

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

38. Sitzung
10. Juni 2024

Beginn: 09.35 Uhr
Schluss: 12.39 Uhr
Vorsitz: Elif Eralp (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzende Elif Eralp: Wir kommen zu

Punkt 3 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0225](#)
Vielfalt der Vermietungsunternehmen in Berlin: eine gute Mietenpolitik für alle Mieterinnen und Mieter sichern StadtWohn
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD)
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0226](#)
Vielfalt der Vermietungsunternehmen in Berlin: eine gute Mietenpolitik für alle Mieterinnen und Mieter sichern StadtWohn
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

Hierzu: Anhörung

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüße ich Herrn Dr. Lang, der uns für Fragen zur Verfügung steht. Außerdem begrüße ich ganz herzlich in alphabetischer Reihenfolge unsere Gäste, Herrn Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, und Herrn Jörg Franzen, Vorsitzender des Vorstands der GESOBAU AG und Sprecher der landeseigenen Wohnungsgesellschaften. – Vielen Dank, dass Sie so lange gewartet haben und so viel Geduld mit uns hatten! Zur Transparenz möchte ich auch sagen, dass der Ausschuss außerdem Adler, Deutsche Wohnen, Heimstaden und ZIA eingeladen hatte und diese abgesagt haben. Umso mehr freuen wir uns, dass Sie beide heute hier sind und uns Rede und Antwort stehen. Ich darf feststellen, dass Sie mit den Liveübertragungen und den Bild- und Tonaufnahmen der Presse einverstanden sind. – Vielen Dank! – Ich gehe davon aus, dass die Anfertigung eines Wortprotokolls gewünscht wird.

Dann ist als Erstes der Besprechungspunkt 3 a durch die Koalitionsfraktionen zu begründen. Wer möchte das machen? – Herr Dr. Kollatz, bitte!

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Vielen Dank, dass Sie es möglich gemacht haben, heute zu kommen! Ich will aber auch gleich einleitend sagen, dass die Hauptprobleme, die wir vermutet haben, weshalb wir zu der Anhörung geladen oder sie aus unserer Sicht angeregt haben, gar nicht in Ihren Bereichen sind. Im Bereich der städtischen Wohnungsunternehmen gibt es sicherlich auch Probleme; dazu wollen wir auch etwas hören. Und es gibt sicherlich Kritikpunkte von den Mieterorganisationen, und dazu wollen wir auch etwas hören. Wir waren aber – das war die Entstehungsgeschichte – insbesondere motiviert zu diesem Tagesordnungspunkt, weil sich herausgestellt hatte, dass es angesichts der hohen Preissteigerungen, die es im Nebenkostenbereich, insbesondere auch bei Energien gegeben hat, schon unterschiedliche und offenkundig auch bessere und weniger gute Ansätze gab, wie Unternehmen mit Mietern umgegangen sind. Das führt dann natürlich auch noch mal zu einer weiteren Frage: Wie kann eigentlich eine Mieterverwaltung insgesamt verbessert werden? Da spielen natürlich solche Themen wie Erreichbarkeit und Ortsnähe, also ortsnahe Ansprechpartner, auch noch mal eine

große Rolle. Insofern wollen wir auch gerne diese allgemeinen Dimensionen dieses Themas haben. Wir wissen aber, dass der größere Teil des Problemkreises jetzt nicht hier durch die Anzuhörenden vertreten wird, sondern woanders. Trotzdem können wir auch von Ihnen Hinweise auf sinnvolle Entwicklungen bekommen und wollen dann auch in diesen Bereichen weitergehen. Perfekt ist nichts, insofern kann man dann auch versuchen, daraus Konsequenzen zu ziehen. Das erhoffen wir uns von der Anhörung, und, wie gesagt, die Frage: Wie kann die Betreuung von Mieterinnen und Mietern insgesamt verbessert werden? – ist unser generelles Thema. – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Danke schön! – Will die CDU-Fraktion ergänzen? – Herr Dr. Nas!

Dr. Ersin Nas (CDU): Frau Vorsitzende! – Ich danke Ihnen auch im Namen der CDU-Fraktion dafür, dass Sie heute als Experten da sind. Ich will nur ein, zwei Punkte ergänzen. Der Kollege Kollatz hatte gesagt, wir wollen wissen, wie gute Mietenpolitik in Berlin funktioniert, auch wenn einige Eingeladene abgesagt haben. Uns geht es nicht nur um Zahlungspflichten. Ausgangspunkt waren die Betriebskosten- und Heizkostennachzahlungen. Uns geht es auch darum: Wie kommt der Vermieter seiner Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht nach? Wie sind die Mieterinteressen gewahrt? Wir wollen natürlich auch wissen, wie das in der Praxis funktioniert, wie es aus Sicht des Berliner Mietervereins funktioniert. Wie ist die Beratungspraxis? Wie ist die Kommunikation, die Erreichbarkeit der Unternehmen? Um es noch einmal deutlich zu machen: Es geht nicht nur um die landeseigenen Wohnungsunternehmen, sondern auch um die privaten.

Abschließend: Dieses Thema gute Mietenpolitik ist aus Sicht der Koalition nicht nur ein Einzelthema für den Ausschuss, sondern ist und bleibt ein Dauerthema, und wir werden das auch in Zukunft weiterverfolgen. Ich freue mich auf die Anhörung. – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Danke schön! – Dann gibt es die Möglichkeit der Begründung des Besprechungspunktes 3 b. Wer möchte beginnen? – Herr Schenker, bitte schön!

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich freue mich auch, dass Herr Franzen und Herr Bartels da sind, möchte aber doch noch mal etwas deutlicher sagen, dass ich es schon für eine beispiellose Missachtung des Berliner Parlaments halte, dass hier die großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin es scheinbar nicht für möglich halten, sich diesem Ausschuss und den kritischen Fragen der Opposition vor allem zu stellen. Wir haben als Berliner Linke seit Ende letzten Jahres zahlreiche Mieterversammlungen insbesondere in Adler-Beständen organisiert. Da ist wirklich richtig Druck auf dem Kessel. Ich finde es insofern erst mal nicht überraschend, dass Adler hierher nicht kommt. Wir haben ohnehin kein Vertrauen in die Zusammenarbeit mit diesen Unternehmen. Es ist doch aussagekräftig, wenn diese Unternehmen sich nicht hier in den Ausschuss setzen, wo sie sich durchaus kritischen Fragen stellen müssten, sich aber sehr gerne zu Kaffee und Kuchen, ich weiß nicht genau, was es bei Ihnen zu essen gibt, im Wohnungsbündnis treffen. Das ist wirklich ziemlich skandalös. Es gibt auch zahlreiche Herausforderungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen, aber natürlich einen ganz anderen Umgang damit. Wir werden es trotzdem heute nutzen und freuen uns insofern, dass Sie hier sind, aber diese doch deutliche Kritik war an dieser Stelle, finde ich, noch mal wirklich nötig. Insofern sind wir gespannt, was wir heute an dieser Stelle klären können. Ich möchte aber für meine Fraktion anmelden, dass wir weiterhin darüber

sprechen müssen, wie mit diesen Unternehmen umgegangen wird. Vielleicht müssen wir sie einfach vergesellschaften, und dann kann vielleicht irgendetwas hier für die zum Umgang zumindest mit den Wohnungen sprechen.

Vorsitzende Elif Eralp: Danke! – Dann ist Herr Schwarze mit seiner Ergänzung dran. – Bitte schön!

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank! – Dass ich allen Vorrednern zustimmen kann, zeigt, glaube ich, wie wichtig dieses Thema ist und wie groß der Handlungsbedarf an dieser Stelle. Diese Anhörung hat genau das auch zum Ziel gesetzt, wie hier ausgeführt wurde, mit den großen Wohnungsunternehmen, die hier mit Abwesenheit glänzen, ins Gespräch zu gehen, weil auch unsere Fraktion und unsere Abgeordneten – genau wie die der anderen Fraktionen – seit Monaten viele Zusendungen von Mieterinnen und Mietern bekommen, die vor großen Problemen stehen. Dieses Thema gehört dementsprechend hier in die Mitte des Parlaments, in diesen Ausschuss, und muss besprochen werden. – Deswegen vielen Dank, dass Sie da sind! Ich kann mich der Kritik nur anschließen. Klar, dieser Ausschuss lädt immer kurzfristig ein, das ist das eine, aber andererseits sollte auch den Unternehmen dieses Thema wichtig sein, und sie sollten es möglich machen, anwesend zu sein. Dass sie das nicht tun ist auch eine Aussage, die wir deutlich kritisieren.

Ich will noch eine Sache ergänzen. Darauf gehen Sie sicherlich in der Anhörung gleich noch ein, und wir werden in den Fragen auch dazu kommen. Auch bei den Landesebenen, die wir natürlich in Vorbildfunktion sehen und die sie auch größtenteils erfüllen, gab es Probleme unter anderem rund um das Thema Contracting. Das ist sicherlich auch etwas, das wir heute hier noch mal besprechen können, weil das teilweise zur Verdoppelung von Preisen und dementsprechend großen Notlagen bei Mieterinnen und Mietern führt. Dementsprechend bin ich gespannt auf die Aussagen und die Diskussion heute und schließe mich aber auch der Aussage an, dass das Thema nicht erledigt ist, nur weil die Wohnungskonzerne der privaten Wirtschaft nicht kommen, sondern auch dort werden wir an dem Thema dranbleiben. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Danke schön! – Der Senat wird später Stellung nehmen. Wir beginnen nun mit der Stellungnahme der Anzuhörenden. Der Einladung konnten Sie entnehmen, dass Sie fünf Minuten Zeit haben. Ich werde Ihnen nicht nach fünf Minuten das Wort abschneiden, aber es wäre schön, wenn Sie sich ungefähr daran halten würden. Danach folgt die Runde, in der die Mitglieder des Ausschusses Fragen stellen, und dann haben Sie noch mal die Gelegenheit, auf alle Fragen intensiv einzugehen. Dementsprechend beginnen Sie jetzt mit den Stellungnahmen. Alphabetisch wäre als Erster Herr Bartels dran. – Wir sind gespannt auf Ihre Ausführungen.

Sebastian Bartels (Berliner Mieterverein e. V.; Geschäftsführer): Sehr geehrte Frau Ausschussvorsitzende! Sehr geehrte Ausschussmitglieder! Sehr geehrter Herr Senator! Sehr geehrter Herr Staatssekretär! Erst mal vielen Dank für die Gelegenheit, hier angehört zu werden bei diesem etwas schillernden Thema, bei dem ich mich, ehrlich gesagt, auch ein bisschen allgemeiner vorbereitet habe, auch mit politischen Forderungen, die der Berliner Mieterverein erhebt, und da bin ich auf eine erkleckliche Zahl gekommen. Ich bin aber natürlich jederzeit in der Lage, das einzugrenzen und vielleicht auch das Heizkostenthema noch mal auf Nachfragen zu schieben, denn das ist allein schon einen Punkt wert.

Ich möchte es jetzt angesichts der Kürze der Zeit etwas allgemeiner halten, und zwar mit einer These, die tatsächlich vielleicht auch manche hier überrascht. Wir haben mit Genossenschaften – Bei „wir“ spreche ich von den 80 Anwälten und 22 Rechtsberatern. Wir sind also eine riesige Organisation, das weiß fast jeder. Wir haben durchschnittlich 90 000 Beratungen im Jahr, davon 15 000 Fallüberweisungen, also eigentlich relativ wenig, aber die Gesamtzahl ist schon auch beträchtlich. Wir haben einen Mitgliederzuwachs. Das sage ich jetzt nicht so stolz, weil wir die Tollsten sind, weil wir die Größten sind, aber die Notlage in der Stadt macht es fast unvermeidlich, sich an Vereine oder auch Anwälte zu wenden, die dann helfen. Die These ist, dass uns tatsächlich nur die Genossenschaften und natürlich auch viele Kleinvermietende wenig Probleme machen. Die haben ihre Bestände gut in Schuss, halten sich an das Recht und machen auch bei Modernisierungen, die es derzeit nicht so oft gibt, eigentlich eine ganz gute Politik, machen keine überzogenen Erhöhungen und reagieren auch relativ schnell in der Kommunikation. Die großen privaten Wohnungsbestände – da nehme ich jetzt Covivio oder Heimstaden, Adler Group, die aus unserer Sicht natürlich besonders schlimm sind, aus – unterscheiden sich strukturell schon von den Landeseigenen.

Wir haben aber auch mit den Landeseigenen sehr große Probleme. Das darf ich jetzt sagen, obwohl oder gerade weil Herr Franzen neben mir sitzt. Mit der GESOBAU gab es oft Probleme bei der Modernisierung. Ich kann nur hoffen, dass die sich dann lösen, wenn die Modernisierungswelle wieder auf uns zukommt. Wenn wir aber über Instandhaltung, über Beseitigung von Mängeln und Kommunikation im Allgemeinen, wozu ich jetzt auch Heiz- und Betriebskosten zähle, sprechen, haben wir ganz große Probleme mit den beiden ganz großen Playern, nämlich der GEWOBAG allen zuvorderst und der DEGEWO als Größte, mit der GEWOBAG noch mehr. Da möchte ich nur darauf hinweisen, dass es über ein Jahr gedauert hat, bis die GEWOBAG einen Runden Tisch mit dem Mieterverein und der Initiative Bülowstraße/Bülowkiez in Schöneberg durchgezogen hat. Im April ist es endlich dazu gekommen, auf Intervention von Herrn Staatssekretär Machulik. Vielen Dank dafür noch mal! Das ist peinlich, finden wir. Das darf sich so nicht wiederholen. Der Vorstand der GEWOBAG hat, ohne dass ich jetzt ins Detail aus dieser kleinen Runde gehe – da waren wir so zehn, zwölf Leute –, gesagt: Ja, wir haben ein Kommunikationsproblem, und wir arbeiten daran. – Das ist sehr bedauerlich. Da müssen die Landeseigenen viel besser werden. Das zieht sich gerade auch durch die Bestände, die neu erworben sind. Sicherlich, die kosten viel Geld. Die sind in keinem guten Zustand, aber da muss der Senat dafür sorgen, dass dort Zuschüsse und Mittel bereitgestellt werden. Vielleicht muss man da auch eine Steuerungsrunde machen. Die sechs Landeseigenen sind sehr unterschiedlich aufgestellt. Da muss es einfach deutliche Fortschritte geben. Die Mieter schreiben sehr oft ins Leere, und das führt dazu, dass mehr Aufwand entsteht. Es ist jetzt eine Schlichtungsstelle bei der WVB installiert worden. Das ist schon mal ein gutes Zeichen. Das betrifft aber nur Probleme aus der Kooperationsvereinbarung, und da fragt man sich natürlich: Kann man das nicht auch ausdehnen, wenn das angeleiert ist? – Wir wünschen uns, dass diese Schlichtungsstelle auch auf Kommunikationsprobleme ausgedehnt wird. Insofern ist das ein Appell auch an den Senat, das auf die richtige oder umfassende Schiene zu bringen. – Das zum Thema Landeseigene.

