

Abgeordnetenhaus **B E R L I N**

18. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen

Zu TOP 3 unter Zuladung des Ausschusses für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Geschäftsordnung, Verbraucherschutz, Antidiskriminierung
--

49. Sitzung
11. Dezember 2019

Beginn: 10.06 Uhr
Schluss: 19.15 Uhr
Vorsitz: Ülker Radziwill (SPD)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Keine Wortmeldungen.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann kommen wir zum wichtigsten Punkt des heutigen Tages, nämlich zum

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 18/2347 Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung	0244 StadtWohn(f) Haupt Recht
--	--

– **Vorabüberweisung** –

Hierzu: Anhörung

Morgen wird das Thema der Plenarsitzung sein. Es handelt sich dabei um die erste Lesung, aber geredet wird in der Plenarsitzung dazu erst in der zweiten Lesung. – Ich begrüße hierzu alle anwesenden Mitglieder des zu diesem Punkt hinzugeladenen Mitglieder des Ausschusses für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Geschäftsordnung, Verbraucherschutz, Antidiskriminierung. Seien Sie uns herzlich willkommen! – Ich gehe davon aus, dass Sie einverstanden sind, dass wir den Mitgliedern des Rechtsausschusses das Rederecht gemäß § 25 Absatz 6 unserer Geschäftsordnung einräumen. Höre ich hierzu Widerspruch? – Ich höre keinen. Dann verfahren wir so.

Ich darf nur noch einmal unsere Anzuhörenden einzeln begrüßen. Ich mache das in alphabetischer Reihenfolge. Wir haben heute hier Frau Dr. Laura Calbet Elias vom Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung e. V., Herrn Andrej Eckhardt vom Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG, Frau Maren Kern vom Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e. V., Frau Prof. Dr. Karola Knauth, Professorin für Immobilienrecht an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin, Herrn Dr. Max Putzer, Herrn Dr. Christian Schede, Rechtsanwalt der Greenberg Traurig Germany LLP, Herrn Prof. Dr. Christoph U. Schmid, Professor für Europäisches Wirtschaftsverfassungs-, Wirtschafts- und Privatrecht an der Universität Bremen sowie Direktor des Zentrums für Europäische Rechtspolitik, Herrn Frank Schrecker, Sprecher der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin, Herrn Prof. Dr. Foroud Shirvani, Professor für Öffentliches Recht an der Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Herrn Dr. Rainer Tietzsch, Rechtsanwalt, Herrn Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V., und Herrn Kilian Wegner, Rechtsanwalt. – Ihnen allen ein herzliches Willkommen!

Bevor wir mit der Anhörung beginnen, noch ein paar Sätze zum heutigen Ablauf. Ich schlage folgendes Verfahren vor: Da wir heute zahlreiche Gäste haben, möchte ich zunächst kurz darauf hinweisen, dass nach unserer Hausordnung gemäß § 5 Satz 2 in Verbindung mit § 6 während unserer Sitzung keine Zwischenrufe, Beifalls- oder Missfallensäußerungen gestattet sind. – Das ist ein Hinweis an alle Gäste. Der Ausschuss soll von Äußerungen aus dem Gästeraum nicht beeinflusst werden. Ich bitte, das zu berücksichtigen, auch wenn dieses Thema für den einen oder die andere sehr emotional sein könnte. Wir wollen die Anhörung hier ordnungsgemäß durchführen. – Ich danke Ihnen für das Verständnis!

Zum Anhörungsverfahren selbst: Vor den einleitenden Stellungnahmen der Anzuhörenden hat jede Fraktion – nach der Stärke und im Wechsel zwischen Koalition und Opposition – bis zu drei Minuten Redezeit. Die Reihenfolge wäre: SPD, CDU, Linke, AfD, Grüne und FDP. Das ist allen Mitgliedern hier bekannt. Die Anhörung wird in zwei Durchläufen – zwei mal sechs Anzuhörende – stattfinden. Die Anzuhörenden haben in den zwei Durchläufen jeweils die Gelegenheit zu einer kurzen, ca. 5 minütigen ersten Stellungnahme. Für die zwei Durchläufe schlage ich folgende Gruppierung und Reihenfolge vor: im ersten Durchlauf hätten wir Herrn Wegner, Herrn Prof. Shirvani, Herrn Prof. Schmid, Herrn Dr. Schede, Herrn Dr. Putzer und Frau Prof. Knauth. Im zweiten Durchlauf wären es Frau Dr. Calbet Elias, Herr Eckhardt, Frau Kern, Herr Schrecker, Herr Dr. Tietzsch und Herr Prof. Voigtländer. Wie bereits angekündigt, schlage ich zur besseren Strukturierung der Anhörung darüber hinaus vor, dass in beiden Durchläufen jeweils nach den einleitenden Stellungnahmen der Anzuhörenden jede Fraktion die Gelegenheit zur Äußerung hat. Die Reihenfolge orientiert sich dabei an der Stärke der Fraktionen sowie im Wechsel zwischen Koalition und Opposition. Nach dieser ersten Fraktionsrunde erfolgt die Worterteilung in der gewohnten Weise. Ich möchte allerdings darum bitten, dass Sie sich als Ausschussmitglieder mit Ihren Fragen und Kommentaren nach Möglichkeit kurz fassen. Bitte vermeiden Sie Wiederholungen nach Möglichkeit, damit die Anzuhörenden ausreichend Gelegenheit haben, Stellung zu nehmen und Fragen zu beantworten. Gibt es dazu Fragen? Können wir so verfahren? – Ich höre keinen Widerspruch. Dann machen wir das so.

Ich gehe davon aus, dass die Anfertigung eines Wortprotokolls gewünscht wird. Dann verfahren wir so. Seitens der Koalitionsfraktionen wurde mir mitgeteilt, dass beabsichtigt ist, die Auswertung der Anhörung und abschließende Behandlung der Drucksache in der kommenden Sitzung am 15. Januar 2020 vorzunehmen. Um das Wortprotokoll rechtzeitig vorliegen zu haben, wäre ein Beschluss des Ausschusses zur Beantragung einer vorrangigen Erstellung des Wortprotokolls dieser heutigen Sitzung beim Präsidenten des Abgeordnetenhauses sinnvoll. Gibt es hierzu Besprechungsbedarf? – Das ist offensichtlich nicht der Fall. Dann möchte ich darüber abstimmen lassen. Wer beim Präsidenten eine vorrangige Erstellung des Wortprotokolls der heutigen Sitzung beantragen möchte, den bitte ich jetzt um das Handzeichen. – Das sind die Koalitions- und die Oppositionsfraktionen. Das ist einstimmig. Dann beantragen wir das entsprechend beim Präsidenten.

Wünscht der Senat nun das Wort für eine einleitende Stellungnahme das Wort? – Das ist der Fall. Senatorin Lompscher hat jetzt die Möglichkeit, eine einleitende Stellungnahme zum „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ abzugeben. – Bitte sehr!

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn): Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Vielen Dank! – Sehr geehrte Anzuhörende! Sehr geehrte Abgeordnete! Liebe Gäste! Sehr geehrte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung! Da der Senat das Gesetz heute de facto ins Abgeordnetenhaus einbringt, obwohl es formal erst morgen auf der Tagesordnung des Plenums steht, erlauben Sie mir, dass ich kurz Stellung nehme. Sie können sich möglicherweise daran erinnern, dass das ein sehr rasantes und öffentlich begleitetes Gesetzgebungsverfahren ist, das im März – also noch nicht einmal von neun Monaten – begonnen wurde, nachdem verfassungsrechtliche Begutachtungen vorlagen, die dem Senat die Sicherheit gegeben haben, hier auf landesrechtlicher Kompetenzgrundlage handeln zu können. Ich weiß, dass das Gegenstand auch dieser Anhörung ist, aber ich will es als Anfangspunkt des Gesetzgebungsver-

fahrens markieren, dass wir hierzu natürlich eine entsprechende Expertise eingeholt haben und auf dieser Grundlage handeln. Deshalb sieht der Gesetzentwurf vor, dass eine öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten durch ein Landesgesetz erfolgen soll. Der Senat hat das am 26. November 2019 beschlossen, und nun ist das Abgeordnetenhaus am Zug, also Sie.

Ausgenommen von dem Gesetz – das ist ein sehr wichtiger Punkt – sind alle Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmitteln geförderte Wohnungen, die eine Mietpreisbindung aufweisen, Wohnheime, Trägerwohnungen sowie alle ab Anfang 2014 erstmals fertiggestellten Neubauten. Diese Ausnahmen sind inhaltlich leicht zu begründen. Insbesondere die Herausnahme des Neubaus erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Gesetz das Ziel verfolgt, der Ausnutzung der Wohnungsknappheit durch überhöhte Mieten entgegenzuwirken. Dass man der Ausnutzung der Wohnungsknappheit auch durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen begegnen muss, steht außer Frage. Deshalb ist der Neubau ausgenommen.

Mit dem Gesetz wird ein Mietestopp für fünf Jahre eingeführt. Ab dem Jahr 2022 wird die Möglichkeit einer Inflationsanpassung in Höhe von höchstens 1,3 Prozent pro Jahr geschaffen. Bei der Wiedervermietung von Wohnungen darf höchstens die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis – die sog. Vormiete – verlangt werden. Sollte diese Vormiete höher sein als eine zu definierende Mietobergrenze, ist sie auf die entsprechende Mietobergrenze abzusenken. Wenn eine Miete einer modern ausgestatteten Wohnung besonders niedrig ist – hier ist als Grenzwert 5,2 Euro angenommen, wobei sich die 5,2 Euro aus der Mietentabelle ergeben und 80 Prozent des Durchschnittswerts in dieser Mietentabelle darstellen –, kann die Wohnung bei Wiedervermietung auch zu einem höheren Preis – maximal 1 Euro mehr als die Vormiete, bis maximal 5,2 Euro – wiedervermietet werden. Dabei sind natürlich die gesetzlichen Bestimmungen des BGB zur Höhe der Wiedervermietungszuschläge einzuhalten.

Bei der Festlegung der Mietobergrenzen – das ist ein zentraler Bestandteil dieses Gesetzes – haben wir die Werte des Mietspiegels seit 2013 mit der Reallohnentwicklung bis 2019 indiziert. So ist die Mietentabelle für die verschiedenen Baualtersgruppen mit entsprechenden Ausstattungsmerkmalen zustande gekommen. Es sind Zuschläge auf diese Mietentabelle möglich für Gebäude, die in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen – da beträgt der Zuschlag 10 Prozent –, und für modern ausgestattete Wohnungen – im Gesetz sind Vorschläge enthalten, welche Ausstattungsmerkmale bestehen müssen, damit ein Zuschlag von 1 Euro möglich ist.

In bestehenden Mietverhältnissen – das ist der dritte zentrale Inhalt des Gesetzes – können Mieterhaushalte die Kappung einer überhöhten Miete beantragen, wenn diese um mehr als 20 Prozent über der zulässigen Mietobergrenze – einschließlich der dazugehörigen Zuschläge – liegt. Die Antragstellung hierfür soll neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes möglich sein. Bei der Kappung sind außerdem Zu- und Abschläge für die Lage der Wohnung zu berücksichtigen.

Für Modernisierungen findet das Gesetz eine aus meiner Sicht angemessene Regelung. Zum einen wird die Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen auf maximal 1 Euro beschränkt. Zum anderen ist der Katalog der zulässigen Modernisierungsmaßnahmen so gewählt, dass Maßnahmen, die aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen erforderlich sind, Maß-

nahmen, die dem Klimaschutz und der Energieeinsparung dienen, und Maßnahmen zum Abbau von Barrieren möglich sind.

Wirtschaftliche Härtefälle, die auftreten können, werden in dem Gesetz selbstverständlich ebenfalls berücksichtigt. Sollten also Vermieterinnen und Vermieter aufgrund der gesetzlichen Regelungen in die Gefahr einer Unwirtschaftlichkeit geraten, besteht die Möglichkeit der Beantragung von höheren Mieterhöhungen. Das wird, wenn es entsprechend genehmigt wird, weil ein solcher Fall festgestellt wird, dann auch auf der Mieterseite dazu führen, dass höhere Mieterhöhungen für Haushalte mit WBS-Berechtigung durch einen Mietzuschuss abgedeckt werden, der die Differenz zwischen der Mietobergrenze und der gegebenenfalls höheren genehmigten Mieter auffängt.

Verstöße gegen die Anforderungen des Berliner Mietengesetzes werden als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeldern von bis zu 500 000 Euro geahndet. Damit sind die wesentlichen Inhalte des Gesetzes dargestellt.

Wir haben ein Artikelgesetz gemacht, weil in den folgenden Artikeln natürlich Anpassungen im Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz und im IBB-Gesetz vorgenommen werden. Im letzten Artikel ist die Geltungsdauer des Gesetzes geregelt. Es ist auf fünf Jahre nach Inkrafttreten beschränkt. Das war der gemeinsame politische Wille. Das hat der Senat so umgesetzt. Da wir das Gesetz jetzt im Abgeordnetenhaus haben, hat der Senat natürlich nur noch geringen Einfluss auf den weiteren Zeitablauf. Er geht allerdings davon aus, dass das Gesetz im ersten Quartal in Kraft treten kann und der § 5 des Artikels 1, der die Kappung überhöhter Mieten beinhaltet, neun Monate nach Verkünden des Gesetzes in Kraft treten kann. – So viel von meiner Seite zur Einführung. Nun bin ich, so wie Sie, gespannt auf die Anhörung.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Bevor wir allerdings zu den Anzuhörenden kommen, hat jetzt jede Fraktion bis zu drei Minuten Redezeit. Wir verfahren so, wie wir es vorhin festgelegt haben. Frau Spranger hat jetzt für die SPD-Fraktion das Wort. – Bitte!

Iris Spranger (SPD): Herzlichen Dank, verehrte Frau Vorsitzender! – Meine Damen und Herren Abgeordneten! Herzlichen Dank an die Anzuhörenden! Herzlichen Dank an die Gäste, die das heute begleiten! Ich möchte gerne noch einmal – die Senatorin hat ja zur Einführung den inhaltlichen Teil geschildert – für die SPD-Fraktion eine politische Bewertung vornehmen. Wir wissen natürlich – deshalb ist es uns so wichtig, dass wir heute gemeinsam mit den Anzuhörenden noch einmal in das Gesetz einsteigen und die Bewertung durchführen –, dass wir alle zusammen Neuland betreten. Das Gesetz ist ein Kompromiss, der in einer Koalition ausgehandelt wurde. Das ist sehr wichtig, weil wir im wachsenden Berlin – es ist toll, dass Berlin wächst – nur noch 1 Prozent Leerstand haben. Wenn Wohnungsmangel und veraltete Regelungen im BGB aufeinandertreffen, dann ist das für Mieterinnen und Mieter schwierig. Deshalb war es sehr gut – ein Anzuhörender, nämlich Herr Wegner, sitzt ja hier –, dass vor elf Monaten die SPD in Mitte diese Möglichkeit gefunden hat, dass wir dieses Landesrecht ausüben können. Es ist sehr gut, dass 3 Millionen Mieterinnen und Mieter – wir sind eine Mieterstadt – davon profitieren können, wenn wir den Mietenwahnsinn stoppen. Das ist das wichtige Ziel für die Großstädte und insbesondere für Berlin. Die Bundesländer achten jetzt darauf, was wir hier mit dem Gesetz und seinen Paragraphen regeln, denn es gibt bereits andere Bundesländer, die das ebenfalls einführen wollen.

Wir haben als Berliner schon alles gemacht, was landesrechtlich möglich ist. Sie wissen das. Wir haben darüber in fast jeder Parlamentssitzung diskutiert. Wir haben die Liegenschaftspolitik komplett verändert. Wir haben Milieuschutzgebiete eingeführt. Wir haben das kooperative Baulandmodell eingeführt. Wir haben ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz geschaffen. Um nur einiges zu nennen. Wir haben also im Landesrecht alles unternommen, was wir als Landespolitiker machen konnten. Deshalb habe ich am Anfang gesagt, dass wir gemeinsam Neuland betreten. Die Berlinerinnen und Berliner schauen jetzt auf uns.

Es gab natürlich Unruhe. Die Senatorin hat es bereits erwähnt. Es gab unterschiedliche Bewertungen, aber 71 Prozent der Mieterinnen und Mieter in Berlin befürworten das Gesetz und warten auf den Beschluss des Abgeordnetenhauses. Das ist sehr gut. In der Zwischenzeit müssen wir natürlich – das wird uns mit Sicherheit heute inhaltlich noch einmal beschäftigen – den Neubau voranbringen. Wir müssen die Zeit nutzen, um den Mangel, der entstanden ist, zu beseitigen.

Ich ende nun doch mit Herrn Gräff. Herr Gräff hat gesagt – da kann ich nur zustimmen –: Ich finde einen Mietendeckel durch eine rechtsverbindliche Einigung eigentlich voll okay. – Da kann man ihm eigentlich nur Recht geben. – Herzlichen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt die CDU-Fraktion die Möglichkeit, drei Minuten zu sprechen. Herr Evers hat das Wort. – Bitte!

Stefan Evers (CDU): Vielen herzlichen Dank! – Zunächst auch von unserer Seite ein herzliches Willkommen an die Anzuhörenden. Wir danken dafür, dass Sie uns Ihre Zeit und Ihre Expertise zur Verfügung stellen. – Es ist die erste Gelegenheit, sich in der Tiefe und gleichzeitig auf öffentlicher Bühne mit dem vorliegenden Gesetzentwurf auseinanderzusetzen. Wir begrüßen das sehr, denn natürlich ist uns bewusst, welche Verführungskraft dem Versprechen innewohnt, das der Mietendeckel beinhaltet. Die 71 Prozent, die Sie hier angesprochen haben, sind ein deutlich sichtbares Alarmsignal, wie groß die Enttäuschung, die Verdrossenheit über die Unfähigkeit von Politik zu drohen wird, wenn dieser Mietendeckel scheitert. Insofern sollten wir uns heute mit diesem Risiko ernsthaft und in der Tiefe auseinandersetzen und auch damit, wer die Folgen zu tragen hat. All das wird uns heute beschäftigen, und dazu erhoffen wir uns von Ihnen eine Reihe von Einblicken.

Sie haben es gesagt, Frau Spranger: Eine Einigung wäre schön gewesen. Glücklicherweise haben sie Herrn Gräff komplett zitiert. Genau diese Einigung ging aber dem Mietendeckel nicht voraus. Was Sie verstanden haben, war, die Stadt zu spalten in jene, die aus Ihrer Sicht von einem Mietendeckel profitieren sollen, und all denen, die am Ende die Last des Mietendeckel zu tragen haben, wenn er denn zum Tragen kommt.

Dieses juristische Neuland zu beleuchten, wird am Ende Aufgabe der Anzuhörenden in der ersten Runde der heutigen Sitzung sein. Es handelt sich um juristisches Neuland, das Treibsand zu werden droht, und zwar Treibsand, der nicht nur politisch Verantwortliche verschlingt, sondern all diejenigen, denen dieser Mietendeckel eigentlich zugutekommen soll. Sie haben zu recht beschrieben, dass es keinen Zielkonflikt zwischen uns gibt. Uns ist die Situation in der Stadt durchaus bewusst. Sie haben auf 1 Prozent Leerstand hingewiesen. Ob der Mietendeckel etwas an diesem Prozent ändern wird, sei mal dahingestellt. Wir werden gleich einiges hinsichtlich der wohnungswirtschaftlichen und volkswirtschaftlichen Auswir-

kungen eines Mietendeckels hören, aber dieser einprozentige Leerstand ist das eigentliche Problem. Dieses müssen wir dringender und ernsthafter lösen, als es bisher seitens der Koalition und des Senats der Fall ist. Das, was Sie mit der Mietendeckel adressieren, ist etwas anderes. Dabei geht es um die Situation und die Entwicklung von Bestandsmieten. Dort sind wir uns ebenfalls bewusst, dass es Exzesse gibt, die niemand hier im Hause hinnehmen möchte.

Ich bin der SPD sehr dankbar, dass sie auf Bundesebene einiges bewegt hat, was durchaus auch im Sinne der Berliner CDU ist. Das sage ich ganz ausdrücklich. Wir sind ja nicht die größten Fans all der Entscheidungen, die im Interessenausgleich innerhalb der Christdemokratie auf Bundesebene stattzufinden haben. Dass die Mietpreisbremse beispielsweise zu verschärfen ist, hat von der Berliner CDU reichlich Unterstützung gefunden. Wir sind dankbar, dass das in der Koalition gelungen ist. Es ist nur ein bisschen schade, dass wir uns zu Ihren Erfolgen bekennen müssen, anstatt dass Sie das selbst tun. Aber den Hinweis darauf, dass uns das in Berlin unter dem Strich ausdrücklich zugutekommt und wir ehrlicherweise einer verschärften Mietpreisbremse auch einmal die Chance geben müssen, zum Tragen zu kommen, hätte ich eigentlich von einer regierenden SPD erwartet. Stattdessen konterkarieren Sie genau den Erfolg, den Sie in der Fortschreibung und Weiterentwicklung des sozialen Mietrechts auf Bundesebene erreicht haben, und steigen in einen Systemwechsel ein. Das ist die große Sorge, die wir bei diesem Mietendeckel haben. Das ist ein Systembruch. Das ist der Einstieg in den Ausstieg aus dem sozialen Mietrecht. Wir befürchten eine Trümmerlandschaft, die wir anschließend rechtlich nicht mehr überblicken können. Es ist kein Neuland, sondern Treibsand, und dessen sollten wir uns alle bewusst sein.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Jetzt hat die Fraktion Die Linke das Wort. – Frau Gottwald, bitte!

Gabriele Gottwald (LINKE): Schönen guten Morgen, auch an die Gäste und an die Expertinnen und Experten! – Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Die Mieten steigen in Berlin seit Jahren exorbitant. In den letzten zehn Jahren haben sie sich mehr als verdoppelt. Wir sind Spitzenreiter im Bund. Berlin kommt von einem sehr niedrigen Mietniveau. Der Spielraum für Mieterhöhungen ist daher gewaltig. Dies wird leidlich genutzt. Die Erwerbseinkommen entwickeln sich in den letzten Jahren positiv – ein Glück für die Stadt, die sich erst einmal von ihrer Elendsstatistik erholen musste. Aber dieser Anstieg hinkt weit hinter dem Aufwärtstrend der Mieten her. Die Lücke zwischen Einkommen und Mietbelastung wird größer. Die Belastungsquote für die Miete steigt. Die Kaufkraft der Berliner sinkt trotz höherer Erwerbseinkommen. Das ist schlecht für die Stadt. Das schmälert die Kaufkraft. Das drückt die Wirtschaft nach unten.

Dieser Prozess strukturiert die Stadt leider auch um. Die Folgen setzen sich von innen nach außen fort. Wir haben es mit einer massiven Verdrängung am Mietenmarkt zu tun, die insbesondere Menschen trifft, die über niedrige oder durchschnittliche Einkommen verfügen. Es sind gerade die betroffen, die in den Vorjahren in günstigen Bestandswohnungen lebten, für die sich viele Jahre lang niemand interessiert hat. Das ist auch eine Folge der ehemals geteilten Stadt. Wo früher Mauer und Ödnis war, liegen heute die Filetstücke. Der Osten ist so wieso ein Eldorado für Betongoldritter. Für viele Vertriebene heißt es dann: Raus aus der Innenstadt, hinein in den Außenring, dann nach Brandenburg, wenn man sich das noch leisten kann. – Wir müssen uns also realistisch darauf einstellen, dass sich die Stadt zukünftig noch gravierender verändern wird. Reiche wohnen drinnen, Normalos am Stadtrand, aber bald nir-

gends mehr. Es droht die soziale Spaltung des Gesamtgefüges, wenn wir nicht drastisch eingreifen. Lassen wir es so laufen, wird Berlin in zehn Jahren nicht mehr die Stadt sein, die viele so sehr lieben. Wir wollen die Stadt an Anleger aus Steueroasen, Finanzierungsfonds und private Investoren verlieren, weil sie den privaten Wohnraum der Berliner zur Handelsware degradiert haben. Wir wollen eine positive Stadt für all diejenigen, die hier leben, sein, und wir wollen eine Stadt sein, die Menschen anzieht. Wir wollen einfach nicht, dass die Immobilienwirtschaft steuert, wer in Berlin wo und wie wohnt.

Fakt ist: Die Mietpreisbremse des Bundes hat uns nicht davor bewahrt, dass in Berlin die Mieten exorbitant steigen. Das Instrument ist nicht wirksam, was statistisch leicht zu belegen ist – wengleich ich mit Freude höre, dass die CDU jetzt auch für die Mietpreisbremse ist, die sie jahrelang verhindert hat. Das ist schon mal ein Erfolg.

Folglich hat sich die Koalition überlegt, was sie selbst machen kann. Wir müssen handeln, wenn wir Berlin in all seiner sozialen und kulturellen Vielfalt und Durchlässigkeit erhalten wollen. Der Berliner Senat beansprucht als erstes Bundesland, die Mieten am Markt über öffentliches Recht in eigener Kompetenz zu regulieren. Die Koalition ist davon überzeugt, dass Berlin diese Kompetenz hat, damit nicht gegen die Bundesgesetzgebung verstößt, sondern diese nur komplementiert und verfassungsgemäß handelt. Es geht um große Interessen und viel Geld. – Herr Evers nennt das Zielkonflikt, ich nenne das Knete. – Aber es geht vor allem um mehr als 80 Prozent der Berliner Bevölkerung. Ich hoffe, die folgende Diskussion wird dem Rechnung tragen und den Menschen gegenüber fair sein. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt die AfD-Fraktion die Möglichkeit, ihr Statement abzugeben. – Herr Scholtysek, Sie haben das Wort!

Frank Scholtysek (AfD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank auch von uns an die Anzuhörenden für ihre heutige Anwesenheit. Wir, die AfD-Fraktion, haben schwerwiegende verfassungsrechtliche, aber auch inhaltliche wohnungswirtschaftliche Bedenken gegen das vorgeschlagene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen, das kurz Mietendeckel genannt wird. Schon der Titel des Gesetzes ist aus unserer Sicht ein Euphemismus. Hier wird nichts begrenzt, sondern hier wird in Bestandsverträge, in laufende Mietverhältnisse, auch in Neuverträge eingegriffen. Hier wird durch eine planwirtschaftliche, unserer Rechtsordnung grundsätzlich fremde Methode eingegriffen, nämlich durch staatlich festgelegte und abgesenkte Mietpreise. Das alles ist von uns in höchstem Maße zu kritisieren.

In diesem Gesetz wimmelt es von unbestimmten Rechtsbegriffen. Was ist z. B. „die Inflation“? Was ist „hochwertig“? Was ist „schwellenlos“? Was sind „einfach“, „mittel“ und „gut“? Ab welcher Zeitperiode gelten Verluste aus der Vermittlungstätigkeit als auf Dauer angelegt? Wann liegt Substanzgefährdung vor? All diese Begriffe werden in diesem Gesetz genannt. Das Hauptproblem, dass wir hier sehen ist, dass Begrifflichkeiten hier aus dem nichtgesetzlichen Bereich, nämlich aus dem Mietspiegel eins zu eins in einen Gesetzestext übernommen werden. Das dürfte vor Gericht für erhebliche Rechtsstreitigkeiten sorgen. Gerichte, die bislang nur beurteilen mussten, ob alles den wissenschaftlichen Grundsätzen genügt, müssen jetzt jedes einzelne Merkmal prüfen und entscheiden, ob es hier auch zutrifft. Da sehen wir erhebliche Probleme auf die Gerichtsbarkeit, die Mieter und die Vermieter zukommen. Alles in allem ist dieses ganze Gesetz ein vergiftetes Geschenk an die Mieter in dieser Stadt. Es spaltet die Gesellschaft, und dementsprechend lehnen wir es gänzlich ab.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt die Fraktion der Grünen das Wort. Frau Schmidtberger nimmt das war. – Bitte schön!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Liebe Anzuhörende und Gäste! Heute stelle ich bei der Opposition wieder einmal eine verdrehte Welt fest. Sie haben gerade auch noch mal so schön gesagt, der Mietendeckel würde die Stadt sozial spalten, dabei liegt das Problem genau andersherum: Die hohen Mietpreise und die zunehmende Verdrängung bedrohen den sozialen Frieden in unserer Stadt. Wir als rot-rot-grüne Koalition wurden 2016 auch gewählt, um den sozialen Frieden und den sozialen Zusammenhang in unserer Stadt zu erhalten. Genau das haben wir getan. Wir nutzen alle uns zur Verfügung stehenden Instrumente. Wir haben alle Möglichkeiten ausgeschöpft. Wir sind fest entschlossen, dass der Mietendeckel gut für unsere Stadt ist. Wir sind überzeugt, dass die Berlinerinnen und Berliner ihn brauchen. Es ist nicht akzeptabel, wenn die IBB in ihrem Wohnungsmarktbericht feststellt, dass es keinerlei Vermietung innerhalb des S-Bahnringes mehr unter 12 Euro pro Quadratmeter gibt.

Schauen Sie sich doch mal die Einkommenssituation der Berlinerinnen und Berliner genau an: Rund ein Viertel der Berliner Haushalte verfügt über ein Nettoeinkommen von unter 1 300 Euro. Jeder zehnte Haushalt kommt nicht über 900 Euro netto. Rund 60 Prozent der Berliner Haushalte liegen bei einem Nettoeinkommen von unter 2 000 Euro im Monat. Erwähnen will ich noch, dass wir über 600 000 Haushalte in Berlin haben, die von Transferleistungen leben müssen. Diese Menschen sind von der Mietentwicklung der letzten Jahre am stärksten betroffen. Diese Menschen müssen teilweise über 40 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete ausgeben, und deshalb brauchen diese Menschen unsere Unterstützung. Das schaffen wir mit dem Mietendeckel. Wir wollen, dass diese Menschen wieder eine Chance haben, auf dem Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Dass der Markt das nicht alleine regelt, haben meiner Meinung nach die letzten Jahrzehnte bewiesen. Wir greifen jetzt ein. Wir ziehen jetzt die Notbremse, denn ungebremste Spekulation ist keine soziale Marktwirtschaft, liebe Opposition. Alle hier im Raum, die heute die Regulierung prinzipiell als Teufelszeug hinstellen, müssen sich schon die Frage gefallen lassen: Wo sollen die horrenden Preise enden? Wenn das etwa 46-Fache der Jahresmiete in zentralen Lagen einer Stadt für eine Wohnung bezahlt wird, was ist das dann? Wohin soll das führen? Höher, schneller, weiter – so geht es nicht mehr. Der Wohnungsmarkt darf nicht zu einem Finanzmarkt zum Schaden der Menschen werden. Deswegen ist es gut, dass wir als Koalition diese Maßnahmen jetzt ergreifen, denn Spekulation ist kein Naturgesetz. Wohnen ist ein Grundrecht, und deshalb ist die öffentliche Hand in der Pflicht einzugreifen. Deswegen ist es auch gut, dass der Mietendeckel ein Renditedeckel ist. Es ist fünf vor zwölf für unsere Stadt. Wir wollen uns nicht in Richtung London oder Paris bewegen. Wir greifen jetzt ganz bewusst ein, denn Wohnen ist ein Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Mit dem Mietendeckel schaffen wir jetzt ein öffentliches Preisrecht für das Wohnungswesen auf der Landesebene. Uns ist durchaus klar, dass das eine große Herausforderung ist. Deswegen nehmen wir das parlamentarische Verfahren auch ernst. – Wir werden heute hoffentlich mit Ihnen jede Menge Fragen klären – von der Landeskompetenz bis hin zur Verhältnismäßigkeit. Wir von der Koalition wollen das bestmögliche Gesetz für die Berlinerinnen und Berliner erreichen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Jetzt hat die FDP-Fraktion die Möglichkeit, sich zu äußern. Danach beginnen wir mit den Anzuhörenden mit Herrn Wegner, der im Anschluss an die FDP-Fraktion an der Reihe ist. – Herr Czaja wird für die FDP-Fraktion reden. – Sie haben jetzt das Wort, bitte sehr!

Sebastian Czaja (FDP): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Sehr geehrte Gäste! Ein herzliches Willkommen auch von uns! Vielen Dank für Ihre Zeit und auch für Ihre Expertise, die in der Debatte um den Mietendeckel dringend notwendig ist. Wir erleben eine völlig aufgeheizte, polarisierte Diskussion um den Wohnungsmarkt – und das drei Jahre, nachdem Rot-Rot-Grün in Verantwortung ist. Drei Jahre, nachdem Rot-Rot-Grün in Verantwortung ist, ist Wohnen zu einer großen sozialen Frage und zu einer Gerechtigkeitsfrage geworden – und das unter linker Verantwortung. Es hätte sich nie jemand vorstellen können, dass in dieser Stadt die Mieterinnen und Mieter in eine so existenzielle Notlage getrieben werden, in der Wohnungsnot politische Verabredung ist, in der in den letzten drei Jahren 15 000 Wohnungen nicht gebaut worden sind. Dadurch ist insbesondere die von Frau Spranger angesprochene Leerstandsquote von 1,3 Prozent Bilanz Ihrer Regierungsarbeit. Sie jetzt hier hinzusetzen und zu sagen: Wir haben alle Instrumente ausprobiert, und deshalb ist uns juristisches Neuland jetzt gerade recht. – ist der falsche Weg. Das ist noch dazu der größte Tabubruch der jüngsten Geschichte, den Sie hier in unserer Stadt begehen. Wer wird davon profitieren? – Niemand!

Stattdessen haben wir Rechtsunsicherheit für die Zukunft, keine Sicherheit für die Mieterinnen und Mieter insbesondere deshalb, weil laut der eigenen Senatorin unklar ist, ob dieses Gesetz Bestand haben wird. Die Formulierung „juristisches Neuland“ beschreibt das ganz gut. Am Ende wird die Frage zu klären sein, ob dieses Gesetz tatsächlich Bestand haben wird oder nicht. Wir werden diese Klage erheben und werden die Gerichte dazu anrufen, weil wir große Zweifel haben. Im Sinne der Sicherheit für die Mieterinnen und Mieter braucht es in dieser Stadt eine verlässliche Verabredung. Deshalb fordern wir Sie, Frau Senatorin, von dieser Stelle noch einmal auf, wieder an den Verhandlungstisch mit den Akteuren zurückzukehren, um zu einem Mietspiegel in der Stadt zu kommen, denn der bietet Sicherheit und Verlässlichkeit. Ihr Mietendeckel wird das nicht herbeiführen.

Wir müssen zur Kenntnis nehmen, Frau Schmidtberger, dass Ihnen wahrscheinlich jedes politische Mittel in dieser Stadt recht ist. Ich finde es aber nicht rechtens, wenn Farbbeutel oder Drohungen gegen Vermieterinnen und Vermieter in dieser Stadt an der Tagesordnung sind. Das ist für mich kein legitimes Mittel, um Wohnungsnot zu bekämpfen. Das ist eben auch Ausdruck der Debatte und Stimmung, die Sie in dieser Stadt herbeigeführt haben. Von daher setzen wir auf die heutige Anhörung.

Abschließend noch einmal ein Dank an alle, die sich heute hier die Zeit nehmen, um die Debatte in der Stadt zu versachlichen, um den gesellschaftlichen Konsens und das gesellschaftliche Miteinander wieder herzustellen. Das ist die zentrale Frage für unsere Stadt: Wie wollen wir in Zukunft zusammen und miteinander leben? Wie geht das, wenn es einen Bürgermeister der Linken gibt, der den Klassenkampf erst jüngst bei der IHK ausgerufen hat? Das geht uns zu weit. Deshalb freuen wir uns auf die Versachlichung der Debatte.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Wir starten jetzt mit der Runde der Anzuhörenden. Wir beginnen mit Herrn Wegner. – Sie haben das Wort, bitte sehr!

