)

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

Drucksache 18/0285

**Leitlinien für Bürgerbeteiligung für Projekte und  
Prozesse der räumlichen Stadtentwicklung**

(auf Antrag der Fraktionen der SPD, Die Linke und  
Bündnis 90/Die Grünen)

[0046](#)

StadtWohn

BuergEnPart

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 6 der Tagesordnung

**Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.