Jetzt kommen wir natürlich zu den Privaten, die uns noch viel größere Probleme machen. Da muss man tatsächlich sagen, Berlin braucht wahrscheinlich ein Wohnungsbewirtschaftungsgesetz, um diesem Unwesen von börsennotierten und großen Wohnungsunternehmen ein Ende zu bereiten. Wir haben hier Objekte, die völlig unter dem Radar laufen. Zum Teil sind es auch Häuser, die eigentlich auf dem Weg des Vorkaufsrecht gekauft werden müssten. Das

geht nicht, weil die nicht verkauft werden. Im Rahmen dieser noch übriggebliebenen Regelung ist das wirklich verheerend. Gerade in Neukölln gibt es Bestände, die katastrophal sind. Wir müssen hier dringend ein Gesetz implementieren, das noch schärfere Anforderungen als das BGB enthält, zur Kontrolle und Überwachung bestimmter Vermietenden. Ich möchte zu berücksichtigen geben, auch an die Abgeordneten, dass man an so einem Gesetz arbeiten müsste. Wahrscheinlich muss man auch darüber nachdenken, ein Wohnraum-Sicherungsgesetz zu implementieren, um den Zugang zu leistbarem Wohnraum auch im Bestand zu ermöglichen. Das ist genauso wichtig. Letztlich geht es darum, dass man die Struktur der Wohnungsunternehmen auf privatem Sektor deutlich verändert in Richtung einer vorhersehenden und perspektivisch überwachten Politik.

Dazu bedarf es auch eines Katasters. Man muss erst mal wissen: Wo sind Bestände? Wo brennt es? Daten sind ganz wichtig. Berlin weigert sich leider, ein solches Kataster zu erstellen. Man wartet auf den Bund, obwohl jeder von uns weiß, dass KI-gestützt enorme Erkenntnisse aus Daten gesammelt werden können. Das meine ich jetzt ganz positiv. Insofern kann man nur appellieren, dass der Senat ein umfassendes Kataster macht, in dem Eigentümerstrukturen, Problemfelder, Brachen und Leerstände erfasst werden und dann umfassend daran gearbeitet wird. – Das war im Kurzzritt unsere Bestandsaufnahme, und zu den Heizkosten komme ich, wie gesagt, gerne in der Fragerunde.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Dann hat als Nächster Herr Jörg Franzen das Wort.

Jörg Franzen (GESOBAU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Herr Senator! Herr Staatssekretär! Sehr geehrte Damen und Herren des Ausschusses! Vielen Dank für die doch recht kurzfristige Einladung mit einer relativ globalen Themensetzung. Deswegen war die konkrete Vorbereitung auch etwas schwierig. Da kann ich mich meinem Vorredner anschließen. Wenn Sie konkrete Fragen zu Zahlen, zu Nebenkostenvorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen haben wollen, so habe ich sie für die GESOBAU dabei, aber ich bitte um Verständnis, ich bin als Sprecher der landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht für die operativen Themen der einzelnen Unternehmen zuständig. Ich kann also wenig zu den einzelnen Contracting-Lösungen bei anderen Schwesterunternehmen sagen, denn ich mache nicht deren operatives Geschäft, sondern ich mache die übergeordnete Vertretung als Sprecher, wenn es um Themen mit dem Land Berlin geht zum Beispiel, aber nicht die operative Politik der einzelnen Unternehmen.

Die gute Mietenpolitik für alle Mieterinnen und Mieter sichert Vielfalt der Vermietungsunternehmen. Das ist eine herausfordernde Aufgabe für mich als einziger Vertreter eines vermietenden Unternehmens hier im Raum. Die Gründe hatten Sie schon genannt. Ich werde mich so gut bemühen, wie es geht, möglichst vielfältig zu sein, aber ich spreche in der Einleitung erst mal über alle Landeseigenen. Sie wissen, trotz der etwas pauschalen Kritik, die Herr Bartels eben geäußert hat, dass die landeseigenen Unternehmen mit ihren circa 363 000 Wohnungen derzeit der Stabilisator auf dem Berliner Mietenmarkt sind. Wir sind diejenigen, die noch in einer großen Stückzahl überhaupt neu bauen auf dem Berliner Wohnungsmarkt, die dafür sorgen, dass das Angebot ausgeweitet wird. Wir werden allein in den Jahren 2022 bis 2026 fast 27 000 Wohnungen fertigstellen. Wir werden definitiv unsere Bestände im Rahmen der Zielmarke bis spätestens 2045 klimaneutral gestalten und herrichten – bei allen Herausforderungen, die damit verbunden sind. Wir werden natürlich alle bemüht sein, das noch früher zu

schaffen, aber werden unsere Ziele erreichen. Ich bin nicht bei allen Playern auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland sicher, ob die das hinbekommen werden. Die Landeseigenen werden auch das, neben den großen Neubauleistungen, schaffen.

Wir sind natürlich auch in einem herausfordernden Umfeld unterwegs mit extrem gestiegenen Baukosten in den letzten Jahren, mit einer Vervierfachung der Zinsen seit Anfang 2020. Jetzt gab es den ersten Lichtschein am Horizont mit der ersten Zinssenkung der EZB, aber das ist weder so nachhaltig noch ausreichend, dass wir da schon eine Entspannung haben, was die Kostensituation angeht. Insofern müssen wir natürlich auch unsere Einnahmeseite stärken. Dazu haben wir eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen, die ab 1. Januar dieses Jahres gilt für die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit sozialverträglichen, leistungsorientierten Mieterhöhungsmöglichkeiten, die erforderlich sind, um diese ganzen Aufgaben dann auch zu stemmen.

Das Ganze passiert, wie gesagt, sozialverträglich, aber nicht mit der Gießkanne. Wir haben das Leistbarkeitsversprechen. Wenn wir unsere Mieterhöhungen, die immer noch gedämpft sind, im Vergleich zu unseren privaten Wettbewerbern herauschicken, dann hat jeder Mieter die Möglichkeit, entsprechend einen Antrag zu stellen. Wenn er mit mehr als 27 Prozent vom Haushaltseinkommen belastet ist, dann senken wir entsprechend oder verzichten komplett auf diese Mieterhöhung. Das ist punktgenau, sozialverträglich und leistungsorientiert, aber wir decken auf der anderen Seite unsere Einnahmenerfordernisse damit auch zu einem Stück weit ab.

Wir haben zum Glück eine sehr attraktive Förderung im Land Berlin bekommen, die uns in die Lage versetzt, auch unsere Neubauten mit dieser WFB dann auch positiver zu gestalten und auch, natürlich im geförderten Bereich sowieso, aber auch im freifinanzierten Neuvermietungsbereich, deutlich unter dem zu vermieten, was für alle Institute bei den Baukosten und den Zinsen gerade eine erforderliche Kostenmiete ist. Wir liegen im Durchschnitt bei 15 Euro für die freifinanzierten Neubauten. Die neutralen Meinungen sagen gerade, 21 bis 23 Euro wären der Wert, den man aufgrund der Situation eigentlich als Kostenmiete braucht. Das ist auch der Grund, warum fast alle Privaten gerade gar nicht mehr bauen, wir aber weiterhin diese Leistungen erbringen.

Wir sind Ende letzten Jahres mit 6,47 Euro, alle Landeseigenen zusammen, als Durchschnittsmiete weit unter dem Markt, weit unter dem Mietspiegel. Das geht auch aus den BBU-Auswertungen hervor. Nicht nur, was die Bestandsmiete angeht, sondern auch, was die Angebotsmiete bei unseren Wiedervermietungen angeht, liegen wir weit unter den Werten, und das ist auch jedes Mal belegt. Wir hatten die letzten drei Jahre bis Ende 2023 einen Mietenstopp, der politisch natürlich auch verhandelt war aufgrund der Sondersituation, der uns dann aber auch noch mal, was die Wirtschaftlichkeit angeht, zurückgeworfen hat. Umso erforderlicher waren jetzt die sozialverträglichen Mieterhöhungen.

Neben all diesen Aufgaben bei den Hardfacts machen wir auch in extremem Umfang Kiezstabilisierungen, Sozialmanagement. Ich hatte die letzten zwei Tage mit der GESOBAU unser jährliches Kunstfest, wo wir in diesem Jahr über 20 000 Pankowerinnen und Pankower begrüßen dürfen. Das gehört auch zum Sozialmanagement und zur Kiezstabilisierung. Auch das alles kostet Geld, die Unterstützung von sozialen Trägern, alle Bedarfsgruppen, die wir in unseren Vermietungen noch gesondert bedienen, soziale Einrichtungen, die wir fördern mit

günstigen Mieten, mit Räumen, die wir zur Verfügung stellen, mit Infrastruktur, die wir in Neubauprojekten bauen, die nicht immer kostendeckend ist. Aber auch das gewährleisten wir, und all diese Aufgaben leisten wir gerne und gut. Ohne uns wäre, glaube ich, der Berliner Mietenmarkt deutlich schwieriger. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Dann gibt es jetzt die Möglichkeit, Fragen zu stellen. – Als Erster hat sich Herr Dr. Nas gemeldet.

Dr. Ersin Nas (CDU): Vielen Dank für diese ausführlichen Informationen! – Ich möchte erst auf ein, zwei Dinge eingehen, und man kann das sicherlich noch weiter vertiefen. – Herr Bartels, Sie haben dieses Kommunikationsproblem angesprochen, gerade auch im Hinblick auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen. Da würde mich interessieren auch aus eigener Erfahrung: Der Vermieter hat grundsätzlich auch die Pflicht, Instand zu setzen und auch Instand zu halten, wenn es einen Instandsetzungs- oder Instandhaltungsrückstau oder Mängel in den Wohnungen gibt. Wie wird es, Herr Franzen, bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen gehandhabt? Ich sehe, dass es immer unterschiedlich gehandhabt wird, wenn Mieter sich melden. Teilweise hat man einen technischen Service, der sich dann einschaltet, sich die Mängel ansieht. Größtenteils gibt es aber auch keine Rückmeldung. Dieses Kommunikationsproblem sehen wir auch. Es wurde bei einem gemeinsamen Gespräch bei der Ombudsstelle ausgewertet.

Herrn Bartels, ich habe eine Frage an Sie: Ich gehe mal davon aus, dass es bei der Vielzahl Ihrer Beratungen nicht nur um die Bezahlbarkeit der Wohnungen geht, sondern auch um gute Wohnverhältnisse, also darum, dass die Mieter sich über Mängel beklagen, über das Umfeld, nicht abgeholten Sperrmüll et cetera. Können Sie das einordnen? Können Sie sagen, 70, 80 Prozent der Mieter, die zu uns kommen, beschweren sich über dieses eine oder jenes andere Problem?

Dann habe ich mir noch eine Frage an die landeseigenen Wohnungsunternehmen notiert: Herr Franzen, Sie haben gesagt, Kiezstabilisierung, Sozialmanagement, aber auch die Frage der Bedarfsgruppen – – Wir haben das entsprechende Gesetz geändert, wo bei der Wohnungsvergabe bestimmte Bedarfsgruppen berücksichtigt werden sollen. Ich werde immer wieder von Einrichtungen und Vereinen, gerade bei alleinerziehenden oder von Gewalt betroffenen Frauen angesprochen, dass sie Schwierigkeiten haben, auch gerade bei landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Wohnung zu finden. Das Gesetz wurde geändert. Wie ist jetzt die Praxis bei der Wohnungsvergabe? Können Sie uns etwas dazu sagen? Wie berücksichtigen Sie die Bedarfsgruppen, wenn die sich bei Ihnen bewerben? Wurden die Bewerbungsbögen angepasst, dass man dann ankreuzt: Ich bin alleinerziehend oder von Gewalt betroffen? Wie funktioniert das jetzt in der Praxis? – Erst mal diese Fragen, und dann können wir gucken.

Vorsitzende Elif Eralp: Herr Laatsch, bitte schön!

Harald Laatsch (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Zunächst mal zu den Nichterschiedenen hier, denn es ist immer das Problem der Erschiedenen, dass sie die Kritik der Nichterschiedenen mitabbekommen. Dieser Situation bin ich mir durchaus bewusst. Aber andererseits muss man natürlich auch sagen, sieht man sich die öffentliche Debatte hier in Berlin an, ein Symbol der politischen Parteien als auch unterstützend aus den Medien, ist es durchaus nachvollzieh-

bar, dass der eine oder andere sagt: Aufgrund dieser Präjudizierung der Debatte, dieser nahezu vernichtenden Kritik, die Vermietern entgegenschlägt, ist es nicht verwunderlich, dass Vermieter keine Lust mehr haben, sich hier dem Gespräch zu stellen, weil vorher schon klar ist, wie es ausgeht.

Meine Fragen an Herrn Bartels: Welchen Grund sehen Sie für die Differenz zwischen den Bestandsmieten und den Neuvermietungen aus Ihrer Sicht? Wenn nicht einmal die LWU die Lösung sind, was könnte denn dann die Lösung sein? Sie haben scharfe Kritik an den LWU geübt. Sagen Sie uns, was die Lösung dafür wäre. Welche Kontrolle fehlt Ihnen noch, Herr Bartels? Wir haben das Wohnraumaufsichtsgesetz. Wir haben das Zweckentfremdungsgesetz. Wir haben das BGB. Wir haben die Bauordnung. Meiner Meinung nach ist das alles schon viel zu viel an Verordnungen und Gesetzen, die das Bauen schlussendlich auch erschweren und den Vermietenden die Freude am Vermieten eher verderben, als dass sie sich weiter hier in diesem Berliner Markt engagieren.