Kilian Wegner (Rechtsanwalt): Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Vielen Dank für das Wort! – Sehr geehrte Damen und Herren! Ich glaube, ich überrasche niemanden, wenn ich Ihnen mitteile, dass die Vereinbarkeit des vorliegenden Gesetzentwurfs mit dem Grundgesetz und der Verfassung von Berlin nicht nur hier im Raum umstritten ist, sondern auch in der juristischen Literatur. D. h., es muss allen klar sein, dass es sich um ein Risikoprojekt handelt. Ich persönlich halte das Gesetz für vollständig verfassungsgemäß. Einige Passagen des Gesetzes bergen in der jetzigen Fassung meines Erachtens jedoch gesteigerte verfassungsrechtliche Risiken. Angesichts der Kürze der mir zur Verfügung stehenden Redezeit kann ich diesen Befund nur an zwei Kernpunkten hier näher ausführen. Weitere Punkte mögen dann in der Fragerunde aufgebracht werden.

Zunächst zur Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin: Ich bin der Auffassung, dass das Land Berlin gestützt auf den Kompetenztitel „Recht des Wohnungswesens“ die Möglichkeit hat, mit den Mitteln des öffentlichen Rechts Preise für Wohnraum zu regulieren. Im Schrifttum wird dem zum Teil entgegengehalten, dass solche Vorschriften durch die Gesetzgebungskompetenz des Bundes zur Regelung des bürgerlichen Rechts – Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Variante 1 des Grundgesetzes – und die darauf gestützten §§ 535ff des Bürgerlichen Gesetzbuchs gesperrt seien. Die Annahme einer solchen Sperrwirkung halte ich für falsch, da sie den Grenzverlauf zwischen öffentlichem Recht und Zivilrecht verkennt. Zivilrechtliche Mietpreisregelungen legen unmittelbar fest, welche Rechte sich Parteien im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit durch Vertrag gegenseitig einräumen können. Das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht schränkt dagegen lediglich die Durchsetzung von zivilrechtlich möglichen Vereinbarungen ein und zerstört den eigenen Regelungsgehalt dieser Verträge nicht. Man mag diese Unterscheidung als formalistisch kritisieren, sie entspricht aber der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, die in einer Zeit entstanden ist, als öffentliches und ziviles Mietpreisrecht in der BRD noch nebeneinander existierten – Stichwort für die Berlinerinnen und Berliner: die Altbauregulierung durch den sog. schwarzen Kreis, der hier viele Jahrzehnte bestand. Gestützt auf diese alte Rechtslage hieß es etwa im Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 23. April 1954 Aktenzeichen II C 50.53 Rn. 40 mit Blick auf das damalige Preisgesetz § 2 – zweifelsfrei öffentlich-rechtlicher Natur –:

Wenn Preise auf Grundlage von § 2

der Mietpreisverordnung nach dem Preisgesetz

festgesetzt werden und damit das Verbot ergeht, einen höheren als den festgesetzten Preis zu fordern oder anzunehmen, anzubieten oder zu zahlen, dann lässt dieses auf dem Gebiete des öffentlichen Rechtes liegende Verbot die auf die Vertragsfreiheit bezüglichen privatrechtlichen Normen des bürgerlichen Rechts ... in ihrem Bestande unberührt. Denn das Preiserhöhungsverbot heben und im allgemeinen Interesse lediglich die Ausübung der sich an diesen Normen ergebenden subjektiven Rechte, ändert aber nicht das in §§ 433 oder 535 BGB enthaltene objektive Recht.

Diese Dichotomie zwischen Zivilrecht und öffentlichem Recht hat der Senat in der folgenden Entscheidung vom 3. Dezember 1954 dann noch einmal deutlicher formuliert. Ich zitiere erneut:

Die Regelung der Notverordnung ... gehört jedoch, gleichviel ob sie den Inhalt der in Betracht kommenden Mietverträge unmittelbar umgestaltet oder lediglich eine Verpflichtung des Vermieters gegenüber dem Mieter begründet hat, zum Bereiche des bürgerlichen Rechtes. Demgegenüber sind die Bestimmungen des Preisrechtes lediglich öffentlich-rechtlicher Natur; insbesondere modifiziert die preisrechtliche Zulassung einer Mieterhöhung ... Das öffentlich-rechtliche Verbot an den Vermieter, eine höhere als die preisrechtliche zulässige Miete zu fordern oder anzunehmen, nur hinsichtlich des zulässigen Höchstbeitrages, wirkt aber im Übrigen auf die privatrechtlichen Rechte und Pflichten der Parteien aus einem Mietvertrag nicht unmittelbar ein.

Es erstaunt mich, dass von diesen Judikaten in einem Großteil der in den letzten Monaten vorgelegten Rechtsgutachten, die sich mit der Landeskompetenz zum sog. Mietendeckel beschäftigen, nichts erwähnt wird, insbesondere weil dem Vernehmen nach die Immobilienwirtschaft für diese Texte viel Geld ausgibt.

Nimmt man die von mir konstatierte Trennung zwischen zivilistischer und öffentlich-rechtlicher Preisregulierung ernst, muss sich diese dann sprachlich auch in den entsprechenden Regelungen wiederfinden, und das ist im vorliegenden Gesetzentwurf nicht durchgehend gelungen. So heißt es beispielsweise in § 5 Abs. 1 des Entwurfs, dass die Miete durch Verwaltungsakt abgesenkt werde, obwohl es doch eigentlich darum geht – nach der eben dargelegten Trennung zwischen beiden Rechtsgebieten –, dem Vermieter die Vereinnahmung überhöhter Mieten zu verbieten. Ähnlich ist in § 7 Abs. 1 Satz 2 von der Zulässigkeit der Mieterhöhung die Rede, obwohl sich die Frage der Zulässigkeit der Mieterhöhung natürlich richtigerweise allein nach dem BGB richtet und es nur um eine Erhöhung der nach diesem Gesetz, also dem Mietendeckelgesetz, geltenden Mietobergrenze gehen kann. Solche sprachlichen Unklarheiten sollten ausgebessert werden.

Jetzt zu Punkt zwei, zur Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie – ebenfalls eine sehr unstrittene Frage, wahrscheinlich eine der Kernfragen der heutigen Anhörung –, zur Vereinbarung mit Art. 14 des Grundgesetzes: Soweit der Mietenstopp nach § 3 des Entwurfs betroffen ist, sehe ich hier keine ernsthaften Bedenken. Verfassungsrechtlich geschützt ist nur die unauskömmliche Bewirtschaftung von Immobilien, nicht eine bestimmte Rendite. Die bisherigen vereinnahmten Mieten tragen die Vermutung der Auskömmlichkeit in sich, sonst hätten sie bisher auch nicht gereicht. Wenn dies im Ausnahmefall anders sein sollte, hilft die Härtefallklausel des § 8 des Entwurfs. Hier stimme ich allerdings der Kritik an der Unbestimmtheit dieser Regelung zu. Nähere Kriterien im Gesetz, wann ein Härtefall vorliegt, wären sehr wünschenswert. Die Preisentwicklung berücksichtigt § 3 Abs. 4 des Entwurfs. Auch hier wäre natürlich eine konkretere Definition des Inflationsbegriffs wünschenswert. Geht man weg von § 3 des Entwurfs und guckt sich den § 5 an, also die Obergrenzen in den Bestandsmieten, dann liegt ein deutlich härterer Eingriff in die Rechte des Eigentümers vor. Entsprechend steigt also die Legitimationslast für den Gesetzgeber.

Auch hier sollte man aus meiner Sicht allerdings einen Punkt nicht vergessen: Es geht ja um die Obergrenze von 120 Prozent des Ortsüblichen. Mieten, die 120 Prozent über dem ortsüblichen Mietniveau liegen, stellen jedenfalls in angespannten Wohnungsmärkten schon heute nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzbuchs eine Ordnungswidrigkeit dar, jedenfalls wenn es keine sog. Kostenmiete ist. Dass diese Ordnungswidrigkeiten in der Praxis angesichts des

Zustands der Justiz und der Verwaltung nicht mehr verfolgt werden, ist einerlei. Fest steht aber, dass ein sehr großer Teil der von § 5 des Entwurfs betroffenen Vermieter schon heute kein schutzwürdiges Vertrauen darauf haben können, ihre überhöhten Mieten für immer vereinnahmen zu können, denn es ist seit jeher klar, dass die Rechtsordnung solche Mieten missbilligt und es nur ein Durchsetzungsproblem der schon bestehenden Vorschriften gibt.

Ob sich diese für mich überzeugende Begründung am Ende durchsetzt, entscheidet das Bundesverfassungsgericht bzw. im Rahmen seines Kompetenzbereichs gegebenenfalls auch der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin. Das damit verknüpfte Risiko einzugehen, liegt aus meiner Sicht im politischen Ermessen dieses Parlaments. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Herr Wegner, für Ihre Stellungnahme! – Herr Prof. Shirvani, jetzt haben Sie die Möglichkeit, Ihre Stellungnahme abzugeben. – Bitte sehr!

Prof. Dr. Foroud Shirvani (Universität Bonn): Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich möchte angesichts meines Zeitbudgets nur zu einigen wesentlichen verfassungsrechtlichen Aspekten des Gesetzentwurfs über die Mietendeckelung Stellung nehmen. Dabei geht es mir nicht um eine politische, sondern um eine rein verfassungsrechtliche Bewertung. Die verfassungsrechtliche Zentralfrage des Gesetzentwurfs besteht darin – wie der Vorredner bereits gesagt –, ob das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für das vorliegende Gesetzesvorhaben hat. Der Bund hat nach dem Grundgesetz die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht. Das bürgerliche Recht erfasst auch privatrechtliche Vorschriften mit sozialstaatlicher Zielsetzung. Dazu gehören nach allgemeiner Auffassung auch die Regelungen zum Mietpreisrecht, die soziale Ungleichgewichte im Privatverkehrsverkehr ausgleichen sollen. Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung sind die Länder von der Gesetzgebung ausgeschlossen, wenn eine bestimmte Frage bundesgesetzlich erschöpfend geregelt wird. Der Bundesgesetzgeber hat das Mietpreisrecht im BGB konkret und detailliert geregelt. Das gilt vor allem für die ausführlichen Bestimmungen über die Mietpreisbremse, die der Gesetzgeber bekanntlich 2015 eingeführt hat. Die genauen Bestimmungen zu Mietpreisbremse sind ein wichtiges Indiz dafür, dass die Länder außerhalb des bundesrechtlichen Regelungsprogramms keine eigenständigen mietpreisrechtlichen Vorschriften erlassen dürfen. Der Berliner Gesetzgeber darf aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechts kein eigenes privates Landesmietpreisrecht erlassen.

Die umfassende privatrechtliche Ausgestaltung des Mietpreisrechts durch den Bund wirft die Frage auf, ob das Land Berlin aufgrund seiner Kompetenz für das Thema Wohnungswesen öffentlich-rechtliche Mietrechtsregelungen treffen kann. Wenn man sich nun die drei wesentlichen Eckpunkte des Gesetzentwurfs anschaut, wird deutlich, dass sich das Regelungskonzept des Entwurfs nicht auf verwaltungsrechtliche Verbote beschränkt, sondern auch das bipolare private Mietverhältnis betrifft. Das gilt erstens für die Regelung über den Mietestopp, die es verbietet, die zum 18. Juni 2019 vereinbarte Miete zu überschreiten. Mag diese Vorschrift die Gestalt eines Verbots haben, im Ergebnis geht es um eine Regelung, die sich auf das privatrechtliche Vertragsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter auswirkt. Selbiges gilt für die Bestimmungen über die Mietobergrenze und die Mietenkappung in den §§ 4 und 5 des Entwurfs. Diese Bestimmungen können dazu führen, dass nach dem Mietpreisrecht des BGB rechtmäßige Mieterhöhungen im Anwendungsbereich des Berliner Gesetzes unzulässig sind. Das entspricht auch der Intention des Landesgesetzgebers, der die wesentlichen Regelungen des Gesetzentwurfs als Verbotsgesetze nach § 134 BGB ausgestalten will.

Es ist meines Erachtens sehr zweifelhaft, ob eine derartige Regelungstechnik mit Art. 72 Abs. 1 GG vereinbar ist. Demnach sind die Länder nur gesetzgebungsbefugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht Gebrauch gemacht hat. Das Bundesverfassungsgericht betonte in diesem Zusammenhang – Zitat:

Führt der Vollzug einer landesrechtlichen Bestimmung dazu, dass die bundesrechtliche Regelung nicht mehr oder nicht mehr vollständig ... angewandt und so in ihrem Regelungsziel nur modifiziert verwirklicht werden kann, so ist dies jedenfalls ein sicheres Anzeichen dafür, dass die betreffende landesrechtliche Bestimmung sich auf einem Feld bewegt, das der Bundesgesetzgeber durch eigene Vorschriften bereits besetzt hat.

Zitat Ende. – Die Bestimmungen des Gesetzentwurfs können dazu führen, dass nach dem Bundesrecht rechtmäßige Mieterhöhungen als verbotswidrige Rechtsgeschäfte behandelt oder behördlich korrigiert werden. Das Land Berlin greift insoweit in die Kompetenzsphäre des Bundesgesetzgebers ein. In der Sache geht es um abweichende Regelungen des Landesrechts, für die das Land im Bereich des bürgerlichen Rechts keine Abweichungskompetenz nach Art. 72 Abs. 3 GG hat.

Die Bestimmungen des Gesetzentwurfs sind auch nicht deswegen kompetenziell unbedenklich, weil der Gesetzgeber in anderen Fällen privatrechtliche Vereinbarungen durch öffentlich-rechtliche Regelungen reglementiert. So existieren zwar im Wohnungsrecht zum Schutz von Mietern Verbotsgesetze wie etwa das Verbot des Mietwuchers nach dem Strafgesetzbuch. Derartige Regelungen sind allerdings in der Regel vom zuständigen Bundesgesetzgeber erlassen worden. Ähnliches gilt außerhalb des Wohnungsrechts für landesgesetzliche Verbotsnormen. Im Unterschied zu derartigen Verbotsgesetzen will der Berliner Gesetzgeber in einem vom Bundesgesetzgeber bereits abschließend geregelten Bereich eigene mietpreisrechtliche Vorschriften erlassen. Die Ziele des Landesgesetzgebers unterscheiden sich nicht merklich von denjenigen des Bundesgesetzgebers bei der Mietpreisbremse. Es geht jeweils um die Begrenzung des Mietanstiegs und die Verhinderung der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus ihren angestammten Quartieren. Damit etabliert der Landesgesetzgeber nicht nur Verbotsnormen, sondern ein dem Bundesrecht entgegenstehendes Landesmietpreisrecht.

Aus den genannten Gründen spricht einiges dafür, dass der Gesetzentwurf in der vorliegenden Form mit der Kompetenzordnung des Grundgesetzes nicht vereinbar ist. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt Herr Prof. Schmid die Möglichkeit, seine Stellungnahme abzugeben. – Bitte, Herr Prof. Schmid, Sie haben das Wort!

Prof. Dr. Christoph U. Schmid (Universität Bremen; Zentrum für Europäische Rechtspolitik): Danke, Frau Vorsitzende! – Es ist schon so viel diskutiert worden, dass man mit Karl Valentin annehmen könnte: „Es ist schon alles gesagt, aber noch nicht von allen.“ – Trotzdem möchte ich hier meine Meinung auch kundgeben, und dies erstens zur Kompetenz: Ich bin eindeutig der Meinung, es ist kompetenzmäßig. Ich gehe da mit Herrn Wegner: Da gibt es, denke ich, keine Sperrwirkung, da das Berliner Gesetz eine eigene öffentlich-rechtliche Konzeption verfolgt. Das ist etwas anderes, ein Aliud, und steht nicht in erster Linie im Widerspruch. Und wenn ein Widerspruch bejaht werden würde, dann müsste man sich in der Tat

mit dem Bundesverfassungsgericht fragen: Geht da nicht die speziellere landesrechtliche Regelung vor?

In der Sache wäre eine andere Entscheidung, wenn man sie hypothetisch annähme, auch katastrophal, wie ich finde. Denn das Land hat die Letztverantwortung für das Wohnungswesen. Es muss dem demokratischen Landesgesetzgeber überlassen bleiben, diese Letztverantwortung wahrzunehmen. Wenn man das Ganze weiterdenkt und annimmt, der Bund wäre qua BGB-Kompetenz nicht zum Erlass von Mietverwaltungsrecht befugt – dem kann man wohl kaum widersprechen – und die Länder wären gesperrt, was wäre das Resultat? – Es gibt niemanden mehr in Deutschland, der so etwas regeln dürfte – unbeschadet dessen, dass in der deutschen Geschichte eine solche Regelung öfter üblich war, unbeschadet dessen, dass es in mehreren Nachbarländern so gilt. Also es gäbe niemanden mehr, der es rechtmäßig erlassen dürfte. Das wäre eine Bankrotterklärung unseres föderalen Systems ohnegleichen, würde ich sagen. Die Kompetenz würde ich also bejahen.

Anders ist es bei der Frage der materiell-rechtlichen Seite in Bezug auf die Grundrechte. Hier würde ich meinen, das Grundkonzept der Mietbindung ist grundsätzlich grundrechtskonform. Das haben das Bundesverfassungsgericht und, wie wir gehört haben, auch das Bundesverwaltungsgericht in älteren Entscheidungen explizit bestätigt. Der Einschätzungsspielraum des demokratisch legitimierten Gesetzgebers wird dabei nicht überschritten. Das gilt meiner Meinung nach auch für die nur eingeschränkte Berücksichtigung des Kriteriums der Lage, das übrigens die Nachbarländer alle einbeziehen. Das wäre hier ein Sonderweg. Aber ich denke, ein Vorgehen gegen Gettoisierung, Gentrifizierung und Verdrängung ist grundsätzlich legitim und auch verhältnismäßig. Wir wollen eben keine brennende Banlieue, sondern ein durchmisches Stadtgebiet, auch weiterhin.

Aber ich habe, ähnlich wie Herr Wegner, bei zwei kleineren Punkten Bedenken. Ich finde, das Gesetz muss handwerklich verbessert werden. Zwei kleine oder nicht so kleine Punkte sind problematisch: Es gibt einen Mietenstopp auch zulasten anständiger Vermieter, die bisher zu Mieten unterhalb der gesetzlichen Obergrenze vermietet haben, während Vermieter, die bisher schon ihren Spielraum maximal ausschöpfen, nur bei Überschreitung der Obergrenze um mehr als 20 Prozent gedeckelt werden. So lese ich das Gesetz; hoffentlich habe ich es richtig verstanden. Ich denke, die Ungleichbehandlung dieser beiden Gruppen ist – insbesondere mit Blick auf die anständigen Vermieter, die sich bisher zurückgehalten haben, die auch nicht erhöhen dürfen, nicht einmal bis zur gesetzlichen Obergrenze – schwer zu rechtfertigen.

Ähnlich ist schwer zu rechtfertigen, warum Neubauten ausgenommen sind, aber nicht auch kernsanierte Gebäude, was wirtschaftlich ähnlich ist. Zumindest bei diesen Punkten würde ich anregen, dass eine Nacharbeit empfehlenswert ist. Wie gesagt: Vom Grundkonzept her denke ich, so etwas muss sich verfassungsmäßig halten lassen, aber im Detail würde ich empfehlen, da noch einmal heranzugehen.

Zu den möglichen Folgen im Lichte der Erfahrungen anderer EU-Länder – mein dritter Punkt: In Bremen haben wir mithilfe einer Finanzierung durch die EU lange das Mietrecht aller europäischen Staaten untersucht und verglichen. Für Fans davon: www.tenlaw.uni-bremen.de – da sind die Landesberichte nachzulesen. Da kann man nachlesen, dass zurzeit in Österreich, in den Niederlanden, in Schweden und auch in Italien bis 1998 solche Systeme mit Mietbindung existiert haben. In Italien gibt es noch viele Altfälle. Da sind die Erfahrungen schon ambiva-

lent, vor allem bei einer sehr großen Kluft zwischen der gesetzlichen Miete und der Marktmiete. Es lassen sich adverse, unangenehme Folgen im System der Marktwirtschaft kaum vermeiden. Es ist wohl kein Geheimnis, dass die Bereitschaft der Vermieter, zu vermieten, zurückgehen dürfte. Es könnte also weniger Objekte am Markt geben, mehr Eigenbedarfskündigungen, eventuell auch Vermieter, die nicht wiedervermieten, sondern abwarten: Was kommt bei der ganzen Geschichte heraus? – Alternative Verwendungen könnten attraktiver werden. Die Erfahrungen der Staaten lehrt: Wenn das private System nicht mehr so gut funktioniert, dann ist der Staat stärker gefordert. Dann müssen Sie beurteilen können, ob Land und Bund dieser Herausforderung genügen können; das kann ich schlecht.

Die Erfahrung gerade in Schweden und in den Niederlanden besagt, dass es Vorteile für Bestandsmieter gibt: Wenn man einmal etwas hat, wunderbar! – Schwieriger aber wird es tendenziell für Wohnungssuchende, insbesondere leider auch für sozial Schwache oder Migranten – Migranten, die sich dann oft mit illegalen Mietverhältnissen zufriedengeben müssen, weil sie der Gefahr unterliegen, dass sie ausgewiesen werden, wenn das Ganze aufkommt. Das ist leider ein Punkt, den man nicht vergessen sollte.

Auch Umgehungsstrategien werden natürlich an Raum gewinnen. So ist es zum Beispiel in Österreich bei ganz niedrigen Mieten üblich, dass man beim Abschluss ein paar Zehntausend Euro unter dem Tisch gibt. Schwarzgeldzahlungen sind da üblich, haben Geschichte. Man kann auch versuchen zu umgehen, indem man Nebenleistungen hoch vergütet. Da erkennt der Gesetzentwurf, dass auch Zubehör für die Obergrenze berücksichtigt wird. Ich könnte jetzt also nicht etwa die Möbel teuer vermieten, aber ich könnte zum Beispiel auf die Idee kommen, die Möbel hoch einzustufen und dann in langen Raten abzahlen zu lassen. Wahrscheinlich wird das ein Gericht als Umgehung einstufen, aber bis das einmal passiert ist, geht wieder viel Zeit ins Land.

Illegale Untervermietungen sind eine häufige Erfahrung aus den Niederlanden. Wenn ich eine Wohnung habe, dann hat diese einen wirtschaftlichen Wert. Dann könnte ich dazu tendieren, sie nicht aufzugeben – weil ja die Miete so billig ist –, sondern mit Gewinn illegal weiterzuvermieten. Auch das setzt voraus: Man braucht eine aktive und wachsame Verwaltung, die solchen Missständen im Ansatz begegnet. Darüber muss man sich klar sein: Es ist definitiv mehr Verwaltungsarbeit, mehr Verwaltungsanstrengung nötig. – [Christian Gräff (CDU): Das schaffen wir ja!] – Diese adversen Folgen stellen meines Erachtens aber nicht das nötige, erforderliche und irgendwie alternativlose Projekt als solches infrage, aber man muss eben aufpassen. Vorschlagen könnte man zum Beispiel eine Clearingstelle, wo Mieter anonym Regelverstöße melden können. Die Erfahrung der Nachbarländer geht nämlich dahin, dass Mieter befürchten, irgendwie herausgekündigt oder sonst wie entfernt zu werden, wenn sie ihren Mund aufmachen. Es wäre also wichtig, dass Mieter anonym Verstöße anzeigen können, und dass dem nachgegangen wird.

Auch könnte man daran denken, andere, alternative Wohnformen – alternative tenures – zu fördern. Viele Länder haben – in Berlin besteht natürlich die gute Tradition der Genossenschaften – etwa soziale Mietagenturen. Vermieter, die kein Maximum realisieren wollen, geben ihre Wohnungen an eine soziale, also staatlich geförderte Mietagentur, und dann bestehen teilweise sogar öffentliche Bürgschaften über eine Minimalmiete, die auf jeden Fall eingenommen wird. Das könnte Vermietern, die sozial engagiert sind, ein gutes System bieten. In den Beneluxstaaten scheint das gut zu funktionieren.

Insgesamt zur Bewertung: Wenn die Deckelung nicht zu exzessiv ist und die adversen Folgen im Blick behalten werden, dann ist ein Erfolg des Projekts möglich und wünschenswert. – Ich danke Ihnen!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank auch für diese Stellungnahme! – Herr Dr. Christian Schede! Nun haben Sie das Wort – bitte!

Dr. Christian Schede (Greenberg Traurig Germany LLP): Verehrte Vorsitzende! Mein sehr verehrten Damen und Herren! Vielen Dank! – Ich beschränke mich in Anbetracht des Zeitbudgets zunächst einmal auf die Gesetzgebungskompetenz und denke, dass in den nächsten Runden auch noch die materiell-rechtlichen Verfassungsfragen auftauchen.

Ich greife das auf, was Prof. Shirvani gesagt hat: Auch ich vertrete die Auffassung, dass das Mietendeckelgesetz mangels Gesetzgebungskompetenz des Berliner Landesgesetzgebers in Hinblick – das ist eine wichtige Einschränkung – auf den privaten und frei finanzierten Wohnungsbestand bereits formell verfassungswidrig sein wird. Das Mietendeckelgesetz regelt bürgerliche Rechtsverhältnisse und damit in der Sache bürgerliches Recht, weil es in das Individualrechtsverhältnis zwischen einem Mieter und einem Vermieter eingreift. Denn es untersagt für einen Zeitraum von fünf Jahren die Anwendung des BGB-Mietpreisrechts, das gerade für diesen Lebenssachverhalt vom Bundesgesetzgeber im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz erlassen wurde. Daran ändert auch der öffentlich-rechtliche Charakter der Regelungen nichts.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – übrigens aus jüngster Zeit, 2016 – gilt; ich zitiere:

Die Befugnis zur Regelung des bürgerlichen Rechts umfasst alle Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden.

Dann führt das Gericht erläuternd fort:

Damit geht es im Wesentlichen um die Ordnung der Individualrechtsverhältnisse.

An anderer Stelle stellt das Verfassungsgericht klar: Der Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts ist nicht als Gegensatz zum öffentlichen Recht zu verstehen. Es kommt in erster Linie auf den Regelungsgegenstand und den Gesamtzusammenhang der Regelung im jeweiligen Gesetz an. – Also: Es kommt auf den Regelungszusammenhang, auf den Lebenssachverhalt an.

Deshalb komme ich – zweitens – zum Ergebnis, dass der Bund mit dem im BGB integrierten sozialen Mietpreisrecht von seiner Befugnis nach Art. 70 ff. GG Gebrauch gemacht hat, eben dieses Individualrechtsverhältnis zwischen Bürgern – hier: Mietern und Vermietern – zu regeln. Deshalb entfaltet das BGB-Mietpreisrecht Sperrwirkung. Das heißt, die Länder sind nicht befugt, Gesetze zu erlassen, die dem BGB-Mietpreisrecht widersprechen bzw. das diesem zugrunde liegende gesetzgeberische Konzept verfälschen. Das ergibt sich im Ergebnis auch aus der eindeutigen Regelung aus Art. 72 GG, wonach im Bereich der konkurrierenden

Gesetzgebung der Bund für die Gesetzgebung zuständig ist, wenn und soweit er von seiner Gesetzgebungsbefugnis Gebrauch gemacht hat.

Drittens: Diese Sperrwirkung reicht so weit, wie die BGB-Mietpreisregeln reichen. Mit anderen Worten: Unzulässig sind landesgesetzliche Regelungen, die das seit Jahrzehnten ausdifferenzierte und fortentwickelte Konzept des BGB außer Kraft setzen, das sozial abgefederte, aber noch an der Marktentwicklung orientierte Mietanpassungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. die Deckelung der Neuvermietungsmieten vorsieht. Stichworte sind die Einhaltung der Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse. Die Anwendung des Mietendeckelgesetzes würde dazu führen, dass unter Bußgeldanordnung die Anwendung geltenden BGB-Mietpreisrechts für den Zeitraum von fünf Jahren untersagt würde. In der Konsequenz würden für ein und denselben Wohnort in Berlin unterschiedliche Normbefehle gelten: Bundesrecht nach BGB, das sozial abgefederte Mietanpassungen vorsieht, und Landesrecht, das im Wege von Mietmoratorium und Mietabsenkungsregeln das BGB-Konzept aushebelt. Damit entstünde ein Normkonflikt, den die Kompetenzordnung der Art. 70 ff. GG gerade verhindern soll. Deshalb sind derartig widersprechende Normbefehle nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gerade nicht zulässig. So hat das Bundesverfassungsgericht wiederholt hervorgehoben, dass – ich zitiere –

konzeptionelle Entscheidungen eines zuständigen Bundesgesetzgebers ... durch ... Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers nicht verfälscht werden [dürfen.]

Und weiter:

Insbesondere dürfen den Normadressaten nicht gegenläufige Regelungen erreichen, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen.

Zitat Ende.

Viertens: Es gibt nach unserer Analyse keine ernsthaft belastbaren Anhaltspunkte, für die hier in diesem Zusammenhang vertretene These, der Bundesgesetzgeber habe den Ländern Gestaltungsspielraum für ein eigenes, mit dem sozialen Mietpreisrecht des BGB in akute Konkurrenz tretendes Gesetzgebungsrecht einräumen wollen. Diese These lässt sich zunächst schon einmal nicht auf die vermeintlichen Regelungsspielräume stützen, die das BGB den Ländern bei der Anwendung der Bundesmietpreisbremse eingeräumt haben soll, denn diese gibt es nicht; dazu können wir gerne nachher noch die Details besprechen. Aber auch darüber hinaus besteht entgegen der in der Begründung zum Gesetzentwurf zum Ausdruck kommenden Auffassung im Lichte des bestehenden BGB-Mietpreisrechts auch auf der Grundlage der Landeszuständigkeit für das Wohnungswesen keine Gesetzgebungskompetenz des Landes für den privaten, frei finanzierten Wohnungsbestand.

Um hier auch gleich ein Missverständnis aus dem Weg zu räumen: Dass die Länder für Mietpreisrecht zuständig sein können, zum Beispiel im Bereich öffentlich geförderter Wohnungen, ist überhaupt nicht Streitig. Es ist ebenso unstrittig, dass seit der Föderalismusreform 2006 bestimmte Regelungsbereiche auf dem Gebiet des Wohnungswesens aus der konkurrierenden Gesetzgebung nun der alleinigen Zuständigkeit der Länder nach Art. 70 GG überlassen wurden. Aber die Begründung einer neuen Zuständigkeit der Länder für ein Mietpreisrecht, das in offene Konkurrenz tritt – egal, ob öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich ausgestaltet – mit

dem existierenden BGB-Mietpreisrecht des Bundesgesetzgebers, das sollte offensichtlich nicht stattfinden. Dafür fehlen jegliche Anhaltspunkte in den Gesetzesmaterialien. Gegenteilige Interpretationsversuche basieren nach unseren Untersuchungen auf einer selektiven Auswertung der Gesetzesmaterialien und der selektiven Berücksichtigung der eigentlichen Reformziele aus der Föderalismusreform 2006.

Lassen Sie mich abschließend noch folgende Bemerkung machen: Schließlich lässt sich eine Gesetzgebungszuständigkeit des Landes Berlin auch nicht durch den Rückgriff auf Art. 28 der Verfassung von Berlin konstruieren. Dies würde dem eindeutigen Wortlaut von Art. 70 Abs. 2 GG widersprechen; ich zitiere:

Die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern bemisst sich nach den Vorschriften dieses Grundgesetzes über die ausschließliche und konkurrierende Gesetzgebung.

Zitat Ende – Und damit geschieht das eben nicht auf der Grundlage der Verfassungen der Länder. Deshalb ist das Staatsziel der Verfassung von Berlin aber nicht bedeutungslos, ganz im Gegenteil. Ich bin der Meinung, der Verfassungsauftrag sollte vielmehr ernster genommen werden als bisher. Bis das Mietendeckelgesetz in Kraft tritt und dann vor den Verfassungsgerichten aller Voraussicht nach landen wird, werden noch weitere zwei, drei Monate vergehen. Dann haben wir seit dem Frühjahr 2019 insgesamt 12 Monate vertan, ohne das zu tun, was nach Art. 28 der Verfassung von Berlin Auftrag des Landes ist; ich zitiere:

Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.

Es wäre im Dienst der Mieter gewesen, hätte wir eine Anhörung schon im September dieses Jahres gehabt – zum Gesetz für Neubaubeschleunigung und den Ausbau des sozialen Wohnungsbaus. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Herr Dr. Putzer! Jetzt haben Sie die Möglichkeit, uns Ihre Stellungnahme mitzuteilen. Sie haben das Wort – bitte sehr!

Dr. Max Putzer: Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Sehr geehrte Damen und Herren! Ich werde mich nur ganz kurz zum Thema der Zuständigkeit äußern, weil das schon einige Anzuhörende angeschnitten haben, bin aber gerne bereit, im Anschluss, in der Diskussion auf einzelne Punkte wie die Widersprüchlichkeit durch öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht einzugehen.

Meiner Auffassung nach sprechen ganz überwiegende Gründe dafür, dass das Land Berlin die Kompetenz zum Erlass eines Gesetzes hat, wie es uns in der aktuellen Fassung vorliegt. Der Mietendeckel ist öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht, so wie das Mietpreisrecht auch in der Vergangenheit seit Beginn der Mietpreisregulierung seit dem Ersten Weltkrieg und auch nach dem Krieg unter der Geltung des Grundgesetzes öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht war.

Zu seiner Regelung hätte sich der Bundesgesetzgeber bis zur Föderalismusreform I auf den Kompetenztitel des Wohnungswesens stützen können. Mit dessen Streichung aus dem Kata-

log von Art. 74 GG, also der konkurrierenden Gesetzgebung, gilt nun die allgemeine Aufangregelung des Art. 70 GG. Das bedeutet, dass die Länder für die Gesetzgebung zuständig sind, soweit die Verfassung nicht dem Bund die Gesetzgebungsbefugnis verleiht. Der Mietendeckel ist eben nicht wie die Mietpreisbremse bürgerliches Recht. Die Mietpreisbremse als klassisches Instrument des sozialen Mietpreisrechts des BGB unterscheidet sich in erheblichem Maße von dem Mietendeckel, sowohl hinsichtlich des Regelungszwecks als auch in Bezug auf die gewählte Regelungstechnik und -materie.

Ausgehend von dieser Unterscheidung der beiden Instrumente bin ich aber der Überzeugung, dass der Landesgesetzgeber Bedenken in Bezug auf seine Kompetenz am besten damit begegnen würde, indem er möglichst klar trennt zwischen den bestehenden Regelungen des sozialen Mietpreisrechts im BGB einerseits und einer öffentlich-rechtlichen Mietpreisbegrenzung andererseits. Da greife ich Dinge auf, die Herr Wegner und auch Herr Schmid schon angesprochen haben. Diese trennscharfe Abgrenzung ist meines Erachtens aber nicht nur interessant im Zusammenhang mit der Frage der Kompetenz, sondern auch bei der materiellen Verfassungsmäßigkeit. Ich denke, dass eine möglichst trennscharfe Unterscheidung zwischen dem zivilrechtlichen Regelungsregime und einem öffentlich-rechtlichen Mietpreisrecht auch die Intensität verringert, mit der in Grundrechte von Vermietern und Eigentümern eingegriffen wird. Sie ist deshalb vorzugswürdig, um eine verfassungsgemäße Ausgestaltung der einzelnen Regelungen sicherzustellen.

Bei der Beurteilung der Frage, ob der vorgelegte Gesetzentwurf verfassungsmäßig ist – insbesondere, ob er in Grundrechte des Vermieters eingreift, also namentlich Art. 14 GG, die Eigentumsgarantie, und Art. 3 GG, den allgemeinen Gleichheitssatz –, kommt es maßgeblich darauf an, ob die Regelungen verhältnismäßig sind. Bei der Prüfung dieser Frage kann man sich ganz überwiegend auf eine sehr gute Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse von diesem Sommer stützen. Da hat das Gericht nicht nur die bereits bestehenden verfassungsgerichtlichen Maßstäbe zur Mietpreisbegrenzung bestätigt, sondern die Erwägungen, die es dort auch zur Mietpreisbremse gefunden hat, können, denke ich, wir auch für unsere Diskussion in weiten Teilen fruchtbar machen. Das Gericht hat also betont, dass der Gesetzgeber im Bereich der Mietpreisregulierung einen besonders weiten Spielraum hat – eben wegen des besonderen sozialen Bezugs. Dabei kann er auch auf Gemeinwohlbelange wie etwa die Verhinderung von Verdrängung oder die Schaffung von sozial durchmischten Stadtbezirken zurückgreifen.

Vor dem Hintergrund dieses eingeräumten weiten Spielraums bestehen meines Erachtens keinerlei durchgreifende Zweifel in Hinblick auf die Geeignetheit und Erforderlichkeit des Mietendeckelgesetzes. Insbesondere wird man den Gesetzgeber nach dieser Mietpreisbremsenentscheidung nicht auf andere Alternativen wie etwa die Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder sozialpolitische Maßnahmen, um bestimmte Härten bei Mieterinnen und Mietern abzufedern, verweisen können. Die Entscheidung lässt auch offen, ob der Bundesgesetzgeber zur Erreichung der von ihm mit der Mietpreisbremse verfolgten Ziele auch bestehende Mieten hätte absenken können. Sie betont zudem, dass das Vertrauen von Vermietern, mit ihrer Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte zu erzielen, grundrechtlich nicht geschützt ist und Vermieter auch nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen dürfen. Ganz maßgeblich für das Gericht für die Feststellung der Verhältnismäßigkeit der Mietpreisbremse war, dass sich diese auf den Mietspiegel bezog und damit auf Marktmieten, sodass sich die Mietpreisbremsenmieten nicht von der Marktentwicklung abkoppeln. Wenn man die-

sen Maßstab auf die Regelung des Mietenstopps überträgt, muss man sagen, dass der Mietenstopp bestehende Mieten einfriert. Das sind Mieten, die sich unreguliert auf dem Markt gebildet haben, beziehungsweise – wenn sie sich nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse gebildet haben, auch hier wieder über den Umweg der Mietpreisbremse plus 10 Prozent –: überdurchschnittliche, am Markt erzielbare Mieten, sodass ich hier keine Probleme sehe.

Etwas anderes ist es natürlich bei der Frage der Tabellenmiete bei Wiedervermietung und bei dem sogenannten Absenken von Bestandsmieten. Diese orientieren sich an den Werten des Mietspiegels von 2013 und decken nicht mehr das aktuelle Marktgeschehen ab, auch wenn die Werte fortgeschrieben wurden. Allerdings hat der Gesetzgeber meines Erachtens eine sachliche Begründung für den Rückgriff auf die Werte von 2013 gefunden, die auch nachvollziehbar ist, denn er hat es damit begründet, dass zu diesem Zeitpunkt ein gerade noch nicht angespannter Wohnungsmarkt bestanden hat, also zu diesem Zeitpunkt die Marktlage abgebildet wird, in der sich die Bevölkerung noch mit hinreichend bezahlbarem Wohnraum am Wohnungsmarkt bedienen konnte.

Weiterhin sprechen meines Erachtens für die Verhältnismäßigkeit der geplanten Regelung einmal die Ausnahme von Neubau – das ist eine sehr großzügige Regelung, weil sie zeitlich sehr weit zurückgeht im Interesse der Vermieter und Eigentümer –, darüber hinaus auch die im Einzelfall geltenden zulässigen Höchstmieten, die sich an Baualter und Ausstattung orientieren, also auch Differenzierungen vornehmen und beim Absenken noch das Kriterium der Lage hinzufügen. Bestandsmieten, die der Gesetzgeber als schutzwürdig erachtet, haben einen Aufschlag von 20 Prozent auf die Werte der Tabellenmiete bekommen. Darüber hinaus ist auch ein Inflationsausgleich vorgesehen, um die Wirtschaftlichkeit der Wohnung zu sichern. Im Falle besonders niedriger Mieten – das Problem sprach auch Prof. Schmid an – ist zumindest bei der Wiedervermietung der Deckel atmend konzipiert. Die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen können zumindest teilweise durchgesetzt werden. Darüber hinaus gibt es auch noch die Härtefallklausel. Der Grund, der meines Erachtens am meisten für die Verhältnismäßigkeit der geplanten Regelung spricht: die Ausgestaltung des Mietendeckels als vorübergehende, zeitlich begrenzte Maßnahme, Stichwort Verschnaufpause für Mieterinnen und Mieter.

Im Ergebnis sprechen meines Erachtens gute Gründe dafür, dass der vorliegende Gesetzentwurf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahrt. Ich möchte trotzdem noch einmal anmerken, dass ich Regelungen für vorzugswürdig halte, die vertraglich begründete Rechte und Pflichten nicht unmittelbar und damit dauerhaft verändern. Eine solche klare Trennung ist bereits gut umgesetzt, wie ich finde, in der Regelung zum Mietenstopp, also § 3 Abs. 1, wo der Gesetzentwurf allein ein Verbot vorsieht, eine Miete zu fordern, die über der Miethöhe des Stichtags liegt. Damit ist meines Erachtens sichergestellt, dass Vermieter auch weiterhin im Anwendungszeitraum des Gesetzes ein Mieterhöhungsverlangen an den Mieter richten können, eine entsprechende Erhöhung aber erst nach Außerkrafttreten des Gesetzes auch fordern können. Vergleichbar wird in § 4, also zur Mietobergrenze, formuliert, dass es verboten ist, bei Wiedervermietung eine Miete zu fordern, nicht aber eine Miete zu vereinbaren, die über die einschlägigen Werte der Mietentabelle hinausgeht. – Das wäre meine Anregung an Sie, dass Sie sich in der Hinsicht noch einmal § 5 Abs. 1, das sogenannten Absenken, und § 7 Abs. 1, zur Modernisierung, genau angucken und entsprechend korrigiert formulieren. – Danke!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank auch für Ihre Stellungnahme! – Jetzt hat Frau Prof. Knauthe das Wort für Ihre Stellungnahme. – Bitte!

Prof. Dr. Karola Knauthe (Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin): Sehr geehrte Frau Ausschussvorsitzende! Sehr geehrte Frau Senatorin! Sehr geehrte Abgeordnete! Sehr geehrte Damen und Herren! Als Letzte in der Runde neigt man dazu, auf die Vorredner einzugehen und schnell Stellung zu nehmen. Das würde ich mir gerne zum Teil vorbehalten für die Frageunde. Dennoch gibt es einiges, was sowohl Sie – Abgeordnete – als auch Sie – meine Kollegen Experten – hier gesagt haben, auf das ich Bezug nehme.

Frau Spranger sagte vorhin, wir betreten Neuland. – Und Herr Kilian sagte, es ist Risikoprojekt. – Tatsächlich ist der Mietendeckel in der vorgesehenen Form einmalig. Es ist verfassungsrechtlich schlicht ein Experiment. Experimente an sich sind nicht schlecht; man sollte sie durchführen, wenn man sichergehen kann, dass sie zum Erfolg führen. Ich glaube, da sind sich alle einig – nach dem bisher Gehörten sind wir an einer Stelle überhaupt nicht sicher: ob das verfassungsrechtlich hält oder nicht. – Sie verfolgen ein Ziel, ein gutes Ziel: die Beruhigung eines Marktes, der im Moment scheinbar nicht zu beruhigen ist. Aber wie sollte das erfolgen?

Das Gesetz in der jetzt vorliegenden Fassung ist schon höchst umstritten in Hinblick auf die Gesetzgebungskompetenz. Ich verweise insofern gerne auf meine Vorredner, insbesondere auf Prof. Shirvani und Herrn Dr. Schede, die einige Argumente gebracht haben, insbesondere aber im Gegensatz zu Herrn Wegner nicht nur – und das bitte nicht falsch verstehen – die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anführen, sondern insbesondere die hier maßgebliche Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts.

Neben der Frage der formellen Verfassungsmäßigkeit stellt sich aber insbesondere auch die Frage der materiellen Verfassungsmäßigkeit. Diese setzt sich, wie Herr Dr. Putzer schon sagte, aus den Komponenten der Geeignetheit, der Erforderlichkeit und der Verhältnismäßigkeit zusammen. An die Geeignetheit sind nie hohe Anforderungen zu stellen. Die Erforderlichkeit wird mit Sicherheit spätestens in der zweiten Fragerunde heute erhebliche Argumente in beiden Richtungen bringen. Die Frage der Verhältnismäßigkeit ist die, die vielfach, zuletzt am 18. Juli, vom Bundesverfassungsgericht entschieden wurde. Schaut man sich den Entwurf des Gesetzes an, muss man feststellen, dass hier eine Vielzahl von Regelungen getroffen werden, bei denen die materielle Verhältnismäßigkeit mindestens äußerst infrage steht.

Aus Bremen kam jüngst ein Gutachten unter anderem von dem Kollegen Prof. Schmid, in dem die Gutachter feststellen:

Anders als die bürgerlich-rechtliche Mietpreisbremse zielen die Maßnahmen im E-MietenWoG Bln nicht darauf ab, im Einzelfall einen fairen Ausgleich zwischen Mietenden und Vermietenden zu ermöglichen.

Das Bundesverfassungsgericht sagt in ständiger Rechtsprechung, zuletzt am 18. Juli:

Der Gesetzgeber muss bei solchen Regelungen sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen. Das heißt freilich nicht, dass sie zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben müssten. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht aber mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozialgebundenen Privateigentums

– wozu Wohnen gehört –

nicht in Einklang.

Das heißt im Umkehrschluss: Hier müssen beide Perspektiven berücksichtigt werden. Und „beide“ bedeutet nicht nur einseitig der Mieter, sondern auch der Vermieter. „Beide“ bedeutet im Rahmen des Mietenstopps selbstverständlich nicht ein kategorisches Stoppen im Sinne eines Moratoriums, das für alle gilt. Herr Dr. Putzer hat sich hierzu schon geäußert. Beide Seiten berücksichtigen unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bedeutet keine Mietabsenkung auf einen Mietspiegel von 2013. Sondern wenn man die Rechtsprechung zugrunde legt, dann ist die Mietpreisbremse genau deshalb nur verhältnismäßig, weil sie sich an den Marktmieten orientiert, nicht entkoppelt ist und sogar – so sagt das Bundesverfassungsgericht explizit – 10 Prozent Aufschlag für Inflation und etwaige Teuerungsraten beispielsweise im Baugewerbe vorsieht. Des Weiteren aber auch: Die Modernisierungumlage, die in dem Gesetz nunmehr auf einen Euro pauschal reduziert ist, die damit außerhalb jeder Verhältnismäßigkeit – spätestens bei jeder energetischen Sanierung – für Vermieter eine Belastung darstellt, ist in ihrem Ausmaß nicht verhältnismäßig. Wenn die Härtefallregelung in all diesen Fällen greifen soll, dann würde das erstens bedeuten, dass der Passus aus dem Gesetz heraus muss bzw. in der Begründung, dass die Ursachen nicht im Vermieter liegen dürfen, denn wenn er sich entscheidet, nicht zu sanieren, dann hat er keine Ursache gesetzt; entscheidet er sich, hat er die Ursache gesetzt. Dieser Passus müsste heraus. Zweitens wird die große Mehrzahl aller Vermieter ein Härtefall werden. Denn eines beachten Sie bei Ihrem Gesetz gerade für meine Begriffe viel zu wenig: Wer ist die Mehrzahl der Vermieter? –

Über 70 Prozent der Mieter, sagen Sie, befürworten den Mietendeckel. – Über 70 Prozent der Vermieter sind kleine Vermieter, sind nicht die großen Konzerne. Es sind Einzelvermieter. – [Zurufe] –

Vorsitzende Ülker Radziwill: Wir hören weiterhin Frau Prof. Knauthe zu. Sie hat noch das Wort.

Prof. Dr. Karola Knauthe (Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin): Letztlich möchte ich – wir können darüber gerne nachher diskutieren, auch über die Quellen, insbesondere Ihre – noch einen Satz zur Rückwirkung sagen: Im Gesetz selbst ist eine tatbestandliche Rückanknüpfung vorgesehen. Darüber wurde im Vorfeld viel diskutiert. In der Gesetzesbegründung findet sich nun auf einer ziemlich weit hinten gelagerten Seite plötzlich ein Argument – der Wissenschaftliche Dienst ist bereits darauf eingegangen – zur echten Rückwirkung einzelner Regelungen. Eine echte Rückwirkung darf überhaupt nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn zwingende Gründe des Allgemeinwohls diese erforderlich machen. Von solchen ist hier nicht auszugehen. Gerne können wir darüber im Einzelnen noch mehr diskutieren. Mit anderen Worten: Auch hinsichtlich der Rückwirkung ist das Gesetz materiell nicht verfassungsgemäß.

Entscheidend ist jetzt aber Folgendes – Sie haben am Anfang gelacht, als ich etwas gesagt habe –: Wen trifft das? – Es trifft die Mieter. Denn was passiert? – Wenn dieses Gesetz vom Verfassungsgericht materiell oder auch formell wegen fehlender Gesetzgebungskompetenz für verfassungswidrig erachtet wird, dann gilt es als nichtig, und dann greifen die Regelungen des BGB. Wenn der Mieter, der aktuell so viel Hoffnung auf Sie setzt – besagte 71 Prozent –, jetzt die Miete einspart oder geringer mietet, dann kann er sich auf die Post vom Vermieter freuen und darf die Miete nachzahlen. Und diese Miete wird der durchschnittliche Mieter – Frau Schmidberger erwähnte vorhin die Zahl – nicht nachzahlen können in zwei oder drei Jahren. Und wir werden die Entscheidung nicht in drei Monaten schon haben. Das heißt, Sie setzen die Mieter an der Stelle einem unglaublichen Risiko aus, das zu stemmen dann weiterer Verwaltungsaufwand wird. Gleiches gilt für die Neuanmietung. Der Mietspiegel wird außer Kraft sein, der qualifizierte vom Mai 2019, im Mai 2021. Er gilt dann auch nicht etwa als einfacher fort; maximal kann man ihn für Richtwerte nutzen. Einen normalen Mietspiegel bekommen wir frühestens, wenn die Modernisierung der Mietpreisbremse kommt, sechs Jahre nach Auslaufen des Mietendeckels. Mit anderen Worten: Wir haben nur noch die ortsübliche Vergleichsmiete, drei vergleichbare Wohnungen. Auch das ist ein Risiko für die Mieter, das überhaupt nicht hoch genug eingeschätzt werden kann.

Deshalb mein dringender Appell an Sie, die Abgeordneten, die Gesetzgeber in unserem Land: Wenn Sie ein Gesetz verabschieden, dann möglichst ein verfassungsgemäßes Gesetz, damit das Risiko aufseiten derer, die Sie schützen möchten, so minimal wie irgend möglich ist. – Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank für Ihre ersten Stellungnahmen! – Sie haben sich im Zeitrahmen zwischen fünfeinhalb bis achteinhalb Minuten bewegt. Ich werde jetzt die Fraktionsrunde einleiten. Wir sind in der Aussprache. Vereinbarung haben wir, dass wir nach der Größe und im Wechsel von Koalition und Opposition starten. – Für die SPD-Fraktion hat Herr Sven Kohlmeier das Wort – bitte!

Sven Kohlmeier (SPD): Ich danke Ihnen, Frau Vorsitzende! – Herzlichen Dank den Anzuhörenden für ihre juristische Einschätzung in diesem Fall! – Es ist halt so unter Juristinnen und Juristen: Wenn sechs Juristen da sind, gibt es unterschiedliche Meinungen, normalerweise bei sechs Juristen sieben Meinungen, in dem Fall sind es bei sechs Juristen zwei unterschiedliche Meinungen: die einen, die es für verfassungsgemäß halten, die anderen für verfassungswidrig. Das liegt wohl in der Natur der Sache bei einem solchen Thema, das eine gesellschaftliche Relevanz hat. Wir haben nicht das erste Mal im Abgeordnetenhaus ein Gesetzesvorhaben zu diskutieren, das verfassungsrechtlich jedenfalls zu diskutieren ist. Beim Spielhallenge-setz Berlin, daran möchte ich erinnern, und auch bei dem Gesetz, in dem es um Überwachungs-aufnahmen ging, gab es erhebliche Diskussionen in diesem Hause. Da wurden so große Begriffe verwendet wie „offensichtlich verfassungswidrig“ und „offenkundig verfassungswidrig“ – die gleichen Begriffe, die jetzt beim Mietendeckel ebenfalls in den Raum geworfen wurden. Da liegt es dann an uns als Politik, hier entsprechende Abwägungen vorzunehmen und dann auch einen entsprechenden Rahmen zu setzen. Insbesondere dann – das muss man eben auch politisch bewerten –, wenn die Gier regiert wie beim Thema Mieten im Land Berlin, dann muss der Gesetzgeber handeln. Anders, als die Expertin Frau Prof. Knauth meinte, ist es eben kein Experiment, das wir hier machen, sondern es ist unsere gesetzgeberische Aufgabe, hier als Parlament entsprechende Gesetze zu machen.

Es gab im Vorfeld eine große Gutachtenschlacht in Hinblick auf den Mietendeckel. Auch das ist üblich bei so einem Vorhaben. Da ist meine Empfehlung, dass alle so ein bisschen abrüsten und wir die heutige Anhörung nutzen, um die Hinweise, die hier kommen, aufzugreifen und dann entsprechend umzusetzen. Letztendlich werden Gerichte darüber entscheiden, ob es verfassungsgemäß oder verfassungswidrig ist. Eines kann man jedenfalls sagen, und zwar, dass die Koalition eine rechtssichere Regelung schaffen möchte für den Mietendeckel und dessen Regelungen. Eines kann man auch sagen, weil es immer gilt: Kein Gesetz wird letztendlich das Parlament so verlassen, wie es vom Senat eingebracht wurde, sodass wahrscheinlich auch nach der heutigen Anhörung hier Änderungen kommen werden.

Ich möchte gerne einige Fragen an die Anzuhörenden richten. Die ersten Fragen gehen an den Anzuhörenden Herrn Wegner: Es gab eine Diskussion, ob Bereichsausnahmen für Genossenschaften zulässig wären. – Können Sie mir sagen, ob man so etwas im Gesetz regeln könnte? – Dann interessiert mich eine Frage, die Sie beantworten können; die Frage kann sich aber auch an die anderen Anzuhörenden richten: Was passiert eigentlich in fünf Jahren, wenn der Mietendeckel ausläuft? Wäre es unsere Aufgabe, den Mietspiegel entweder fortzuschreiben die nächsten fünf Jahre, oder möglicherweise in zwei oder drei Jahren – ausgehend davon, dass der Mietendeckel im Wesentlichen verfassungsgemäß ist – einen neuen Mietspiegel zu machen? Wie geht man also mit dem Mietspiegel um?

Dann interessiert mich von Herrn Wegner: Sie haben zwei Punkte angesprochen, und zwar einmal in Hinblick auf die Härtefallregelung in § 8 und einmal auf die Absenkung in § 5. – Gibt es da Ihrerseits Vorschläge, wie man Regelungen in das Gesetz aufnehmen kann, die Ihren Hinweisen nahekommen?

Bei Herrn Schmid möchte ich gerne nachfragen: Sie haben angesprochen, dass es Umgehungstatbestände geben könnte, und haben da unter anderem auf Österreich verwiesen, oder irgendwelche Zahlungen. – Sind Sie der Auffassung, dass man da im Gesetz noch eine Nach-

regelung machen müsste, um Umgehungsmöglichkeiten zu verhindern oder jedenfalls gegebenenfalls ordnungswidrigkeitenbewehrt zu regulieren?

Herr Dr. Putzer sprach an, dass die Regelung dem öffentlich-rechtlichen Mietpreisrecht unterliegt und deshalb der Regelungsbefugnis des Landes Berlin unterfällt. – Da wurde die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 1954 zitiert. Mich interessiert, ob die Situation auf dem Mietpreismarkt heute genauso oder vergleichbar ist, wie sie seinerzeit war, und sich daraus ableiten lässt, dass das Land Berlin im öffentlichen Mietpreisrecht die Gesetzgebungskompetenz hat.

Mich interessiert weiterhin: Auf Seite 25 des Gesetzentwurfes – in der Begründung – ist zu lesen, dass hinsichtlich des Mietensstopps die Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 1 dahingehend ist, dass es verboten ist, höhere Mieten zu fordern. Und dann steht im Gesetzentwurf geschrieben, dass der Mieter, weil es das gesetzliche Verbot von § 134 BGB betrifft, ein Rückforderungsrecht, einen bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch nach § 812 hat. – Nach meiner bescheidenen zivilrechtlichen Kenntnis ist dieser jedenfalls ausgeschlossen, wenn nach § 814 in Kenntnis der Nichtschuld gezahlt wird. Da ist meine Frage, ob dann der Mieter tatsächlich Rückzahlung verlangen kann, oder ob man da gegebenenfalls im Gesetz noch einmal nacharbeiten müsste.

Mich interessiert weiterhin – gerne an alle Anzuhörenden: In § 3 Abs. 1 Satz 5 und § 5 Abs. 4 ist begründet worden, dass der Auskunftsanspruch, den der Mieter hat, der Annexkompetenz unterfällt. Einmal offenlassend an die Anzuhörenden, ob die Gesetzgebungskompetenz des Landes besteht oder nicht – da haben Sie Ihre Auffassung deutlich gemacht –, interessiert mich juristisch, ob der Auskunftsanspruch – unterstellt, es gibt eine Landesgesetzgebungskompetenz – dann der Annexkompetenz unterfällt und dann hier mitgeregelt werden darf.

Bei § 3 Abs. 5 zur Regelung des Mietbegriffs habe ich mir erstens die Frage gestellt, ob der Landesgesetzgeber den Mietbegriff regeln kann. Die Anzuhörenden, die meinen, es ist sowieso alles verfassungswidrig und unterfällt nicht der Landesgesetzgebungskompetenz, brauchen die Frage nicht zu beantworten, weil sie möglicherweise sowieso nein sagen. Deshalb an die anderen Kolleginnen und Kollegen gerichtet: Kann der Gesetzgeber die Miete, die ansonsten nach § 535 BGB bestimmt ist, hier noch einmal neu definieren, auch in Hinblick auf Mobilier und Ausstattungsgegenstände? – Ergänzend die Frage: Wenn man sagt, „Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobilier und Ausstattungsgegenstände“, kann es nicht noch weitere Zuschläge geben, die der Gesetzgeber hier nicht geregelt hat? Und müsste man diese Formulierung nicht möglicherweise offener fassen und definieren, dass Miete die Nettokaltmiete zuzüglich aller Zuschläge wäre, um nicht nur das Mobilier zu erfassen?

An den Senat hätte ich folgende Frage: In § 3 Abs. 1 Satz 5 oder in mehreren Teilen des Gesetzes ist immer von der vereinbarten und geschuldeten Miete im Sinne des Gesetzes die Rede. – Können Sie mir darstellen, welche Unterscheidung der Gesetzgeber, in dem Fall der Senat, dort macht zwischen der vereinbarten und der geschuldeten Miete? – Denn in der Gesetzesbegründung gibt es dazu keine Informationen.

Ein Letztes: In Bezug auf § 4 des Gesetzes, der die Mietobergrenzen beschreibt, ist meine Frage, warum dies nicht als Ordnungswidrigkeitenregelung ausgestaltet ist oder auch nicht den Ordnungswidrigkeitenregelungen unterfällt. – Herzlichen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt die CDU die Möglichkeit, ihre Fragen in der Aussprache zu stellen. – Herr Evers hat das Wort – bitte!

Stefan Evers (CDU): Vielen herzlichen Dank! – Ich glaube, die entscheidende Formulierung fiel direkt zu Beginn, jedenfalls aus unserer Sicht, nämlich die Beschreibung von Herrn Wegner dieses Gesetzgebungsvorhabens als Risikoprojekt. Richtig ist: Wir gehen mit jedem Gesetz, das dieses Haus verlässt, ein Risiko ein, auch ein Risiko juristischen Scheiterns, sodass es immer eine Güterabwägung und eine Risikoabwägung von unserer Seite geben muss, geben sollte, in welchem Verhältnis der drohende Schaden zum Risiko dieses Scheiterns steht.

Wir haben jetzt von den Anzuhörenden sehr unterschiedliche Auffassungen gehört. Das ist in der Tat erwartungsgemäß, insbesondere zur Frage der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin; das war der Schwerpunkt der meisten Ausführungen. Die materielle Güterabwägung wird, glaube ich, in der zweiten Antwortrunde noch einmal beleuchtet werden. Aber schon das hat deutlich gemacht: Es gibt ein mindestens erhebliches Risiko, dass dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz nicht zukommt. Das heißt, die von der Senatorin eingangs behauptete Sicherheit – das waren in der Tat die Worte von Frau Lompscher –, die Sicherheit, die der Senat zu haben glaubt hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenz und der Verfassungsmäßigkeit dieses Gesetzentwurfs, ist mit der Anhörung des heutigen Tages widerlegt. Es ist ein Risikoprojekt; das hat keiner der Anzuhörenden anders beschrieben.

Wir sollten uns also mit der Frage beschäftigen: Was ist denn das Risiko, das wir eingehen? – Darauf fokussieren sich auch unsere Nachfragen. – Frau Prof. Knauth! Sie haben als Einzige darauf hingewiesen, was denn eigentlich aus dem Scheitern – ich würde gleich noch auf das Auslaufen des Mietendeckels zu sprechen kommen – für Konsequenzen den Mieterinnen und Mietern erwachsen können hinsichtlich von Forderungsbeständen der Vermieter.

Es gab eine Reihe von Ihnen, die darauf hingewiesen haben, wie wichtig ihnen die sorgfältige semantische Trennung zwischen dem öffentlichen Preisrecht dieses Mietendeckels und der privatrechtlichen, vertraglichen Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter ist. Da gab es auch verschiedene Anregungen zur Verbesserung des Gesetzestextes. Unabhängig davon, ob das in der Sache von mir für richtig gehalten wird, würde mich interessieren, was denn aus Ihrer Sicht eigentlich mit der Schuld des Mieters passiert, wenn es auf der einen Seite die vertragliche Regelung gibt, die eine Schuld des Mieters und auch berechnete Forderungen des Vermieters definiert, und auf der anderen Seite eine gesetzliche Regelung, die nach Ihren Ausführungen, soweit ich diese verstanden habe, vor allem darauf abhebt, dass die Forderung nicht erhoben werden darf. Da möchte ich doch wissen: Was passiert denn eigentlich mit der Schuld? Was ist denn eigentlich, wenn der Mietendeckel scheitert, Schrägstrich, wenn der Mietendeckel ausläuft, mit nicht verjährten geschuldeten Leistungen der Mieter? – Das würde mich schon interessieren, denn dazu trifft der vorliegende Gesetzentwurf keine Aussage – wenn sie denn überhaupt so fein zu treffen ist, die Unterscheidung, was ich nicht glaube. Aber das ist, denke ich, streitig.

Dann würde mich interessieren, wie weit das Nachzahlungsrisiko im Falle abgesenkter Mieten besteht, wenn der Mietendeckel für nichtig erklärt wird. Wir haben ja die beiden Sachverhalte: zum einen die Forderungen, die nicht erhoben werden dürfen von Vermieterseite, zum anderen die durch Bescheid abgesenkten Mieten. Was ist denn das eigentlich? Und welches Risiko droht in dem Fall, dass diese Bescheide nachträglich aufgehoben werden müssen oder nichtig sind aufgrund der Nichtigkeit des zugrunde liegenden Gesetzes? Mit welchem Nachzahlungsrisiko haben Mieterinnen und Mieter dann zu leben? Glauben Sie nicht auch, dass dieser Gesichtspunkt in der Abwägung des Risikos – aus Ihrer jeweiligen Sicht –, selbst wenn wir die Gesetzgebungskompetenz des Landes jetzt einmal vorläufig unterstellen oder jedenfalls davon ausgehen, dieses Gesetz wird verabschiedet und für einen gewissen Zeitraum zur Anwendung kommen, eine Rolle zu spielen hat?

Herr Wegner! Sie haben davon gesprochen, dass es ausdrücklich keine Unterschutzstellung einer auskömmlichen Rendite gibt. – Gut, dann verstehe ich Ihr Kopfschütteln so, dass Sie das nicht so sehen. Das hatte ich mir nämlich als Stichwort notiert; da hätte ich ansonsten nachgefragt.

Herr Prof. Schmid! Sie haben an verschiedenen Stellen das Thema anständige Vermieter versus diejenigen, die sich offensichtlich unständig verhalten, herausgehoben. Sie haben nach meinem Verständnis darauf abgehoben, dass sich aus Ihrer Sicht diejenigen anständig verhielten, die Mieten unterhalb der an anderer Stelle definierten Obergrenzen fordern. – Können Sie das vielleicht noch einmal definieren, was aus Ihrer Sicht nachher der Unterschied zwischen den anständigen und den unständigen Vermietern ist? – Das wäre nach meiner Auffassung vor allem anhand des Sachverhalts zu entscheiden, ob sich die Vermieter bisher an Recht und Gesetz gehalten haben oder nicht.

Zum Wucherparagraf: Dieser wurde schon an verschiedener Stelle zitiert. Erstens: Wie bewerten Sie die Wirksamkeit der bisherigen wirtschaftsstrafrechtlichen Regelungen für Wuchermieten? – Und zweitens: Gehen wir einmal davon aus, dass das Land Berlin zur Besinnung kommt und den Vorstößen aus Bayern oder Schleswig-Holstein folgt, den Wucherparagrafen zu schärfen, ihn scharf zu stellen für angespannte Wohnungsmärkte – ist dann überhaupt noch der Mietendeckel mit seinem Regelungsgegenstand, der am Ende auch sagt: ortsübliche Vergleichsmiete plus 20 Prozent, erforderlich? Gibt es da überhaupt noch einen Regelungsbedarf aus Ihrer Sicht, wenn wir den Wucherparagrafen stringent und konsequent zur Anwendung bringen könnten, was nach meiner Einschätzung traurigerweise aktuell nicht der Fall ist?

Zur Rückwirkung und zum Bezugspunkt: Da hatten Sie, Herr Putzer, glaube ich, abgehoben auf den Begründungszeitraum 2013, noch nicht angespannter Wohnungsmarkt. – Das ist nach meiner Erinnerung anders. Wir haben einen angespannten Wohnungsmarkt bereits legal definiert zu einem bestimmten Zeitpunkt, und zwar zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Mietpreisbremse. – Ist das aus Ihrer Sicht der Begründungsstrang, um diesen Rückwirkungsanknüpfungspunkt zu begründen, oder wo sehen Sie ansonsten die Herleitung, dass wir bis 2013 keinen angespannten Wohnungsmarkt gehabt hätten? – Denn der Abgleich von Marktdaten gibt das, glaube ich, nicht unmittelbar her. Das würde mich im Detail dann durchaus noch einmal interessieren.

Herr Dr. Schede sagte, dass er in der zweiten Runde noch einiges sagen möchte zur materiellen Güterabwägung jenseits der Kompetenzfragen – auch um diese Einschätzung, da, wo sie nicht getroffen wurde. – Herr Prof. Shirvani! Sie haben sich auch ausschließlich auf die Gesetzgebungskompetenz gestützt. Mich würde jetzt, in der zweiten Runde, die Grundrechtsabwägung ganz ausdrücklich interessieren.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Ein kleiner Hinweis noch: Der Versorgungswagen ist schon da; Sie sehen ihn im hinteren Teil des Raumes. – [Stefan Evers (CDU): Medizinisch oder kulinarisch?] – Kulinarisch, Herr Evers! Ich setze es einfach mal voraus, dass Sie das auch verstehen. – Wer will, kann sich bedienen. Bitte ein bisschen Ruhe, wenn Sie dort hingehen! Aber Sie können sich dort schon einmal bedienen. – Ich würde vorschlagen, dass wir jetzt noch die Fraktionsrunde beenden und dann, bevor die Antwortrunde beginnt, eine kleine Pause machen. Okay? – Dann hat für Die Linke Herr Schlüsselburg die Möglichkeit, seine Fragen und Anregungen mitzuteilen. – Bitte schön, Sie haben das Wort!

Sebastian Schlüsselburg (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Auch im Namen der Linksfraktion vielen Dank für die Expertise der Anzuhörenden in toto! – Einige von Ihnen haben geäußert, dass es sich bei dem Gesetzesvorhaben, das wir hier beraten, um Neuland handelt. Dem möchte ich zumindest für unsere Fraktion insoweit entgegenhalten, dass das eigentlich nur gelten kann für den Aspekt, dass sich die Gesetzgebungskompetenz seit der Föderalismusreform verlagert hat: Der Bund hat sie aufgegeben und hat sie als Verbandskompetenz den Ländern zugeordnet. Das ist tatsächlich der neue Aspekt, weswegen wir hier auch die unterschiedlichen Expertisen zur Frage einer bestehenden Verbandskompetenz bei den Ländern diskutieren. Rechtshistorisch muss man konzedieren, dass bereits 14 Jahre nach Inkrafttreten des BGB neben das privatrechtliche Vertragsregime eine öffentlich-rechtliche Überlagerung im Mietpreisrecht getreten ist – und in Berlin jedenfalls bis 1988 im Westteil und nach meinem Kenntnisstand bis 1990 auch im Ostteil der Stadt, mit unterschiedlichen Begründungszusammenhängen selbstverständlich. Insofern würden wir diese Neulandfeststellung jedenfalls unsererseits so modifiziert verstanden wissen.

Die zweite Vorbemerkung: Wir sind der Überzeugung, dass wir als Gesetzgeber hier eine Gewährleistungsverantwortung haben. Es ist im Rahmen der klassischen Grundrechtsdogmatik von Herrn Dr. Schede völlig zu Recht ausgeführt worden, dass wir in Art. 28 Abs. 1 Satz 1 der Verfassung von Berlin ein Leistungsgrundrecht haben: Jeder hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. – Das ist, anders als Sie es genannt haben, keine Staatszielbestimmung, sondern vom Wortlaut her tatsächlich ein Leistungsgrundrecht. Ich gestehe Ihnen aber zu, dass wir vor dem Hintergrund einer in der Weimarer Republik nicht ausgeformten Dogmatik für Leistungsgrundrechte da nichts haben, auf dem wir substantiiert aufbauen können. Aber für uns als Gesetzgeber und auch für die Ausschöpfung unserer Einschätzungsprärogative ist es gleichwohl Pflicht zum Handeln. Bisher ist diese Bestimmung – jedenfalls in der Umsetzung – zahnlos gewesen. Unsere Einschätzungsprärogative und unsere politische Verantwortung gehen dahin, dass wir jetzt versuchen wollen, diesem Grundrecht auch zur Geltung zu verhelfen.