An Herrn Franzen: Was sind Ihre Konflikte mit den Weisungen der Landesregierung? Baukosten explodieren, Bestandsmietverträgen werden die Zügel angelegt, Leistbarkeit – welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die LWU, insbesondere aus dem Leistbarkeitsversprechen? Wie sehr belastet Sie das? Ihre Mieten im Neubaubereich haben Sie erwähnt, Herr Franzen, mit 15 Euro, die erheblich unter dem Markt liegen. Was hat das mit den Grundstücken zu tun? Kann es sein, dass Sie günstigere Mieten anbieten, weil die Grundstücke über das Land subventioniert werden? – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hat sich als Nächster Herr Schwarze gemeldet.

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank! – Ich habe eine Reihe von Fragen, auch noch mal zu dem Thema Contracting, das ich vorhin schon angesprochen hatte. Mich würde durchaus noch mal interessieren, wie das bewertet wird, gerade auch aus der Sicht des Mietervereins, aber auch von Herrn Franzen. Selbst wenn Sie jetzt nicht für alle Unternehmen heute sprechen können, sondern nur für die GESOBAU, würde mich Ihre Meinung und Einschätzung zu diesen Geschäftsmodellen interessieren, die dann auch entsprechende Auswirkungen auf die Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter haben.

Ebenso noch mal zu den Unternehmen, die heute nicht da sind. Ich glaube, das hat weniger damit zu tun, dass wir hier generell eine Debatte dazu führen und medial natürlich dazu berichtet wurde, sondern eher vielleicht auch damit, dass das eigene Geschäftsmodell hier nicht in so einem Ausschuss anscheinend gerechtfertigt werden soll. Wenn ich mit meinem eigenen Geschäftsmodell keine Probleme habe, dann verstehe ich nicht, warum ich mich nicht hier hinsetzen kann, auch wenn es kurzfristig ist. Andere Sachen sind kurzfristig auch immer möglich. Dementsprechend vielleicht zum Vorredner an der Stelle die Zurückweisung dieser steilen Thesen.

Mich würde interessieren, was der Senat tut und plant, um gerade mit den genannten Unternehmen, wie Adler, Heimstaden und Co., ins Gespräch zu gehen, um hier eine Kommunikation herzustellen und eine Problemlösung für die Mieterinnen und Mieter zu erreichen, denn darum geht es uns letztlich, und das muss auch das Ziel an der Stelle bleiben. – Ebenso hatte Staatssekretär Machulik in einem Ausschuss, das ist jetzt ein bisschen her, zu dem Thema gesagt, dass der Senat die Probleme analysiert habe und es fünf Arbeitsfelder gäbe, die syste-

matisch ausgemacht worden waren. Da würde mich der Stand interessieren, was daraus geworden ist, und auch mit Blick auf die Landeseigenen, was dort dann als Verbesserungskonsequenzen gezogen wird. So zumindest klang es damals, dass das das Ziel sei.

Ebenso kann unsere Fraktion nur unterstützen, was auch der Mieterverein und Herr Bartels eben ausgeführt haben: Ein Wohnungswirtschaftsgesetz, ein Wohnraum-Sicherungsgesetz, aber auch ein Kataster sind sehr nötig. Das unterstützen wir. In diesem Zusammenhang, mit Blick auf den Koalitionsvertrag, und auch an den Senat, was das Thema Wohnraum-Sicherungsgesetz angeht, die Frage, inwiefern es hier Schritte gibt, Handlungen geplant sind, wie Zeitpläne aussehen und auch, wie es aussieht, die privaten Vermieterinnen und Vermieter mehr in die Pflicht zu nehmen, auch Sozialwohnungen bereitzustellen. Vielleicht könnten Sie da auch noch mal zum aktuellen Stand berichten.

Rückgesprungen noch mal an die Anzuhörenden: Wie sieht es mit der Fluktuation bei den Landeseigenen aus Sicht des Mietervereins und auch aus der Sicht von Herrn Franzen aus? Wir wissen, sie ist nicht hoch. Sie ist allgemein in der Stadt nicht hoch. Aber wäre ein Rückschluss daraus, die Quoten zu erhöhen, dass gerade dann die Landeseigenen in der Verpflichtung stehen, zum Beispiel beim Thema WBS mehr Angebote zu machen? Die Berechtigungskreise sind ausgeweitet worden. – Das wäre noch ein Punkt.

Dann würde mich auch interessieren, wie es mit den Zahlen von Einwänden aussieht. Herr Franzen, Sie sagten, Sie können da nur für sich und die GESOBAU sprechen. Vielleicht hat der Senat noch Erkenntnisse zu den anderen Landeseigenen.

Auch an Sie, Herr Franzen, die Frage, weil Sie zwei Punkte eben in Ihrem Beitrag angesprochen haben, einerseits das Zinsniveau, von dem wir wissen, wie es ist. Sie sagten, es ist zu hoch. Auch das ist jetzt keine neue Erkenntnis. Mich würde aber interessieren, was ein Zinsniveau wäre, wo Sie sagen, dass es wieder normal ist. Dieses historische Tief, das wir bisher hatten, wird in der Form vermutlich in nächster Zeit nicht kommen. Da würde mich Ihre Einschätzung interessieren.

Sie sagten: Wir hatten eine Sondersituation beim Mietenstopp. Sehen Sie uns jetzt wieder in einer Normalsituationen, oder ist es nicht vielleicht immer noch eine angespannte Sondersituation, wo wir noch mit Sondermaßnahmen handeln sollten? – Vielleicht soweit fürs Erste.

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hat sich als Nächster Herr Schenker gemeldet.

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank! – Es ist heute in der Tat etwas kompliziert mit den zahlreichen Themenkomplexen, über die man sprechen kann. Ich bin Ihnen aber sehr dankbar, dass wir das doch auf ein paar Dinge fokussieren können. – Ich fange erst mal mit dem Mieterverein mit ein paar Fragen an. – Herr Bartels, Sie haben das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz angesprochen: Wie sollte das aussehen, oder was könnte das beinhalten?

Sie haben auch die schlechte Instandhaltung bei den Unternehmen angesprochen. Da kann man sagen, dass das bei der Adler Group oder auch bei vielen anderen Unternehmen daran liegt, dass die entweder kein Interesse daran haben oder dass die sparen beziehungsweise sparen müssen. Wie sieht da aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit den Bezirksbehörden aus?

Es gibt eigentlich schon eine Reihe an Vorschriften entweder aus dem BGB oder dem Wohnungsaufsichtsgesetz. Mein Eindruck ist zumindest, dass die Bezirke hier nicht mit der unterschiedenen Entschlossenheit vorgehen und diese rechtlichen Vorgaben nicht ausschöpfen.

Jetzt, wie angekündigt, gerne auch noch mal zum Thema Heizkosten eine Frage. Wo sind da aus Ihrer Sicht die Stellschrauben, wenn man sich die unterschiedlichen Ebenen anguckt? Ich glaube, wir haben auf der einen Seite so etwas wie Preiskontrollen im Blick und natürlich auch die Contracting-Verträge. Das würde mich auch interessieren aus Ihrer Beratungspraxis. Wir haben hier im letzten Winter einen Heizkostenfonds vorgeschlagen, um zumindest für Mieterinnen und Mietern, wo es sonst droht, dass sie ihre Wohnung verlieren, eine schnelle und unbürokratische Hilfe zur Verfügung zu stellen.

Ich würde aber gerne noch mal über das Thema energetische Modernisierung sprechen, denn um die Heizkosten zu senken, könnte das natürlich ein ganz effektives Mittel sein. Es wird immer weniger modernisiert. Der Senat hat aus dem Förderprogramm auch noch mal 10 Millionen Euro gestrichen, um für Belegungsbindungen nach Modernisierungen zu sorgen. Was sagt dazu der Mieterverein? Ich kenne die Forderung auf der Bundesebene. Da geht es um einen Drittmix. Das ist leider Bundesrecht. Wo sehen Sie hier Stellschrauben aus Sicht des Landes Berlin?

Dann möchte ich auf jeden Fall noch darauf hinweisen: Es gibt eine aktuelle Studie des Berliner Mietervereins mit, wie ich finde, schockierenden Feststellungen, dass mittlerweile ein Drittel der Haushalte in Berlin mehr als 45 Prozent des Einkommens für die Bruttokaltmiete ausgibt. Das bedeutet, da sind die explodierenden Heizkosten noch gar nicht drin. Vielleicht können Sie auch noch mal sagen – ich meine, wir können uns das vorstellen – als Mieterverein: Was bedeutet das für viele Menschen in unserer Stadt – Berlin ist eine Mieterstadt, 85 Prozent der Menschen hier leben zur Miete –, wenn sie mit diesen immer weiter steigenden Kosten überfordert sind?

Jetzt zur GESOBAU und insgesamt Fragen zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen: Ich glaube, wir als Linke sind die größten Fans eines großen, kommunalen und gemeinwohlorientierten Wohnungssegments, gar keine Frage. Deswegen setzen wir uns auch so für die Vergesellschaftung der Immobilienkonzerne ein. Trotzdem haben auch wir viel Kontakt mit Mieterinnen und Mietern, die durchaus auch Kritik an der tatsächlichen Bewirtschaftungspolitik der Landeseigenen üben, insbesondere auch an der Frage der Zusammenarbeit und Kommunikation in den Quartieren mit den Mieterbeiräten. Da gibt es sicherlich Unterschiede. Man kann auch noch mal erwähnen, dass wir als Ausschuss hier auch die GEWOBA eingeladen hatten, die nun leider auch nicht teilnehmen konnte, weil es dort sicherlich – das ist auch durch die Presse bekannt – die meisten Probleme gibt.

Mein Eindruck zur Kommunikation und Erreichbarkeit ist: Da hat sich nach Corona etwas verändert. Es gibt viele Berichte von Mieterinnen und Mietern, die sagen: Es gab Kundenzentren vor Ort, die wurden dann während Corona zugemacht und nicht wieder aufgemacht. Wie würden Sie das einschätzen?

Dann eine Frage vielleicht auch ein bisschen umfassend: Wir betrachten die Lage so: Die landeseigenen Wohnungsunternehmen müssen einerseits die Mieten bezahlbar halten, sie müssen

mehr modernisieren als die anderen, sie müssen auch noch in den Kiez investieren, sie müssen bezahlbare Wohnung neu bauen, und das ist marktwirtschaftlich so nicht machbar. Deswegen wählt der Senat auch den Weg des geringsten Widerstands und sagt: Ihr könnt einfach die Mieten anheben, ihr müsst weniger modernisieren und könnt teurere Wohnungen bauen. – Das ist leider keine gute Lösung, weil wir tatsächlich in all diesen vier Feldern keine Abstriche machen können. Wir schlagen deswegen vor, das haben wir mit dem kommunalen Wohnungsprogramm gemacht, das haben jetzt auch für die energetische Modernisierung vorgeschlagen, dass den Wohnungsunternehmen per Transaktionskredit schuldenbremsenkompatibel mehr Eigenkapital zur Verfügung gestellt wird, um die wirtschaftliche Lage der Unternehmen nicht kurzfristig über Fördermittel – – Ehrlicherweise, niemand weiß, wie sich diese Förderung in den nächsten Jahren entwickeln wird. Wir erleben auch jetzt in der Haushaltsdebatte, dass recht schnell mal hier etwas gekürzt wird, da etwas gekürzt wird. Jetzt gibt es die Ankündigung, dass das dann im nächsten Jahr nachgeholt wird, aber verlassen kann man sich darauf auch nicht in aller Regel. Deswegen die Frage: Was halten eigentlich die Wohnungsunternehmen davon, wenn Ihnen Eigenkapital zur Verfügung gestellt wird, um hier die Aufgaben des Landes Berlin anders wahrzunehmen?

Dann haben Sie angekündigt – das passt so ein bisschen dazu –, dass die landeseigenen Unternehmen ehrgeizige Klimaziele haben und die Klimaziele erreichen wollen. Meine Fragen: Auf welchem Weg? Wo sind Klimastrategien eigentlich festgeschrieben? Können wir die mal sehen, und wie wollen Sie das finanzieren?

Eine ganz aktuelle Frage: Inwiefern planen die landeseigenen Wohnungsunternehmen, die neuen Spielräume, die sich aus dem Mietspiegel ergeben, für weitere Mieterhöhungen auszureizen?

Ich habe noch eine Frage zu den Heizkosten. Ich hatte vor einigen Wochen eine Schriftliche Anfrage gestellt, weil immer noch sehr viele Mieterinnen und Mieter ihre Rechnungen nicht beglichen haben. Meine Interpretation wäre: nicht beglichen konnten. Haben Sie da einen Überblick, wie der aktuelle Stand ist, und was passiert, wenn Mieterinnen und Mieter die Rechnungen nicht begleichen können?

Jetzt noch wenige Fragen an den Senat einerseits zu politischen Maßnahmen, die hier angekündigt wurden. Wie gesagt, wir sind heute ein bisschen global unterwegs. Wie sieht es eigentlich aus mit Mietpreisprüfstelle und Wohnraum-Sicherungsgesetz? Gibt es da einen aktuellen Stand?

Auch hier lautet die Frage, wie die wirtschaftliche Lage der Unternehmen beurteilt wird. Man kann sich durchaus darüber streiten, dass die Landeseigenen, wenn wir über Neubau sprechen, zu 50 Prozent Wohnungen bauen, die an WBS-Berechtigte gehen sollen, und die Neubaumieten im Schnitt bei 15 Euro pro Quadratmeter, das ist sicherlich viel günstiger als eine kostendeckende Neubaumiete bei privaten Unternehmen, gerade am Markt liegen. Trotzdem muss man sich doch die Frage stellen: Für wen sind 15 Euro im Durchschnitt, das bedeutet im Einzelfall 18 oder 19 Euro pro Quadratmeter, tatsächlich leistbar? Was entgegnet Sie den Unternehmen, um ihnen eine andere wirtschaftliche Stabilität und ein Fundament zu geben, um nicht nur allein über Mieterhöhungen, denn das hat ehrlicherweise relativ schnell Grenzen, nämlich bei der Leistungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter, sondern auch über Eigenkapitalzuführungen – – Es wird ehrlich gesagt auch hier und da mal vom Senat ange-

kündigt, dass das ein Weg sein könnte. Warum versperren Sie sich bisher diesem Weg, das in größerem Umfang zu denken, um hier den kommunalen Wohnungsunternehmen eine andere strukturelle Ausgangslage zu verschaffen?