Zu den Fragen: Ich werde mich bemühen, das zu gliedern in formelle Rechtmäßigkeitsfragen und materielle Rechtmäßigkeitsfragen. Dabei werde ich versuchen, soweit ich das kann, direkt zu adressieren. – Die erste Frage geht an Herrn Prof. Schmid. Meine Frage wäre: Inwieweit handelt es sich denn nach Ihrer Expertise bei dem vorgeschlagenen Regelungsgehalt des

vorliegenden Gesetzentwurfs tatsächlich um sich widersprechende Regelungen im Verhältnis zu dem, was das BGB im vertraglichen Mietrecht geregelt hat, oder handelt es sich nicht eher um sich ergänzende Regelungen, selbstverständlich mit unterschiedlicher Regelungsintensität? – Das gestehe ich zu.

Dann habe ich eine Frage an Herrn Dr. Putzer und beziehe mich da auf das jüngste Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs im Zusammenhang mit dem Bayerischen Integrationsgesetz. Da ging es nämlich im Kern auch um die Frage von Normwidersprüchlichkeit. Dort wurde festgestellt, dass aus dem bloßen Umstand, dass ein Landesgesetzgeber im Rahmen seiner Legislativbefugnisse einer Gruppe von Normadressaten Verhaltenspflichten auferlegt, die zu deren bundesgesetzlich begründeten Pflichten hinzutreten, sich noch kein Normwiderspruch herauslesen lassen kann. An der Stelle auch das Zitat aus der Entscheidung:

Das Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung verpflichtet die Länder daher nicht, bei ihrer Gesetzgebungstätigkeit nur solche konzeptionellen Ansätze zu verfolgen, die denen des Bundesgesetzgebers entsprechen.

Meine Frage an Sie wäre, ob diese Aussage zu dem Problemkreis der Normwidersprüchlichkeit an dieser Stelle auch übertragbar wäre auf den hier vorliegenden Fall.

An Herrn Prof. Schmid noch die Frage: Sie und Prof. Fischer-Lescano vertreten die Auffassung, dass im Falle eines Normwiderspruchs die zu treffende Kollisionsentscheidung im Zweifel einen Vorrang der landesgesetzlichen Maßnahme anzunehmen hat. Sie formulieren es so: soweit es sich um öffentlich-rechtliche Rechtsetzung handelt – und zitieren Bundesverfassungsgericht, 3. Band, Seite 407, den Aspekt der selbstständigen Sondermaterie und ordnen die hier von uns vorgeschlagenen Regelungen als *Lex specialis* im Vergleich zur allgemeinen Bundeskompetenz zur Regelung des bürgerlichen Rechts ein. – Vielleicht können Sie das noch einmal ausführen; das würde uns freuen.

Dann habe ich eine Frage, die ich sowohl an Herrn Prof. Shirvani als auch an Herrn Dr. Scheide richten möchte; es geht wieder um die Kompetenzfrage: Prof. Florian Rödl und andere haben den Hinweis gegeben, wonach als „Ordnung gleicher Freiheit“ das Zivilrecht kein öffentliches Recht in Verkleidung sei, aber öffentlich-rechtlicher Regulierung den Vorrang einräumt. Prof. Rödl verweist dann auf § 903 Satz 1 BGB, der für das Eigentum ausdrücklich ausspricht, dass in diese privatrechtlich konstituierten Rechte eingegriffen werden kann. An der Stelle kann ich auch noch einmal zitieren aus der Veröffentlichung bei „Verfassungsblog“. Dort sagen die Verfasser – Zitat:

Es würde von einigem Unverstand der Strukturdivergenz von Zivilrecht und öffentlichem Recht zeugen, wenn man Regelungen, weil sie in die zivilrechtlich konstituierte Vertragsfreiheit und in bestehende Rechte an versprochenen Leistungen eingreifen, selbst als zivilrechtliche Regeln ausgeben wollte, um anschließend dem Landesgesetzgeber dafür die Kompetenz zu bestreiten.

Da würde mich interessieren, ob Sie dieser Auffassung folgen.

Und dann haben wir noch eine Frage: Ein zentrales Argument von Prof. Battis beim Kompetenzstreit war, dass bei Mietobergrenzen und Herabsetzungen von überhöhten Mieten die Lage nicht berücksichtigt sei. Da wäre meine Frage an Herrn Dr. Putzer: Ist dieser Einwand mit der nun vorgenommenen Regelung in § 5 Abs. 2 des vorliegenden Gesetzes Ihrer Auffassung nach ausgeräumt?

Ich komme jetzt zur materiellen Rechtmäßigkeit; dazu habe ich auch noch ein paar Fragen. Nach unserer Auffassung gibt es politisch ein sehr nachvollziehbares Bestreben, insbesondere bei Genossenschaften oder sogenannten gemeinnützigen Vermietern den § 1 MietenWoG Bln fallen zu lassen, also sie vom Anwendungsbereich herauszunehmen. Wenn und soweit Herr Battis und andere zum Beispiel davon ausgehen, dass das öffentliche Recht sachbezogene Regelungen auf den Wohnraum aufstellt und das BGB demgegenüber das Verhältnis Vermieter/Mieter privatrechtlich regelt, ist die Frage: Kann es eine Ausnahmemöglichkeit geben, die an der Rechtsform ansetzt? –, denn wir müssen als Gesetzgeber ja gucken, welche Regelungsanknüpfungspunkte wir wählen. Deswegen meine Frage an Herrn Wegner, aber auch an Frau Knauth – Sie hatten das ja auch ausgeführt –, ob Sie hier eine Möglichkeit sehen, an der Rechtsform anzuknüpfen, in rechtssicherer Art und Weise selbstverständlich.

Das wären in der ersten Runde erst einmal die Fragen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt die AfD-Fraktion die Möglichkeit, ihre Fragen zu stellen. – Herr Vallendar, Sie haben das Wort!

Marc Vallendar (AfD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank auch an die Anzuhörenden für Ihre ausführlichen Ausführungen zu dem Gesetzentwurf! Ich möchte vorab kundtun, dass sich meine persönliche Rechtseinschätzung sehr mit der von Frau Prof. Knauth, Herrn Prof. Shirvani und Herrn Dr. Schede deckt.

Es wurde schon sehr viel zu der formellen Rechtmäßigkeit des Gesetzes ausgeführt. Ich würde den Anzuhörenden gerne noch weitere Fragen hinsichtlich der materiellen Rechtmäßigkeit stellen. Das bezieht sich auf die Erforderlichkeit im Bereich der Verhältnismäßigkeit beim Eingriff und bei der Rechtfertigung in den Eingriff von Artikel 14 Grundgesetz: Wie betrachten Sie die Frage, ob das Leistungsrecht Wohnen, das der Staat zu gewährleisten hat, nicht vorrangig erst einmal mit anderen Maßnahmen zu erfüllen ist, beispielsweise mit einem verstärkten Wohnungsbau, einem Bauplanungsrecht oder einer gesteigerten staatlichen Förderung, bevor ins Privatrecht reingegangen wird und private Rechtsverhältnisse, private Mietverträge reglementiert und geregelt werden? Wie sehen Sie es, dass vorrangig erst einmal das Angebot am Markt zu erhöhen ist und der Staat andere Mittel hat, die mildere Maßnahmen gegenüber den Maßnahmen darstellen, die in dem Gesetz vorgeschlagen werden?

Der andere Punkt: Nach der Einführung der Mietpreisbremse auf Bundesebene hat sich die Entwicklung der Wohnungsmieten ja tatsächlich reduziert. Der Anstieg der Mieten lag von 2015 bis 2017 jährlich bei 4,6 Prozent. Von 2017 bis 2019 ist er jährlich auf 2,5 Prozent zurückgegangen. Das sei der niedrigste Anstieg im letzten Jahrzehnt. Sind nicht die Maßnahmen, die dort getroffen wurden, schon ein Indiz dafür, dass es überhaupt keine Erforderlichkeit für die Einführung einer derart drastischen Regelung gibt?

Wie sehen Sie den Gleichbehandlungsgrundsatz in dem Gesetz berücksichtigt? Es liegt hier der Verdacht nahe, dass Ungleiches gleichbehandelt wird, insbesondere in der Berücksichtigung der Frage kleine Vermieter und große Wohnungskonzerne sowie Immobilienspekulanten, die alle mit dem Gesetz sozusagen gleichbehandelt werden, wirtschaftlich davon aber unterschiedlich betroffen sind.

Zum Thema Verhältnismäßigkeit: Inwiefern stellt die Tatsache, dass der Mieter auf Antrag die Miete absenken kann, eine Teilenteignung und Entwertung der Immobilien dar? Inwiefern wird das vom Gesetz bei der Güterabwägung zwischen Mieter und Vermieter kompensiert oder gerechtfertigt?

Sodann möchte ich wissen, ob Sie erkennen, dass in dem Gesetz die Wirtschaftlichkeit, die der Vermieter mit seiner Immobilie hat – also insbesondere die Alterssicherung oder die Nullzinspolitik der EZB u. Ä. –, ausreichend berücksichtigt wurde. Es führt ja letztendlich auch zu Abhängigkeiten, wenn ein gewisser Mietpreis staatlich festgelegt wird, der am Ende die Immobilie möglicherweise unwirtschaftlich sein lässt und einen Wertverlust bedeutet. Mich interessiert, ob das nicht auch eine Enteignung darstellt.

Sie sprachen das Rückwirkungsverbot an und dass es im Gesetz mehrere Stellen für eine echte Rückwirkung gebe. Könnten Sie das noch konkreter ausführen und Beispiele aus dem Gesetz nennen, wo Sie das erkannt haben?

Bei der Rechtfertigung des Eingriffs in Artikel 14 Grundgesetz wird ja immer die Sozialpflichtigkeit des Eigentums angeführt. Wie weit sind die Grenzen dessen? Ist ein Übergang in ein, ich sage mal, planwirtschaftlich strukturiertes Wirtschaftssystem noch Teil dieser Sozialpflichtigkeit des Eigentums? Oder verlassen wir hier nicht das, was im Grundgesetz von Artikel 14 ursprünglich vorgegeben wurde?

Zu den volkswirtschaftlichen Schäden der Einführung eines verfassungswidrigen Gesetzes bzw. – dann aus Ihrer Sicht natürlich, weil Sie ja hier für die rechtlichen Fragen da sind – zu den rechtlichen Risiken hätte ich gerne auch noch vielleicht von Prof. Shirvani und Dr. Scheide eine Ausführung: Wie sehen Sie die rechtlichen Risiken, wenn dieses Gesetz verfassungswidrig ist und es dann Ansprüche der Vermieter gegenüber den Mietern geben könnte, die Mietentgelte zurückzufordern? Wie hoch könnte der volkswirtschaftliche Schaden sein, auch insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich das Gesetz aus meiner Sicht sehr investitionshemmend wie auch neubauhemmend auswirkt? – Das waren erst einmal meine wesentlichen Fragen zu Beginn. Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Frau Dr. Vandrey das Wort. – Bitte sehr!

Dr. Petra Vandrey (GRÜNE): Vielen Dank, liebe Frau Vorsitzende! – Meine lieben Damen und Herren! Wobei auffällt: Hier sitzen wesentlich mehr Herren, aber das nur am Rande. – Die CDU redet immer gerne von einem Risikopaket. Und ja, es ist so: Abschließende Rechtsicherheit gibt es nie bei neuen Gesetzesvorhaben. Frau Professor Knauthe hat eben gesagt: Experimente dürfe man nur wagen, wenn sie denn erfolgreich seien. – Es ist ja den Risiken innewohnend, dass man das vorher nie so genau weiß. Nichtsdestotrotz wünschen wir als Grünen-Fraktion und auch als Koalition diesem Gesetz viel Erfolg und möglichst Bestand vor

den Gerichten. Daher sitzen wir hier und hören uns Ihre Expertise an. Wir möchten von Ihnen möglichst konkrete Hinweise haben, wie wir dieses Gesetz möglichst rechtssicher gestalten können.

Vorausschicken möchte ich, dass ich Fragen an die Befürworter des Gesetzes habe, weil ich eine Regulierung der Mieten in Berlin für politisch sinnvoll halte und dem Gesetz wünsche, dass es Bestand hat. Als Juristin habe ich allerdings einige rechtliche Fragen, die ich nun äußern möchte, und ich hoffe auf überzeugende Antworten.

Ich habe sie ähnlich wie Herr Schlüsselburg gegliedert und fange mal mit der Gesetzgebungskompetenz an, die ja auch das hauptsächliche Thema der ersten Runde war. Für die Begründung der Landesgesetzgebungskompetenz wird von den Befürwortern im Endeffekt immer wieder auf die Rechtsnatur der Vorschriften abgestellt, also auf das zivilrechtliche Mietrecht einerseits und das öffentliche Preisrecht andererseits. Dazu frage ich: Geht es nicht doch vielmehr um den Regelungsgegenstand, also das gleiche gesetzliche Ziel und Konzept? Fraglich ist doch eigentlich, ob nicht die Mietpreisbremse genau das regeln sollte, vom Regelungsgegenstand und vom Ziel her, was jetzt auch der Mietendeckel regeln soll, nämlich die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und die Begrenzung von Mieten. Ist denn die Widerspruchsfreiheit des Rechts gewahrt, wenn das Land Regeln erlässt, die zu demselben Konzept gehören, aber schärfer und anders sind? Muss sich das Land nicht bundesfreundlich verhalten, also der Bundesgesetzgebung anpassen?

Zudem wird immer wieder mit der Föderalismusreform argumentiert. Wurden durch die Föderalismusreform allerdings nicht nur einzelne bestimmte Teile, zum Beispiel eben das Zweckentfremdungsrecht, das Wohnungsbindungsrecht usw., auf den Landesgesetzgeber übertragen? Oder ist es wirklich so, dass man sagen kann, es wurde das Recht des Wohnungswesens auf den Landesgesetzgeber übertragen – als Argument dafür, dass es hier die Kompetenz gäbe, öffentlich-rechtlich, landesrechtlich die Mietenpreise zu regulieren?

Eine Frage zu Artikel 31 unseres Grundgesetzes. Da steht: Bundesrecht bricht Landesrecht. – Es wurde eben schon verschiedentlich angesprochen. Besteht nicht die Gefahr, dass der Mietendeckel ins Leere liefere, selbst wenn wir eine Landeskompetenz bejahen würden, weil die Mietpreisbremse eben andere Regeln enthält und im Streitfall vorgehen könnte? Gerät nicht ein Vermieter in einen Konflikt, wenn ihm nach dem Berliner Mietendeckel etwas verboten ist, was ihm nach dem BGB erlaubt ist? Reicht es denn – das hatte ich vorher in einigen Gutachten gelesen – in diesem Falle, den Vermieter darauf zu verweisen, er könne sich ja dann einfach an das Landesrecht halten, also an die strengere und weitergehende Regelung? Hat er da nicht das Problem, dass ihm trotzdem nach BGB etwas erlaubt ist, nach dem öffentlichen Recht aber nicht?

Dann habe ich einige Fragen zur Verhältnismäßigkeit. Ich fange allerdings mit der Frage des Verwaltungsaktes an, der im Gesetz ja die Mieten absenken soll. In der neuen Senatsvorlage von Ende November 2019 habe ich in der Begründung gelesen, es sei ein privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt, nicht nur ein feststellender Verwaltungsakt. Meine Frage dazu, insbesondere an Herrn Putzer: Greift man dadurch nicht doch eher gestaltend in die zivilrechtlichen Mietverträge ein? Wäre nicht ein feststellender Verwaltungsakt die rechtssicherere Alternative? Nach meinem Verständnis kann ja ein Verwaltungsakt nicht eigentlich in die zivilrechtli-

chen Mietverhältnisse eingreifen; wir hätten dann wieder eine zu große Nähe zum BGB und damit wieder die Kompetenzfrage, die ich anfangs schon erläutert habe.

Eine weitere Frage: Trifft es zu, dass mit dem Gesetz gemeint ist, dass Mieter nach wie vor zivilrechtlich gegen Vermieter vorgehen müssen, wenn diese sich nicht an den Verwaltungsakt halten, oder wie ist aus Ihrer Sicht als Juristen die Regelung im Gesetz dahingehend zu verstehen?

Jetzt zur Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne. Frau Knauthe hatte schon ausgeführt, dass die Verhältnismäßigkeit aus drei Komponenten bestehe. An der Geeignetheit habe ich wenig Zweifel. Bei der Erforderlichkeit kann man vielleicht überlegen. Das Entscheidende wird die Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne sein. Es stellt sich also die Frage, ob die Sozialbindung des Artikel 14 Grundgesetz das Absenken rechtfertigt oder ob sie das nicht tut. Müssen Vermieter also hinnehmen, wenn Artikel 14 zwar das Eigentum schützt, aber: Können wir sagen, es ist eben nicht das Vertrauen auf die Rendite geschützt? Ist das aus Ihrer Sicht ein überzeugendes Argument? Ist dieses Argument noch gedeckt von der Sozialbindung des Eigentums?

Weitere Frage, auch wieder insbesondere an Herrn Putzer: Was ist mit dem Rückwirkungsverbot? Frau Knauthe hatte dazu eben schon, bevor Sie dran waren, etwas ausgeführt. Vielleicht können Sie noch mal aus Ihrer Sicht zum Rückwirkungsverbot Stellung nehmen. Zwar ist wohl aus meiner Sicht kein Fall der echten Rückwirkung geboten, da ja nicht in einen abgeschlossenen Lebenssachverhalt eingegriffen wird, aber so, wie ich das sehe, greifen wir mit dem Gesetz durch das Absenken in ein Dauerschuldverhältnis ein, das seinen Anknüpfungspunkt in der Vergangenheit hat. Wie steht es da mit dem Vertrauensschutz?

Das Absenken berücksichtigt nach dem jetzigen Senatsbeschluss das Kriterium der Lage durch die Zu- und Abschläge, die für das Absenken vorgesehen sind. – Frage an die versammelten Juristen: Trägt dieses Argument des Lagekriteriums zumindest bei dem Thema Absenken dazu bei, dass das Gesetz verhältnismäßiger wird, als wenn es dieses Kriterium nicht enthalten würde?

Jetzt kommen die Fragen zu den neuen Mietverträgen, die ja gesetzlich etwas anderes sind als das Absenken. Die vielfache Kritik, die im Vorfeld gegen den Mietendeckel zu hören war, war ja, dass wir bei den Neuvermietungen auf das Lagekriterium verzichtet haben. Inwieweit halten die versammelten Juristen und die eine Juristin das für verhältnismäßig? Das ist auch wieder eine Frage, die sich insbesondere an Herrn Putzer richtet. Stellen nicht die starren Mietobergrenzen bei einer Neuvermietung, die wir jetzt im Gesetz haben, so etwas Ähnliches wie eine Absenkung dar? Das hätte ich wirklich gerne beantwortet, da ich gerne politisch für dieses Gesetz stimmen möchte. Daher ist es mir wichtig, dazu etwas von den Sachverständigen zu hören.

Ebenso zu der Frage des Eingriffs in den Gleichheitsgrundsatz. Weil das Gesetz Vermieter in besseren Lagen extremer betrifft als Vermieter in „nicht so guten Lagen“: Wie sehen Sie da das Problem des Gleichheitsgrundsatzes, Artikel 3 Grundgesetz? Die Frage nach möglichen Umgehungsgeschäften wurde ja schon gestellt; das ist auch eine Frage, die sich mir stellt und die ich gerne beantwortet hätte.

Hinsichtlich der Härtefallregelungen für die Vermieter frage ich nach der aus Ihrer Sicht eventuell bestehenden Unbestimmtheit der dort genannten Rechtsbegriffe, die sich in dem Gesetz finden. In dem Gesetz steht insbesondere vom Wortlaut her „Substanzverlust“. Was könnte das sein? Wie könnten wir in dem Gesetz diese unbestimmten Rechtsbegriffe vielleicht noch rechtssicherer fassen, um hier möglichst ein Gesetz zu erreichen, das vor den Gerichten Bestand haben wird?

Eine weitere Frage: Ausnahmetatbestände vom Mietendeckel – das wurde im Vorfeld auch schon angesprochen, ich glaube, auch von Herrn Kohlmeier. Uns interessiert besonders: Gibt es aus Ihrer Sicht als Sachverständige die Möglichkeit, einzelne Gruppen auszunehmen? Wir haben hier an die Genossenschaften gedacht. Ich als Juristin bin davon überzeugt, dass es nicht möglich ist, sie als Rechtsform auszunehmen, weil das nach meinem juristischen Sachverstand nicht funktionieren würde. Es gibt ja schon im Vorfeld dazu einige andere Erwägungen, wie die ausgenommen werden könnten, beispielsweise anknüpfend an den Beschluss der Generalversammlung, so nach dem Motto: Das sind selbst Mitglieder, die sind selbstverwaltend. Wenn die sich selbst ihre Mieten erhöhen, könnte das vielleicht ein juristischer Anknüpfungspunkt sein, um diese Gruppen auszunehmen. – Oder sehen Sie, dass das nicht funktionieren kann?

Eine weitere Frage bezieht sich auf den Inflationsausgleich. Wir haben im Moment in der Gesetzesvorlage einen Inflationsausgleich von höchstens 1,3 Prozent, und zwar erst ab 2022. Denken Sie, es könnte zu einer eher gegebenen Verhältnismäßigkeit dieses Gesetzes beitragen, wenn wir diesen Inflationsausgleich vorziehen würden, wenn wir beispielsweise schon 2021 mit dem Inflationsausgleich beginnen würden?

Eine weitere Frage zum Inflationsausgleich: Wäre vielleicht ein sogenannter luftiger Deckel eine Alternative? – „Luftiger Deckel“ bedeutet aus unserer Sicht: Bisher zurückhaltende Mieter dürfen sich mit moderaten Mieterhöhungen bis zu den Obergrenzen hocharbeiten, die in der Tabelle vorgesehen sind. Meine Kollegin Frau Schmidberger nennt das treffenderweise „Atmung von unten“; ich habe eben beschrieben, wie das gemeint ist – ein langsames Hocharbeiten durch moderate Mieterhöhungen, betreffend Vermieter, die sich bislang zurückgehalten haben und unter den Tabellensätzen liegen. Dürfen die sich eventuell als Alternative bis zu den Tabellensätzen hocharbeiten? – Das ist eine Frage, die auch an Herrn Putzer geht.

Meine letzte Frage. – [Zuruf von Sebastian Czaja (FDP)] – Ich bitte doch um etwas Aufmerksamkeit, auch da drüben bei der Opposition! Das haben wir bei Ihnen auch so gemacht. Vielen Dank! – Brauchen wir Übergangsregelungen? Die Frage wurde schon gestellt, es ist aber auch meine Frage. Wir sehen auch, dass es möglicherweise ein Problem mit der Aussetzung des Mietspiegels gibt; das muss man juristisch so sehen, dass wir da einen Problemkreis haben. Dem stellen wir uns auch. Könnte es eine Idee sein, die aus Ihrer juristischen Sicht tragfähig wäre, ein Mietenkataster zu schaffen in der Zeit, in der die Mieten eingefroren sind, um da neue Werte zu bekommen und nicht Gefahr zu laufen, dass wir hinterher, nach Auslaufen des Mietendeckels, eine unklare Rechtssituation haben?

Insgesamt wünsche ich mir von Ihnen wirklich konkrete Hinweise, wie wir dieses Gesetz noch besser machen können. Ich denke, hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenz – –
– [Zurufe von der FDP] – Ich bitte noch mal um Ihre Aufmerksamkeit, auch da drüben!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Wir möchten weiterhin Frau Dr. Vandrey zuhören! Danach kommt die FDP-Fraktion dran.

Dr. Petra Vandrey (GRÜNE): Ich bin auch gleich am Ende. Keine Sorge, die Herren von der FDP kommen gleich dran! – Ich denke, im Fazit wird es so sein, dass hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenz ohnehin die Verfassungsgerichte entscheiden werden – oder das Bundesverfassungsgericht. Da sind ja die Normenkontrollverfahren angekündigt. Wir sehen diesen Normenkontrollverfahren im Übrigen sehr gelassen entgegen und hoffen, dass die in ziemlich kurzer Zeit entschieden werden. Ich meine, solche Verfahren dauern immer lange, aber ich hoffe, dass sie hier nicht so lange brauchen, weil wir die Rechtssicherheit gerne hätten. Im Endeffekt betreten wir hier gesetzliches Neuland; das ist richtig, das wurde schon vielfach gesagt. Für uns als Koalitionsfraktionen ist aber Nichtstun einfach überhaupt keine Alternative, und daher wünschen wir uns hier einen möglichst rechtsicheren Mietendeckel und bitten Sie um möglichst konkrete juristische Hinweise. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Jetzt hat die FDP-Fraktion das Wort. – Herr Fresdorf, bitte!

Paul Fresdorf (FDP): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich möchte mich bei den Anzuhörenden auch herzlich für Ihre Expertise und die Zeit, die Sie uns heute zur Verfügung stellen, bedanken. Ich denke, das ist ganz besonders wichtig; Sie haben uns alle Ihre Rechtsauffassung zu diesem Gesetzentwurf mitgeteilt und man kann sagen: Wenn wir den kleinsten gemeinsamen Nenner unter sechs Juristen suchen, die heute hier ihre Meinung dazu kundgetan haben, dann ist es der, dass wir einen mit Mängeln behafteten Gesetzentwurf vorliegen haben, der einer Nachbesserung bedarf. Das ist, denke ich, schon ein deutliches Signal an die Koalition und an den Senat. Wenn ich heute in diesem Ausschuss die Koalition förmlich betteln höre, man möge ihr doch noch Tipps geben, wie man das doch noch irgendwie retten kann, dann spricht das für sich.

Artikel 28 der Verfassung von Berlin wird sehr gerne herangezogen, um zu begründen, warum es eines Mietendeckels im Land Berlin bedarf. In diesem steht, dass das Land die Schaffung und die Erhaltung von angemessenem Wohnraum fördert. – Inwiefern schätzen Sie es so ein, dass der Mietendeckel ein wirksames Werkzeug ist, um zum einen Wohnraum zu schaffen und zum anderen diesen auch zu erhalten? Das sind ja die beiden Komponenten, über die wir hier sprechen. Erhalt bedeutet auch Instandhaltung von Wohnraum; es ist ja nicht nur der Erhalt von Gebäuden gemeint, dass die irgendwie stehen bleiben, sondern dass sie auch in einem angemessenen Zustand stehen bleiben. Inwiefern würden Sie einschätzen, dass es einen wirksamen Eingriff darstellt, einen Mietendeckel zu schaffen, der dann auch noch dieses Verfassungsziel in irgendeiner Form umsetzen kann? Oder gefährdet die Einführung des Mietendeckels nicht vielmehr eben dieses Ziel, Wohnraum zu schaffen und zu erhalten? Mich würde sehr interessieren, wie Sie das jeweils einschätzen; das ist eine Frage an alle sechs Sachverständige. Ich würde mich freuen, darauf eine Antwort zu bekommen.

Ich will versuchen, Redundanzen zu vermeiden; es wurde ja schon vieles gefragt, wir haben eine große Bandbreite an Fragen gehört. Mich interessieren die Ankündigungen, die Sie in der ersten Runde gemacht haben, was Sie in der zweiten Runde noch weiter ausführen werden; darauf bin ich sehr gespannt.

Ich würde gerne von Ihnen noch einen kurzen Ausblick darauf erhalten, inwieweit es den Konflikt zwischen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch zum Mietrecht und dem sogenannten öffentlichen Mietpreisrecht gibt, das die Koalition hier gerne bemüht. Könnten Sie hier noch einmal die Konfliktlinien deutlich herausarbeiten: Wo gibt es da vielleicht auch einen Widerspruch in sich und die Regelungskompetenz des Landes Berlin überhaupt bei diesem Thema? – Ich glaube, darüber kann man gar nicht deutlich genug sprechen.

Ich würde gerne noch einen weiteren Aspekt beleuchtet wissen, den wir heute noch gar nicht angesprochen haben. Das ist ein kleiner Ausflug in ganz andere Sphären: Inwieweit würden Sie die Meinung teilen, dass die Einführung eines Mietendeckels im Land Berlin auch eine Einschränkung der Berufsfreiheit nach Artikel 12 des Grundgesetzes mit sich bringen könnte? Das ist eine Frage, die in diesem Zusammenhang noch nicht beleuchtet wurde, die aber durchaus relevant sein kann, wenn es um die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzentwurfes geht.

Ansonsten sind aus meiner Sicht die entscheidenden Fragen schon gestellt worden. Kollege Evers hat dazu sehr gut ausgeführt, dem schließe ich mich an. Ich bin sehr gespannt, was Sie zu den Punkten ausführen werden. Wir werden dann vielleicht noch mal die Möglichkeit haben, Fragen zu stellen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank für diese erste Fragerunde! – Ich rege an, dass wir, bevor Sie antworten, eine kurze Pause machen. Ich denke, das ist für alle Beteiligten sinnvoll.

Bevor wir aber in die Pause gehen, möchte ich unseren Präsidenten Herrn Ralf Wieland begrüßen und ihm zu seinem heutigen Ehrentag alles Gute wünschen. Herzlichen Glückwunsch! – [Allgemeiner Beifall] – Seien Sie uns herzlich willkommen!

Wir machen jetzt zehn Minuten Pause, fangen dann aber bitte wieder pünktlich an. Nach zweieinhalb Stunden hat, glaube ich, jeder das Bedürfnis, mal eine kurze Pause zu haben.

[Unterbrechung der Sitzung von 12.27 Uhr bis 12.44 Uhr]

Vorsitzende Ülker Radziwill: Nehmen Sie bitte Ihre Plätze ein, damit wir starten können. – Alle unsere Anzuhörenden sind wieder auf Ihren Plätzen. Die Fenster sind wieder geschlossen, wir haben Sauerstoff getankt. Wir konnten uns ein bisschen frisch machen und setzen jetzt unsere Anhörung im ersten Teil fort.

Die Fraktionsrunde hat stattgefunden, die Fragen sind gestellt worden. Jetzt beginnt die Antwortrunde der Anzuhörenden. Wir starten in der Reihenfolge, in der wir Sie angehört haben. – Herr Wegner hat jetzt das Wort für die Antworten – bitte sehr!

Kilian Wegner (Rechtsanwalt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich will zunächst auf den Herrn Abgeordneten Evers eingehen, der mein Eingangsstatement insofern als inspirierend empfand als dass er den Begriff des „juristischen Risikos“ so besonders fand. Dazu möchte ich einordnend noch einmal darauf hinweisen, dass es der anwaltlichen Vorsicht entspricht, die Entscheidungsträger auf Risiken hinzuweisen. Das ist in dieser Gesellschaft nicht unüblich, denn es ist das Zeichen von totalitären Gesellschaften, Experimente nur dann durchzuführen zu versuchen bzw. durchzuführen, wenn man das Ergebnis kennt. Kern der freien Gesellschaft ist das Risiko.

Gleichzeitig fand ich seinen Beitrag aber auch inspirierend, denn er hat sich darin politisch gewünscht, dem Vorschlag von Herrn Söder aus Bayern zu folgen – den auch andere Ministerpräsidenten der Union unterstützen –, dass man § 5 Wirtschaftsstrafgesetz noch zusätzlich verschärft. Ich will deutlich machen, was das bedeutet: Das heißt, dass man in bestehenden Mietverträgen, die nach BGB zulässig sind, wenn sie nicht ausnahmsweise gegen die Mietpreisbremse verstoßen – was meist nicht der Fall ist –, bestehende Mietverträge, die so hohe Mieten haben, dass sie 120 Prozent über der Ortsüblichkeit liegen –, rückwirkend durch Strafrecht im weiteren Sinne – also Ordnungswidrigkeitenrecht – vernichtet. Das ist genau dasselbe, was hier in diesem Entwurf in § 5 vorgesehen ist. Das heißt also, was Herr Evers sich hier wünscht, ist die bundesrechtliche Umsetzung von § 5 unseres Entwurfs. Das kann man politisch bewerten, wie man will. Wenn man aber Herrn Dr. Schede folgen würde und auch Herrn Prof. Shirvani, müsste das eigentlich unzulässig sein. Das müsste eigentlich ein Normwiderspruch sein, wie wir heute gehört haben, denn diese Vermieter, die das betrifft, konnten nach BGB diese Verträge machen. Diese Verträge bestehen nach BGB; nur über den Umweg § 134 BGB und § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch werden sie verboten. Folgt man dieser Logik des Normwiderspruchs, müsste § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch heute schon verfassungswidrig sein und erst recht müsste die von Herrn Evers geforderte Verschärfung verfassungswidrig sein. Das zeigt uns, dass diese ganze These vom Normwiderspruch falsch ist.

Normwiderspruch ist normtheoretisch gesehen dann vorliegend, wenn wir ein sogenanntes Verhaltensdilemma haben, d. h., wenn die eine Rechtsnorm den Rechtsanwender zwingt, a zu tun, und die andere Rechtsnorm ihm verbietet, a zu tun. Dann weiß er nämlich nicht, was er tun soll. Beides würde gegen das Gesetz verstoßen. Das ist ein Normwiderspruch. So etwas haben wir hier in unserer Konstellation nicht. Hier ist es so, dass das BGB den Vertragspartnern eine Spielwiese lässt, auf der sie sich gegenseitig verpflichten können, bestimmte Dinge im Rahmen eines Mietvertrags zu tun, und auf der anderen Seite haben wir spezielle landesrechtliche Regelungen, die aufgrund einer besonderen Gefahrenlage – einer Wohnraumangelversorgung und der damit einhergehenden Einwirkungen auf den Preisstand – besondere Regelungen trifft und sagt: In diesem Gebiet könnt ihr diesen Vertrag so nicht umsetzen – der Vertrag besteht zwischen euch –, in anderen Teilen der Republik oder in anderen Zeiten,

wenn das Gesetz, das wir öffentlich-rechtlich machen, ausgelaufen ist, dann könnt ihr den wieder durchführen. Das ist kein Normwiderspruch im normtheoretischen Sinne und auch nicht im Sinne von Artikel 31 GG.

Dagegen mag man jetzt einwenden: Gut, § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und das BGB, die sind ja immerhin durch denselben Gesetzgeber erlassen, den Bundesgesetzgeber. Man kann dieses Spiel aber genauso auf das Landesrecht heben und z. B. das Zweckentfremdungsverbotsgesetz heranziehen, das unbestreitbar öffentlich-rechtlicher Natur ist und unbestreitbar verfassungskonform. Auch da ist es z. B. Menschen verboten, einen Gewerbemietvertrag in Berlin durchzuführen – für den Zeitraum der Geltungsdauer dieses Gesetzes, obwohl das BGB natürlich erlaubt, dass zwei Menschen sich gegenseitig versprechen können, einen bestimmten Raum als Gewerbemietraum zu betrachten. Das ist kein Normwiderspruch, sondern das sind einfach unterschiedliche Regelungsgegenstände, in unterschiedlichen Rechtsmaterien. Soviel zu diesem vermeintlichen Normwiderspruch und der erfreulichen Bereitschaft der Unionsfraktion, § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch zu stärken.