Ist es zutreffend, können Sie uns dazu etwas sagen, dass bei Ankäufen durch das Land Berlin in vielen Fällen die Contracting-Verträge kurz vor dem Verkauf noch mal verlängert wurden? Wie geht man überhaupt damit um, dass es bei den Heizkostenabrechnungen strukturelle, systematische Fehler bei den Unternehmen, was von Deutsche Wohnen, Vonovia, Adler teilweise auch zugegeben wurde, gegeben hat? Geht der Senat dem nach? Ist das ein Thema in diesem ominösen Wohnungsbündnis? Tagt das überhaupt noch? Oder glaubt der Senat, dass das einfach Fehler waren, die jetzt nach bestem Wissen behoben werden?

Vorsitzende Elif Eralp: Dann ist jetzt Herr Dr. Kollatz dran.

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Danke schön! – Ich habe vier Fragen, will aber eine kurze Vorbemerkung machen. Das ist dann eher ein kurzes Statement zu dem, was gerade gesagt worden ist. Grundsätzlich gilt, und das gilt auch für landeseigenen Wohnungsunternehmen: Wohnungsunternehmen sind wirtschaftlich aufzustellen. Ich will nur den Hinweis geben: Transaktionskredite als Verlustabdeckung nichtwirtschaftlicher Aktivitäten, wie es eben skizziert worden ist, sind mit enormer Wahrscheinlichkeit als nicht mit der Schuldenbremse vereinbar einzustufen. Es gibt in Berlin immer viele Gedanken, was man alles machen kann, aber ich bin der festen Überzeugung, dass das nicht möglich ist, und bitte Sie deswegen auch, das bei Ihren Vorschlägen möglichst zu berücksichtigen. Man kann versuchen, die Schuldenbremse zu ändern, man sollte aber nicht so tun, als gäbe es sie nicht.

Jetzt zu den vier Fragen. Da bin ich nun wiederum deutlich näher bei Herrn Schenker. Unsere Auffassung als SPD-Fraktion ist zum Beispiel, dass Kundenzentren für Wohnungsunternehmen im Sinne von Ortsnähe eine richtige Strategie sind. Jetzt ist die Frage: Was für Erkenntnisse liegen bei Ihnen, die hier die Anhörung bestreiten, vor? Ist die Einschätzung richtig, dass es dort eher Rückschritte gegeben hat, auch vielleicht bedingt durch Corona? Was kann getan werden, um das in die richtige Richtung zu bewegen?

Zweite Frage: Wenn man sich anguckt, wie die Unternehmen mit den gestiegenen Heizkosten umgegangen sind, ist zumindest mal unsere Herangehensweise die, dass wir glauben, wie wir das von außen wahrnehmen, dass es eher die bessere Strategie war, dass Wohnungsunternehmen versucht haben, die Tragfähigkeit auch für ihre Mieterschaft zu verbessern, indem Abschlagszahlungserhöhungen vorgenommen wurden, um große Einmalzahlungen zu vermeiden. Wie beurteilen Sie das? Wir wissen alle nicht, wie die Zukunft aussieht. Hoffentlich kommt so etwas nicht mehr, aber wenn so etwas noch mal käme, ist die Frage: Gibt es eine Verständigung darüber, was die richtige Strategie ist? Wie beurteilen Sie das?

Der dritte Punkt ist: Es gibt offensichtlich sehr unterschiedliche Verträge auch mit Dienstleistern von Wohnungsunternehmen. Gibt es da bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen so etwas wie einen Austausch über die Situationen, was sich vielleicht als bester Ansatz herauskristallisiert hat? Wenn es so ist – das ist zumindest der Eindruck, der sich auch durch die öffentlichen Berichte in der Presse aufgedrängt hat –, dass es dort eine ganz große Bandbreite gibt, dann ist es doch sicherlich so, wenn sich in einer Situation Nebenkosten relativ deutlich erhöhen, dass es im Interesse der Mieterinnen und Mieter ist, dass man versucht, Ansätze

auch für die Zukunft umzusetzen, die eher die mieterfreundlichsten sind. Haben Sie mieterfreundliche Ansätze identifizieren können? Wie gestalten Sie jetzt die anderen um, selbst wenn da Kündigungsfristen sein mögen? Nichts ist für ewig, und es ist dann auf jeden Fall wichtig, das Thema nicht liegen zu lassen, sondern es ist dann auch wichtig, dort Schritte einzuleiten, wie man zu einem möglichst guten Ansatz kommt.

Die letzte Frage: Wenn es in den erworbenen Beständen bestimmte Teile gibt, wo ein extrem hoher Instandsetzungsbedarf sein sollte, ist die Frage: Haben Sie so etwas identifiziert, und wenn ja, wie können diese Themen gelöst werden? Die generelle Aussage, zumindest als wir das Thema hier hatten, war, dass die landeseigenen Unternehmen vorgetragen hatten, sie haben eigentlich dafür beim Kauf selber schon auch finanzielle Vorsorge getroffen. Das heißt, dann ist im Prinzip jetzt die Frage: Wie kann dann, wenn es solche Bestände gibt mit extrem hohem Instandsetzungsbedarf, dieser zügig angegangen werden? – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hat sich als Nächster Herr Gräff gemeldet.

Christian Gräff (CDU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank auch noch mal an die Anzuhörenden! Ich hätte zunächst an Herrn Bartels eine Frage. Wir hatten vor nicht allzu langer Zeit als CDU-Fraktion alle Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin zum Genossenschaftsdialog eingeladen, und da, aber nicht nur da, ist uns auf den Weg mitgegeben worden, dass sie große Angst haben nicht nur vor dem Thema GEG, sondern natürlich auch vor dem Thema CO₂-Bepreisung, das heißt, vor all dem, was auch auf europäischer und deutscher Ebene beim Thema Klimaschutz passiert. Die haben uns ganz eindeutig gesagt, dass, nicht allein, aber mit ein ganz großes Hemmnis, um nicht zu sagen, mehr als ein Hemmnis, Neubau zu machen, das Thema Klimaschutz ist, weil sie jetzt vor allen Dingen in den Bestand investieren müssen, gerade die Genossenschaften, die vielleicht in den letzten Jahren auch Neubau gemacht haben, und dass es sich am Ende natürlich auch auf die Mieterinnen und Mieter auswirken wird. Ich sehe das auch. Ob beim Thema Modernisierung das, was wir da jetzt alles an Wände pappen, insgesamt so sinnvoll ist, weiß ich nicht. Ob das bei Ihnen bereits Thema ist, als Thema angekommen ist und wie Sie dem Thema insgesamt gegenüberstehen als Berliner Mieterverein, Herr Bartels, wäre noch mal wirklich gut zu wissen.

Vielen Dank, Herr Franzen! Obwohl wir natürlich wissen, dass Sie operativ nicht für andere Gesellschaften sprechen können, möchte ich schon noch mal im Hinblick auf das, was hier, glaube ich, auch von allen Fraktionen gesagt worden ist, nämlich dass die GEWOBAG einen besonderen Umgang mit den Mieterinnen und Mietern hat und so ein bisschen das Schmutzkind der Berliner Gesellschaften ist – Das muss man, glaube ich, schon so sagen, und das ist jetzt auch nicht ganz neu. Gibt es dafür Gründe? Wir hatten beispielsweise in den Medien gerade im ersten Quartal die Berichterstattung über die Nebenkostenabrechnungen, wo Gesellschaften Fehler zugeben mussten, die wiederum aufgrund von Fehlern bei den Abrechnungsunternehmen, die großen, die da im Raum stehen, mit denen alle Unternehmen zusammenarbeiten, gemacht wurden, egal, ob private oder öffentliche. Ist das möglicherweise auch etwas, wo man gucken muss, dass man möglicherweise mit dem einen mehr zusammenarbeitet, mit dem anderen weniger? Kann das vielleicht auch bei den Fällen, die die GEWOBAG betreffen, unabhängig von der Kommunikation bei der GEWOBAG speziell, möglicherweise auch ein Problem für alle Gesellschaften sein?

Vielleicht noch mal eine Frage an den Senat: Mich würde auch noch mal – ich bin nicht ganz sicher, ob das schon gefragt worden ist – das Thema Monitoring interessieren, nicht nur beim Abgleich der quantitativen Ziele, die zum Beispiel beim Thema Wohnungsneubau, auch mit den Gesellschaften besprochen und vereinbart worden sind, sondern auch qualitativ, ob es ein Monitoring gibt, gerade bei den öffentlichen Gesellschaften, was die qualitativen Anforderungen, die da vereinbart sind, angeht. Vor allen Dingen, was passiert dann eigentlich? Was ist die Folgewirkung? Was, glaube ich, nicht sein kann – wie gesagt, da ist die GESOBAU jetzt wahrscheinlich der falsche Ansprechpartner –, ist, dass das mit der GEWOBA im nächsten Jahr wieder passiert, sondern es muss irgendetwas daraus folgen dann bei den Nebenkostenabrechnungen für 2024. Ich glaube, die größte Frustration der Mieterinnen und Mieter ist in der Tat, das hatte Herr Bartels auch berichtet, in so ein hohles Loch hinein zu kommunizieren, und es kommt nichts, aber auch gar nichts zurück. Da sage ich ganz offen, das darf bei keinem eigentlich, aber bei einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft – nicht, dass mal ein Brief verschwindet oder eine E-Mail nicht ankommt – per se im Grundsatz nicht passieren, und was da unternommen wird, würde mich noch mal interessieren, vor allen Dingen mit Blick auf die Zukunft. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hat sich Herr Wiedenhaupt gemeldet.

Rolf Wiedenhaupt (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Auch meinen herzlichen Dank an die Anzuhörenden! Ich möchte noch mal auf das Thema Heizkostennachzahlung referieren und habe drei Fragen. Zunächst an Sie, Herr Franzen: Alle Fraktionen haben von vielen Mietern Kopien ihrer Abrechnungen bekommen und auch des Werdegangs, wie Sie darauf reagiert haben. Ein Passus, der sich durchzieht, ist: Ich bin zu meinem Mieterbüro gegangen, zu meinem Kundenzentrum, habe dort telefoniert, habe gefragt, und wenn es gut war, dann habe ich die Mitteilung bekommen, wie man Privatinsolvenz anmelden kann, aber ich habe keine Mitteilung bekommen: Wie kann eigentlich meine Nachzahlungsrechnung kontrolliert werden? – Deshalb meine Frage auch an Sie in Funktion als Mitverantwortlicher sozusagen für alle: Gibt es Bestrebungen, dass man bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sagt: Okay, wir werden im nächsten Jahr, das ist gerade angesprochen worden von Herrn Gräff, wieder eine Welle haben bei den Nachzahlungsbescheiden. Sind wir darauf vorbereitet sind? Ist ein Kundenzentrum wirklich ein Dienstleistungszentrum für den Mieter, für den Kunden? Kann es ihm in gewisser Weise auch in der Sache weiterhelfen und nicht nur frustrierende Hinweise auf die Möglichkeit der Insolvenzanmeldungen geben?

Das Zweite, was dabei zutage kam, ist, auch das war durchgehend die Problematik, dass bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen sehr verschieden wiedergegeben wird, zu welchem Preis eigentlich Energie eingekauft worden ist. Wir haben Abrechnungen da, da wurde quasi täglich schon vorher per Mail dargestellt, wie teuer ist die Energie, die wir eingekauft haben. Bei einigen geht es praktisch gar nicht hervor, sondern wird dann pauschal in der Abrechnung dargestellt. Deshalb meine Frage auch an Sie, Herr Franzen: Wäre es nicht sinnvoll, dass man sich da auf einen einheitlichen Standard einigt, dass man mehr Transparenz an den Kunden gibt und sagt: Das war heute und morgen und wann auch immer der Einkaufspreis, und dementsprechend haben wir diese Einkaufspreise an Sie, den Mieter, weitergegeben?

Eine dritte Frage, die auch damit in Zusammenhang steht: Wir hatten staatliche Unterstützungsmaßnahmen bei der Senkung der Energiepreise. Es ist kaum erkennbar, wie diese wirklich Einfluss auf die Abrechnung der Preise genommen haben, die dem Kunden dargestellt

worden sind. Man hätte normalerweise erwarten müssen: Das ist der marktübliche Preis, aber da gab es die und die Absenkung. Das vielleicht auch an Sie beide, auch an Herrn Bartels, ob diese Fälle bei Ihnen auch so aufgeschlagen sind. Man konnte nicht erkennen: Sind die wirklich verbucht worden zugunsten des Kunden, oder sind sie versickert, oder was auch immer? Wie sieht es beispielsweise bei der GESOBAU aus? An Herrn Bartels: Sind bei Ihnen auch in höhere Anzahl dieser Problemfälle aufgetaucht?

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hatte ich mich auf die Redeliste gesetzt und würde jetzt in der Funktion der Abgeordneten Fragen stellen.

Elif Eralp (LINKE): Ich schließe mich erst mal den Ausführungen meines Kollegen Schenker an und möchte noch zwei Fragen stellen, und zwar: Es ist so, dass auch bei den neu erworbenen Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, beispielsweise um den Kotti herum, aber auch anderswo, sich die Mieterinnen und Mieter sehr stark beschweren über schlechte Kommunikation, Vermüllung, ausgefallene Fahrstühle und solche Dinge. Da würde ich gerne wissen, wer denn die Hausmeisterei übernommen hat? Wer sind Ihre Kooperationspartner? Wie läuft die Auswahl? Wie läuft die Aufsicht? Wie ist das Beschwerdemanagement insgesamt? – Das ist die eine Frage.

Die andere lautet: Zur guten Mietenpolitik gehört natürlich auch diskriminierungsfreie Vermietung. Inwiefern – ich hatte dazu auch mal eine Anfrage gestellt, und weiß, dass es das Zufallsgeneratorprinzip gibt –, sind die Strukturen so aufgestellt, dass Diskriminierung vermieden wird? Wie sind die Verfahren entsprechend angepasst im Sinne einer diskriminierungsfreien Wohnraumvergabe? – Das war es als Abgeordnete.

Vorsitzende Elif Eralp: Herr Gräff, bitte schön!

Christian Gräff (CDU): Frau Vorsitzende, als Sie sich jetzt gemeldet haben, ist mir auch noch mal eine Frage, die ich vorhin vergessen hatte, an Herrn Franzen in den Sinn gekommen. Wir hatten vor ganz kurzer Zeit hier im Ausschuss eine Anhörung zur Stabilisierung der Großsiedlungen. Meine Frage bezieht sich ausschließlich auf die Großsiedlungen. Herr Franzen, Sie haben sowohl im Ostteil als auch im Westteil Großsiedlungsbestand. Da wäre unser Ansatz genau umgekehrt. Ich sage es ganz offen. Diese Studie zur Stabilisierung der Großsiedlungen ist auch von Herrn Dr. Hunger hier ausgeführt worden. Müsste man nicht in solchen sehr schwierigen Quartieren die WBS-Quote in den Beständen senken, gerade bei der Neuvermietung, beispielsweise in Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg, aber vielleicht auch, Fragezeichen, das kann ich selbst nicht beurteilen, in Reinickendorf, wo Sie auch sehr große Bestände haben, um Kieze zu stabilisieren? Das hat auch etwas mit dem Thema Sozialraummonitoring zu tun, das wir heute auch am Rande zur Einführung hatten. Das ist jetzt ein etwas anderes Thema, aber, weil das hier aufgemacht wurde, will ich nur mal sagen: Aus unserer Sicht ist der Befund der Anzuhörenden hier eindeutig gewesen oder auch die Empfehlung, um Großsiedlungen zu stabilisieren, genau das Gegenteil zu tun und vielleicht sogar an der einen oder anderen Stelle Eigentumsbildung zumindest zu versuchen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Damit haben wir die Redeliste abgearbeitet. – Bevor ich Ihnen jetzt als Anzuhörende das Wort gebe, hatte sich der Senat gemeldet. – Bitte schön!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Liebe Anzuhörende! Das Thema Kundenorientierung ist natürlich eines, das auch aus unserer Sicht im Mittelpunkt für die landeseigenen Gesellschaften steht, sich daran auch messen zu lassen. Wir wollen das deshalb auch mehr in den Blick nehmen und haben die Gesellschaften gebeten, hier intensiver tätig zu werden, auch um herauszubekommen: Wie ist denn die Kundenzufriedenheit bei den Gesellschaften, und was sind die besonders zu bemängelnden Punkte? Auch die GEWOBAG wird jetzt nach fünf Jahren Pause wieder ein Kundenzufriedenheitsmonitoring machen. Ich glaube, dass tatsächlich die landeseigenen Gesellschaften mit gutem Beispiel vorangehen müssen, an vielen Stellen es aus meiner Sicht auch machen, aber natürlich liegt der Fokus bei ihnen stärker noch als bei anderen, von denen man vielleicht auch nichts anderes erwartet, wenn ich Herrn Schenker richtig verstanden habe, darauf.

Das Thema GEWOBAG ist tatsächlich das, was auch bei uns in der Vergangenheit am meisten aufgelaufen ist. Ich glaube, dass auch mit dem neuen Vorstand bei der GEWOBAG ein Neuaufschlag möglich ist. Wir hatten auch im Vorfeld der Neubesetzung sehr deutlich kommuniziert, dass wir erwarten, dass das auch ein wichtiges Element für den- oder diejenige ist, die da nachbesetzt oder neubesetzt wird. Ich glaube, dass wir mit Herrn Bädelt da jemanden haben, der eine große Sensibilität dafür mitbringt und sich intensiv eingeklinkt.

Grundsätzlich sind viele globale Fragen zu Wohnungsbaugesellschaften gestellt worden. Bitte nicht falsch verstehen, aber die Gesellschaften müssen immer in den Unterausschuss BMC und dort vortragen. Da gibt es sehr umfangreiche Berichte und Vorträge. Ich empfehle nur, sich diese auch noch mal heranzuziehen, weil da vieles drinsteht, das einige der Fragen, die hier jetzt kamen, mitbeantwortet, oder vielleicht auch dort an den Sitzungen teilzunehmen, weil da auch Gelegenheit ist, die einzelnen Gesellschaften intensiver zu befragen.

Zum Wohnungskataster, das Herr Bartels angesprochen hat: Ich glaube nicht, dass man das durch KI lösen kann, sondern wir brauchen erst mal eine Rechtsgrundlage dafür. Der Bund hat an mehreren Stellen auch schon Auskunftspflichten, zum Beispiel beim Mietenspiegel und Ähnlichem, eingeführt. Ob wir jetzt einfach eigenmächtig für ein Wohnraumkataster uns selber eine Auskunftspflicht gesetzlich zubilligen können, daran gibt es durchaus Zweifel. Wenn wir jetzt selber anfangen, ein Kataster aufzubauen, werden wir vermutlich auch nicht schneller sein als der Bund. Insofern verstehe ich die Ungeduld an der Stelle, glaube aber, dass es wenig Sinn macht, wenn wir jetzt einen Parallelmechanismus in Gang setzen, der aus unserer Sicht auf wackeliger Rechtsgrundlage steht.

Ich habe jetzt „Bewirtschaftungsgesetz“ verstanden. Vielleicht habe ich es falsch verstanden, aber ich glaube, auch da ist es leider, wie bei mehreren dieser Themen, relativ wackelig, ob wir dafür eine Rechtsgrundlage haben oder nicht, wenn es BGB-Fragen betrifft. Was die Wohnungsaufsicht und anderes betrifft, sicherlich. Deswegen sind wir auch beim Wohnraum-Sicherungsgesetz noch in der Diskussion: Was können wir dort wirklich auf einer rechtsicheren Grundlage regeln und was nicht? Wir können uns auch gerne noch mal mit dem Mieterverein austauschen, wie wir das zusammenbekommen. Wir müssen nur ein bisschen aufpassen, nicht immer noch irgendetwas Neues als Begriff in die Welt zu setzen, sondern wir sollten versuchen, es zusammenzusammeln und dann zu sortieren: Was können wir machen? Was können wir nicht machen?

Zum Thema Adler, Heimstaden und so weiter und Heizkosten: Erst einmal, Adler und Heimstaden sind nicht Mitglied im Wohnungsbaubündnis. Insofern trinken wir da keinen Kaffee, und es gibt übrigens auch keinen Kuchen bei den Wohnungsbaubündnissitzungen. – Herr Schenker, Sie sind vielleicht großzügiger bei Ihren Sitzungen. – Im Ernst, wir haben insbesondere mit Vonovia gesprochen. Vonovia hatte auch die Zusicherung, dass sie ähnlich wie die Landeseigenen verfahren, dass es also keine Kündigungen wegen der Nichtzahlungsfähigkeit von Heizkostennachzahlungen gibt und dass sie auch die entsprechenden Maßnahmen, wie Stundung, teilweise auch Niederschlagung, dort mit in den Blick nehmen und auch so verfahren. Dass das in den einzelnen Töchtern bei Vonovia manchmal auch nicht so richtig funktioniert, ist ein Thema, das wir mit ihnen noch mal besprechen werden. Aber ich glaube, wir sind mit ihnen zumindest ganz gut im Gespräch. Bei Adler ist, glaube ich, das Problem, dass sie überhaupt kein Geld für irgendetwas haben. Heimstaden tut sich insgesamt noch ein bisschen schwer, auf dem deutschen Markt mit seinen besonderen Herausforderungen anzukommen, ist mein Eindruck. Auch da versuchen wir aber, ins Gespräch zu kommen. Ein Auftaktgespräch hat es schon mal gegeben, und wir werden sehen, dass wir daran anknüpfen, um zu sehen, was man auf der Gesprächsebene machen kann.

Noch mal: Wir haben immer diese Diskussion zwischen dem, was aus dem BGB heraus rührt – da sind die ordnungsrechtlichen Möglichkeiten übersichtlich, um nicht zu sagen, nicht vorhanden –, und dem, was aus anderen Gesetzen heraus rührt beziehungsweise was das Land Berlin noch machen kann. Insofern ist so etwas wie die WVB-Prüfstelle natürlich etwas, das begrenzte Möglichkeiten hat. Aber wir wollen bei der Wohnraumversorgung diese Prüfstelle einrichten. Wir werden das Anstaltsgesetz zeitnah im Senat schließen, um diese Aufgabe da zu verankern und auch noch mal zu präzisieren. Aus unserer Sicht ist diese Ombudsstelle nicht nur dazu da, die Kooperationsvereinbarung zu verfolgen, sondern grundsätzlich auch für Schlichtungen. Die Kooperationsvereinbarung ist sehr breit gefasst in dem, was man dort an Ansprüchen auflistet. Insofern wird es relativ schwer sein zu sagen: Das gehört da nicht rein, wenn eine Mieterin, ein Mieter einer Landeseigenen dort ein Problem hat. Dennoch sind natürlich die Gesellschaften gefordert, nicht einfach zu sagen: Wir warten erst mal ab, bis die Ombudsstelle aktiv wird –, sondern vorher schon intern die Prozesse so zu steuern, dass die Dinge möglichst nicht bei der Ombudsstelle ankommen. Das ist unsere klare Erwartung an der Stelle. Die wirtschaftliche Situation der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist nicht so schlecht, wie sie hier indirekt dargestellt wurde. Man muss natürlich aufpassen, dass sie für die Zukunft so aufgestellt sind, dass sie auch weiter ihren Aufgaben nachkommen können.

Zu den freifinanzierten Wohnungen wurde schon etwas gesagt. Wir wollen eine soziale Mischung in den Quartieren haben. Wir haben jetzt tatsächlich relativ viele Neubauvorhaben, wo die landeseigenen Gesellschaften teilweise bis zu 90 Prozent bezahlbares Wohnen mit sozialer Wohnraumförderung unterstützt realisieren, allerdings in den drei Förderwegen, und wir glauben, dass das auch eine gute Variante ist, die am Ende 60 Prozent der Bevölkerung erreicht. Mit dem Leistbarkeitsversprechen haben wir, glaube ich, auch eine Situation, wo wir sagen können, da wird niemand über Gebühr gefordert. Wenn wir uns die Entwicklung der Einkommen und der Mieten bei den landeseigenen Gesellschaften angucken, dann sehen wir, dass die Einkommen stärker steigen als die Mieten bei den landeseigenen Gesellschaften, und das wird auch mit den Rahmenbedingungen der neuen Kooperationsvereinbarung so bleiben, wenn man davon ausgeht, dass auch weiterhin Gewerkschaften ordentliche Tarifabschlüsse

für ihre Mitglieder beziehungsweise die Beschäftigten insgesamt machen. Insofern haben wir tatsächlich das Problem mit den Angebotsmieten und dem, was bei Privaten teilweise passiert. Aber ich denke, für die Landeseigenen ist das nicht zutreffend.

Zu den Contracting-Verträgen: Mir ist nicht bekannt, dass vor Ankäufen die Contracting-Verträge noch gezielt verlängert worden sind. Ich weiß nicht, ob Herr Franzen da Erkenntnisse hat. Das können wir gerne noch mal mitnehmen. Dazu, dass es systematische Fehler bei den Privaten gibt, hat Herr Franzen schon gesagt, dass es eigentlich alles die gleichen Ablesefirmen sind, die da arbeiten, und da offensichtlich teilweise auch Fehler passieren. Dem gehen wir aber nach. Herr Staatssekretär Machulik hat sich intensiv dahintergeklemmt und ist auch weiterhin im Gespräch mit den entsprechenden Gesellschaften, um zu sehen, dass man für die Zukunft dann auch Härten und die entsprechenden Probleme vermeidet. – So viel vielleicht erst mal von mir. Wir können sicherlich in der Auswertung der Anhörung Dinge noch einmal vertiefen.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Dann würde ich jetzt sagen, dass die Anzuhörenden vielleicht in umgekehrter Reihenfolge wie eben beginnen, also würden Sie anfangen, Herr Franzen. – Bitte schön!

Jörg Franzen (GESOBAU): Vielen Dank! – Ich versuche, das mal chronologisch nach der Reihe der Fragenden abzarbeiten. – Herr Dr. Nas! Sie hatten zuerst nach der Abarbeitung von Investitionsmängeln bei Landeseigenen gefragt. Das ist eigentlich ein etwas globalerer Komplex, nämlich die Kundenzufriedenheit und die Mieterinnen- und Mieterzufriedenheit bei den Landeseigenen. Ich glaube, dass es natürlich von der Außenwirkung her so ist, dass, wenn ein Unternehmen vielleicht mehr in der Kritik steht, es bei allen schlecht sein muss und man Probleme bei allen sieht. Das kann ich definitiv nicht bestätigen und würde hier auch noch mal eine Lanze dafür brechen, dass alle einen extrem guten Kundenservice machen, mit Differenzierungen natürlich – ich habe auch schon bei anderen Wohnungsunternehmen gearbeitet im privaten Bereich –, was die Landeseigenen hier für einen Service anbieten, was sie für eine Reaktionsgeschwindigkeit haben. In der Regel gibt es natürlich immer mal Fehler, die gemacht werden, oder Dinge, wo irgendetwas nicht so klappt, aber das ist schon außerordentlich und sehr herausgehoben im Vergleich zum Markt und auch zu anderen landeseigenen oder kommunalen Wohnungsunternehmen, die ich in Deutschland kenne. Das ist schon sehr gut, und auch, das ergeben unsere Mieterzufriedenheitsbefragungen, die Mietenden sind sehr zufrieden zu einem großen Prozentsatz bei den Landeseigenen. Zu den individuellen differenzierten Problemen kann ich hier nicht antworten. Nochmal: Ich kenne das operative Geschäft der Kollegen nicht so explizit und weiß jetzt auch nicht zu jedem Unternehmen, wie die Kundencenter vor Ort organisiert sind.