Dann komme ich zu dem Abgeordneten Kohlmeier, der genauso wie der Abgeordnete Schlüsselburg die Frage gestellt hat, ob man nicht Genossenschaften generell oder vielleicht unter bestimmten Voraussetzungen aus dem Gesetzesanwendungsbereich herausnehmen könnte. Ich meine, genauso wie die Abgeordnete der Grünen es schon angedeutet hat, dass das jedenfalls nicht pauschal formell in Anbetracht der Rechtsform geht, weil das Bundesverfassungsgericht geradezu allergisch reagiert, wenn man pauschal bestimmten Rechtsformen Vor- und Nachteile allein aufgrund der Rechtsform zugesteht. Das hat man zuletzt in der Entscheidung zur Erbschaftsteuer gesehen. Man müsste also materielle Kriterien finden, die die Ziele des Gesetzes widerspiegeln, also bestimmte wirtschaftliche Kernkriterien, die man auch dann überprüfen kann und die dann die Verwaltung auch anwenden könnte, um zu gucken, wer unter das Gesetz fällt und wer nicht. Bisher, die konkretesten Vorschläge in dieser Hinsicht wurden aus meiner Sicht vorgelegt von Herrn Heussen in diesem IBB-Gutachten, das den meisten vorliegen wird. Auch diese Kriterien, die dort vorgeschlagen werden, sind allerdings alles andere als greifbar und subsumtionsfähig. Dort sind Begriffe wie „gemeinwohlorientiertes Wirtschaften“ z. B. zu finden. Das ist aus meiner Sicht auch nicht ausreichend.

Das härteste Kriterium, was jetzt auch von der Grünen-Fraktion ins Spiel gebracht wurde, ist der Umstand, dass es in Genossenschaften sein kann, dass die Genossenschaftsmitglieder im Rahmen einer Versammlung über die Höhe der Nutzungsentgelte, vulgo Mieten, abstimmen, und dass das ein Unterschied wäre zu den normal privatwirtschaftlich agierenden Vermietern. Dazu würde ich sagen: Das ist auch zu schwach, denn viele, die in Genossenschaftswohnungen wohnen, sind nicht Mitglieder und/oder nehmen nicht an diesen Abstimmungen teil, d. h. das müsste man respektieren. Auf der anderen Seite könnte es natürlich auch private Träger geben, die sich überlegen, dass sie ihren Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit einräumen, mit abzustimmen über die Miete, eine Art Kohabitationsmodell einführen. Denen müsste man dann natürlich konsequenterweise auch die Möglichkeit geben, aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes auszuschneiden. Ich weiß nicht, ob das so gewollt ist. Ich würde vorschlagen, davon Abstand zu nehmen. Wenn man das machen will, dann braucht man harte wirtschaftliche Indikatoren, die eben die guten, gemeinwohlorientierten Vermieter/-innen ganz klar von den anderen, die man als andere definieren will, abgrenzt. Das darf sich eben nicht in wolkigen Charakterisierungen erschöpfen.

Dann wurde auch von Herrn Kohlmeier gefragt – und auch von Frau Prof. Knauthe die Frage aufgebracht –, was mit dem Mietspiegel passiert, wenn der Mietendeckel auslaufen würde. Angesprochen ist da ein juristischer Streit um die Vorschrift § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB. Da steht nämlich drin, dass in den Mietspiegel solche Mieten nicht einberechnet werden dürfen, die gesetzlich festgelegt sind. Gesetzlich festgelegt wären, wenn der Mietendeckel kommt, natürlich alle Mieten in Berlin, jedenfalls die, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen, d. h. all diese Mieten – der Großteil der Mieten – dürfte dann nicht mehr in den Mietspiegel einberechnet werden. Die Frage ist jetzt: Was passiert in dem Moment, in dem der Mietendeckel wieder ausläuft. Lässt dann § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB zu, dass die Mieten, die dann nicht mehr gesetzlich festgelegt sind, wieder in den Mietspiegel mit einbezogen werden? – Ich würde das mit Ja beantworten. Es gibt dazu bisher keine Judikatur. Ich wüsste allerdings nicht, was dagegen sprechen sollte, jedenfalls weder Tellus noch Wortlaut § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB sprechen dagegen. Heißt auf Deutsch gesagt: Wenn die Verwaltung sich während des Geltungszeitraums des Mietendeckels darum kümmert, die Mietdaten aktuell zu halten, sei es durch die Einführung eines Mietkatasters oder sei es mit ihren herkömmlichen empirischen Methoden, dann muss es möglich sein, am ersten Tag nach Auslaufen des Mietendeckels diese dann festgestellten Mieten wieder in den Mietspiegel einzubeziehen, sodass es möglich wäre, schon kurz nach Außerkrafttreten des Mietendeckels wieder einen Mietspiegel zu haben. Das halte ich für möglich.

Eine weitere Frage betrifft § 5 des Entwurfs und die Frage, wie man ihn verbessern könnte, da ich kritisiert habe, dass sich dort eine zu starke begriffliche Anlehnung an eine privatrechtliche Regelungsmaterie befindet, nämlich in Form des Wortes „absenken“. Ich würde vorschlagen, dass man dort wie bisher zunächst definiert, was überhöhte Mieten in diesem Sinne sind, nämlich über 120 Prozent über diesen Tabellenwert, und dann in einem zweiten Absatz sagt, dass auf Antrag des Mieters die Verwaltung feststellen kann, wie hoch die zulässige Miete für eine bestimmte Wohneinheit ist, im Spiegel der Definition dieser überhöhten Miete, dass man dafür ein Verbot festlegt nach Ablauf der Anfechtungsfrist über diesen Feststellungsbescheid eine höhere Miete zu fordern oder zu vereinnahmen. Dann ist der öffentlich-rechtliche, preisregulierende Charakter dieser Regelung auch sprachlich ganz klar festgestellt. Man muss nicht über die Krücke eines privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakts gehen. Damit wäre das Problem gelöst.

Sie hatten dann, Herr Kohlmeier, auch gefragt, wie es mit der Rückforderung der Mieten aussieht und dem Einwand des § 814 BGB, der Kenntnis der Nichtschuld. Das kann man kurz machen. Dazu sagt der BGH in ständiger Rechtsprechung: Wenn Mieterinnen und Mieter unter Vorbehalt zahlen, obwohl sie vielleicht davon ausgehen, nicht zahlen zu müssen, das aber lieber gerichtlich erst klären möchten, bevor sie sich dem Risiko aussetzen, Repressalien durch den Vermieter fürchten zu müssen, dann ist der Einwand des § 814 BGB nicht einschlägig, das heißt, dann kann die überschüssig gezahlte Miete zurückgefordert werden. Muss eben diese Vorbehaltserklärung verbunden werden mit der Mietenzahlung.

In aller Kürze zur Frage, ob man den Mietbegriff in dem Mietendeckelgesetz anders definieren kann als im BGB: ja, natürlich. Das ist sogar angezeigt, da es eine ganz andere Schutzrichtung hat und eine andere Regelungsmaterie betrifft als das BGB.

§ 3 Abs. 5 des Entwurfs haben Sie angesprochen, die Frage, ob man dort neben dem Mobiliar und Ausstattungszuschlägen noch andere Zuschläge erfassen sollte. Ich würde das empfehlen.

Guckt man in die einschlägigen Zeitschriften der Vermieteranwältinnen, dann werden dort bereits Umgehungsstrategien diskutiert, die auf § 3 Abs. 5 des Entwurfs abzielen, nämlich zum Beispiel dergestalt, horrende Untermietzuschläge aufzuschlagen und dort die Mieterhöhungen zu verstecken. Das wäre nach dem jetzigen § 3 Abs. 5 aus sprachlicher Sicht jedenfalls noch möglich. Deswegen sollte man das begrifflich ausdehnen auf sämtliche Zuschläge.
– Das waren die Fragen des Abgeordneten Kohlmeier.

Der Abgeordnete Evers ist mittlerweile wieder eingetroffen. – Das hatte ich ja am Anfang schon angesprochen. Da vielleicht noch eine Klarstellung, weil Sie mich da missverstanden hatten. Was ist von Artikel 14 geschützt? – Es ist die auskömmliche Bewirtschaftung geschützt. Was ist auskömmlich? – Alles, was dem Substanzerhalt dient plus angemessene Refinanzierungskosten oder, wenn Eigenkapital eingesetzt wird, ein angemessener Ersatz für den Eigenkapitalverzicht für die Zeit der Investition, eine bestimmte Renditeerwartung darüber hinaus aber nicht.

Dann noch ganz kurz zur Abgeordneten Vandrey von den Grünen, einmal zum Lagekriterium. Ich glaube nicht, dass es eine verfassungsrechtliche Pflicht gibt, ein Lagekriterium einzufügen, weil das der verfassungsrechtlichen Pflicht nachkommen würde, Segregations- und soziale Trennungsprozesse zu forcieren. Das kann dem Gesetzgeber nicht abverlangt werden. Umgekehrt hat das Bundesverfassungsgericht ja gerade im Juli in seinem Mietpreisbremsenbeschluss gesagt, dass es ein legitimes verfassungsrechtliches Ziel ist, solcher Segregation entgegenzuwirken. Insofern würde ich da ein Ermessen des Gesetzgebers sehen, das politisch ausgefüllt wird. Was die Unbestimmtheit der Härtefallklausel angeht, meine ich, dass man sich beim Thema: Welche Refinanzierungskosten in welcher Höhe sind angemessen zu berücksichtigen im Rahmen der Härtefallbestimmung? – und in dem Fall, dass Eigenkapital eingesetzt wird: Welche angemessene Eigenkapitalverzinsung ist im Sinne der Auskömmlichkeit dort mit in Betracht zu ziehen? – z. B. an den Regelungen aus dem alten Wohnungsbindungsrecht orientieren könnte. Dort findet man entsprechende Vorbilder. Das könnte man übernehmen, dann würde man sich hier dem Einwand der Unbestimmtheit nicht mehr aussetzen und hätte das klargestellt. – So viel von mir zu den an mich gerichteten Fragen. Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Herr Prof. Shirvani! Jetzt haben Sie die Möglichkeit, die Fragen, die an Sie gerichtet worden sind, zu beantworten. Bitte!

Prof. Dr. Fouroud Shirvani (Universität Bonn): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich werde zunächst einmal zu einigen Punkten, die die formelle Verfassungsmäßigkeit betreffen, Stellung nehmen, dann zu einigen Gesichtspunkten, die die materielle Verfassungsmäßigkeit betreffen, und dann zu ein paar restlichen Fragen.

Zunächst einmal ist verschiedentlich angesprochen worden, dass das Mietpreisrecht durch das öffentliche Recht geprägt worden ist. Es ist auch die maßgebliche Begründung hier im Gesetzentwurf, dass das Mietpreisrecht vor allem auch durch das öffentliche Recht geprägt worden ist. Das ist in der Tat richtig. Nach dem Zweiten Weltkrieg gab es die Wohnraumbewirtschaftung und die Wohnungszwangswirtschaft, und es gab eine behördliche Preiskontrolle im Bereich der Mieten, nur gab es, soweit ich das überblicken kann, keine verfassungsgerichtliche Entscheidung, keine verfassungsgerichtliche Klärung, ob tatsächlich das öffentliche Mietpreisrecht zum Kompetenztitel Wohnungswesen gehört, das ja damals, als das Grundgesetz erlassen worden ist, eine Bundeskompetenz war. Eine derartige verfassungsgerichtliche Klärung oder Entscheidung gibt es nicht. Das hängt auch damit zusammen, dass damals die Behörden im Bereich der Mieten die Preiskontrolle nach Maßgabe des Preisgesetzes vorgenommen haben, § 2 Preisgesetz. Da gibt es eine, soweit ich das überblicke, Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 1959 zum Preisgesetz. Da hat das Bundesverfassungsgericht kurz und knapp festgestellt, dass der Bund die Gesetzgebungskompetenz nach Artikel 74 Nr. 11 hat, also für das öffentliche Wirtschaftsrecht. Diese Abgrenzung zwischen

Wohnungswesen und öffentlichem Wirtschaftsrecht hat sich damals auch in der Brisanz nicht gestellt, weil einfach der Bund für beide Kompetenztitel, sowohl öffentliches Wirtschaftsrecht als auch Wohnungswesen, die Gesetzgebungskompetenz hatte. Diese Frage sieht man natürlich jetzt, seit der Föderalismusreform 2006, in einem anderen Lichte.

Stichwort Föderalismusreform: Es ist richtig, dass die Länder seit der Föderalismusreform I 2006 für weite Bereiche des Wohnungswesens gesetzgebungszuständig sind. Allerdings werden, wenn man in die Materialien der Föderalismusreform und des Gesetzgebungsverfahrens reinguckt, da Bereiche genannt, für die die Länder zuständig sind, wie z. B. Zweckentfremdung von Wohnraum, aber vom öffentlichen Mietpreisrecht ist nicht die Rede. Jetzt will ich aber sagen, dass es kein zwingendes Argument ist, dass den Ländern in diesem Bereich die Gesetzgebungskompetenz fehlen würde. Allerdings ist es ein Indiz, dass der Verfassungsgeber 2006 an das öffentliche Mietpreisrecht eben nicht gedacht hat. Das gilt es hervorzuheben.

Dann hatten Sie Artikel 31 Grundgesetz erwähnt: Bundesrecht bricht Landesrecht. Meines Erachtens stellt sich diese Frage nicht, sondern allenfalls nachrangig, weil die Kompetenzfrage, wann der Bund zuständig ist und wann die Länder zuständig sind, sich zunächst einmal nach den Artikeln 70ff. Grundgesetz regelt. Nach meiner Auffassung ist hier Sedes Materiae nicht das Bundesstaatsprinzip und auch nicht Artikel 31 Grundgesetz, sondern eben Artikel 72 Abs. 1 Grundgesetz. Die Länder sind nur gesetzgebungskompetent, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz nicht Gebrauch gemacht hat. Da kommt man auch systematisch gar nicht zu Artikel 31 Grundgesetz. Also die Frage „Bundesrecht bricht Landesrecht“ würde sich nach meiner Auffassung gar nicht stellen.

Dann hatten Sie gefragt: Wie sieht es mit dem Zusammenspiel zwischen privatrechtlichen Vereinbarungen und öffentlich-rechtlichen Reglementierungen aus? Das Beispiel § 903 BGB wurde genannt:

Der Eigentümer kann mit der Sache nach Belieben verfahren, soweit gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Das ist eben der wichtige Zusatz, den das BGB aufgenommen hat. Natürlich kann ein Eigentümer ein Haus bauen, aber das BGB sagt, „soweit gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen“. Zu diesen gesetzlichen Vorschriften gehören sowohl bundesrechtliche wie auch landesrechtliche Regelungen, wenn und soweit sie kompetenzkonform erlassen worden sind, z. B. im Bereich des Denkmalschutzgesetzes. Da können die Länder eben regeln, weil sie dafür gesetzgebungskompetent sind, dass denkmalgeschützte Häuser nicht einfach so abgerissen werden können. Dieses Beispiel ist aber etwas anderes als hier im Bereich des Mietrechts oder der Mietpreisbremse, wo wir so einen landesrechtlichen oder gesetzlichen Vorbehalt eben nicht haben. Also das ist, würde ich sagen, der Unterschied zwischen einerseits dem Eigentumsrecht des BGB und andererseits dem Mietrecht.

Dann würde ich gerne zu einigen aus meiner Sicht wichtigen materiell-rechtlichen Fragen Stellung nehmen. Es wurde häufiger angesprochen: Wie sieht es mit der Vereinbarkeit des Gesetzes mit Artikel 14 Grundgesetz aus, dem Eigentumsgrundrecht? Erste Anmerkung: Ich würde nicht so vorgehen, dass ich frage: Ist das Gesetz in Gänze mit Artikel 14 Grundgesetz vereinbar? –, sondern immer gucken. Das Gesetz besteht ja aus Einzelbestimmungen: Mietstopp, Absenkung von Mieten, Mietobergrenzen. Das heißt, man muss immer prüfen, ob die

jeweilige einzelne Bestimmung dieses Mietendeckelgesetzes mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist. Ich habe im Vorfeld skizzenhaft ein paar Überlegungen angestellt, ob der Gesetzentwurf, soweit es um die Mietenkappung geht, mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist. Der Gesetzentwurf ermächtigt die zuständige Senatsverwaltung, in Bestandsmietverhältnissen überhöhte Mieten auf Antrag der Mieter durch Verwaltungsakt zu senken. Das ist § 5 Abs. 1. Aus verfassungsrechtlicher Sicht kann man hierzu anmerken, dass die Senatsverwaltung damit ermächtigt wird, in eine grundgesetzliche Eigentumsposition einzugreifen, denn die vereinbarte Miete ist eine schuldrechtliche Forderung, die unter den weiten verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriff nach Artikel 14 fällt. Der verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff ist eben weitergehend als der BGB-Eigentumsbegriff.

Zwar ist dieser Eingriff – das war ja auch eine Frage – keine Teilenteignung, weil das Bundesverfassungsgericht ja den Enteignungsbegriff sehr eng fasst und eine Güterbeschaffung voraussetzt, das ist eine Inhalts- und Schrankenbestimmung, nur ist es nach ständiger Rechtsprechung und auch allgemeiner Auffassung in der Literatur so, dass auch Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und dem Vertrauensschutzgrundsatz genügen müssen. Da sehe ich ein paar Probleme. Der Vertrauensschutzgedanke ist eine wichtige Komponente der Eigentumsgarantie, die dem Bürger Rechtsicherheit durch diese geschützte Rechtsposition gewährleisten soll. Die Eigentumsgarantie schützt das berechtigte Vertrauen in den Bestand der Rechtslage als Grundlage von Investitionen in das Eigentum. Ich will betonen, dass es ja hier nicht nur um Renditeerzielung geht, sondern auch darum, dass z. B. ein Vermieter investiert und einen Bankkredit aufgenommen hat. Wenn z. B. ein Vermieter im Jahr 2018 von einem bundesrechtskonform vereinbarten Mietzins ausgegangen ist und im Vertrauen hierauf einen Bankkredit aufgenommen hat, und jetzt kommt die Behörde, die Senatsverwaltung, und sagt, wir senken die Miete nach Maßgabe des § 5 Abs. 1, wie schaut es dann mit dem Vertrauensschutz des Vermieters aus? Eine nachträgliche behördliche Reduzierung der vereinbarten Miete kann das berechtigte Vertrauen des Vermieters in die bestehende Rechtslage – wenn man eine vertraglich vereinbarte und nach Bundesrecht konforme Miete nachträglich senkt; es geht ja nicht um prospektive Mietsteigerungen, sondern um vertraglich vereinbarte Mieten, nach geltendem Recht rechtskonform –, erschüttern, die mit der Eigentumsgarantie dann in Konflikt gerät.

Meines Erachtens würde hier auch die Härtefallregelung in § 8 Abs. 1 des Gesetzentwurfs an diesem Befund nichts ändern, da sie als eine Ermessensentscheidung ausgestaltet ist und nicht regelt, was genau unter einer angemessenen Erhöhung zu verstehen ist. Es ist also eben keine gebundene Entscheidung, dieser § 8 Abs. 1, sondern eine Ermessensentscheidung.

Jetzt hätte ich noch weitere Punkte, aber ich weiß nicht, wie mein Zeitbudget ist, Frau Vorsitzende!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Sie haben kein Zeitbudget in dem Sinne, Sie können noch weiter ausführen. Ich bitte einfach nur um Rücksichtnahme auf die, die noch folgen werden.

Prof. Dr. Fouroud Shirvani (Universität Bonn): Ja, klar! – Dann noch ein Punkt, der aus meiner Sicht auch wichtig ist, das Rückwirkungsverbot. Ich will darauf hinweisen: Dieser § 3, der Mietenstopp, besagt ja, es ist untersagt, eine Miete zu fordern, die die am 18. Juni vereinbarte Miete überschreitet. Da stellt sich meines Erachtens die Frage des Vertrauensschutzes und des Rückwirkungsverbots. Man unterscheidet ja bekanntlich zwischen der echten Rück-

wirkung und der unechten Rückwirkung. Die echte Rückwirkung besteht darin, dass das Gesetz nachträglich ändernd in abgewinkelte, der Vergangenheit angehörende Tatbestände eingreift, während die unechte Rückwirkung sich auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Sachverhalte bezieht. Meines Erachtens ist das hier ein Fall der echten Rückwirkung, weil der Gesetzgeber Mieterhöhungen vor Inkrafttreten des Gesetzes verhindern will. Die Vermieter sollen den Mietenstopp nicht durch vorzeitige Mieterhöhungen umgehen können – das ist ja der wesentliche Gedanke –, also Ankündigungseffekte sollen vermieden werden.

Grundsätzlich ist es so, dass echte Rückwirkungen verfassungsrechtlich unzulässig sind. Das ist ständige Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn zwingende Belange des Gemeinwohls vorliegen oder ein nicht mehr vorhandenes schutzbedürftiges Vertrauen des Einzelnen eine Durchbrechung gestattet. Die Frage ist, ob hier zwingende Belange vorliegen, insbesondere weil man auf die Ankündigung, auf das Eckpunktepapier des Berliner Senats vom 18. Juni abstellt. Das mag eine Gesetzesinitiative sein, aber ein Gesetzesbeschluss des Parlaments liegt hier nicht vor. Auch die Entscheidung aus dem Jahr 1997, auf die Bezug genommen wird – das wird ja maßgeblich angeführt – und mit der diese Regelung im Gesetzentwurf begründet wird – ich habe mir die Entscheidung gestern noch mal angeguckt –, betrifft ja einen anderen Sachverhalt. Da ging es um den Abbau von Subventionen, auf die ja kein Rechtsanspruch besteht. Die wollte der Bundesgesetzgeber abbauen und hat diesbezüglich diese Rückdatierung vorgenommen. Das hat das Bundesverfassungsgericht gebilligt, aber das ist natürlich eine andere Konstellation, als wenn man in Eigentumsrechte des Vermieters eingreift. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt Prof. Schmid das Wort für seine Antworten. – Bitte sehr!

Prof. Dr. Christoph U. Schmid (Universität Bremen): Zunächst schließe ich mich dem Kollegen Wegner an, der das alles mit großer Präzision dargestellt hat. Zu den an mich gerichteten Fragen, zum einen: Vorrang der selbstständigen Sondermaterie. Ich würde jetzt mal mit etwas Distanz sagen: Ja, es gibt aus verschiedenen Zeiten ganz viele Gerichtszitate, die eben meistens andere Materien betreffen, die die eine oder andere Seite für sich vereinnahmen kann. Auch die Sondermaterie, Lex Specialis, die wir im Gutachten vertreten, ist sicher wieder angreifbar. Ich würde dazu stehen, aber sie ist sicher angreifbar. Deswegen zählt letztlich für mich eher: Wer hat die Verantwortung? – Nach überwiegender Lesart ist es so, dass die Verantwortung für das Wohnungswesen das Land hat. Das ist letztverantwortlich für das Gemeinwesen in dem Teilbereich, und dann kann es ja wohl nicht wahr sein, dass eine Regelung, die wir in der Geschichte öfter hatten, die Nachbarländer haben, niemand mehr machen darf – vorbehaltlich Klarstellung der Kompetenzordnung. Das ist für mich das tragende Argument. Dass das, was immer oder häufiger gemacht wurde, jetzt nicht mehr möglich sein soll – nein! Das kann nur heißen, dass, wenn das Land jetzt die Verantwortung für das Wohnungswesen hat, das Land es machen muss. Deswegen ist die einseitige hoheitliche Festsetzung von Mieten durch öffentliches Recht durch den Landesgesetzgeber etwas kategorial anderes als die Regelung des Äquivalenzverhältnisses der Parteien durch den Bundesgesetzgeber. Ich habe da keine Zweifel, wie gesagt.

Zur Frage Umgehungstatbestände: Natürlich ist es schwierig, wie man die in den Griff bekommt. Wichtig ist tatsächlich eine effektive, genügend ausgestattete Verwaltung. Ich habe eine Clearingstelle vorgeschlagen, wo sich Mieter anonym hinwenden können, weil eben die

Erfahrung aus den anderen Ländern zeigt, dass, wenn es ein Restrisiko für den Mieter gibt – fliege ich dann raus, wenn ich meinen Mund aufmache? –, man im Zweifel seinen Mund eben nicht aufmacht. Deswegen muss es da effektive Möglichkeiten geben, die den Mieterschutz wahren. Man könnte auch den Ordnungswidrigkeitstatbestand präzisieren und sagen, dass auch die Umgehung der gesetzlich vorgegebenen Mietobergrenze durch Konstruktionen aller Art ordnungswidrig ist. Das würde der gegenwärtige Wortlaut wohl schon tragen, aber eine Präzisierung wäre vielleicht nicht schlecht.

Kann der Gesetzgeber hier die Miete definieren? – Ja! Wenn er sagt, das ist der öffentlich-rechtliche Begriff der Miete, dann sollte er ihn vielleicht noch ein bisschen anders nennen, aber natürlich darf ein Gesetz einen Anwendungsbereich definieren und damit auch sagen, was Miete im Sinne des Gesetzes ist, oder vielleicht einen anderen Ausdruck benutzen. Ich würde noch empfehlen, dass man speziell die ausländischen Erfahrungen vertieft, dass man Experten aus den Ländern noch mal fragt, was im Laufe der Jahrzehnte für Erfahrungen mit Umgehungskonstruktionen gesammelt wurden, damit man die genauer auf dem Schirm hat, als ich sie jetzt nur kursorisch habe. Wir haben da ungefähr 6 000 Seiten Länderberichte zu allen EU-Ländern und einigen Drittländern produziert. Also da gibt es vielfältige Erfahrungen, die man noch besser nutzen könnte.

Weiter – der „luftige Deckel“: Das ist das, was ich damit gemeint habe, dass man jetzt anständig ist – ein bisschen salopp gesagt, ich will jetzt nicht sagen, dass Vermieter, die die Möglichkeiten ausschöpfen, deswegen unanständig sind. Also schreiben Sie den Begriff ab! Ich will differenzieren zwischen Vermietern, die bisher nicht das zulässige Maximum gefordert haben, und Vermietern andererseits, die sich dem Maximum annähern. Das wollte ich sagen. Denen, die bisher wenig verlangt haben, sollte man unbedingt die Möglichkeit geben, dass sie bis zur Mietobergrenze anheben dürfen, vielleicht nicht auf einen Schlag, aber doch allmählich. Ich würde diese Idee unterstützen, und ich denke auch, das würde ein Risiko, dass es gleichheitswidrig sein könnte, geringer machen.

Allgemein: Frau Dr. Vandrey! Sie haben so viele Fragen aufgeworfen. Man brauchte einen wissenschaftlich überarbeiteten Entwurf, um die alle jetzt konsistent zu adressieren. Das heißt nicht, dass ich persönlich den machen möchte, aber ich denke, wenn man die vielen Anregungen adressieren will – Herr Wegner steckt da tief drin, wie er jetzt dokumentiert hat –, dann wäre es besser, auf der Grundlage eines überarbeiteten Entwurfs zu diskutieren, als jetzt zu fragen: Was sollten wir alles ändern? – [Beifall des Abgeordneten Christian Gräff (CDU)] – Ich denke, das wird man ganz schwer hinbekommen. Deswegen würde ich vielleicht einen überarbeiteten Entwurf vorschlagen, und dann diskutieren Sie weiter, um das pragmatisch in den Griff zu kriegen. – Mehr habe ich jetzt nicht zu sagen. Danke!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt Herr Dr. Christian Schede das Wort. – Bitte!

Dr. Christian Schede (Greenberg Traurig Germany LLP): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich konzentriere mich auf die Fragen Kompetenzabgrenzung, Föderalismusreform, Normwiderspruch, Mietenspiegel, Nachzahlungsrisiko und die Grundrechtsabwägungen. Vielleicht vorweg: Das Argument, das Herr Prof. Schmid gerade gebracht hat, kann mich nicht überzeugen. Dann darf ja keiner mehr das regeln, was eigentlich regelungsbedürftig ist. Das ist genau die zentrale Frage: Wer darf das nach unserer grundrechtlichen Kompetenzarchitektur regeln? – Es ist in dieser konkreten Konstellation eben nicht das Land, weil in diesen Fragen der

Bund sein verfassungsrechtlich verbrieftes Gesetzgebungsrecht ausgeübt hat und das auch aus gutem Grund. Ich will das Thema „juristisches Neuland betreten“ aufgreifen. Ich habe mich ehrlicherweise gegen diese Formulierung in den letzten Monaten häufig zur Wehr gesetzt, weil es die kompetenzielle Grundarchitektur seit der Etablierung des Grundgesetzes gibt und das eigentlich kein Neuland ist. Ich räume ein, dass im Lichte der Föderalismusreform 2006 Unsicherheiten entstanden sind, wie man die historische Entwicklung der Zuordnung und Übernahme von Gesetzgebungszuständigkeiten interpretiert. Wie zu Recht dargelegt worden ist, gibt es sehr starke Indizien, dass der damalige Föderalismusgesetzgeber, Grundgesetzänderungsgesetzgeber, Bundestag und Bundesrat, klar abgrenzbare Bereiche, die typischerweise unter den Begriff Wohnungswesen fallen, einmal – fünf an der Zahl – den Ländern alleine überlassen wollte – hatten die übrigens vorher immer schon gehabt, nur eben in Konkurrenz zum Bund, das muss man sich auch klarmachen – und nur noch vier ausdrücklich genannte im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung potenziell beim Bund bleiben, wenn und soweit er überhaupt dort tätig wird. Es gibt keine Indizien dafür, dass ein Mehr vom Gesetzgeber damals gewollt war. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich – es gibt Allgemeinplätze – gesagt, Wohnungswesen muss mehr Ländersache sein, aber er hat im gleichen Atemzug auch gesagt, es geht hier auch im Interesse der Stärkung der Demokratie um Klarheit in der Zuordnung der Verantwortlichkeit im verzahnten Bundesstaat zwischen Bundesebene und Landesebene. Wenn Sie jetzt hineininterpretieren, es gibt einen unbestimmten Restbestand, der sozusagen mit rübergerutscht ist zu den Ländern, dann widerspricht das ganz klar der ausdrücklichen Zielsetzung des Gesetzgebers. Deshalb bin ich der Auffassung, es gibt keinen Anhaltspunkt dafür.

Ich will es noch einmal bewusst zuspitzen. Wenn der Föderalismusreformgesetzgeber 2006 den Ländern Gesetzgebungsbefugnisse an die Hand hätte geben wollen, wie jetzt dargelegt wird, dann müssten wir nachweisen können anhand der Gesetzgebungsmaterialien, dass er dem Land oder den Ländern Gesetzgebungsbefugnisse an die Hand geben wollte, durch die die kompetenzrechtliche Grundarchitektur des Grundgesetzes ad absurdum geführt wird – [Sebastian Schlüsselburg (LINKE): Artikel 70, gehen Sie auf den ein? Den sparen Sie aus!] – Ja, können wir gerne machen. Zu Artikel 70 kommen wir auch gleich. –, die länder einheitliches Bundesrecht aussetzen und konterkarieren, und damit auf dem Recht der Regelung bürgerlicher Rechtsverhältnisse einen freien Konkurrenzkampf zwischen dem Bundesparlament und dem Landesparlament wollte. Im Moment diskutiert der Bundestag gerade genau darüber, wie dieses Rechtsverhältnis gestaltet werden soll. Es geht nicht nur um die Mietpreisbremse, sondern es geht auch um die Mieterhöhungsmöglichkeiten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit Kappungsregelungen und, und, und. Das ist ein entscheidendes Indiz dafür, dass der Bundesgesetzgeber seine Gestaltungskompetenz in diesem Bereich nicht aufgeben wollte und das auch beim Föderalismusreformgesetzgeber nicht machen wollte.

Ich kann gerne auf Artikel 70, 72 und 74 eingehen, die müssten wir dann schon im Zusammenhang lesen. Artikel 70 sagt:

Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.

Dann heißt es weiter:

Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnisse zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

Und dann steht in Artikel 74, was der Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung ist, und da steht an erster Stelle das bürgerliche Recht. Wie ich vorhin schon dargelegt habe, Herr Schlüsselburg, ist es nach der eindeutigen Rechtsprechung – und zwar jüngeren Rechtsprechung und nicht 70 Jahre alter Bundesverwaltungsgerichtsrechtsprechung – des Bundesverfassungsgerichts so, dass es nicht darauf ankommt, ob öffentliches Recht draufsteht, sondern darauf, was drin ist, und drin ist: Es geht hier um die Regelung von Lebenssachverhalten. Deshalb werden hier im Moment auch zwei verschiedene Kompetenzdiskussionen semantisch vermischt. Das eine ist nämlich die Frage der Kollision von Normbefehlen, bei denen unterstellt wird, dass die kompetenziell legitimierten Gesetzgeber – möglicherweise sogar der gleiche Gesetzgeber – diese unterschiedlichen Normbefehle rausgibt. Hier geht es aber erst mal um die vorgelagerte Frage, ob ein Gesetzgeber einen Lebenssachverhalt regeln darf oder nicht. Mit anderen Worten: Das greift auch den Vorrang – was Sie erwähnt hatten mit dem Verfassungsblog von Prof. Rödl, glaube ich – auf, wo Sie sagen: Zivilrecht ist Ordnung gleicher Freiheit, öffentliches Recht kann das Eigentum ausgestalten, öffentliches Recht hat dann in der Regel Vorrang. Das ist im abstrakten Grundsatz gut vertretbar, aber es spielt hier keine Rolle, denn es wird ignoriert, dass dieser Grundsatz nur gelten kann, wenn das kompetenziell zuständige Gremium, nämlich das Bundesparlament oder das Landesparlament, überhaupt einen solchen Rechtsetzungsakt erlassen hat. Ich bin erstaunt über die semantische Spitzfindigkeit der politischen Begründung, weil ich die üblicherweise eigentlich immer in der juristischen Diskussion sehe. Es geht hier nämlich ganz einfach um Lebenssachverhalte und damit um Widerspruch oder nicht Widerspruch.

Es wurde die Frage aufgeworfen: Komplettiert das Mietendeckelgesetz, oder widerspricht das Mietendeckelgesetz? – Nun, eine Komplettierung kann widerspruchsfrei erfolgen, oder sie kann nicht widerspruchsfrei erfolgen. Die Frage stellt sich ehrlicherweise nicht. Es ist nur so, dass das Bundesverfassungsgericht gesagt hat: Egal, ob ihr komplettiert oder nicht, widersprechen dürft ihr nicht! – Das ist die zentrale Aussage, und das muss man berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der historischen Entwicklung wird ja häufig das Argument gebracht: Wenn es früher mal möglich gewesen ist, dass es öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht im Rahmen der Zwangsbewirtschaftung gibt, dann muss es das ja heute auch geben. – Was dabei unterschlagen wird, ist eine historische Tatsache, nämlich dass die Wohnungszwangsbewirtschaftung, beginnend in den Sechzigerjahren, von der Bundesebene ausgehend, ausgelaufen ist, zuletzt, 1987, 1988 bzw. 1990 auch hier in Berlin – Herr Schlüsselburg hat das völlig zu Recht festgestellt. Parallel dazu ist in das Zivilrecht das eingeführt worden, was wir heute das soziale Mietpreisrecht nennen. Nein, es ist schon im Miethöhegesetz, und es ist dann 2001 insgesamt konsolidiert ins BGB überführt worden. Jetzt noch mal den Bogen zurück: Jetzt müsste mir jemand wirklich anhand der Gesetzesmaterialien nachweisen, dass 2006 Bundestag und Bundesrat das gerade wieder zurückdrehen wollten, und das wird Ihnen, glaube ich, nicht gelingen. Ansonsten schaue ich mir das gerne noch mal an.