Dazu, wie sie sich nach Corona entwickelt haben, kann ich etwas zur GESOBAU sagen: Wir haben zum Glück schon deutlich vor Corona unser Hausmeistermodell umgestellt. Wir haben eigene Hausmeisterinnen und Hausmeister in einer eigenen neuen Gesellschaft eingestellt mit Domizilpflicht gerade in den großen Siedlungsbeständen, wo es Sinn macht, dass die Kolleginnen und Kollegen vor Ort wohnen, und das ist der erste Ansprechpartner, die erste Ansprechpartnerin für unsere Kunden. Das hat zu extremer Verbesserung auch noch mal der Reaktionsgeschwindigkeiten und zur Kundenzufriedenheit und auch zur Abarbeitung natürlich der kleinen Instandhaltungen beigetragen, die die Kundinnen und Kunden am meisten stören, beispielweise wenn am Wochenende der Wasserhahn kaputtgeht oder sonst irgendet-

was. Darum kümmert sich derjenige vor Ort. Dieses „One Face to the Customer“ hat bei uns die Kundenzufriedenheit noch mal exponentiell erhöht und den Service verbessert. Wie gesagt, bei den Kollegen kann ich das jetzt nicht beurteilen. Wir haben nichts verändert, was unsere Kundenzentren angeht. Wir hatten nie so viele kleine, weil wir ziemlich konzentrierte Bestände haben, und die haben wir auch weiterhin, die eher größeren Bereiche, wo wir als kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ansprechbar sind, aber das meiste fängt der Mensch vor Ort ab, und das ist sehr gut.

Noch ein Indikator für die Mieterzufriedenheit ist die Stelle „Fair mieten – Fair wohnen“. Die behandelt nicht nur Diskriminierungsfälle, sondern auch sonstige Beschwerdefälle. Soweit ich mich zurückerinnern kann, und ich glaube, die Zahl ist richtig, waren es in den Jahren immer 80 bis 100 Fälle, die da bearbeitet wurden, was ein verschwindend geringer Prozentsatz ist bezogen darauf, wie viele Kunden wir haben, 363 000 Wohnungen, wie viele Wiedervermietungsfälle wir im Jahr haben.

Da kann ich gleich noch die Fluktuationsfrage beantworten. Das sind leider für den Markt gesehen nur 4 bis 5 Prozent an Fluktuation, die wir in den letzten Jahren hatten. Daraus kann man dann herausrechnen, wie Wiedervermietungsfälle sich daraus ergeben, und dann die 80 bis 100, die durch die „Fair mieten – Fair wohnen“-Stelle bearbeitet werden. Wenn das die ganze Unzufriedenheit ist, dann ist es verschwindend gering und spricht für eine große Mieterzufriedenheit, die wir haben.

Sie hatten noch nach der Vergabep Praxis gefragt, was die besonderen Bedarfsgruppen angeht: Das Segment der besonderen Bedarfsgruppen ist vielfältig. Da sind zum Beispiel auch Studierende drin. Wir bauen alle auch Studierendenwohnhäuser oder -wohnheime, worauf sich natürlich dieses besondere Segment explizit bewerben kann. Bei den anderen Fällen, wo es mehr soziale Gruppen sind, geschütztes Marktsegment zum Beispiel, gibt es besondere Eingangswege, die über unsere Kanäle dann ersichtlich sind, wo sich diese Gruppen dann speziell bewerben können und wo wir dann im Rahmen dieser Quotenvermietung diese Segmente abdecken, oder sie kommen dann direkt mit Betreuung, Housing First zum Beispiel ist so ein Thema, über Träger. Dann gibt es sowieso noch mal einen gesonderten Weg, wo wir auch andere Ansprechpartner bei uns im Sozialmanagement haben. Das wissen die aber, sodass wir diese Quoten auch immer als Sondersegment in unserer gesamten Vermietungsquote erfüllen können.

Herr Laatsch ist nicht da, aber ich beantworte trotzdem mit Blick auf ihn. Er hatte gefragt, ob wir Konflikte mit den Weisungen des Senats im Moment haben, die uns besondere Schwierigkeiten machen. Da kann ich noch mal die gemeinsam vereinbarte Kooperationsvereinbarung lobend erwähnen, die uns wieder Spielräume im sozialverträglichen Umfang ermöglicht, aber in dem, der erforderlich ist, was Mieterhöhungen und die Neubaumietgestaltung angeht, was aber auch unsere Vermietungsquoten angeht, mit den 63 Prozent WBS-Quote und mit dem Leistbarkeitsversprechen, das noch mal von 30 auf 27 Prozent verbessert worden ist. Das ist machbar. Das gibt uns wieder die Luft zum Atmen, auch wirtschaftlich, und wir kommen damit klar. Insofern ist es eine Vereinbarung, mit der wir im Moment leben können und mit der wir keine weiteren Probleme haben.

Dann war noch die Frage, warum wir 15 Euro bei den freifinanzierten Neubaumieten anbieten können, was deutlich unter dem ist, was, wie gesagt, die Institute für eine kostenmäßig erforderliche Einstiegsmiete von 21 bis 23 Euro erhalten. Da hilft natürlich schon, dass wir eingebrachte Grundstücke vom Land haben. Aber die Grundstücke decken nicht dieses Delta zwischen 15 und 23 Euro ab. Das ist dann zugegebenermaßen auch ein bisschen Quersubventionierung aus dem Bestand. Aber wir sind in der Lage, die Projekte, die wir in der Planung haben, in dem Gesamtkonstrukt auch neben allen anderen Anforderungen zu bewältigen. Natürlich hat die Kooperationsvereinbarung eine Laufzeit, und vor Ablauf werden wir dann natürlich die Gespräche wieder aufnehmen und uns dann jeweils zu den aktuellen Bedarfen austauschen und etwas Neues vereinbaren.

Herr Schwarze, zum Thema Contracting: Ich habe keine Bestände angekauft mit Contracting-Verträgen. Deswegen kann ich dazu explizit, genau wie der Senator, nichts sagen. Wir haben zum Glück als GESOBAU auch nur zwei kleine Bestände, wo wir Contracting-Verträge haben. Die sind tatsächlich etwas teurer als eine andere Versorgungslage über GASAG-Einkauf oder über die Fernwärme. Die Höhe der Kosten oder die Entwicklung jetzt auch in den neuen Gesetzen ergibt sich dann immer aus der Vertragsgestaltung. Da muss man dann sehr genau gucken: Wie ist der Vertrag, und wie muss man ihn vielleicht nach verhandeln oder umgestalten? Ich habe keine großen Probleme bei mir im Unternehmen, deswegen kann ich dazu nichts weiter sagen.

Zur Fluktuation habe ich schon geantwortet.

Zur Frage: Brauchen wir eine höhere WBS-Quote? – Aus unserer Sicht nicht, weil wir natürlich eine gesunde Mischung und eine Stabilität in unseren Quartieren brauchen. 63 Prozent sind schon eine außergewöhnlich hohe Quote im Vergleich zu vielen anderen Kommunen in Deutschland, auch für landeseigene oder kommunale Unternehmen. Wir plädieren sehr dafür, maximal bei diesem Wert zu bleiben, um gerade große Siedlungen stabil zu halten und da auch eine Mischung zu gewährleisten. Wir sind für breite Schichten der Bevölkerung als landeseigenes Wohnungsunternehmen zuständig, und das ist auch gut so.

Sie hatten gefragt: Was ist ein gesundes Zinsniveau? – Das Problem war vor allen Dingen der Sprung. Wir sind vor zweieinhalb, drei Jahren von unter einem Prozent gekommen, und dann ist es vervierfacht worden. In Verbindung mit auch kriegsbedingt total gestiegenen Baukosten hat man teilweise 10 bis 15 Prozent in einzelnen Jahren an Steigerung, und wenn das in Kombi kommt, dann ist es einfach ein große Problem. Natürlich gab es mal Zinsen in Höhe von 6 oder 7 Prozent. Ich kann mich noch daran erinnern. Auch da wurde gebaut, aber da war dieses Verhältnis der Baukosten zu den Zinsen dann kostenmäßig nicht so schwierig, wie es jetzt zusammengekommen ist – der perfekte Sturm, wie einige andere das genannt haben. Das war das Problem.

Zum Mietenstopp haben Sie gefragt, ob wir noch in einer Sondersituation sind: Wir sind auf jeden Fall nicht mehr in dieser Sondersituation, die damals zur Definition des Mietensstopps geführt hat, nämlich die Coronazeit. Da sind wir raus. Das war ein Grund, um Mietende in der Zeit nicht noch mit Mieterhöhungen zu belasten. Der Bedarf, unsere Mieten sozialverträglich, sehr leistbar zu erhöhen, ist aufgrund der anderen von mir genannten Punkte, Investitionserfordernisse, da, und insofern sehe ich diese Sondersituation gerade nicht mehr.

Herr Schenker, zu dem Thema Kundenzentren vor Ort, Kommunikation und Betreuung der Mietenden, aber auch der Mieterbeiräte habe ich, glaube ich, schon etwas gesagt, was die GESOBAU angeht. Was die anderen Kolleginnen und Kollegen angeht, kann ich das jetzt nicht so hundertprozentig einschätzen. Deswegen bitte ich um Verständnis, dass ich das jetzt nicht weiter beantworten kann.

Wie wir es finden, mehr Eigenkapital zu bekommen? – Grundsätzlich kann das natürlich helfen, würde auch helfen. Wenn Sie jetzt nach meiner eigenen Meinung fragen, habe ich als Bürger nicht das Gefühl, wenn ich mir die Berichterstattung zum Berliner Landeshaushalt angucke, dass da irgendwelche Spielräume da sind. Deswegen sind wir der Meinung, auch aufgrund der Resonanz auf unsere Mieterhöhungen, die wir jetzt wieder gemacht haben, dass wir differenziert nach Leistbarkeit, und die ist dadurch gegeben, dass wir diese 27 Prozent Leistbarkeitsversprechen abgegeben haben, in moderatem Maße, wie wir es jetzt haben, mit 2,9 Prozent per anno, als Durchschnittswert über dem Gesamtbestand Mieterhöhungen durchführen können. Es ist durchaus so, dass wir nicht nur einkommenschwache Mieter in unseren Beständen haben. Wir haben natürlich viele Mietende, die beispielsweise vor zehn Jahren als Studentinnen und Studenten eingezogen sind, mittlerweile aber Akademiker oder Akademikerin sind, die durchaus nicht diese Probleme haben, und warum sollte man mit der Gießkanne weiterhin dann alle subventionieren. Wie gesagt, das ist ein politisches Thema. Ich hatte nur das Gefühl als Bürger, dass der Spielraum im Landeshaushalt für weitere EK-Zuführungen nicht so riesig ist.

Klimaziele kosten viel Geld. Für mein Unternehmen allein haben wir in den nächsten fünf Jahren Klimaprojekte für 700 Millionen Euro in unserer Planung vorgesehen. Ich kann jetzt aber auch nicht beantworten, wie individuell die Klimastrategien pro Unternehmen aussehen. Ich weiß wie meine aussieht. Die wird gerade aber auch wieder zum dritten Mal überarbeitet, weil sich auf Bundesebene wieder die Gesetzgebung und die Rahmenbedingungen geändert haben. Das ist ein laufender Prozess. Ich könnte Ihnen meine jetzt nicht zeigen, weil sie, wie gesagt, gerade in der Aktualisierung und Überarbeitung ist. Was ich Ihnen sagen kann, ist, dass wir als GESOBAU anstreben, zumindest die Bestände, die nicht fernwärmeversorgt sind, das heißt, wo wir selber im Lead sind und das komplett beeinflussen können, deutlich vor 2040 klimaneutral zu haben. Bei der Fernwärme, wie gesagt, bin ich davon abhängig, wann die Dekarbonisierung kommt. Was es kostet, habe ich Ihnen schon für mein Unternehmen für die nächsten fünf Jahre gesagt.

Ob der neue Mietspiegel ausgereizt werden soll? – Wir haben den jetzt und werden erst mal bewerten, wie sich unsere einzelnen Lagen und Baujahre pro Wohnungsgruppe darstellen. 0,7 Prozent im Durchschnitt ist nicht riesig, aber vor allen Dingen sind bei uns maßgebend 2,9 Prozent Mieterhöhungsmöglichkeiten per anno im Durchschnitt über den Gesamtbestand. In diesem Jahr haben wir unsere Mieterhöhungen verschickt, und insofern ist der Spielraum erst mal für dieses Jahr aufgebraucht. In diesem Jahr, glaube ich, wenn es nicht noch so ein paar Nachzügler gibt, werden die Landeseigenen keine Mieterhöhungen aufgrund des neuen Mietspiegels verschicken. Wie die Bewertung für die Bestände aussieht, müssen wir erst mal sehen.

Zu den Nebenkostennachforderungen 2022 oder den Abrechnungsergebnissen gab es mehrere Fragen. Da kann ich Ihnen sagen, dass wir bei der GESOBAU aufgrund sehr vorausschauender und kluger Anpassungen der Nebenkostenvorauszahlungen – – Wir haben schon im

Jahr 2023 zweimal freiwillig eine Anpassung angeboten, haben es dann einmal mit der Abrechnung aus 2021 gemacht. Im Ergebnis hatten wir 26 Prozent Guthaben und 24 Prozent Nachzahlungen bei unseren Nebenkosten, also deutlich mehr Guthaben für unsere Mietenden. Die Nachzahlungen, was die Zahlung der Abrechnungsergebnisse angeht, sind zu über 95 Prozent bei uns geleistet, also gibt es zumindest bei uns keine Probleme. Wie das bei den Kolleginnen und Kollegen ist, kann ich nicht sagen. Aber vielleicht mal, damit Sie es gehört haben: Die Perspektive ist natürlich nicht besonders positiv, was die nächste Abrechnung angeht. Die wird aus unserer Sicht deutlich problematischer, weil die Hilfen, die auch über die Bundesebene gekommen sind, für das Jahr 2023 nicht mehr so gegriffen haben und zum Tragen kommen und die Preise teilweise im Einkauf der Energie, die wir vorausfinanzieren müssen, dann deutlich in unserer Wahrnehmung und in den Ergebnissen, die wir jetzt abrechnen werden – die Abrechnung haben wir noch nicht –, höher waren als im Jahr 2022. Insofern müssen wir auch da vorausschauend unseren Mietern anbieten, jeweils mit der Abrechnung noch mal die Vorauszahlung etwas anzupassen, sodass das dann nicht auf einen Schlag als böse Nachricht im Laufe dieses Jahres und im nächsten Jahr dann noch mal kommt, um das etwas abzufedern.

Herr Dr. Kollatz, zu dem Thema Kundenzentren, Hausmeister, Kundenorientierung und Vor-Ort-Präsenz habe ich, glaube ich, schon etwas gesagt, zu den Heizkostenvorauszahlungsanpassung auch.

Ob wir uns als LWU zu der Qualität, der Struktur und der Organisation von eingekauften oder eigenen Dienstleistungen austauschen? – Ja, durchaus, die berühmten Shared-Services-Runden und Abstimmungen, wo wir übergeordnete organisatorische Themen natürlich abstimmen und uns darüber austauschen, welches Modell der Dienstleistungsorganisationen in bestimmten Bereichen der eine gemacht hat und gut gemacht hat oder schlecht gemacht hat und der andere davon lernen kann – Das tun wir regelmäßig, aber es ist auch gut, wenn wir nicht alle in allen Punkten gleich agieren, um dann auch entsprechend in kleineren Organisationen lernen zu können und nicht alle die gleichen Fehler zu machen. Das wäre, glaube ich, noch fataler.

Ein Beispiel habe ich zum Thema Betriebskostenabrechnung beziehungsweise Messdienste. Wir haben uns als GESOBAU vor fünf, sechs Jahren von den großen Dienstleistern verabschiedet, also die Ista und Techems dieser Welt, und haben aus verschiedenen Gründen gesagt, wir wollen es mal selber versuchen. Wir haben seit circa vier Jahren alle Bestände im Management der eigenen Messdienstleistungstochter, mit allen Problemen, die damit auch zu tun haben. Eins ist gerade, dass wir in einer kleinen Organisation von zehn Stellen ungefähr vier seit längerer Zeit nicht setzen konnten, weil dieses Fachpersonal am Markt ganz schwer zu bekommen ist. Wir bekommen aber trotzdem sehr betriebssicher unsere Abrechnungen hin. Wir haben sehr gute Erfahrungen damit gemacht, das selber zu machen. Unsere Nebenkostenabrechnungen waren jetzt nicht in der Presse und waren hoffentlich, bisher ist es so, nicht falsch. Wir haben uns von diesen Messdienstleistern verabschiedet. Das erzählen wir den Kollegen und zeigen den Kollegen das auch, also wir tauschen uns aus und versuchen immer, etwas auszuprobieren und von den guten Beispielen zu lernen.

Zum Instandhaltungsbedarf erworbener Bestände kann ich auch nicht so richtig viel sagen, denn in den Beständen, die wir erwerben als GESOBAU, ist der bisher zum Glück nicht so, und wenn, dann ist es so, das machen die Kollegen meines Wissens natürlich auch, dass sie jeweils den Instandhaltungsbedarf in der technischen Due Diligence bei Begehungen auch mit externen Partnern bewerten lassen und auch entsprechend anpreisen bei den Kaufpreisen, die gezahlt werden. Alles andere wäre betriebswirtschaftlich fatal.

Herr Gräff, ich kann nichts zur Dienstleistung der GEWOBAG sagen – ich bitte um Verständnis –; ich möchte das auch nicht. Dann bitte die Kollegen noch mal vorladen und selber fragen! Aus Fairnessgründen kann ich das nicht machen.

Zu den Abrechnungsunternehmen haben Sie gefragt; dazu habe ich schon etwas gesagt. – Zur Stabilisierung von Großsiedlungen: Ich bin komplett Ihrer Meinung und der Meinung von Herrn Dr. Hunger, dass die Großsiedlungen nur langfristig stabil gehalten werden können, wenn wir eine gute Mischung haben und auch keine zu hohen einseitigen Belegungsquoten. Deswegen haben wir immer mit dem sozialen Monitoring, wo wir leider mit unserer Großsiedlung Märkisches Viertel, zumindest in bestimmten LORs, nicht so gut dastehen, das relativ stabil bekommen, aber wir sind immer noch, auch jetzt im neuen sozialen Monitoring, in Teilbereichen relativ schwach, mit hoher Kinderarmut et cetera, die ganzen Faktoren, die da drin sind. Deswegen haben wir alle zwei Jahre, wenn das veröffentlicht wird, uns das angeguckt und dann eine Ausnahmegenehmigung von der 63-Prozent-Quote beantragt und können in den Bereichen 40 Prozent entsprechend nur als Ausnahme vermieten mit der Genehmigung der Senatsverwaltung. Wir gucken uns das Neue jetzt an und entscheiden dann, ob wir wieder einen Antrag stellen. Aber grundsätzlich bin ich völlig Ihrer Meinung, dass eine Mischung das stabilisiert.

Herr Wiedenhaupt, Sie haben zu dem Thema Nebenkostenabrechnungen gefragt, die Beratung der Unternehmen, wenn der Mieter Fragen hat, oder: Wie kann das eingesehen werden? – Grundsätzlich: Wir machen es so, dass zumindest die Belege digital eingesehen werden können. Da gibt es ein Einblicksrecht des Mieters. Der muss aber nicht mehr Kopien anfordern und alles in Papier machen, sondern einmal gibt es den Kommunikationsweg über unsere App, wo schon 22 000 unserer 47 000 Mieter drin sind, die mit einem entsprechenden Passwort dann auch in ihrem geschützten Bereich die ganzen Belege einsehen können. Oder, wenn die Kunden nicht so digital sind, können sie natürlich auch noch Papier anfordern; die Möglichkeit gibt es immer. Wir machen auch eine Beratung durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Betriebskostenabteilungen, und wenn man dann nicht weiterkommt und seinen Vermieter immer noch doof findet, dann gibt es immer noch Herrn Bartels und den Mieterverein als Segment, wo natürlich viele Kunden auch drin sind. Wir versuchen, die Fragen möglichst qualifiziert und gut zu beantworten. Natürlich ist es so: Wenn die Abrechnungen versandt sind, dann sind das im Schwung immer mehrere Tausend, die rausgehen, dann sind die Mitarbeiter zeitlich erst mal belastet mit Nachfragen. Das kann dann einen Moment dauern, aber wir bemühen uns dann, im Rahmen der Möglichkeiten alles qualifiziert abzuarbeiten.

Wie kaufen wir Energie ein? –, war so ein bisschen auch die Frage, und wie stellen wir das dar? Oder können wir das alles vereinheitlichen in der Darstellung? – Einmal: So eine Betriebskostenabrechnung ist mittlerweile so kompliziert, dafür muss man fast eine Doktorarbeit gemacht haben, auch mit allen Änderungen und Hilfen, die jetzt gerade in den Jahren mit hin-

eingespielt haben; das ist schon sehr komplex. Wir versuchen alle, auch in der groben Richtung, in der Kommunikation, in der Darstellung dieser Schreiben, uns auch abzustimmen. Da gibt es einen Arbeitskreis der Hausbewirtschafter des Landeseigenen, damit wir das, zumindest von den Inhalten, gleichmachen. Was die Optik und die einzelnen Sätze angeht, ist es manchmal ein bisschen unterschiedlich, weil wir unterschiedliche, nicht ganz gleiche IT-Systeme haben, und das bedingt dann auch so ein bisschen die Darstellung.

Das mit den Absenkungen: Teilweise war es auch ein Problem, dass die Versorger, die zum Beispiel die Dezemberhilfen bekommen haben und uns in Rechnung gestellt haben, das in ihren Rechnungen dann wieder unterschiedlich dargestellt haben. Da bitte ich aber um Verständnis: Wir reichen das nur durch. Die Heizkostenerhöhungen und die hohen Heizkosten sind ja nicht bedingt durch die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, sondern durch die Versorger, die das uns gegenüber abrechnen. Das wirkt in der Außenwahrnehmung immer so: Wir sind die Überbringer der schlechten Nachrichten, weil wir die Betriebskosten – warm und kalt – verschicken.

Die letzte Frage, glaube ich, war von Ihnen, Frau Vorsitzende, zum Thema Kotti und zu den Hausmeistern. – Keine Ahnung! Bitte die GEWOBA fragen! Ich weiß es nicht. – Diskriminierungsfreie Vermietung: Ich glaube, es ist bei allen auf jeden Fall diskriminierungsfrei, aber die Prozesse sind ein bisschen unterschiedlich, auch das teilweise IT-getrieben, ob die Unternehmen diese Losverfahren über IT-Steuerung machen oder ob sie über ein entsprechendes Mehraugenprinzip das diskriminierungsfrei machen oder mit entsprechenden Stellen im Unternehmen. Wir zum Beispiel haben sowieso immer schon eine externe Ombudsstelle gehabt, und eine Diskriminierungsbeauftragte haben wir extern über eine Kanzlei, an die Mietende sich wenden können, wenn irgendwelche Probleme sind. Wir alle vermieten transparent und diskriminierungsfrei in unterschiedlichen Abläufen und Organisationen in den Unternehmen.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! Das waren lange Ausführungen, aber es waren auch sehr viele Fragen. – Jetzt ist Herr Bartels noch mal dran. Trotzdem haben wir noch eine volle Tagesordnung. Vielleicht können Sie versuchen, kurz, aber dennoch alle Fragen zu beantworten. Danke schön!

Sebastian Bartels (Berliner Mieterverein e. V.): Ich habe eben schon überlegt, ob einige schon mitbeantwortet wurden. Das musste ich leider verneinen oder zumindest auf einzelne Fragen beschränken, aber ich werde versuchen, mich deutlich kürzerzufassen. Ich mache es genauso wie der Kollege Franzen und gehe chronologisch vor, das ist am einfachsten, und verweise dann gegebenenfalls auf vorige Ausführungen.

Zunächst mal haben Sie, Herr Dr. Nas, mich nach der Struktur der Mängel gefragt. Ganz interessant: Wir haben eigentlich permanent eine sehr hohe Quote an Mängeln in der Beratung. Das ist praktisch fast ein Drittel. Es ist auch ganz leicht gestiegen, vielleicht auch durch Corona, den Mietendeckel und so weiter, weil vieles nicht erledigt wurde. Das ist sehr bedauerlich. Es geht viel um Schimmel, es geht sehr viel um Lärm, es geht aber auch um Dinge, die man eigentlich möchte und die nicht gebilligt werden. Das ist die Kehrseite des Mangels, etwas, was nicht bewilligt wird. Da haben wir auch praktisch durchgehend bei Privaten, auch teilweise bei den auffälligen Landeseigenen, Probleme. Ich will das auch mal kurz skizzieren. Zum Beispiel bei Balkonkraftwerken ist der Aufwand enorm, um so eine Genehmigung zu bekommen. Da ist es eigentlich egal, ob ich bei einem Privaten oder bei einer Landeseigenen

bin. Wir fordern generell beim Dürfen, also etwas zu tun in der eigenen Wohnung oder im Umfeld und auch etwas beseitigen zu lassen, dass mehr proaktiv gemacht wird, also dass, gerade mit Blick auf die Landeseigenen, praktisch vorab schon Dinge den Mieterinnen und Mietern berichtet werden, dass vielleicht auch entsprechende Ankündigungen frühzeitig an die Mieter ergehen: Dies und dies werden wir in diesem Kalenderjahr machen oder im nächsten –, ohne dass das eine Modernisierungsankündigung ist, sondern einfach eine Planung. Warum soll man den Mieterinnen und Mietern nicht mitteilen, was man beabsichtigt? – Darauf haben sie doch einen Anspruch. Vielleicht gibt es dann auch weniger Klagen, denn oft kommt ja dann der Bagger, und in zwei Wochen wird angefangen, und das führt zu berechtigtem Unmut. Deshalb wäre es auch taktisch klug, weil vielleicht viele Mieterinnen und Mieter gar nicht so gern mindern möchten, denn das führt zu einem interessanten Problem: Die Leute möchten einfach nur in Frieden leben. Sie möchten frühzeitig Bescheid wissen. Denen geht es gar nicht so sehr um die Minderung. Sie wollen, dass bestimmte exorbitante Beeinträchtigungen aufhören. Ein typisches Beispiel: Da kommt jemand und sagt: Ich habe eine Mieterhöhung bekommen, na ja, so 20, 30 Euro. Das kann ich ja tragen, aber der Vermieter hat nichts gemacht in der Zeit. – Das heißt, die Mieter wollen – in Anführungsstrichen – die Mieterhöhung ganz ungern zahlen; sie tun es dann, aber nicht, weil sie sagen, der Vermieter hat nichts gemacht. Das hat zwar mietrechtlich nichts miteinander zu tun, aber es zeigt doch, wie wichtig die Themen Instandhaltung und Instandsetzung sind – und auch das Thema Dürfen. Es ist uns auch wichtig. Ich nenne nur zwei Schlaglichter von den Landeseigenen: Neulich kam ein Rechtsberater und sagte: Mein Gott, die haben doch tatsächlich eine Umsetzwohnung aufgrund eines unverschuldeten Wasserschadens – ich glaube, es war die DEGEWO, bin mir aber nicht sicher – nicht übernommen, obwohl sie eigentlich einen riesigen Bestand haben, sondern haben gesagt: Da muss der Mieter selbst mit klarkommen; das ist nicht unser cup of tea. – Das ist doch sehr bedauerlich. Da ist die Vonovia wahrscheinlich nicht mal besser, vielleicht sogar doch.

Dann war mal ein Beispiel mit einem Lärmproblem unlängst, bei dem ein Sachbearbeiter einer Landeseigenen gesagt hat: Es gibt überhaupt keine Minderung in dem Fall, denn ich beziehe mich hier auf die Bolzplatzentscheidung des Bundesgerichtshofs. – Das ist natürlich Quatsch, denn das betrifft Fälle, in denen ein Dritter den Lärm verursacht; hier war es die Landeseigene selbst. Es ist vielleicht auch ein bisschen der Wissensstand gegebenenfalls, aber es zeigt, dass es da wirklich arge Missverständnisse und auch falsche Entscheidungen gibt.

Eben habe ich noch vergessen zum Thema Dürfen: der behindertengerechte Umbau. Es ist ganz wichtig, dass wir bei den Landeseigenen auch große Probleme haben, wenn da ein Rollator im Flur stehen soll, oder eine Tür wird verbreitert, oder eine Stufe soll praktisch eingeebnet werden. Da haben wir doch oft Probleme, und es wird dann nicht bewilligt. Das kann eigentlich nicht sein; also sozialer Auftrag der Landeseigenen – da muss man unbedingt mehr daran machen.