Vielleicht noch eine Bemerkung: Herr Schlüsselburg! Ich war sehr beeindruckt von den juristischen Nuancen, mit denen Sie eingeleitet haben, auch mit Blick auf die Leistungsrechte nach der Berliner Verfassung und die Staatszielbestimmung der Berliner Verfassung. Mir ist

nicht entgangen, dass die Berliner Verfassung ein Grundrecht auf Wohnen ausspricht, aber ich habe das auch nicht zitiert, sondern aus Zeitgründen lediglich die Staatszielbestimmung, das ist Satz 2, und damit sind wir, glaube ich, sehr eng beieinander, immerhin.

Kurz zum Mietenspiegel: Die Frage wurde aufgeworfen, ob man – so habe ich es verstanden – für die Zeit nach dem Mietendeckelgesetz, also im Jahr sechs dann, für diese Zeit den Mietenspiegel fortschreiben sollte. Ja, wenn man es denn könnte! Sie können ihn nicht fortschreiben, weil, wie zu Recht schon gesagt worden ist, der Markt ausgeschaltet wird. Es werden gesetzliche Mieten vorgegeben, und damit ist ein Mietspiegel, der bisher im BGB so vorgesehen ist, nicht mehr rekonstruierbar. Etwas anderes ist es, wenn Sie sagen: Das lösen wir dann durch ein Berliner Landeskataster ab. – Das ist aber eine klare konzeptionelle Abkehr von dem, was der Bundesgesetzgeber für dieses Lebensverhältnis zwischen Mieter und Vermieter gerade vorsieht, und damit sind wir wieder bei der Eingangsfrage angekommen.

Zum Nachzahlungsrisiko ist schon etwas gesagt worden. Natürlich spricht, wenn das Verfassungsgericht zu dem Ergebnis kommt oder die Verfassungsgerichte zu dem Ergebnis kommen, dass das Mietendeckelgesetz unwirksam ist, viel dafür, dass es das – jedenfalls nach Dogmatik – von Anfang an ist. Das heißt, wenn wir annehmen, es wäre 2021 der Fall, dass das festgestellt würde, dann wäre man rückblickend aus 2021er-Sicht bis Anfang oder Frühjahr 2020 eigentlich im BGB-Land, und wir haben genau das Problem, dass die Mietvertragsparteien sich dann eigentlich rückblickend hätten so verhalten müssen, wie es BGB-konform gewesen wäre. Das ist Ihnen allerdings unter Bußgeldandrohung untersagt. Das ist das Dilemma, was an Rechtsunsicherheit den Mietern und Vermietern hier in Berlin aufgebürdet wird.

Zur Grundrechtsabwägung ist schon einiges gesagt worden. Ich glaube, das Entscheidende ist: Es geht eben, wie Frau Prof. Knauthe zu Recht gesagt hat, um den Ausgleich von Vermieter- und Mieterinteressen. Es geht im Kern um den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz im engeren Sinne, und es spricht viel dafür, dass das Mietendeckelgesetz Eigentumsgarantie, Vertragsfreiheit und Willkürverbot verletzt. Wesentliches Kriterium des Bundesverfassungsgerichts in der Entscheidung vom Sommer dieses Jahres zur Mietpreisbremse war, dass bei aller Regulierung eine marktorientierte Mietsteigerung bestehen bleiben muss. Darin fehlt es beim Mietendeckel, und das wird einer der Hauptkritikpunkte sein.

Zweitens: Bei der Vermietung muss ein ökonomisch sinnvoller Ertrag übrig bleiben. Ich habe jetzt gehört, dass offensichtlich möglicherweise unter der Härtefallregelung sogar auch eine angemessene – wie immer man das dann definiert – Eigenkapitalverzinsung mit eine Rolle spielen sollte. Ich muss gestehen, dass ich bisher weder das Gesetz noch die begleitenden Materialien so gelesen habe, dass das gewollt ist. Wenn das so gewollt ist, dann müsste man das in der Tat deutlich nachschärfen und es sich dann im Lichte von neu geschärfen Formulierungen für die Härtefallregelung anschauen. Ich sage nur voraus: Dann wird es verdammt viele Härtefälle geben, und zwar viel mehr, als man sich das im Moment vorstellt.

Im Übrigen: Gleiches mit Gleichem und Ungleiches mit Ungleichem vergleichen. Lage ist sicherlich nur ein Kriterium. Qualität der Substanz ist ein anderes Kriterium. Die sehr schablonenhafte Art, wie die Mietobergrenzentabelle erstellt worden ist, drängt die Einschätzung auf, dass hier mindestens gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen worden ist. Die Nichtberücksichtigung von sozialen Situationen, und zwar sowohl auf der Vermieter- wie auf der

Mieterseite, tut ihr Übriges. Ich glaube, dass auch die willkürliche Festlegung des Mietobergrenzenkriteriums und die starre Definition der Neubausausnahme ohne Rücksicht auf die wirtschaftlichen Realitäten, Punkte sind, die die Unangemessenheit der Regelungen, je nachdem, wie sie am Ende dann ausfallen, sehr wahrscheinlich begründen werden. So weit – vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann bekommt gleich Herr Dr. Putzer das Wort. Bevor er beginnt, freue ich mich, den Ausschussvorsitzenden des Ausschusses für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Herrn Abgeordneten Krestel, in unseren Reihen ganz herzlich begrüßen zu können. Herzlich willkommen! – Herr Dr. Putzer! Sie haben jetzt das Wort. Bitte!

Dr. Max Putzer: Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich möchte kurz anfangen mit dem Teil zur materiellen Verfassungsmäßigkeit. Da ist es letztendlich so: Was wir da machen können, ist: Wir können uns die Maßstäbe des Bundesverfassungsgerichts angucken. Dann können wir die Argumente sammeln, die für und gegen eine Verhältnismäßigkeit des Gesetzes sprechen. Und am Ende können wir es nicht vorhersehen, welche Gewichtung das Verfassungsgericht in Karlsruhe oder in Berlin vornehmen.

Vielleicht nur ergänzend, auch in Erwiderung auf Frau Prof. Knauthe: Also ich lese den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse, dass eine einseitige Bevorzugung von Vermietern oder Mietern oder eine einseitige Benachteiligung nicht stattfinden kann, nicht so, dass wenn man eine Seite in einem Gesetzentwurf bevorzugt, dass diese Bevorzugung komplett ausgeglichen werden muss. Das klingt auch ein bisschen in der Stellungnahme von Prof. Papier zu Artikel 14 im Gesetz an. Das ist gerade nicht vom Bundesverfassungsgericht gewollt. Das stellt auch ausdrücklich fest, dass dieses Gleichgewicht nicht immer gleich ausfallen muss, weil eben gesellschaftliche und wirtschaftliche Verhältnisse berücksichtigt werden können.

Der zweite Punkt ist: Diese Orientierung der Mietpreisbremse an Marktmieten, das war für das Gericht nicht absolut gesetzt. Das Gericht hat gesagt, wenn so eine Orientierung erfolgt, dann kann man in der Regel davon ausgehen, dass die Wirtschaftlichkeit der Wohnung sichergestellt ist. Das heißt aber im Umkehrschluss nicht, dass wenn man nicht die vollständige Marktorientierung in der Regelung hat, dass damit per se in Artikel 14 (1) eingegriffen, und zwar in einer nicht zu rechtfertigenden Weise eingegriffen wird.

Zur Kompetenz: Ich möchte ganz bescheiden für uns sechs Juristinnen und Juristen in Anspruch nehmen: Wir sind wahrscheinlich alle keine völlig auf den Kopf gefallenen Juristinnen und Juristen. Trotzdem beschleicht mich manchmal das Gefühl, gerade in der Kompetenzdebatte, dass wir zwei verschiedene Sprachen sprechen. Wo ich mich ein bisschen wundere ist: Haben wir auch ein grundlegend unterschiedliches Verständnis von Artikel 70ff., dieser Grundkonzeption und auch von Föderalismus? Das Gefühl beschleicht mich ein bisschen. Ich versuche es aber trotzdem nachzuvollziehen.

Wir hatten die Föderalismusreform I. Ziel dieser Föderalismusreform war, dass die Länder wieder mehr Kompetenzen erhalten sollten im Ausgleich dafür, dass die Zahl an zustimmungspflichtigen Gesetzen reduziert wird. Das war Sinn und Zweck der Föderalismusreform I. Wenn ich jetzt aus dem Katalog der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 das Wohnungswesen streiche, dann verschwindet das ja nicht einfach. Das Land muss auch nicht in irgendwelche Begründungen für die Grundgesetzänderungen nachgucken, was denn der verfassungsändernde Gesetzgeber sich überlegt hat, wohin denn die Kompetenzen fallen sollen. Wenn da nichts Eindeutiges dazu gesagt ist, geht es nach Artikel 70 zurück zu den Ländern.

Das Wohnungswesen – es kann sein, dass es dazu keine verfassungsgerichtliche Entscheidung gibt, was denn genau unter „Wohnungswesen“ zu verstehen ist, wobei hier das Gericht durchaus eine sehr weite Definition gefasst hat, denn nicht alle zu Wohnzwecken dienenden Gebäude sind davon erfasst. Das Gericht musste in den Fünfziger- und Sechzigerjahren als Wohnraumzwangsbewirtschaftung gesetzlich vorgesehen war, gar nicht dazu Stellung nehmen, denn das war damals komplett im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung. Aber der

Bundesgesetzgeber hat damals – und das waren auch CDU/FDP-Bundesregierungen, überwiegend sogar – sein Vorgehen und das öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht auf den Kompetenztitel des Wohnungswesens gestützt. Es leuchtet mir nicht ein, dass dieser Titel jetzt weg sein soll, sondern der ist jetzt bei den Ländern. Das ist ganz einfach. Das ist das Klarste.

Nur als kurze Ergänzung: Es kann ja sein, dass auch der Bundesgesetzgeber Mietpreisrecht regelt. Das hat er auch gemacht. Das hat er in den Siebzigerjahren auch dann so in das Soziale Mietrecht ins BGB eingeführt. Jetzt kommt relativ neu, muss man ja sagen, als Entwicklung dazu, dass auch die Wiedervermietungsrenten geregelt wurden mit der Mietpreisbremse. Aber durch Inanspruchnahme eines Kompetenztitels, durch ein einfaches Bundesrecht kann man nicht die Kompetenz des Landes verdrängen. Das ist eine Verkennung der grundgesetzlichen Ebene. Im ersten Schritt stellt sich die Frage: Haben die Länder eine Kompetenz. Wenn ich die mit ja beantworte, verdrängt einfaches Bundesrecht nicht die Kompetenz des Landes. Das funktioniert einfach nicht.

Wenn ich jetzt davon ausgehe, das Land hat die Kompetenz, erst dann komme ich ja zur Frage Widersprüchlichkeit der Rechtsordnung. Das wird viel bemüht, auch viel zitiert. Wenn man sich die Entscheidungen anguckt, dann sind das zwei Entscheidungen, da geht es um das Kreislauf- und Abfallwirtschaftsrecht – aus den Siebzigerjahren. Damals bestand dazu die konkurrierende Kompetenz des Bundes. Der Bundesgesetzgeber hat damals in den Siebzigern kooperatives Verwaltungshandeln eingeführt. Ziel war es, dass der Normadressat nicht mit Verbot und mit Sanktionen gelenkt werden sollte, sondern er sollte dazu ermuntert werden, aus seinem eigenen Interesse kooperativ mit der Verwaltung zusammenzuarbeiten. Diese Regelung kollidierte nun mit dem Steuer- und Abgabenrecht der Länder, die im selben Sachbereich praktisch Sanktionen eingeführt haben und den Normadressaten mit Sanktionen, also nicht freiwillig, dazu drängen wollten, ein bestimmtes Verhalten an den Tag zu legen. Das ist eben genau das Gegenteil. Der Bundesgesetzgeber wollte kooperativ, also gerade nicht durch Zwang, etwas erreichen. Ich meine, dass diese Entscheidungen zumindest nicht unmittelbar auf unsere Konstellation übertragbar sind. Sowieso muss man sich erst überlegen, ob wir auch einen Widerspruch in dem Sinne haben. Dazu hat Herr Wegner schon etwas gesagt. Dazu muss ich nichts ergänzend noch ausführen.

Vielleicht noch ganz knapp zum Schluss: Die Frage Rücksichtnahme bei der Kompetenzausübung ist vom Bundesverfassungsgericht als wechselseitige Rücksichtnahme definiert worden, also kann es nicht nur in eine Richtung gehen.

Ich versuche mich anhand der Fragen von Frau Vandrey durchzuarbeiten. Da muss ich doch noch einmal zurückkommen zu der materiellen Verfassungsmäßigkeit. Ich hoffe, ich habe nichts vergessen. Artikel 3 Grundgesetz hatten Sie, glaube ich, gefragt. Die Frage der nette Vermieter, der die letzten Jahren nicht das ausgeschöpft hat, was er hätte ausschöpfen können, ist sicherlich eine Frage, die man im Rahmen von Artikel 3 Grundgesetz diskutieren muss. Ich halte sie allerdings nicht für durchschlagend im Ergebnis. Zum einen ist die Frage: Müssen sich das nicht Vermieter und Vermieterinnen entgegenhalten lassen, dass sie von den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln nicht Gebrauch gemacht haben? Zum anderen, finde ich, dass die Ungerechtigkeit schon im Prinzip des Mietrechts und der grundsätzlichen unbegrenzten Dauer des Mietverhältnisses besteht. Wenn ein Vermieter das Glück hatte, dass sein Mieter vor ein paar Jahren ausgezogen ist, konnte er entsprechend hohe Marktmieten abrufen. Der Vermieter, der seine Wohnung seit 20, 30 Jahren vermietet, kann eben nur 3 oder 4 Euro

nehmen, der kann auch nicht unbegrenzt nach oben erweitern. Das ist kein Novum des Mietendeckels, das ist im Mietpreisrecht des BGB so angelegt.

Frage Verwaltungsakt: Ich hatte vorhin schon in meinem Eingangsstatement gesagt, dass ich es bevorzugen würde, keinen unmittelbar privatrechtgestaltenden Verwaltungsakt in § 5 Abs. 1 vorzusehen. Ich denke, es würde ausreichen, einen feststellenden Verwaltungsakt hier zu machen. Wir brauchen da auch keine Verwaltungsvollstreckung. Das ist auch einfacher für die Verwaltung, das dann umzusetzen. Bei der Formulierung von § 5 Abs. 1 würde ich mich an der Regelung zum Mietenstopp orientieren und sagen, dass es verboten ist, genauso wie in § 3 Abs. 1 eine Miete zu fordern, die über Tabellenmiete plus 20 Prozent hinausgeht. Für den Rechtsweg würde es keinen Unterschied machen, ob ich eine Untersagungsverfügung hätte oder einen feststellenden Verwaltungsakt. Ich denke, der soll nach dem aktuellen Entwurf des Gesetzes sofort vollziehbar sein. Das heißt, man müsste Allrechtsschutz vor dem Verwaltungsgericht suchen. Insofern ist das auch eine Lösung, die anders als bei der Mietpreisbremse insoweit besser für die Mieterinnen und Mieter ist, weil er zumindest für diesen Rechtsstreit kein Kostenrisiko eingeht.

Zum Rückwirkungsverbot: Ich habe jetzt noch nicht das komplett überzeugende Argument gehört, warum es eine echte und keine unechte Rückwirkung sein soll. Für mich geht es hier um Dauerschuldverhältnisse, die automatisch immer in die Zukunft reichen. Grundsätzlich wird ja bei unechter Rückwirkung abgestellt – zumindest in der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung – auf den Zeitpunkt der Einbringung des Gesetzentwurfs in den Bundestag oder teilweise auch schon früher, wenn es dem Bundesrat zugeleitet wird. Aber es ist auch anerkannt, dass man, um solche Ausweicheffekte zu vermeiden, durchaus auch vorher schon einen Stichtag setzen kann. Das betrifft ja nur das Einfrieren. Wenn man sich anguckt, beim Einfrieren musste es einen Stichtag geben. Die politische Diskussion war schon seit Januar. Von diesem Moment an wussten Vermieterinnen und Vermieter, es könnte etwas kommen. Das Einfrieren war die ganzen Monate über eigentlich gleichbleibend in der Debatte und hat sich seitdem nicht geändert. Dann wurde teilweise schon von Vermieterverbänden aufgerufen, noch schnell die Miete zu erhöhen. Wie soll der Gesetzgeber anders reagieren als mit Hilfe eines Stichtages, wenn nicht das Gesetz komplett in seiner Wirkung gegen die Wand fahren soll? Der Zweck des Gesetzes in Bezug auf den Mietenstopp ist ja die Verschnaufpause, fünf Jahre Verschnaufpause. Dieses Ziel wird komplett vereitelt, wenn alle noch vor Inkrafttreten des Gesetzes ihre Miete erhöhen. Die Rückwirkung ist natürlich nicht unproblematisch, aber ich sehe, auch hier hat der Gesetzgeber einen guten sachlichen Grund für die von ihm gefundene Stichtagsregelung.

Das Lagekriterium – dazu wurde auch schon etwas gesagt. Prof. Battis meinte ja in seinem Gutachten, dass die Lage entscheidend sei für die Kompetenz. Das halte ich persönlich nicht für überzeugend. Ich denke, die Lage ist insoweit interessant, als dass es einfach zu einer stärkeren Differenzierung, zu mehr Einzelfallgerechtigkeit führt. Aber ich halte es für verfassungsrechtlich nicht zwingend.

Zu den Ausnahmen: Ich kann das Ziel verstehen, Genossenschaften ausnehmen zu wollen, weil das ja die guten Vermieterinnen und Vermieter sind. Ich möchte jetzt gar nicht viel dazu sagen, ob man das rechtsetzungstechnisch hinkriegen würde, wenn es denn so wäre, ob man das auch über Rechtsform oder nicht hinkriegt. Auf jeden Fall muss man sich aber die Frage stellen, ob das nicht mit dem grundlegenden Ziel des Gesetzentwurfs in Widerspruch steht,

weil es letztendlich das Ziel ist, krasse Preisspitzen am Mietmarkt abzuschneiden. Das ist erst einmal unabhängig davon, wer jetzt Vermieter ist, ob der Vermieter jetzt der nette kleine Vermieter ist oder die große Wohnungsbaugesellschaft oder die Genossenschaft, alle können hohe Mieten verlangen, überhöhte Mieten verlangen und Wuchermieten verlangen oder auch nicht. Deswegen muss man da sehr genau aufpassen, dass man sich nicht in Widerspruch zur Gesetzesbegründung gibt. – Ich denke, das wär's. Danke sehr!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt Frau Prof. Knauthe das Wort und beantwortet die Fragen, die an sie gestellt worden sind. – Bitte sehr!

Prof. Dr. Karola Knauthe (Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin): Gerne beantworte ich die Fragen, die an mich gestellt wurden, wobei es einzelne sind, die sehr springen.

Da wir das Thema zuletzt gerade hatten mit der Rückwirkung und das eine der ersten Fragen war, würde ich zuerst darauf eingehen. Tatsächlich sieht das Gesetz aus meiner Sicht eben in § 3 Mietenstopp das erst einmal vor, was wir eine tatbestandliche Rückanknüpfung nennen im Hinblick auf den Stichtag. Auf den Stichtag selbst gehe ich gleich noch einmal ein. Das Besondere ist, dass es sich im Rahmen der Gesetzesbegründung auf Seite 25 nicht um eine tatbestandliche Rückanknüpfung, sondern um eine echte Rückwirkung handelt, weil die Rechtsfolge angeknüpft wird an den Tag des Stichtags. Das mag ein Begründungspunkt sein, dass einfach die Begründung dahin überarbeitet werden müsste, aber auch der Wissenschaftliche Parlamentsdienst des Abgeordnetenhauses wertet diesen Punkt basierend auf Seite 25 der Gesetzesbegründung als echte Rückwirkung. Eine solche unterliegt tatsächlich extremst hohen Anforderungen. Das sehe ich hier nicht als gegeben im Gegensatz zu dieser Option, die gezogen wurde, auf einen bestimmten Stichtag abzustellen.

Die Frage ist: Für eine tatbestandliche Rückanknüpfung genügt der Stichtag des Senatsbeschlusses am 18. Juni 2019. Da stellt sich tatsächlich das Problem, das wir heute regelmäßig hier haben. Dazu gibt es keine Rechtsprechung zu einem vergleichbaren Fall. Es gibt nur Rechtsprechung zu der Frage, muss das Gesetz schon verkündet sein, damit eine Rückanknüpfung festgesetzt werden kann, oder genügt z. B. der Beschluss – des Abgeordnetenhauses in Berlin wäre das –? Nur zu dieser Abgrenzung gibt es bisher Rechtsprechung. Mit anderen Worten, man müsste jetzt eben diese Rechtsprechung tatsächlich übertragen auf die Überlegung, ob ein Senatsbeschluss genügt oder nicht. Es gibt viele Argumente, die dafür sprechen. Aufgrund der Art und Weise, wie es im Vorfeld lief. Aber ich kann jetzt nicht guten Gewissens sagen, die Rechtsprechung wäre da auf Ihrer Seite, weil wir nichts dazu haben.

Andererseits – ich glaube, Herr Dr. Putzer hatte es schon erwähnt – war es im Markt nicht ganz unbekannt, dass am 18. Juni der Beschluss kommt. Insofern ist zu differenzieren zw. der tatbestandlichen Rückanknüpfung, mit anderen Worten Einfrieren der Miete ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes – im Gegensatz dazu hat der Mieter einen Rückforderungsanspruch in Höhe der Differenz rückwirkend auf den 18. Juni. Letzteres wäre mit Sicherheit nicht verfassungsgemäß. Deshalb wollte ich das kurz als Erstes aufnehmen.

Des Weiteren war die Frage, wie man bestimmte Dinge besser gestalten kann oder konkret so gestalten kann, dass es funktioniert. Insofern würde ich ganz gerne einzelne Punkte rausgreifen, die ich auch vorhin bereits zu erwähnen versucht habe. Insbesondere der Mietenstopp an sich, soweit er sich um ein reines Einfrieren der Miete handelt, ist gegebenenfalls umsetzbar.

Problematisch – da kommen wir wieder zur Frage der materiellen Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne – ist er immer da, wo er Mieter trifft, die deutlich unterhalb des Mietspiegels bisher vermietet haben. Derer gibt es viele. Es ist ein Angleich auf 5,02 Euro vorgesehen. Wenn man jetzt die Rechtsprechung zur Verhältnismäßigkeit in der Vergangenheit sieht, sprechen viele Argumente dafür, dass man eigentlich eine Erhöhungsmöglichkeit bis auf Mietspiegelniveau nehmen müsste. Da kommt genau der Knackpunkt in diesem Gesetz in der Verhältnismäßigkeit. Sie stellen bei den Obergrenzen auf den Stand 2013 ab. Mit dem Reduzieren – ich versuche es jetzt, nicht mit dem Wort „Absenken“ zu sagen – unserer Grenze, die wir Stand heute aus dem qualifizierten Mietspiegel von Mai 2019 haben, um 44 Cent im Durchschnitt und dadurch, dass ich abstelle auf 2013, habe ich das Problem, dass ich schon dadurch einen massiven Eingriff in das Eigentum der Vermieter habe. Prozentual bei einer durchschnittlichen Miete von 6,72 Euro sind 44 Cent schon erheblich. Dementsprechend habe ich nicht nur die Frage: Geht das Einfrieren an sich auch für Mieter, die unterhalb des Mietspiegels vermietet haben, sondern jetzt auch noch eine Erhöhungsmöglichkeit nur auf 80 Prozent der Obergrenze Stichtag 2013? Da wird es tatsächlich sehr schwer sein, das zu argumentieren. Ganz anders würde sich die Lage gestalten, wenn der Mietspiegel von 2019 zu Rate gezogen würde und auf dieser Basis weiter gearbeitet wird.

Gleiches gilt für die Frage des Inflationsausgleichs. So streitig ist der Begriff nicht. Jeden Monat, jedes Jahr sagt das Statistische Bundesamt sehr genau, wie der Inflationsausgleich zu berechnen ist. Darauf könnte man abstellen. Wenn ich darauf abstelle, habe ich eine klare Definition. Unser Problem hier stellt sich nur in der Begründung oder im Gesetzestext dadurch dar, dass wir sagen, einerseits Ausgleich für die Inflation und andererseits Maximieren auf 1,3 Prozent und damit zumindest aktuell unter den derzeitigen 1,4 Prozent. Insofern müsste man hier entweder die Terminologie ändern oder man macht es so wie ich es befürworten würde und nimmt den Inflationsausgleich mit Zahlen vom Statistischen Bundesamt. Dann hat man da Klarheit.

Zu den Mietobergrenzen habe ich schon etwas gesagt. Was die Tabelle angeht – – Wie gesagt, ich bin der Meinung, dass 2013 ein massiver Eingriff ist in die Rechte. Es gibt das Argument für die Verhältnismäßigkeit, dass man sagt, damals unter Bezugnahme der Mieten aus 2008 bis 2012 war der Wohnungsmarkt nicht angespannt. Nur ist es tatsächlich so, die Reallohnentwicklung unter Berücksichtigung von Inflationsausgleich und, und, und ist nicht besonders gestiegen. Das verfügbare Nettohaushaltseinkommen im Berliner Raum ist laut Landesamt für Statistik deutlich stärker gestiegen. Die Zahlen sind problemlos vergleichbar zu setzen, aber dieser Rückgriff über drei Mietspiegelwerte – sprich 2015, 2017 – auch auszulassen ist ein aus meiner Sicht zu erheblicher, um die Verhältnismäßigkeit zu begründen.

Bei der Absenkung der Mieten kommt ein weiterer Punkt hinzu, der essentiell ist. Wir diskutieren den § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes. Wie kann ich eine Absenkung definieren und gleichzeitig versuchen, mich verfassungskonform zu verhalten? Hier wird abgesenkt auf 120 Prozent. Und Bemessungsgrundlage ist die Obergrenze nach § 6. Mit anderen Worten: Wenn ich mir den Mietspiegel von 2019 angucke mit den differenzierten Mietspiegelfeldern, es sind 96 insgesamt, stelle ich fest, dass es Vermieter gibt, die ganz korrekt nach BGB jetzt vermietet haben, mit Sicherheit unter Ausnutzung der Möglichkeiten, die ihnen die Mietpreisbremse gibt, aber nicht unter Ausnutzung etwa darüber hinausgehender nicht korrekter Möglichkeiten. Und diese Vermieter fallen tatsächlich in den § 5 Absenkungsmöglichkeit überhöhter Mieten, weil ich unter Zugrundelegung der 2013-er Obergrenzen plus 20 Prozent teilweise –

nicht an jeder Stelle, aber teilweise – tatsächlich unterhalb dessen Lande, was ich heute regulär nach Mietspiegel verlangen kann. Das bedeutet, dass ein rechtstreuer Bürger heute ab Inkrafttreten des Gesetzes nicht mehr rechtstreu und der Absenkung ausgesetzt ist. So sehr ich ein Befürworter dessen bin, tatsächlich den § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zu einem scharfen Schwert zu kreieren, so sehr muss ich aber sehen, der basiert auf der ortsüblichen Vergleichsmiete und eben nicht auf einem Rückgriff um 6 bzw. nächstes Jahr 7 Jahre und hat deshalb eine andere Qualität. Dass er zurzeit nicht genutzt wird, ist nicht hilfreich. Aber hier stellt die Regelung durch diesen Rückgriff aus meiner Sicht tatsächlich eindeutig unverhältnismäßigen Eingriff dar und ist dementsprechend mindestens anzugleichen an die Grundregelung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes und nicht basierend auf der Obergrenze von 2013, denn wir greifen hier in die Bestandsmietverhältnisse ein. Wir müssen jetzt unterscheiden: nicht die Neuvertragsmieten, wo ich jetzt exorbitante Mieten verlangen möchte, sondern es geht darum, was mit den Bestandsmietverhältnissen ist. Da sehe ich tatsächlich durch diese Gestaltung ein ganz erhebliches Problem.

Des Weiteren zum Thema Miete nach Modernisierung: Hier kommt das Thema Gesetzgebungskompetenz plötzlich auf eine ganz andere Art und Weise hoch, denn die Modernisierung, also selbst wenn wir sagen, Einfrieren ist im BGB im Rahmen der Mietpreisbremse nicht geregelt, selbst wenn wir sagen, Absenkung der Miete ist nicht geregelt, ist nicht, das ist ja unstrittig, aber die Modernisierung ist dezidiert im BGB geregelt. Es gibt die Kappungsgrenze, auf dieser Basis eine Ermächtigung für die Kappungsgrenzenverordnung, die wir haben, die auch ausgenutzt wird in Berlin. Wenn ich jetzt einen faktisch identischen Sachverhalt regle in diesem Gesetzentwurf, dann komme ich spätestens nicht nur auf der Frage, wer ist überhaupt zuständig, die ausgiebig diskutiert wurde, sondern komme tatsächlich zum Artikel 31. Dann muss ich feststellen, dass Artikel 31 sehr dafür spricht, dass Bundesrecht Landesrecht bricht und dementsprechend dann ganz normal die Vorschriften des BGB gelten und eben nicht der § 7 aus dem MietenWoG. Das heißt, also auch hier gälte es, dringend Anpassungen vorzunehmen, die zu einem Nichtbruch mit dem BGB führen. Oder man sagt: Unter Anwendung der Kappungsgrenzenverordnung kriege ich das Modernisierungsproblem so gelöst, dass es meiner gesetzgeberischen Intention entspricht. Es gibt ein Beispiel in Deutschland, wo dieser Weg tatsächlich aktuell gegangen wird.

Letztlich stimme ich zu, ich habe es vorhin angesprochen: das Thema Härtefälle. Die Härtefälle müssen präzisiert werden aus meiner Sicht. So, wie sie sich jetzt darstellen, ist es sehr stark auslegungsfähig.

Zum Mietspiegel noch ganz kurz ein Wort: Ja, Sie können ein Mietenkataster fortführen. Ja, ich würde es sogar, wenn ich ganz ehrlich bin, dringend empfehlen. Der Punkt ist nur: Wozu nutzen Sie es hinterher? – Ich befürchte, dass die Idee ist, dass Sie dieses Mietenkataster nehmen können, um eine Woche – überspitzt formuliert – nach Auslaufen oder Außerkrafttreten des Mietendeckelgesetzes, sprich des MietenWoG, dann dieses Mietenkataster zugrundelegen können mit der rechtlichen Qualität eines Mietspiegels nach § 5, 58. Das ist tatsächlich nicht der Fall. Es wird Ihnen wahnsinnig helfen zur Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dafür braucht es etwas, wenn man Rechtssicherheit auch für die Mieter oder insbesondere für die Mieter herstellen will. Aber was Sie nicht haben, ist ein wirksamer Mietspiegel. Das hat schlicht den Hintergrund, dass es nicht nur darum geht, dass es unregulierte Mieten sein müssen, sondern unregulierte Mieten aus dem aktuellen Stand der letzten vier Jahre, die zugrundegelegt werden, zukünftig voraussichtlich aus den letzten sechs Jahren. Das

haben Sie mit diesem Mietenkataster nicht. Deshalb: Unbedingt ja, Sie können nicht davor gehen, Sie müssen immer die letzten vier bzw. sechs Jahre nehmen. Das sieht das Bundesrecht so vor. – [Zuruf von Katrin Schmidberger (GRÜNE)] – Und dann wollen Sie das sechste davor noch draufpacken? – Dann wird es noch schwieriger. Aber es ändert nichts daran. Grundsätzlich: Bevor Sie gar nichts haben und wir eine Situation auf dem Markt kriegen, wo wir wieder diese typischen drei Vergleichswohnungen haben, ist es mein dringender Appell, unbedingt das Mietenkataster anzulegen, unbedingt.

In dem Zuge wollte ich noch einen Satz zur Gesetzgebungskompetenz sagen. Ich kehre zurück zum Anfang. Ich glaube, es gibt eine unterschiedliche Auslegung. Wir lesen das nicht alle unterschiedlich, aber es gibt eine unterschiedliche Auslegung. Ich bin der Meinung nach allem, was ich gelesen habe – auch ich habe viel gelesen –, hat das historische Gründe, je nach dem, worauf man sich fokussiert. Es gibt die Weimarer Verfassung, das ist klar, aber es gibt auch ein Grundgesetz. Auf Basis dieses Grundgesetzes passierten verschiedene Entwicklungen, unter anderem gab es – und das ist essenziell – das Preisgesetz. Prof. Schirvani hat vorhin darauf abgestellt. Tatsächlich basierten diese Mietpreisbindungen, die wir hatten – außer in dieser Gesetzesbegründung, die Sie, Herr Dr. Putzer zitiert haben – in der Historie, wenn man sich die Rechtsprechung, insbesondere dieses eine Urteil des Bundesverfassungsgerichts dazu anguckt, auf dem Preisgesetz.

Wenn man sich den Text des Preisgesetzes anguckt, ist das auch total logisch. Da steht in § 2 die Miete drin. Da dieses Preisgesetz auf dem Kompetenzartikel Wirtschaft, sprich der Nr. 11 in Artikel 74 erlassen wurde, bestand gar kein Anlass, dieses Differenzierung vorzunehmen. Was jetzt passiert ist: Wir machen es nicht mehr auf dieser Nr. 11, sprich Wirtschaft, sondern wir haben einerseits das BGB mit dem Sozialen Mietrecht und andererseits die Idee, wir ziehen das ins Wohnungswesen rein, wo es aber historisch – und ich rede bewusst vom Preisrecht – nicht verankert war. Wir hatten vorhin mehrfach den Satz: Es handelt sich hier um Mietpreisrecht. Es ist auch so. Deshalb müssen wir an dieser Stelle natürlich ehrlich sein und sagen: Die Antwort zu geben, ist für uns im Moment nicht möglich, weil wir nicht wissen, wo es final zugeordnet wird. Wir haben nur Indizien. Ein entscheidendes Indiz ist an der Stelle, das Soziale Mietrecht im BGB ist nicht eine Freiheit des Vermieters, sondern es ist eine massive Begrenzung der Freiheiten, die ein Vermieter theoretisch aus Artikel 2 und aus Artikel 14 Grundgesetz herleiten könnte. Mit anderen Worten: Ich muss nicht eine Freiheit beschränken, sondern was hier passieren soll, ist eine weitere Beschränkung einer bereits vorgenommenen Freiheitsbeschränkung. Und da wird es natürlich relevant, in welcher Form das BGB abschließend die Fragen regelt oder ob eben das Wohnungswesen gegebenenfalls vielleicht auch nur teilweise hinzugezogen werden kann. – Danke!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank für Ihre Antworten. – Jetzt hat für eine Stellungnahme des Senats Frau Senatorin Lompscher das Wort. – Bitte sehr!

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn): Nicht nur mit Blick auf die Uhr werde ich mich kurz fassen, sondern es ist ja auch nur eine Frage an mich gerichtet worden, und es gab zwei, drei Hinweise, die ich kurz kommentieren möchte. – Zunächst finde ich es bemerkenswert, dass wir alle über das Wie diskutieren und nicht über das Ob, denn ich habe bisher von keiner Seite gehört, dass es nicht sinnvoll sei, dass man bei entsprechenden Marktentwicklungen und Preisgestaltungen regulierend eingreifen muss. Das finde ich erst einmal bemerkenswert.