Herr Laatsch fragte nach dem Missverhältnis zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten. – Klar, bis zu 10 Prozent kann man bei Neuverträgen natürlich draufhauen bis zur Mietpreisbremse, aber das Problem reicht in der Tat tiefer. Wir haben es mit massiven Verletzungen der Mietpreisbremse zu tun. Deshalb begrüßen wir die Initiative, dass jetzt zumindest § 5 Wirtschaftsstrafgesetz von einigen Bezirken abgegrast wird. Da fängt man als Beifang auch die Mietpreisbremse mit ein. Massive Erhöhungen über 20 Prozent werden da abgefangen mit § 5, der nicht richtig funktioniert; aber immerhin, es ist einen Versuch wert, ihn mal zu akti-

vieren. Wenn schon das Gesetz nicht aktiviert wird, kann zumindest die Behörde, das Bezirksamt mal Schreiben an den Vermieter machen. Das ist also ein ganz großes Problem. Da haben wir Gewerbezuschläge, Gartenzuschläge, Kellerzuschläge, und alles wird nicht ausgewiesen, und letztlich wissen die Mieterin und der Mieter gar nicht, wie hoch die Miete ist. So ist ein Einfallstor für massive Verletzungen der Gesetzeslage gegeben. Meistens haben wir – sagen wir mal, bei ungefähr 50 Prozent – gleichzeitig auch einen Verstoß gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz; das ist sehr auffällig.

Zu der kritischen Frage, die auch von der AfD aufgeworfen wurde: Bringt denn eine Kontrolle durch einen Wohnungsbewirtschaftungsgesetz etwas, denn wir haben doch schon so viele Gesetze? – In die Richtung ging auch ein bisschen das, was Herr Gaebler sagte: Dürfen wir das denn auch, und was bringt das denn? – Doch! Wir fordern in so einem Gesetz, dass dann auch eine Erlaubnis erteilt wird, die auch entzogen wird. Das mag jetzt radikal klingen, aber wenn Sie ein Auto in Berlin anmelden, dann muss das zum TÜV, und es gibt tausend Beschränkungen für Autobesitzerinnen. Wenn man eine Wohnung besitzt, muss man gar nichts machen. Das ist eigentlich kein Zustand. Wenn Sie sich das mal vergegenwärtigen, muss man sagen: Wir müssen hier deutlich strenger werden, und da müsste man gegebenenfalls auch mal bei Akteuren wie Adler und Co, sage ich jetzt ganz bewusst, also in diesem Kreis von Vermieterinnen, die das gar nicht ernst nehmen, eine Erlaubnis entziehen. Es gab mal eine Studie von Prof. Klinski, der tatsächlich so etwas für Börsennotierte gefordert hat, vor einigen Jahren erschienen, und in diese Richtung sollte man vielleicht mal näher nachdenken, ob man ein Gesetz macht, das nicht nur aus einer Addition von Zweckentfremdungsverbot-Gesetz und Wohnungsaufsichtsgesetz besteht. Das wäre wirklich ein bisschen zu einfach; ich komme gleich noch mal darauf zurück.

Wir haben bei der Bestandsvermietung auch noch das Problem – das habe ich eben vergessen –, dass die Mietpreisbremse seit 2014 für Neubauten nicht gilt. Massiven Neubau gibt es jetzt nicht, aber 2014 ist zehn Jahre her. Man sollte diese Ausnahmen von Neubau angeblich auch dynamisieren. Dafür kann aber der Senat nichts. Das ist nur ein Grund, warum wir im Grunde bei Neubauten überhaupt keine Mietpreisbremse haben.

Herr Schwarze von den Grünen! Sie fragten nach Contracting. Da kommen wir ganz konkret zur Frage, um die es auch gehen soll. Wir haben drei Bereiche. Wir haben die eigentliche Fernwärme, die klassische, also Vattenfall; da haben wir kaum irgendwelche Auffälligkeiten gesehen. Trotzdem ist es zu richten nach der AVBFernwärmeV, und die soll jetzt im Sommer auf den Prüfstand und reformiert werden. Die AVBFernwärmeV ist auch wichtig für Contracting und für diese Tochterfirmen, die kaufen und verkaufen. Deshalb ist es wichtig, dass die angefasst wird, damit die Fernwärmeverordnung generell ertüchtigt wird, denn da gibt es ja Grundpreis und Arbeitspreis. Der Grundpreis ist das, was für Investitionen gefordert wird. Wenn wir zunehmend Erneuerbare haben im Bereich der Fernwärme, muss man sagen, ist das ein riesiges Problem, wenn die Grundkosten wahrscheinlich in den nächsten Jahren immer weiter steigen, auch wenn die Mieterinnen und Mieter sparsam wirtschaften. Die Heizung bleibt vielleicht aus, aber die Grundkosten bei der Fernwärme sind auf einmal so hoch durch die Investitionskosten, und das muss unbedingt geregelt werden. Ich vermute, das wird auch angefasst werden. – Wir haben aber hier bei Adler ein ganz großes Problem; auch andere sind betroffen. Die haben Tochterfirmen, und die kaufen günstig oder relativ günstig Energie ein und verkaufen sie an den Mutterkonzern deutlich teurer. Das ist wirklich ein großer Missstand. Das haben wir bei Adler beobachtet. Ein ganz großes Problem ist das eigentliche

Contracting-Modell. Da sind die Klauseln zum Teil angreifbar, und da wollen wir gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund und der Verbraucherzentrale eine Sammelklage machen. Da haben wir jetzt die ersten Verträge, die uns geschickt wurden. Die Energielieferverträge gucken wir uns genau an, und dann müssen wir gucken, ob wir da über die rechtliche Schiene herankommen.

Ein ganzer Seitenblick nur auf die Politik: Natürlich wäre es schön, wenn der Senat so etwas wie eine Kappung einer bestimmten Spitzenlast von Mietenden macht oder das befördert, die praktisch überfordert sind, die weder Hilfen bekommen nach Bürgergeld oder Sozialhilfe und die trotzdem ein sehr geringes Einkommen haben. Denen müsste man eigentlich helfen. Wenn die meinetwegen das Fünffache, Sechsfache des üblichen Preises zahlen sollen, dann müsste man eigentlich sagen: Da machen wir eine Kappung. – Ich sehe auch nicht, warum das unmöglich sein soll. Es geht da nicht um alle, sondern um bestimmte Spitzenbelastungen von Leuten, denen geholfen werden muss.

Zur Frage nach der Fluktuation, WBS-Erhöhung: Das richtet sich auch ein bisschen an uns; ich will es ganz kurz machen. Wir hatten im Rahmen der Kooperationsvereinbarung 75 Prozent WBS-Quote gefordert, und wir halten es auch für sinnvoll. Ganz im Gegenteil sollte die Quote erhöht und nicht verringert werden. Wir halten auch nichts davon, den Anteil in bestimmten Problemkiezen zu senken, sondern ganz im Gegenteil muss man da eher Hilfen hineingeben, Quartiersmanagement. Das kann einer bestimmten Problemlage entgegensteuern, aber nicht dadurch, dass man finanziell schwache Menschen dort ausschließt.

Außerdem fordern wir, dass die neue Gemeinnützigkeit hier schon einmal begonnen wird. Sie ist jetzt auf Bundesebene ganz schwach im Entstehen. Da könnte man ja gucken, welche Teilbestände zumindest für Experimente in Berlin infrage kämen. Wir kritisieren, dass die Ampel das so schleppend und zögerlich anpackt, aber eigentlich könnte doch zum Beispiel auch die BIM einige Bestände, die nicht für das SODA benötigt werden, einfach mal in eine gemeinnützige Vermietungsform umwandeln. Da müsste man gucken, welche steuerlichen Schrauben der Senat hätte, um diese Form der Bewirtschaftung zu begünstigen.

Herr Schenker fragte zum Wohnungsbewirtschaftungsgesetz. Da muss ich sagen: Die Zulässigkeit eines solchen Gesetzes würde sich wohl auch nach dem Bereich Wohnungswesen richten. Da hat das Bundesverfassungsgericht 2021 gesagt, dass die Bundesländer durchaus das Wohnungswesen regeln können. Insofern sehe ich da überhaupt kein Problem, auch scharfe Regelungen zu treffen, die natürlich nicht das Mietrecht betreffen, sondern nur Folgen, zum Beispiel das Thema Eigenbedarf. Da könnte man zum Beispiel sagen: Eine Wohnung kann nur geräumt werden, wenn der Mieter, der geräumt werden soll, eine Ersatzwohnung hat. Der Vermieter muss sich darum kümmern. Er kann dann Schadenersatz beanspruchen und so weiter, aber geräumt werden darf nur, wenn eine Ersatzwohnung vorliegt. Das ist kein Mietrecht, sondern das ist praktisch Wohnungswesen. – Ein Beispiel ist auch die Mitbestimmung, ganz wichtig. Sie ist weder im Zweckentfremdungsverbot-Gesetz geregelt noch im Wohnungsaufsichtsgesetz. Aber das könnte man alles regeln, denn die Privaten haben keine Mitbestimmung, ausgenommen Genossenschaften. Das ist ein großer Missstand, der uns oft auf die Füße fällt. Beim Thema Modernisierung, wenn die Mieter gar nicht mitreden dürfen, wird es in den nächsten Jahren ganz massive Probleme geben. Wir brauchen ein solches Gesetz also auch, um die Demokratisierung der privaten Wohnungswirtschaft voranzutreiben.

Die Zusammenarbeit mit den Behörden, den Bezirksämtern ist sehr schwierig. Es gibt dort einfach zu wenig Personal. Wir fordern deshalb, dass das Personal deutlich aufgestockt wird, dass das Wohnungsaufsichtsgesetz entsprechend durchgesetzt werden kann, wie auch immer das bewerkstelligt wird. Es müssen natürlich erst mal die vorhandenen Stellen besetzt werden, Herr Gaebler, das haben Sie uns gegenüber schon gesagt, aber letztlich muss vielleicht doch noch mal über finanzielle Anreize gesprochen werden, um die Bezirksämter zu ertüchtigen.

Bei der energetischen Modernisierung kritisieren wir auch, dass die Fördermittel nicht aufgestockt, sondern eher abgesenkt werden. Es ist ganz wichtig, dass die energetische Modernisierung in sozialer Hinsicht, gegen Auflagen natürlich, gestärkt wird. Das berührt auch ein bisschen das Drittelmodell, dass der Vermieter im Grunde diese Hilfen nicht eins zu eins, wie die jetzige Gesetzeslage ist, an den Mieter weitergeben soll, sondern er soll vom Staat genug Gelder bekommen, die er zum Teil behalten soll, indem er dann nur noch wenige Prozent auf die Mieterschaft umlegt. Das setzt voraus, dass man entsprechende Mittel bereithält. Deshalb muss man da auch noch mal heran.

Dann hatten wir noch eine Frage von Herrn Kollatz. Ich denke auch, diese Ortsnähe ist sehr wichtig, aber auch die Briefköpfe selbst. Es sollte dann auch etwas personalisierter werden, dass dort auch eine Ansprechperson benannt wird, die man zumindest per E-Mail kontaktieren kann. Das fehlt bislang weitgehend, weil immer nur eine Abteilung genannt wird.

Bei den Nebenkostenvorschüssen sehen wir das genau anders, denn die sind ja 2023 wieder gesunken. Daher sind viele Forderungen von Privaten, aber auch Landeseigenen doch ein bisschen überhöht. Aus der 2022er-Abrechnung eine hohe Vorschusszahlung für 2024 zu fordern, ist ein bisschen schräg. Im Grunde: Wir machen immer einen Schnitt aus 2021 und 2022; das ist dann ein angemessener Vorschuss.

Zum Schluss noch die GEG-Sorgen der Vermieter; Herr Gräff, Sie haben das gefragt. – Ich denke mal, nein. Die Vermieter sind hier schon in der Pflicht, in der Verantwortung. Natürlich müssen die Fördermittel, wie ich eben sagte, auch bereitgehalten werden. Aber wir haben auch in der Koalitionsvereinbarung diese Regelung „Worst First“. Eigentlich sollen die am schlechtesten gedämmten Gebäude zuerst dran sein. Da kann man noch so viel hineinbauen an Technik und Heizung – wenn die nicht gedämmt sind, wird da alles zum Fenster hinausgeblasen. Daher sind die Vermietenden erst mal in Pflicht. Ich denke, die jetzige GEG-Regelung im Heizungsgesetz ist auch nicht so schlecht; es ist ein sinnvoller Kompromiss. Man wartet jetzt erst mal, bis die Wärmeplanung vorliegt, und man kann ja auch alles noch einbauen, was bislang so schädlich ist – leider; aber ich verstehe die Sorgen der Vermieter jetzt aktuell nicht mehr. – Das war es im Prinzip, und ich bedanke mich für die Gelegenheit zur Beantwortung der Fragen.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank Ihnen, dass Sie hier waren und uns Rede und Antwort gestanden haben! Wenn Sie möchten, können Sie für den Rest der Sitzung im Zuschauerbereich Platz nehmen und teilnehmen. – Ansonsten ist die Besprechung zu den Punkten 3 a und 3 b erst einmal vertagt, bis das Wortprotokoll vorliegt, das wir dann auswerten können. – Vielen Dank Ihnen, auch dafür, dass Sie gekommen sind, wohingegen andere leider abgesagt haben!

Punkt 6 der Tagesordnung (vorgezogen)

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1704

**Der Entwurf des Bebauungsplans 3-65 für eine
Teilfläche des Geländes zwischen Heinersdorfer
Straße, südlich des Grundstückes Heinersdorfer
Straße 14 und nördlich des Schmöckpfuhlgrabens im
Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenburg**

[0236](#)
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 4 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/1049

**Mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt: ein
Mieten-Scan für Berlin**

[0146](#)
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der
Fraktion Die Linke
Drucksache 19/1521

**Verdrängung eines queeren Wohnprojekts
verhindern – kommunales Vorkaufsrecht für das
„Tuntenhaus“ in der Kastanienallee 86**

[0219](#)
StadtWohn
Haupt

Vertagt.

Punkt 7 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.