Dann bin ich gefragt worden, was sich hinter der im Gesetzentwurf enthaltenen Formulierung von „vereinbarter“ und „geschuldeter Miete“ verbirgt. Das war eine Frage von Herrn Kohlmeier. Da ist es relativ einfach, denn es gibt Mietverträge, in denen vereinbart ist, dass auch eine höhere Miete, nämlich Index- oder Staffelmiete, als vereinbart gilt. Mit dem Mietstopp-Paragraf ist aber intendiert, dass der Stichtag 18. Juni maßgeblich ist, und zwar für alle Wohnraummietverhältnisse. Deshalb haben wir hier zusätzlich das Wort „geschuldet“ eingefügt. Das bedeutet, der jeweilige Staffelnbetrag bzw. der erreichte Index ist maßgeblich für den Mietstopp. Das ist tatsächlich der einzige Grund dafür.

Weil die CDU-Fraktion die Frage gestellt hat, ob denn das Land Berlin der bayrischen und schleswig-holsteinischen Initiative zur Schärfung des Wucherparagrafen zu folgen gedenkt, will ich hier nur einmal klarstellen, dass wir eine solche Initiative bereits im Frühjahr 2017 in den Bundesrat eingebracht haben, damals uns allerdings die Mehrheit gefehlt hat, insbesondere von den CDU-geführten Ländern. Es geht hier in der konkreten Frage darum, inwiefern man die Ausnutzung der Wohnraummangellage tatsächlich zum Anknüpfungspunkt macht, um Wuchermieten zu verfolgen. Genau den Nachweis der Ausnutzung zu führen, ist regelmäßig nicht gelungen. Deshalb soll hier „die Ausnutzung der“ gestrichen werden. Da es jetzt ein wortgleicher Antrag der Länder Bayern und Schleswig-Holstein ist, finden wir das duftete und sagen nicht nur: Wir machen das mit. –, sondern wir treten dem sogar bei. Allerdings macht das die in Berlin geplante Regelung natürlich nicht überflüssig, weil wir hier einen anderen Anknüpfungspunkt für das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht wählen, nämlich Mietobergrenzen nach Mietentabelle und entsprechende Absenkungsmaßstäbe, die anders definiert sind.

Vorvorletzte Bemerkung von mir: Nur zur Klarstellung: Einen angespannten Wohnungsmarkt hat das Land Berlin erstmals im Jahr 2013 festgestellt – durch die Einführung der Kappungsgrenzenverordnung mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren. Die ist dann folgerichtig im Jahr 2018 verlängert worden, sie gilt derzeit bis 2023. Ergänzend nach Einführung der Mietpreisbremse ist am 1. Juni 2015 die Mietenbegrenzungsverordnung in Kraft getreten, die die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse im Land Berlin regelt und übrigens gerichtlich nicht angegriffen worden ist. Diese gilt noch bis zum 30. Mai 2020, braucht also auch eine Verlängerung. Wir stellen fest: Der angespannte Wohnungsmarkt ist hier rechtsverbindlich festgestellt worden, erstmalig 2013, bestätigt 2015 und 2018.

Interessant fand ich die Fragen und Ausführungen zum Thema privatrechtlich ausgestalteter Verwaltungsakt versus feststellender Verwaltungsakt für den Tatbestand der Absenkung. Wir als Senat hatten die privatrechtlich ausgestaltende Form u. a. deshalb gewählt, weil sie mieterfreundlicher ist und schneller zu einem Ergebnis führen dürfte. Ungeachtet dessen steht natürlich auch hier allen Seiten der Rechtsweg offen. Nur zur Klarstellung: Die Mietobergrenze besteht nicht aus den Werten 2013, sondern aus indizierten Werten, die 2013 aufsetzen und

dann ist ein Index der Reallohnentwicklung bis einschließlich 2019 gebildet worden. Das nur zur Klarstellung.

Allerletzter Hinweis: Die Mietdatenbank gemäß § 558e BGB steht neben dem Mietspiegel als Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Wenn Sie also sagen – was ich in gewisser Weise nachvollziehbar finde –, dass man zum jetzigen Zeitpunkt, wenn es keinen Mietspiegel gäbe, die ortsübliche Vergleichsmiete durch drei Vergleichsmieten bestimmen könnte, dann würde die Mietdatenbank, ein Kataster, danebengestellt werden und natürlich eine Wirkung entfalten. Es wäre logischerweise nicht die Mietspiegelwirkung, sondern es wäre ein anderes Instrument, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen und hätte deshalb natürlich einen gewissen Wert.

Abschließend zum Thema Mietspiegel möchte ich darauf hinweisen, dass es einen ähnlichen Fall, dass nämlich gesetzlich gebundene Mieten in einen Mietspiegel überführt werden mussten, schon Anfang der Neunzigerjahre im Zusammenhang der Zusammenführung von West- und Ostdeutschland gegeben hat. Damals hat es eine spezialgesetzliche Regelung gegeben, wie diese Mieten in den Mietspiegel zu überführen sind. Es ist also auch eine zusätzliche Lösungsmöglichkeit, um das Thema Anwendbarkeit von Mietspiegeln nach Auslaufen des Mietdeckelgesetzes zu gewährleisten. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Jetzt habe ich noch zwei Wortmeldungen und würde die mit Blick auf die Uhr – jetzt sind es schon drei. Wer will noch mal, wer hat noch nicht? – Jetzt sehe ich noch die Wortmeldung von Frau Vandrey. Jetzt haben wir vier Wortmeldungen. – noch abarbeiten. Dann haben Sie als Anzuhörende die Möglichkeit, auf die jetzt gestellten Fragen zu antworten. Das wäre verbunden mit einer Schlussrunde. Ich hoffe, dass wir das sehr konzentriert und zielgerichtet machen können. Mit Blick auf die Uhr bitte ich darum, sehr gezielte Fragen und detailreiche Ausführungen möglichst zu unterlassen. Aber das ist nur eine Bitte! – Als Erster bekommt Herr Schlüsselburg das Wort für Die Linke. – Bitte!

Sebastian Schlüsselburg (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich werde mich vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen Zeit auf zwei Nachfragen zu zwei Komplexen beschränken und möchte gern anfangen mit der Frage der Auflösung von möglichen Kompetenz- oder Normwidersprüchen. Das haben wir schon hinlänglich diskutiert. Meine Frage konkret an Herrn Prof. Shirvani, aber auch an Herrn Dr. Schede ergeht vor dem Hintergrund der Bundesverfassungsgerichtsentscheidung 98. Band, Seite 106, in dem Fall Fundstelle Seite 119. Das ist das von Herrn Dr. Putzer bereits angesprochene Abfallkreislaufwirtschaftsurteil, wo vom Bundesverfassungsgericht für den Fall gegenläufiger Regelungen Bund und Land – da baue ich Ihnen jetzt schon eine Brücke, weil ich ausgeführt habe und auch andere Anzuhörende ausgeführt haben, dass es nach unserer Auffassung hier keinen gegenläufigen Regelungsgehalt gibt, aber ich baue Ihnen jetzt diese Brücke und nehme das an –, dann hat das Bundesverfassungsgericht ausgeführt, ich zitiere:

Welche der einen Widerspruch begründenden Regelungen zu weichen hat ... bestimmt sich grundsätzlich nach dem Rang, der Zeitfolge und der Spezialität der Regelungen.

Die Rangfrage stellt sich nur, wenn man dem Fehlschluss aufliegt, dass wir von einer Kompetenzmaterie sprechen – das tun die Kritiker des Mietendeckels. Ich finde, es wurde substanti-

iert herausgearbeitet, dass wir hier zwei Materien haben. Darauf brauche ich jetzt detailliert nicht einzugehen, das war schon hinlänglich Gegenstand der bisherigen Anhörung.

Bei der Zeitfolge, wenn wir das Prüfprogramm des Bundesverfassungsgerichts auf den zweiten Schritt folgen, dürfte der zeitliche Erlass des hier in Rede stehenden Gesetzes nach zum Beispiel der Mietpreisbremse des Bundes ergehen, haben wir da also auch kein Problem, und dann kommt der Grundsatz der Spezialität der Regelung. Über den, Herr Prof. Shirvani und Herr Dr. Schede, sind Sie bisher geflissentlich hinweggegangen. Aus meiner Sicht kommt es bei der Frage des Prüfprogramms darauf an, das Programm, das uns das Verfassungsgericht aufgegeben hat, an der Stelle ernst zu nehmen. Insofern hätte ich dazu von Ihnen gern eine Replik.

Der zweite und letzte Aspekt, Herr Prof. Shirvani, betrifft noch einmal den Komplex der Rückwirkung. Dazu hatten Sie konzediert, dass Sie gestern oder vorgestern noch einmal die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur EEG-Umlage gelesen haben, das war 1 BvR 1299/15. – Nicht? – Gut, dann können Sie mich gleich korrigieren. – Ich beziehe mich in jedem Fall auf diese Entscheidung. Ich denke, wir sind uns einig darin, dass Kern dieser Entscheidung – da ging es auch grundsätzlich um die Frage von für einen gesetzlich garantierten Zeitraum gewährte Subventionen –, dass Kernbestandteil aber tatsächlich die Frage war – unabhängig von dem konkreten Beispiel –: Wie weit geht ein besonderer Vertrauensschutz vor dem Hintergrund von sozusagen Artikel 14 bei – in dem Fall – gesetzlich garantiertem Zeitraum, auf dessen Grundlage dann auch Investitionsentscheidungen getroffen werden. Sind Sie mit mir der Meinung, dass wir bei dieser Entscheidung die Situation hatten, dass wir eigentlich einen noch höheren – bei der Frage der Rückwirkung – verfassungsrechtlichen Begründungsaufwand haben, weil es da tatsächlich auch ein Plus, nämlich einen gesetzlich garantierten Zeitraum, gab und das Verfassungsgericht in Bezug auf den Vertrauensschutz hier Folgendes ausgeführt hat – ich zitiere kurz –:

Dieser besondere Vertrauensschutz für Investitionen, die auf der Grundlage einer derartigen, eine bestimmte Vergütung garantierenden Gesetzeslage getätigt wurden, schließt allerdings – gerade wenn sich die Zusage, wie hier, über einen so langen Zeitraum erstreckt – nicht jegliche Randkorrektur der Gewährungsbedingung aus, sofern

– das ist jetzt die Voraussetzung –

sie sich auf ein berechtigtes öffentliches Interesse stützen kann, die Garantie im Kern unberührt lässt und das berechtigte Vertrauen der Betroffenen nicht unangemessen zurücksetzt.

Insofern sehe ich vom Grundsatz her kein Problem bei der Instrumentenwahl der Rückwirkung. Wir haben, wie gesagt, sogar einen Punkt, wo wir noch nicht einmal einen gesetzlich garantierten Zeitraum vorfinden, sondern ich gestehe Ihnen zu: Es kommt darauf an, dass der Gesetzgeber – wie das Verfassungsgericht ausführt – ein berechtigtes öffentliches Interesse geltend macht, und das dann auch mit der entsprechenden Intensitätsschwelle zu begründen hat. Meine Einschätzung ist hier, dass wir das an dieser Stelle haben, sowohl ein berechtigtes öffentliches Interesse als auch eine – ich formuliere es jetzt anders herum – nicht unangemessene Zurücksetzung, die vom Vertrauensschutz geschützt ist. Dazu hätte ich von Ihnen auch

noch mal eine Stellungnahme, weil wir hier, wie gesagt, zumindest was die Entscheidung anbelangt, sogar noch einen höheren Aufwand hatten und das trotzdem zulässig war.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Herr Kohlmeier, Sie haben das Wort für die SPD-Fraktion. – Bitte sehr!

Sven Kohlmeier (SPD): Danke schön, Frau Vorsitzende! – Kurz als meine Einschätzung zu dem bisherigen Verlauf der Anhörung: Ich möchte jetzt nicht sagen, dass uns der Senat ein schlechtes Gesetz vorgelegt hat, jedenfalls ist meine Einschätzung, nachdem ich Ihnen aufmerksam zugehört habe, dass es ein durchaus beherrschbares Risikoprojekt ist, und wir werden die Hinweise von Ihnen, die Sie uns gegeben haben, aufnehmen. Ich möchte besonderen Dank denjenigen Anzuhörenden entgegenbringen, die nicht von vornherein in der ersten Runde für diesen Mietendeckel plädiert haben, die aber dann doch entweder ausdrücklich oder inzident den einen oder anderen Hinweis gegeben haben, wie man manche Dinge machen kann. Frau Prof. Knauth hat gerade Hinweise zur Rückwirkung gegeben, geraten, die zu überarbeiten, weil es letztendlich uns die Möglichkeit gibt, nachzujustieren und die Chance zu verringern, dass es verfassungswidrig ist.

Ich habe drei Fragen an die Anzuhörenden. Prof. Shirvani hatte ausgeführt und zwar in Hinblick auf den Vertrauensschutz, dass, wenn man sich die Vermieter anschaut, die einen Bankkredit aufgenommen haben und in Erwartung daraufhin investiert haben, da der Vertrauensschutz der Vermieter verletzt wäre und man dies berücksichtigen müsse. Unterstellt, man würde Wohnungen als Ware ansehen oder als Spekulationsobjekt: Können Sie mir erklären, ob Sie dieser Auffassung weiterhin folgen würden, wenn ich einen Bankkredit aufnehme und mir z. B. Aktien kaufe und in Erwartung dessen, dass diese Aktien steigen, eine Renditeerwartung habe, dann kommt aber der Gesetzgeber und macht auf dem Aktienmarkt bzw. bei den aktienrechtlichen Vorschriften eine Änderung, wo dabei der qualitative Unterschied wäre? – Da bin ich der Auffassung, dass tatsächlich Renditeerwartung und Gier jedenfalls nicht geschützt sind und nicht dem Vertrauensschutz unterliegen. Vielleicht können Sie das noch einmal ausführen.

Dann eine Frage zum Mietspiegel: Da ist unterschiedlich ausgeführt worden, auch von Frau Prof. Knauth, dass man das Mietkataster fortführen sollte. Meine Frage lautet, um es für mich verständlich zu machen: Könnte man denn den Mietspiegel fiktiv fortführen oder müsste man auf ein Mietkataster gehen? Wenn man auf ein Mietkataster gehen würde, würde das, was die Frau Senatorin Lompscher gesagt hat, die bestehende Mietdatenbank, die offenbar fortgeführt wird, in der Qualität einem Mietkataster entsprechen? Wie geht man damit um, mit Mietspiegel, Mietkataster und Mietdatenbank? Die Frage stelle ich vor zwei Hintergründen, zum einen, wenn Teile des Gesetzes möglicherweise für verfassungswidrig erklärt werden oder, wenn es verfassungsgemäß ist, das Gesetz ausläuft. Was ist dann die Grundlage, wie kann man das lösen?

Und die dritte Frage dreht sich um die Einwände der Anzuhörenden in Hinblick auf – ich nenne es einmal – die redlichen Vermieter, die bisher jedenfalls nicht erhöht haben, die aber bis zur Grenze des jetzigen Mietspiegels noch erhöhen könnten, es aber nicht dürfen aufgrund des jetzigen Mietendeckels. Was ist dann eigentlich die Bemessungsgrundlage, der Mietspiegel ja wohl nicht, weil der nicht mehr da wäre. Hier lautet meine Frage: Was kann man als Bemessungsgrundlage nehmen, bis zu welcher Höhe können diese – nennen wir sie – redli-

chen Vermieter vielleicht doch erhöhen? Greift man da auf den Mietspiegel zurück, der bisher besteht oder greift man auf das Mietkataster zurück oder irgendeine andere Regelung?

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat Herr Evers für die CDU-Fraktion das Wort – bitte!

Stefan Evers (CDU): Vielen herzlichen Dank! – In Teilen wiederhole ich eine vorherige Frage, zu der allerdings noch nicht viel gesagt worden ist: Wie beschreiben Sie jeweils die für die Mieterinnen und Mieter entstehenden Risiken im Fall des Scheiterns des Mietendeckels?

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt Frau Dr. Vandrey das Wort – bitte!

Dr. Petra Vandrey (GRÜNE): Erst einmal vielen Dank an alle Anzuhörenden für die sehr differenzierte Beantwortung der vielen Fragen. – Ich habe auch nur spezielle Fragen, die ich jetzt gezielt stelle. Einmal an Herrn Wegner – erst einmal vielen Dank für Ihre sehr differenzierte Beantwortung –: Sie hatten wegen des Normwiderspruchs ausgeführt zur Zweckentfremdung und das als Beispiel genannt. Nun stelle ich mir aber die Frage, Zweckentfremdung betrifft ja etwas anderes als die Ausgestaltung von Mietverträgen, das betrifft ja die Nutzung einer Wohnung. Man greift ja auch nicht in bestehende Mietverhältnisse ein, sondern man kann das Verbot aussprechen bei einer Neuvermietung, nicht mehr an Gewerbe, sondern zu Wohnzwecken zu vermieten. Wie sehen Sie die Vergleichbarkeit der Zweckentfremdung mit dem, was hier durch den Mietendeckel beabsichtigt ist? Es würde mich interessieren, was Sie dazu noch etwas konkreter sagen.

Dann bedanke ich mich für Ihre Ausführungen zu § 8 Abs. 2 der Vorlage der Senatsverwaltung, unbestimmter Rechtsbegriff, Härtefallregelung Vermieter. Dazu hatten Sie schon einen Anknüpfungspunkt genannt. Dazu frage ich jetzt nicht weiter nach, weil ich das als gute Vorlage empfunden habe. Wir nehmen das gerne mit in den parlamentarischen Prozess.

Dann habe ich an Herrn Putzer noch eine Nachfrage hinsichtlich des Verwaltungsaktes. Danach wurde jetzt schon mehrfach gefragt. Dazu hätte ich gern gewusst: Es bestand – soweit ich das hier richtig verstanden habe – weitestgehender Konsens darüber, dass es rechtlich schwierig ist, das als Untersagungsverfügung auszugestalten und dass ein feststellender Verwaltungsakt da die bessere Alternative wäre. Ich habe mir jetzt § 5 Abs. 1 der Senatsvorlage noch einmal genau angeschaut. Da steht im Moment drin: Der Verwaltungsakt senkt die Mieten ab. – Das heißt, auch aus Ihrer Sicht wäre es dann wahrscheinlich so, dass man den Wortlaut der Senatsvorlage an dieser Stelle noch einmal ändern müsste?

Letztendlich wollte ich noch mal kurz auf Frau Knauthe eingehen: Sehr interessant finde ich, dass Sie zumindest gesagt haben, das Einfrieren fänden Sie dann nicht so problematisch, wenn es sich auf den Mietspiegel beziehen würde, sich aber nicht völlig gegen den Mietendeckel ausgesprochen haben, was ich sehr begrüße. Dann fand ich es auch sehr interessant, dass Sie sich zum Mietenkataster geäußert haben und möchte hierzu konkret nachfragen, ähnlich wie der Kollege Kohlmeier das eben schon gemacht hat: Wie sehen Sie das Verhältnis Mietenkataster – Mietspiegel? Dazu hätte ich gern ein paar konkrete Hinweise.

Insgesamt stelle ich jedenfalls fest, die Argumente zur Gesetzgebungskompetenz erscheinen mir ziemlich ausgetauscht zu sein. Das wird ohnehin das Verfassungsgericht entscheiden. Ich sehe jedenfalls, dass es zumindest von vielen Juristen nicht für völlig unvertretbar gehalten

wird, die Landesgesetzgebungskompetenz zu bejahen. Ich denke auch, es ist inzwischen ziemlicher Konsens, dass es richtig ist, dieses Gesetz auf den Weg zu bringen, und dass wir jetzt im parlamentarischen Prozess die Möglichkeit haben, das möglichst rechtssicher auszugestalten, damit es vor dem Gericht möglichst Bestand hat. – Wir nehmen alle Ihre Anregungen gern mit in den parlamentarischen Prozess. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann haben wir uns genügend Zeit genommen, um in der zweiten Runde Fragen zu stellen. Jetzt sind Sie als Anzuhörende an der Reihe. Ich empfehle, dass wir die umgekehrte Runde starten. Frau Dr. Knauthe beginnt. Fragen, die an Sie in der zweiten Runde gestellt worden sind, bitte beantworten, soweit es geht. Wenn Sie uns noch etwas für die Schlussrunde mitgeben wollen, würde ich mich freuen, wenn Sie das alles kurz, knapp und inhaltsreich halten. – Frau Professorin Knauthe, Sie haben das Wort.

Prof. Dr. Karola Knauthe (HWR; Professur für Immobilienrecht): Vielen Dank! – Zunächst zweimal die Frage nach dem Verhältnis Mietspiegel – Mietkataster. Tatsächlich ist das Problem, es wird in dem Moment, in dem wir dieses Gesetz bekommen, keinen Mietspiegel mehr geben. Der jetzige Mietspiegel gilt für zwei Jahre und dann haben wir ihn nicht mehr. Das Mietenkataster hilft Ihnen, eine Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu haben. Was ich vorhin sagte, war: Es hat nicht die Qualität eines Mietspiegels. Beim Mietspiegel haben Sie den Vorteil, dass Sie extrem viel Rechtsprechung dazu haben, wenn es einmal Streitigkeiten gibt. So toll wie ein Mietspiegel, geschweige denn wie ein qualifizierter Mietspiegel, sprich so rechtssicher ist das Mietenkataster nicht. Aber es hilft Ihnen, weil es Ihnen die ortsübliche Vergleichsmiete definiert und Sie auf dieser Basis dann weiterarbeiten können. Vor diesem Hintergrund würde ich das empfehlen.

Dann hatten wir die Frage nach der Bemessungsgrundlage, auf welchen Wert man diejenigen Mieten erhöhen müsste, die unterhalb des jetzigen Mietspiegels liegen. Da sind wir genau in diesem Zielkonflikt: Wenn ich die Obergrenzen reduziere, ausgehend vom Mietspiegel 2019, basierend auf der Fortschreibung des Mietspiegels von 2013, dann habe ich natürlich diese Obergrenze und kann sie nicht im Umkehrschluss aushebeln bei der Erhöhung der Mieten, derer, die von unten kommen. Umgekehrt: Ich halte die Fortschreibung des Mietspiegels von 2013 für nicht ausreichend. Ich bin der Meinung, es müsste der Mietspiegel von 2019 sein. Vor diesem Hintergrund wäre aus meiner Sicht in jedem Fall eine Erhöhung bis auf diese Mietspiegelwerte angemessen, dort die Oberwerte festzusetzen und auf diese Mietspiegelwerte zu erlauben, ggf. schrittweise unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse, wo ich ohnehin nicht in einem Schlag dort ankomme. Das wäre ein gangbarer Weg.

Das Letzte waren die Risiken für die Mieter. Dazu hatte ich mich im Eingangsstatement bereits geäußert. Insofern wäre es jetzt nur eine Wiederholung. Ich halte die Risiken für erheblich, wenn das Gesetz sehr wahrscheinlich verfassungswidrig verabschiedet würde. Deshalb mein dringendes Plädoyer, damit eben keine Nachzahlungsverpflichtungen und keine Mietspiegelprobleme bestehen: Wenn ein Gesetz, dann ein so rechtssicheres Gesetz wie irgend möglich. – Danke schön!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank! – Dann hat jetzt Herr Dr. Putzer das Wort – bitte!

Dr. Max Putzer: Vielen Dank! – Ganz kurz würde ich gern die Aufmerksamkeit, weil wir das Thema Rückwirkung ein bisschen eingehender diskutiert haben, auf eine Entscheidung legen aus dem 95. Band des Verfassungsgerichts, Seite 64 ff. Das betrifft ein Gesetzesvorhaben des Wohnungsbindungsrechtes. Der Gesetzgeber hatte damals vor, weil sich die Zahl der Sozialwohnungen stark reduziert hatte, die Wohnungsbindung zu verlängern. Betroffene Eigentümer wollten dieser Bindung entkommen, indem sie frühzeitig ihr Darlehen zurückzahlen, um so aus der Förderung zu kommen. Da hat es das Verfassungsgericht für verfassungsgemäß erachtet, dass der Gesetzgeber hier einen Stichtag vorgesehen hat, um genau diese Ausweicheffekte zu verhindern, dass man eben vor Inkrafttreten des Gesetzes das Darlehen zurückzahlt und so das Ziel des Gesetzes, nämlich möglichst viele Wohnungen im Wohnungsbindungsrecht zu behalten, zu konterkarieren. Kann man sich vielleicht noch einmal durchlesen.

Zum Thema Risikoeinschätzung für die Mieter: Zunächst einmal, wenn das Gesetz in Kraft tritt, ist es für die Mieter ein deutlich geringeres Risiko verglichen mit der Mietpreisbremse, weil der Mieter erst einmal nicht selbst vor Gericht gehen muss. Er stellt den Antrag und die zuständige Senatsverwaltung erlässt dann einen Bescheid. Der ergeht an den Mieter und der muss sich dann im Zweifelsfall vor dem Verwaltungsgericht dagegen wehren. Ich denke, das ist im Vergleich zur Mietpreisbremse für den Mieter eine deutlich günstigere gesetzgeberische Entscheidung. Was passieren würde, wenn eines der Verfassungsgerichte das Gesetz für verfassungswidrig, in Teilen oder komplett, erachten würde, ist ein Stück weit Kaffeesatzleserei. Das Verfassungsgericht kann natürlich das Gesetz rückwirkend für nichtig erklären, es kann aber auch Übergangsregelungen treffen, es kann aber auch das Gesetz mit Wirkung für die Zukunft für unwirksam erklären. Das kann man schwer einschätzen. Es ist aber alles drei möglich.

Noch kurz zum Thema „atmender Deckel“ von unten: Das hatte ich vorhin schon gesagt: Ich halte es nicht für verfassungsrechtlich zwingend, das zu machen in Hinblick auf Artikel 3 Abs. 1 GG, aber es reduziert natürlich ein Stück weit das verfassungsgerichtliche Risiko, wie es halt immer bei einer Verhältnismäßigkeitsprüfung ist, wo man nicht genau einschätzen kann, wie die einzelnen Interessen gewichtet werden. Das Argument, wenn man von oben herabsenken kann, müsste man auch von unten nach oben senken, das müsste wahrscheinlich irgendwie konsequent durchgesetzt werden. Ich kann ja nicht 20 Prozent Aufschlag auf die Tabellenmiete geben, dann aber von unten bis hoch zur Tabellenmiete das zulassen. Das passt dann auch wieder nicht. Da könnten dann auch wieder neue Gleichbehandlungsgesichtspunkte auftauchen.

Zum Thema VA: Ich glaube, das Entscheidende ist nicht so sehr, ob man eine Untersagungsverfügung macht oder einen feststellenden Verwaltungsakt. Mehr spielt die Musik bei der Frage: Kommt dem Verwaltungsakt unmittelbar privatrechtgestaltende Wirkung zu. – Ich sage nicht, dass das per se verfassungswidrig ist, weil, die Privatautonomie wird auch nicht absolut durch Artikel 14 GG geschützt. Ich sage nur: Auch hier würde man das Risiko reduzieren, wenn man es nicht unmittelbar privatrechtgestaltend ausgestaltet. – Danke sehr!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Hier war noch die Frage von Herrn Evers nach den Risiken.

Dr. Max Putzer: Die hatte ich doch beantwortet! Und zwar war das die ausführlichste Antwort, glaube ich. Ich habe zum Thema vorgetragen, dass ich das Risiko für geringer erachte,

jetzt wenn das Gesetz in Kraft tritt, weil der Mieter nicht selbst vor Gericht muss. Zum Thema, was passiert, wenn das Verfassungsgericht Teile des Gesetzes für verfassungswidrig erachtet: Wahrscheinlich sollte ich es nicht noch einmal wiederholen.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Das ist ja im Wortprotokoll auch erfasst. Man kann das dann später noch einmal nachlesen. Vielen Dank, Herr Dr. Putzer! – Jetzt hat Dr. Christian Schede nach einmal das Wort – bitte!

Dr. Christian Schede (Greenberg Traurig Germany LLP; Rechtsanwalt): Vielen Dank! – Ich greife als Erstes den Hinweis auf die Bundesverfassungsgerichtsentscheidung auf, wo noch einmal Bezug genommen wird darauf, dass grundsätzlich nach dem Rang der Zeitfolge und der Spezialität der Regelung bei Widersprüchen von Regelungen zu achten ist oder danach zu entscheiden ist. Diese Entscheidung betrifft das Wie und nicht das Ob, wie man eine Normenkollision löst. Wie ich es vorhin deutlich dargelegt habe, geht es hier darum, ob überhaupt eine Gesetzgebungskompetenz besteht. Bei der Frage, ob Artikel 31 GG, nämlich Vorrang des Bundesrechts – darum geht es hier in dieser Entscheidung und genau auch in diesem Passus – anbelangt, bei dieser Frage geht man grundsätzlich davon aus, ob die jeweils zuständige Ebene oder das zuständige Parlament das Gesetz erlassen hat. Wir sind in einer vorgelagerten Frage und da ist die Verfassung nach Artikel 72 – Umkehrschluss – absolut klar. Ich lese es noch einmal vor:

Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung,

– das ist unstreitig –

solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

Das heißt, wir befinden uns im Stadium vor der Frage, ob Bundesrecht Landesrecht bricht, sondern es geht erst einmal um die Frage: Darf der Bund oder darf das Land überhaupt dieses Gesetz, was dann möglicherweise unter Artikel 31 GG zu beurteilen ist, überhaupt erlassen. Das heißt im Umkehrschluss: Solange und soweit – es geht hier wirklich nur um die Frage des Soweits, es geht nicht um die Frage, ob es strittig ist, dass wir ein Wohnungswesen haben oder nicht, die Zuständigkeit für das Wohnungswesen – [Zuruf] – Nein, nicht! – [Zuruf] – – Wir kommen heute nicht mehr zusammen. Wir trinken noch mal einen Kaffee. – Wenn und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht hat, nämlich im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung, ist das Land auch im Rahmen von Artikel 70 GG gesperrt. Das löst genau die Frage, die Herr Schlüsselburg meines Erachtens aufgeworfen hat. Zumal Sie eigentlich auch sagen, es gibt keinen Widerspruch. Widerspruch, glaube ich, gibt es durchaus. Um es noch einmal plastisch zu machen: Wenn die Bundesebene sagt, plus zehn und die Landesebene sagt, minus zehn, dann ist minus zehn möglicherweise komplettierend, aber es ist auf jeden Fall im Widerspruch zu plus zehn. Wenn, bildhaft gesprochen, die Bundesebene sagt: plus zehn –, und die Landesebene sagt: plus/minus null –, dann ist das möglicherweise komplettierend, aber eben auch im Widerspruch. Diesen Widerspruch muss man vorher lösen, bevor man die Gesetze erlässt. Bei der Frage sind wir.

Zur Frage der Mieterrisiken: Es ist über das Rückforderungsrisiko schon gesprochen worden. Da wird man im Detail differenzieren müssen, auch was vertraglich genau vereinbart ist, ob wir eine freie Mietvereinbarung haben, ob wir Staffelmieten haben, ob wir Indexmieten haben. Das Rückforderungsrisiko besteht, genauso wie das Risiko für beide Parteien, sich darüber auch u. U. gerichtlich auseinandersetzen zu müssen, damit man seine verfassungsrechtlich verbrieften Rechte nicht verliert, im Lichte des dann rückwirkend wieder geltenden BGB. Dass der Mietspiegel nicht fortgeschrieben werden kann, weil die Bemessungsgrundlage, nämlich eine Marktentwicklung, eine Marktmiete, ausgeschaltet wird, hatte ich vorhin schon gesagt. Mit Blick auf die Mieterrisiken kann man sicherlich auch ganz generell über die Auswirkungen auf die Mietsubstanz und die Qualität der angebotenen Wohnungen hinweisen. Nur dazu möchte ich jetzt als Jurist nichts sagen. Dazu wird in der nächsten Runde ja von den Verbänden und auch von den Ökonomen einiges gesagt werden. – Soweit in Kürze.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank auch an Sie, Herr Dr. Schede! – Jetzt hat Prof. Schmid das Wort – bitte sehr!

Prof. Dr. Christoph U. Schmid (Universität Bremen; Professor für Europäisches Wirtschaftsverfassungs-, Wirtschafts- und Privatrecht; Direktor des Zentrums für Europäische Rechtspolitik): Ganz kurz: Ich finde, das Ganze leidet ein bisschen unter einer falschen Schwerpunktsetzung. Ich würde sicher erwarten, dass es nicht an der Kompetenz scheitert, wie schon oft gesagt, das ist einfach etwas kategorial anderes, wenn Privatrechtsverhältnisse reguliert werden oder wenn der Staat hoheitlich etwas vorgibt, das sind einfach zwei verschiedene Dinge – immer schon –, und die müssen auseinandergehalten werden. Ich bin ziemlich sicher, das wird auch geschehen. Mehr dazu jetzt nicht mehr.

Meine eigentliche Sorge ist, wie jetzt schon angedacht: Wenn das in Kraft tritt, ich denke, man bekommt es hin, dass es verfassungsmäßig sein wird, aber wenn es in Kraft tritt, hat man dann die Verwaltungskapazitäten, ist man dann vorbereitet, dass man ein halbes Chaos durch Umgehungen aller Art, die jetzt schon in der Fachliteratur diskutiert werden, vermeidet. Ich sagte bereits: Da bedarf es wirklich einer großen Verwaltungsanstrengung, da bedarf es vielleicht neuer Institutionen. Das sollte man irgendwie antizipieren, was dann wohl passieren wird auf der Grundlage ausländischer Erfahrungen. Deswegen denke ich, hin zu solch einem Schwerpunkt sollte sich die Diskussion verlagern. – Danke schön!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Herr Schmid! – Dann hat jetzt Prof. Shirvani das Wort – bitte sehr!

Prof. Dr. Foroud Shirvani (Universität Bonn; Professor für Öffentliches Recht): Vielen Dank! – Vielleicht werden wir uns heute nicht mehr einigen. Aber ich gehe nach wie vor davon aus, dass es gegenläufige Regelungen sind. Ich wüsste nicht, welchen Sinn es machen würde, wenn der Gesetzgeber im Gesetzentwurf an mehreren Stellen schreibt, dass eben die wesentlichen Bestimmungen des Mietendeckelgesetzes als Verbotsgesetze ausgestaltet sind, sodass nach dem Bundesrecht konforme, rechtmäßige Mieterhöhungen dann im Anwendungsbereich des Berliner Landesgesetzes eben nichtig sind.

Die Frage der Spezialität stellt sich nur dann, wenn wir es mit Regelungen zu tun haben, die von der jeweiligen Körperschaft, Gesetzgebungskörperschaft, also Bund oder Länder, gesetzeskonform gestellt sind. Dann stellt sich die Frage, welche Regelung, welches kompe-

tenzkonform erlassene Gesetz eben im konkreten Fall sozusagen speziell vorrangig anzuwenden ist. Aber nicht sozusagen, wir befinden uns ja wiederum bei der vorgelagerten Frage, ob das Land die Gesetzgebungskompetenz hat. Die Frage der Rückwirkung, Sie haben die Entscheidung zur EEG-Umlage zitiert, die ich im Detail nicht im Kopf habe, aber meines Erachtens betrifft das den Fall, in dem ein Anspruch, der EEG-Anspruch für einen gesetzlichen Zeitraum garantiert wird vom Gesetzgeber. Da sind wir wiederum bei der gleichen Konstellation wie bei der Subvention: Das sind jeweils Leistungsansprüche. Es geht jeweils um –

Vorsitzende Ülker Radziwill: Wir hören Ihnen weiterhin zu, Herr Prof. Shirvani!

Prof. Dr. Foroud Shirvani (Universität Bonn; Professor für Öffentliches Recht): Es geht jeweils um Leistungsansprüche und das unterscheidet sich eben von der Konstellation hier, bei der wir es eben nicht mit einem Leistungsanspruch zu tun haben, sondern der Gesetzgeber greift in die Rechte des Vermieters ein. Das ist eben eine andere Konstellation, das ist die Eingriffskonstellation. – [Zuruf von Sebastian Schlüsselburg (LINKE)] – Im Übrigen hatten Sie gesagt – das müsste man nachlesen –, aber meines Erachtens ging es da um einen Fall der unechten Rückwirkung in der einschlägigen Entscheidung, die Sie zitiert haben. Nach meiner Auffassung geht es hier um einen Fall der echten Rückwirkung, und da sind die Anforderungen, die verfassungsrechtlichen Anforderungen, strenger.

Zum Thema Vertrauensschutz –

Vorsitzende Ülker Radziwill: Darf ich einmal ganz kurz unterbrechen? – Herr Schlüsselburg! Wollen Sie da direkt eine Nachfrage anschließen? – Gut. Dann bitte ich Herrn Prof. Shirvani, fortzusetzen.

Prof. Dr. Foroud Shirvani (Universität Bonn; Professor für Öffentliches Recht): Vertrauensschutz, Vergleich Aktien und Mieten, da würde ich schon einen Unterschied sehen, denn bei den Aktien ist es so, dass die Renditeerwartung völlig oder im Wesentlichen der Marktentwicklung überlassen wird. Klar, besteht in beiden Fällen ein Anspruch aus Eigentum, sowohl bei Aktien als auch beim Mietobjekt. Aber da ist ja die Renditeerwartung bei der Aktie eben eine andere als wenn ich vertraglich eine feste Miete vereinbare. Diese Konsequenzen würde ich dann auch auf der Vertrauensschutzebene ziehen. Das sind meines Erachtens zwei Paar Stiefel.

Die Risiken des Mieters wurden von den Vorrednern, die im Mietrecht besser unterwegs sind, aufgegriffen. Dazu will ich jetzt nichts Weiteres sagen. Jedenfalls wäre eine gute Nachricht für das Land Berlin die folgende: Das Land Berlin würde für den Fall, dass das Bundesverfassungsgericht oder das Landesverfassungsgericht das Gesetz für verfassungswidrig hält, nicht haften nach Staatshaftungsgrundsätzen, jedenfalls wenn man der Rechtsprechung des BGH folgt, Stichwort: keine Haftung für legislatives Unrecht. – Danke schön!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank auch an Sie, Herr Prof. Shirvani! – Jetzt hat Herr Wegner das Wort. – Bitte sehr Herr Wegner!

Kilian Wegner (Rechtsanwalt): Vielen Dank! – Zunächst möchte ich auf Herrn Evers und seine Frage nach den Risiken eingehen, Risiken nicht für das Land, sondern für die Mieterinnen und Mieter. Dazu wurde schon vieles gesagt, was ich im Wesentlichen bestätige, und nur

kurz ergänzen will: Man müsste wohl nicht nur differenzieren zwischen der Frage, ob wir eine Vereinbarungsmiete haben, Indexmiete, Staffelmiete, sondern auch danach, welche Erhöhungsmaßnahme nach dem BGB durchgeführt wird. Da gibt es den § 558 BGB, die Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, und § 559 BGB, Umlage der Modernisierungskosten, und dann noch unsere neue Variante § 5 im Entwurf, die sogenannte Absenkung. Da würde ich wie folgt differenzieren und sagen: Wenn wir eine Erhöhung nach § 558 BGB haben, sind die Risiken am geringsten, denn hier muss der Vermieter den Mieter zunächst auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen. Solange dieses Klageverfahren nicht gewonnen ist, ist keine höhere Miete geschuldet nach BGB. Da gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder der Mieter gewinnt das, weil das zuständige Amtsgericht der Klage nicht stattgibt, ablehnt. Sobald das dann rechtskräftig wird, bleibt es bei der Rechtskraft des Urteils, auch wenn später das Gesetz aufgehoben wird. Da ist der Mieter geschützt. Wenn es schlecht läuft, dann legt das Gericht das Mietendeckelgesetz einem Verfassungsgericht vor, dann bleibt das Verfahren solange in der Schwebe und das Risiko des Mieters beläuft sich dann auf die Höhe der Gerichtskosten. Etwas schwieriger ist das bei § 559 BGB und den Indexmiet- und Staffelmietserhöhungen. Hier wäre, wenn der Mietendeckel verfassungswidrig wäre und rückwirkend für nichtig erklärt würde, was nicht selbstverständlich ist, aber passieren könnte, dann das Problem, dass sich die Mietschulden aufhäufen könnten bis zur Höhe der Kündigungsmöglichkeit. Hier wäre dem Mieter vorsichtshalber zu raten, entweder ein Feststellungsurteil zu erringen – wenn das rechtskräftig wird, kann er sich darauf verlassen, auch wenn das Gesetz nicht standhalten sollte – oder unter Vorbehalt weiter zu zahlen, wenn ihm das zu risikoreich erscheint. Bei der Absenkungsmöglichkeit haben wir ja den Verwaltungsakt. Sobald der bestandskräftig ist, kann der Mieter darauf auch vertrauen. Insofern würde ihn dann eine nachträgliche Aufhebung des Gesetzes nicht betreffen.

Insgesamt glaube ich trotzdem, dass die von mir skizzierten Risiken, die in Teilen dieser Erhöhungsmöglichkeiten liegen, vom Bundesverfassungsgericht nicht akzeptiert würden. Es wäre jedenfalls das erste Mal, dass das Bundesverfassungsgericht so eine umfängliche Rückabwicklungsproblematik sozusagen sehenden Auges über das Land bringen würde. Normalerweise reagiert es darauf, dass es entweder frühzeitig eine einstweilige Verfügung erlässt – das wäre in diesem Fall im Frühjahr nach dem Erlassen des Gesetzes, sodass es vorerst nicht angewendet wird und wir die Rückabwicklungsproblematik nicht haben – oder, dass es, wenn es denn in einigen Jahren entscheidet, es eine Übergangsvorschrift machen würde. Ich denke, alles andere wäre wahnsinnig und das hätte uns auch schon in vielen anderen Verfahren, wo es um irgendwelche Rentengeschichten oder steuerrechtliche Geschichten, in Teufelsküche gebracht. Das hat das Bundesverfassungsgericht immer mit bedacht und entsprechende Übergangsregelungen geschaffen.

Dann noch zu Frau Dr. Vandrey: Sie hatten das Thema Normwiderspruch angesprochen. Da würde ich zunächst Herrn Dr. Schede recht geben, dass das erst auf der zweiten Stufe unserer Debatte ein Thema ist. Nur wenn man annimmt, dass überhaupt die Kompetenz für die öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierung beim Land liegt, können wir uns fragen: Haben wir einen Widerspruch zur BGB-Gesetzgebung. – Da bleibe ich dabei, dass das nicht so ist. Ich hatte zunächst, bevor ich das Zweckentfremdungsverbotsgesetz genannt habe, auf § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch abgestellt, weil ich meine: Wenn man dort einen Widerspruch sähe, dann hätte man ihn doch gerade an dieser Stelle vor Augen, denn § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch sagt: Es mag erlaubt gewesen sein, was ihr nach BGB vereinbart habt, denn früher gab es die Mietpreisbremse noch nicht, oder vielleicht habt ihr einen Ausnahmefall von der Mietpreisbremse,

weil ihr möblierte Wohnungen habt. Trotzdem dürft ihr das nicht. Also müsste § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch sozusagen normtheoretisch dem BGB widersprechen. Tut es aber nicht, weil es kein echter Normwiderspruch ist, weil es kein Verhaltensdilemma ist, sondern das BGB gibt die Möglichkeit, in Ausübung der Privatrechtsautonomie zu gestalten miteinander in Freiheit. Das ist sozusagen ein Spielfeld, das eröffnet wird, und § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch genauso wie jetzt die landesrechtlichen Regelungen sagen jetzt eben: Eine Sache dürft ihr nicht machen: In diesem Bereich diesen Teil eurer Freiheit ausüben. Das ist nun mal für eine bestimmte Zeit untersagt, weil wir hier gerade eine Sondersituation haben, mit der wir umgehen müssen. Das ist kein Normwiderspruch. Ich hatte dann – weil jetzt der Einwand kommen könnte: na ja, ist egal beim Wirtschaftsstrafgesetzbuch und beim BGB, das sind ja beides Bundesgesetze – gesagt: Dann lasst uns doch auf das Zweckentfremdungsverbotsgesetz gehen, denn dort haben wir die gleiche Situation. Egal, was zivilrechtlich wann vereinbart worden ist, sobald der Anwendungsbereich des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes greift – es ist ja noch relativ neu – egal, wann der Vertrag geschlossen worden ist, solange er im Anwendungsbereich des Gesetzes ist, ist es dann verboten und nichtig nach § 134 BGB. Das ändert aber natürlich nichts daran, dass man solche Mietverträge schließen kann, über solch einen Gegenstand. Der Gegenstand des Mietvertrags ist Teil der *esercitare un negozio*, also, wenn man das beim Preisrecht als Problem ansieht, als einen von drei wesentlichen Kernbestandteilen im Mietvertrag, muss man es beim Vertragsgegenstand ja wohl erst recht so sehen.

Es wurde auch um ein Fazit gebeten. Das würde ich direkt einleiten: Die Argumente scheinen im Wesentlichen ausgetauscht, die verfassungsrechtlichen Argumente jedenfalls. Ich meine weiterhin, auch nach dem Ergebnis dieser Anhörung, dass der vorgelegte Entwurf verfassungskonform ist, wenn er auch Verbesserungspotenzial hat, das ich wahrnehmen würde, wenn ich am parlamentarischen Verfahren beteiligt wäre. Die anderen sehen das anders, mit guten Argumenten, die wir gehört haben. Im Hintergrund dieses Streits steht die Frage, wie das föderale System der Bundesrepublik Deutschland auf die Finanzialisierung des Wohnungswesens reagiert und auf die Landflucht. Dass ein solcher politischer Grundsatzstreit auch vor Verfassungsgerichten ausgetragen wird, ist vielleicht nicht Alltag in der freiheitlich demokratischen Grundordnung, aber doch normal. Insofern würde ich als anwaltlichen Rat an das Parlament schließen mit der Aufforderung, wenn unter Abwägung der Chancen und Risiken es das Parlament für politisch nötig hält, dieses Gesetz zu erlassen, es dann auch verfassungsrechtlich vertretbar ist, dies zu tun. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank auch Ihnen, Herr Wegner! – Ich möchte mich bei allen Anzuhörenden ganz herzlich bedanken. Sie haben viel Zeit mitgebracht. – [Beifall] – Sie haben auf alle Fragen ausgiebig geantwortet. Wir haben alle Fragen zugelassen. Wir haben uns Zeit genommen, das war wichtig.

Jetzt sage ich Folgendes zu Organisatorischem, bevor ich in die Pause einläute: Zunächst an Herrn Prof. Shirvani: gute Reise nach Bonn! An Herrn Prof. Schmid: gute Reise nach Bremen! – Um 15.00 Uhr geht es hier pünktlich weiter. Wir verabschieden die Mitglieder des Rechtsausschusses, die haben um 15.30 Uhr eine Sitzung. Wer aber von Ihnen noch für die zweite Runde dabei sein möchte, ist nach wie vor herzlich eingeladen. Ansonsten frohes Schaffen! Ich bitte noch darum Folgendes zu beachten: Wir müssen um 15.00 Uhr pünktlich beginnen, weil Herr Voigtländer – er ist in der zweiten Runde – um kurz vor 16.00 Uhr leider das Haus verlassen muss, damit er sein Flugzeug nach Köln bekommt. Deshalb bitte ich da-

rum, dass in der zweiten Runde jede Fraktion mindestens mit den Fragestellenden besetzt ist, damit wir gleich mit Herrn Voigtländer beginnen können. Um 15.00 Uhr geht es weiter! Bis gleich!

[Unterbrechung der Sitzung von 14.46 Uhr bis 15.02 Uhr]

Dann kommen wir jetzt zu den nächsten sechs Anzuhörenden. Wir machen es im zweiten Durchgang theoretisch genauso wie vorhin, dass Sie ein Eingangsstatement machen können. Die Reihenfolge, die ich ursprünglich überlegt hatte, war: Frau Dr. Calbet Elias, Herr Eckhardt, Frau Kern, Herr Schrecker, Herr Dr. Tietzsch und Herr Prof. Voigtländer. Nun ist es aber so, dass Herr Voigtländer etwas früher gehen muss. Spätestens um 16 Uhr muss er in sein Taxi steigen. Deswegen würde ich Herrn Voigtländer vorziehen, damit Sie die Möglichkeit haben, gezielt Fragen an ihn zu stellen. In der Aussprache machen wir es wieder wie vorhin verabredete: die Fraktionsrunde nach der Stärke und im Wechsel von Opposition und Koalition und anschließend die Reihenfolge nach den hier eingehenden Wortmeldungen. Der Senat hat natürlich auch immer die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu machen. Dann verfahren wir so, und ich würde Herrn Prof. Voigtländer jetzt das Wort für seine einleitende Stellungnahme erteilen. – Bitte sehr!

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.): Vielen Dank, sehr geehrte Frau Vorsitzende! Vielen Dank für die Rücksichtnahme! Es ist sehr nett, dass Sie die Reihenfolge ändern. Wir haben jetzt sehr viel über das Juristische gehört, und Frau Lompscher hat schon zu Recht gefragt: Es ist überhaupt nicht über das Ob diskutiert worden. Das ist in dieser Runde der Fall, denn die Juristen prüfen natürlich, ob es überhaupt möglich ist, so ein Gesetz einzuführen. Die Ökonomen fragen eher: Soll man das tatsächlich einführen? – Sie wissen: Ökonomen streiten sehr intensiv über die verschiedensten Themen, ob man Steuern erhöhen soll, ob man bestimmte Instrumente einführen soll, aber über einen Mietenstopp, über die Frage, ob man Mieten einfrieren sollte, gibt es eigentlich keine zwei Meinungen, da gibt es eine sehr breite Literatur, die eindeutig zu dem Ergebnis kommt, dass man solche Eingriffe nicht machen soll. Wohlgermerkt, es geht hier wirklich um die Frage des Einfrierens, nicht um die Frage, ob es eine atmende Mietenpreisregulierung geben soll wie es sie über die Mietpreisbremse gibt. Dazu gibt es sehr unterschiedliche Ausführungen, aber ob Sie mich heute hören oder ob Sie einen Herrn Michelsen vom DIW hören würden oder auch einen Herrn Dullien vom IMK: Alle kommen letztlich zu dem Schluss, dass so ein Mietenstopp problematisch ist und sehr große Folgewirkung hat, denn es gibt einen breiten Erfahrungsschatz dazu aus den Sechziger-, Siebzigerjahren – Sie können auch in die Weimarer Republik zurückgehen –, dass ein Mietenstopp sehr großen Schaden für die Volkswirtschaft und letztlich auch für die Mieter verursacht. Warum? – Die Erfahrung ist, dass die Knappheit, um die es geht, sich einfach nicht wegdefinieren lässt. Sie können nicht per Federstrich sagen: Es gibt keine Wohnungsknappheit mehr –, denn die Preisentwicklung ist natürlich auch ein Ausdruck dieser Knappheitsentwicklung. Es wird häufig über Gier gesprochen und Ähnliches, aber letztlich ist es einfach so: Es gibt eine starke Konkurrenz um die Wohnungen, und aufgrund dieser starken Konkurrenz gibt es eben diese Mietpreissteigerungen. Das Verhalten der Vermieter hat sich eigentlich nicht geändert im Vergleich zu den Zweitausenderjahren. Es ist einfach eine Frage der Nachfrage.

Die Frage ist, was passiert, wenn so ein Mietenstopp eingeführt wird. Dann gibt es starke Reaktionen. Das Typische, was wir in allen Ländern festgestellt haben, ist, dass die Vermieter versuchen, an Selbstnutzer zu verkaufen. Warum? – Mit der regulierten Miete kann man letztlich nicht mehr die Gelder einnehmen, die man mit dem Verkauf einnehmen kann, denn die Selbstnutzer orientieren sich weiter an den Knappheitsverhältnissen und sind bereit, entsprechend mehr zu bezahlen als das, was der Vermieter mit der regulierten Miete auf Dauer einnehmen könnte. Wenn Sie sich Länder wie Spanien oder auch Portugal anschauen, dann staunen Sie vielleicht über die hohe Wohneigentumsquote von 80 Prozent und mehr. Das ist letzt-

lich der Tatsache geschuldet, dass in diesen Ländern solche Mietenstopps eingeführt worden sind und damit im großen Stil an Selbstnutzer verkauft worden ist, mit der Konsequenz – das haben Sie in der Finanzkrise gesehen –: Es müssen Haushalte auch dann Wohnungen kaufen, die sich das eigentlich nicht leisten können, die sich dann vielleicht überschulden müssen und dann in Probleme kommen können, wenn es am Finanzmarkt hapert. – Das ist das Erste.

Das andere ist: Wenn die Wohnungen bleiben, dann ist es typischerweise der Fall, dass es eine Qualitätsverschlechterung gibt, denn für die Vermieter gibt es kaum noch wirtschaftliche Anreize, in Modernisierung oder Instandsetzung zu investieren. Das heißt, die Qualität passt sich auf Dauer letztlich dem vorgegebenen Preis an. Wir haben in vielen Märkten, die einen solchen Mietenstopp haben, eine sehr mangelhafte Qualität der Wohnungen gehabt, und ich meine, wir haben sehr große Ziele, was den Wohnungsbestand angeht. Wir wollen energetische Modernisierung durchführen. Wir brauchen mehr altengerechte Wohnungen. All diese Investitionen wird es mit einem solchen Mietenstopp auf Dauer nicht geben.

Das andere ist, was Herr Schmid schon angekündigt hat mit den Umgehungsmaßnahmen: Schwarzmärkte, andere Regelungen. Auch das ist etwas, was man typischerweise vorfindet. Zum Beispiel in Wien gibt es sehr schöne Dokumentationen, dass dann die Einbauküche sehr teuer verkauft wird, dass der Garagenplatz vielleicht sehr viel teurer verkauft wird, dass man Zusatzleistungen vereinbart. All das ist schwer zu regulieren und letztlich kaum beherrschbar. Sie müssen sich auch klarmachen: Häufig kommt es dazu, dass sich auch die Nachfrage erhöht. Auch auf der Nachfrageseite gibt es Reaktionen. Wir haben das Problem, dass alle nach Berlin-Mitte wollen. Wenn Sie jetzt die Preise in Berlin-Mitte, in Friedrichshain, in Prenzlauer Berg absenken, dann wird es dort noch weitere Nachfrage gegeben. Das heißt, die Konkurrenz wird noch größer, und auch das ist eine Erfahrung, die man in anderen Ländern machen musste: Die Mietsenkung oder das Einfrieren der Miete führte eigentlich nie dazu, dass die einkommensschwachen Haushalte zum Zuge gekommen sind, sondern es kamen die zum Zuge, die gut vernetzt sind, die einen breiten Bekanntenkreis haben und die möglichst ruhig und einkommensstark sind, denn die sind weiterhin bei den Vermietern besonders beliebt. Das heißt, diese Maßnahme kommt auch nicht unbedingt denen zugute, auf die sie eigentlich zugeschnitten ist.

Jetzt geht Berlin natürlich noch einen Schritt weiter, und Berlin will nicht nur einfrieren, sondern Sie wollen die Mieten tatsächlich im weiten Sinne absenken. Wir hatten große Diskussionen über den Begriff, aber als Ökonom darf man den ruhig verwenden. Wenn man allein die inserierten Mieten nimmt, dann muss man sehen, dass durch die Absenkung bei Wiedervertragsmiete rund 70 Prozent der Wiedervertragsmieten betroffen sein würden. Da kommt es zu Mietsenkungen um durchschnittlich 25 Prozent. Auch dieser sogenannte Mietwucherparagraf betrifft einen sehr großen Anteil von Wohnungen. Auch da kommt es zu erheblichen Mietpreissenkungen. Das Problem ist nämlich, dass dieser Mietspiegel 2013 weit weg ist vom tatsächlichen Markt. Dadurch kommt es zu einem enormen Absenkungsdruck. Das bedeutet für viele Investoren einen erheblichen Einschnitt, was bei den Immobilienwerten zur Folge haben wird, dass es Absenkungen geben wird – wir haben mal kalkuliert: Bei einer Mietsenkung von 25 Prozent kann der Marktpreis tatsächlich um 40 Prozent zurückgehen – und auch eine Verschuldungsproblematik bei Investoren. Das mag Sie vielleicht nicht besonders schocken, aber die Folge ist ein enormer Vertrauensschaden, und dieser Vertrauensschaden zeigt sich schon darin, dass der Neubau doch lahm ist. Wer möchte noch in eine Stadt investieren, die in dieser Weise mit Investoren umgeht? Wie glaubhaft ist es, dass auf Dauer der Neubau tat-

sächlich ausgenommen wird? Wir sehen heute schon die Reaktionen, dass manche ihre Bauprojekte stoppen, zurückfahren und sagen: Ich gehe lieber dorthin, wo die Rahmenbedingungen als verlässlich angesehen werden. – Das muss man sich auch klarmachen, denn Neubau ist notwendig, damit tatsächlich auf Dauer dieser Wohnungsmarkt entspannt wird.

Es gibt noch weitere Kollateralschäden. Das ist zum Beispiel das Ausbaugewerbe. Erste Hochrechnungen gehen davon aus, es könnte durchaus 25 Prozent bis 30 Prozent an Umsatzeinbußen erleiden. Das bedeutet natürlich auch eine höhere Arbeitslosigkeit, gerade bei denen, die einfache Tätigkeiten ausführen. Bei den Fachkräften haben wir einen erheblichen Mangel, bei den Helfertätigkeiten gibt es immer noch hohe Arbeitslosigkeit. Auch da wird es letztlich die eher einkommensschwachen Haushalte treffen. Letztlich ist es auch ein Schaden für den Standort insgesamt, denn auf Dauer wird man natürlich fragen, ob es lohnt, in einer Stadt zu investieren, die derart in die Wirtschaft eingreift, die derart über die Bundesgesetzgebung hinausgeht. Im Moment erlebt Berlin einen Boom, zieht viele Unternehmen an, aber auf Dauer, das zeigen schon erste Gespräche, auch mit Investoren, kommt man schon ins Grübeln, ob man in dieser Stadt noch Unternehmensgründungen durchführen wird.

Man muss auch sagen: Es gibt Alternativen. Schauen Sie bitte mal nach Hamburg. In Hamburg hat man es geschafft, in einer Kooperation mit Stadtgesellschaft, Wirtschaft, Politik gemeinsam Wohnungsbau voranzubringen, und man schafft es dort mittlerweile, genug Wohnungsbau auf den Weg zu bringen, dass tatsächlich die Mieten deutlich langsamer steigen. In Hamburg sind die Wiedervertragsmieten zwischen 2014 und 2018 gerade mal um 3,3 Prozent gestiegen. Die Löhne sind um über 8 Prozent gestiegen. Das heißt, dort ist Wohnen tatsächlich erschwinglicher geworden. Das zeigt auch, dass es geht. Berlin hat wesentlich mehr Baulandpotenziale als Hamburg. Deshalb kann ich nur sagen: Verzichten Sie auf dieses Gesetz. Bringen Sie stattdessen den Wohnungsbau auf den Weg. Dann wird sich der Markt von ganz allein wieder entspannen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Herr Voigtländer! – Gibt es direkt zu diesem Eingangsstatement Fragen? Ich würde die notfalls vorziehen, damit wir sicher sein können, dass alle Fragen, die an ihn gestellt werden sollten, auch gestellt werden können. – Frau Spranger von der SPD-Fraktion, bitte!

Iris Spranger (SPD): Dann darf ich mit Herrn Prof. Voigtländer beginnen. Sie haben ein Stück weit aus der Historie gesprochen. Sie haben Hamburg genannt. Das freut uns natürlich, denn das ist SPD-regiert, aber wir haben in Berlin eine andere Historie als manch andere Länder, was Eigentum betrifft. Wir sind eine Mieterinnen- und Mieterstadt, und ich frage Sie einfach mal: Der Bundesgesetzgeber gibt eine Rendite von 15 Prozent in drei Jahren – das ist nicht wenig – und dann noch die Modernisierungumlage dazu, das haben Sie benannt. Ich nenne es einfach mal Rendite. Ich weiß, dass Sie mir etwas anderes sagen werden, aber ich nenne es jetzt einfach mal so, denn so etwas gibt es in wenig anderen Wirtschaftszweigen, dass es diese Möglichkeit gibt, und deshalb empfinde ich die Begrenzung der Höhe von Gewinn als eine legitime Debatte. Da würde mich Ihre Einschätzung interessieren.

Zwei Fragen dazu: Erleben Sie denn in den letzten Jahren vermehrt Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt in Berlin und anderen Städten, die vor allem renditeorientiert sind, und sind die bisherigen Erhöhungsmöglichkeiten, die das BGB hergibt, zwingend in der bisherigen Höhe notwendig, um eine Krise auf Vermieterseite abzuwenden? Deshalb auch Ihre Einschät-

zung, denn Sie haben auch den Neubau benannt. Ist es nicht auch so, dass ein überhitzter Markt auch den Neubau blockiert? Nicht nur, weil Sie benennen, dass Instandsetzungen nicht mehr gemacht werden etc., aber Instandsetzungen sind mit eingepreist in das, was ich vorher gesagt habe. Insofern würde mich Ihre Einschätzung dazu interessieren.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Möchte die CDU-Fraktion direkt dazu Fragen an Herrn Voigtländer stellen? – Herr Gräff, bitte!

Christian Gräff (CDU): Vielen Dank! – Ich möchte eigentlich nur eine Verständnisfrage, nicht an Frau Spranger, sondern an Herrn Prof. Voigtländer stellen. Ich hatte bisher den Eindruck, dass wir freies Preisrecht in Deutschland haben und dass in der Tat bei anderen Produkten die Preise noch nicht staatlich festgelegt sind, außerhalb Berlins jedenfalls. Insofern habe ich die Frage nicht ganz verstanden, aber vielleicht können Sie darauf näher eingehen, dass Renditen nur bei Immobilien möglich wären, egal welche, und bei anderen Preisen nicht. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Frau Gottwald für Die Linke, bitte!

Gabriele Gottwald (LINKE): Vielen Dank, Herr Voigtländer! Vielleicht vorweg ein Satz, weil Sie gesagt haben, es wäre besser, mehr Wohnungen zu bauen, dann hätten wir das Problem nicht, als einen Mietenstopp einzuführen. Selbst Herr Papier oder das Bundesverfassungsgericht stellt in Rechnung, dass das eine schneller geht als das andere. Ich möchte vielleicht doch hier noch mal sagen, dass das für uns keine Alternative ist und wir, glaube ich, in der Debatte nicht weiterkommen, wenn man immer sagt: Besser, ihr baut, als wenn ihr die Mieten im Bestand reguliert oder auch neue Angebotsmieten. – Ich glaube, das führt nicht weiter, wenn man das so apodiktisch sagt.

Dann wollte ich Sie noch fragen: In Ihrem Gutachten, dass Sie für die CDU, glaube ich, geschrieben haben, gehen Sie von 9,2 Prozent Steigerung bei den Angebotsmieten aus. Da wollte ich Sie fragen, wenn Sie das schon konstatieren, erstens: Was sind Angebotsmieten nach Ihrer Definition? –, und zweitens: Finden Sie das eine normale Marktentwicklung, oder würden Sie da auch spekulative Tendenzen sehen, und wie würden Sie dem begegnen, wenn Sie keine Regulierung vornehmen?

Das Dritte: Ich möchte Ihnen nicht zu nahe treten, aber mir ist aufgefallen: Sie haben ein gewisses – ich sage das mal so, auf mich wirkt das so – Standardrepertoire an Argumenten, die alle darin gipfeln, dass man auf keinen Fall regulierend in den Markt eingreifen soll. Ich habe ein Gutachten gelesen, war dann etwas verdutzt, habe noch mal geguckt, ob ich im richtigen Gutachten bin, denn die gleichen Argumente, die Sie jetzt genannt haben – ich könnte die noch mal auflisten –, haben Sie schon in einem Gutachten zum Mietspiegel niedergelegt. Das wurde im November 2019 veröffentlicht. Ich hatte den Eindruck, es ist schon älter. Im Hintergrund geht es natürlich um die Auswirkungen der Mietpreisbremse, aber konkret geht es um die Ausweitung des Berechnungszeitraums von vier auf sechs Jahre. Da sagen Sie fast genau das Gleiche wie zum Thema Mietenstopp oder Mietendeckel, nämlich dass alle Verwerfungen, die Sie eben aufgezählt haben, bereits da stattfinden würden, wie überhaupt die Mietpreisbremse zu dieser Gefahr führt. Für mich ist es daher sehr schwierig, überhaupt eine Abgrenzung zwischen den einzelnen Themen vorzunehmen, die Sie vorgeben, weil die Ar-

gumente immer dieselben sind. Ich könnte sie jetzt alle noch mal vorlesen. – [Vorsitzende Ülker Radziwill: Das wollen wir jetzt aber nicht wegen der Zeit!] – Gut, dann lasse ich es.

Als Letztes: Sie haben jetzt nichts dazu gesagt, aber da Sie gleich gehen und ich Sie das gern fragen wollte: Mir geht es um die Anzahl der sogenannten kleinen und mittleren Vermieter, die immer so im Raum schweben. Es wird immer unterstellt, die würden nichts Schlimmes machen, sondern sich ganz behutsam am Markt bewegen, was mit meiner Realität nichts zu tun hat. Da wollte ich Sie nach der Erhebung fragen. Sie haben in einer Studie von 2017 die Anzahl Kleinvermieter in Berlin mit unter 5 Prozent angegeben. 4,84 Prozent der Berliner sind Anbieter von Wohnraum. Die FDP hat dankenswerterweise eine Anfrage gemacht, wo diese Zahl mit 196 645 in Berlin angegeben wird. Wenn man das hochrechnet, kommt man jetzt, zwei Jahre weiter, auf: Ca. 5,3 Prozent aller Berliner sind Anbieter von Wohnraum. – Wenn Sie dazu Stellung nehmen könnten, denn es ist vielleicht nicht unerheblich, dass wir dieses Phänomen der Kleinvermieter vielleicht mal quantitativ eingrenzen, wie viele das überhaupt sein können. – Danke!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Möchte die AfD-Fraktion an Herrn Voigtländer eine Frage stellen? – Herr Scholtysek, bitte!

Frank Scholtysek (AfD): Nein! Herr Prof. Voigtländer vertritt genau unserer Argumentationslinie, und dementsprechend ergeben sich auch keine Fragen. – Danke!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Möchten die Grünen eine Frage stellen? – Frau Schmidberger, bitte!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank an Prof. Voigtländer! Sie hatten gerade am Anfang gesagt, das Verhalten der Vermieter hat sich seit den Zweitausenderjahren nicht geändert. Ich würde gern wissen, wie Sie denn die Veränderung der Eigentümerstruktur in Berlin bewerten, denn es ist bekannt, dass in den letzten Jahren der Anteil gerade börsennotierter Unternehmen am Wohnungsmarkt deutlich zugenommen hat, genauso wie die sogenannten Kleinvermieter eigentlich sehr stark heruntergehen. Die Bebbels-Studie vom letzten Jahr sagt, dass wir gerade über maximal 40 Prozent der Mietwohnungen, die Privatpersonen oder kleinen Eigentümerstrukturen gehören, sprechen können. Ich frage das deswegen, weil Prof. Knauth vorhin in der Runde gesagt hat, es gebe zwei Drittel Kleinvermieter. Das geht ein bisschen in die Richtung von Frau Gottwald. Vielleicht können Sie uns aufklären, wie Sie das genau gemeint haben. Ich glaube, zu sagen, wir müssen einfach nur das Angebot ausweiten, das hat auch gerade schon meine Kollegin gesagt – Ich gebe Ihnen recht, dass wir das Angebot ausweiten müssen, gerade an bezahlbarem Wohnraum. Ich glaube aber, den Bestand in der Zeit zu vernachlässigen, würde der Situation auch nicht gerecht werden. Sie haben gerade Spanien und Portugal als Beispiele gebracht, wohin Berlin gehen könnte, sprich in eine hohe Wohneigentumsquote bzw., Sie haben gesagt, dass Haushalte gezwungen werden könnten, sich zu überschulden. Deswegen möchte ich gern fragen: War es denn nicht so, dass gerade in Spanien auch die Finanz- und Bankenkrise gerade deshalb entstanden ist, weil viele Leute ins Eigentum gezwungen wurden, und ist es nicht deshalb wichtig, für einen bezahlbaren Mietwohnungsmarkt in der Stadt zu sorgen, gerade um die einkommensschwachen Leute zu schützen?

Sie haben gesagt, es würde weniger Umzüge in der Stadt geben. Ich frage mich jetzt aber gerade: Die Fluktuation ist in der Stadt schon so massiv heruntergegangen, gerade weil es zwischen den Angebotsmieten und den Bestandsmietverhältnissen einen krassen Unterschied gibt. Wenn wir jetzt mit dem Mietendeckel versuchen, diese Lücke zu schließen, diese Kluft zu schließen, frage ich Sie: Müsste das nicht eigentlich ein Anreiz sein, dass wieder mehr Menschen bedarfsgerechten Wohnraum in der Stadt finden, weil sie für die kleinere Wohnung nicht mehr doppelt so viel bezahlen müssen wie für die zu große Wohnung?

Sie sprachen davon, dass es keine Investitionen mehr in der Stadt geben wird: Wer will in Berlin noch investieren? – Wie definieren Sie Investitionen? Meinen Sie damit auch Entwickler, die in die Stadt kommen, die zum Beispiel Miet- in Eigentumswohnungen umwandeln, die teuer sanieren und dann zum vierfachen Preis wieder auf den Wohnungsmarkt werfen? Sind das Investitionen, oder was meinen Sie damit? Haben Sie zur Kenntnis genommen, dass es eine Berechnung des Statistischen Landesamtes gibt, dass gerade mal 20 Prozent der Mieterträge als Investitionen in der Region verbleiben und der Rest eher auf externe Konten im Ausland fließt? Sind das Ihrer Meinung nach wirklich Investitionen?

Ich würde gern wissen: Wie sehen Sie die Entwicklung nach dem Mietendeckel auf die Boden- und Immobilienkaufpreise? Wir haben eine massive Explosion der Bodenpreise gehabt. Nur mal so als Beispiel: In Kreuzberg, hier um die Ecke, haben wir 2008 von 350 Euro pro Quadratmeter gesprochen. Heute sind wir bei 3 800 Euro pro Quadratmeter. Würden Sie mir nicht auch recht geben, dass es angesichts dieser Situation immer schwieriger wird, gerade auch für die gemeinwohlorientierten Wohnungsanbieter, neuen Wohnraum, bedarfsgerechten Wohnraum zu errichten? Angesichts der Situation, dass wir jetzt teilweise das 46-Fache der Jahresnettokaltmiete in zentralen Lagen für Wohnhäuser bezahlen, würden Sie mir zustimmen – Ich frage mich gerade, wie hoch soll die denn sein, bis Sie mal zu dem Entschluss kommen würden zu sagen, es braucht eine Regulierung?

Vorsitzende Ülker Radziwill: Möchte die FDP-Fraktion auf Fragen an Herrn Voigtländer stellen? – Herr Czaja möchte das. Bitte sehr, Sie haben das Wort, Herr Czaja!

Sebastian Czaja (FDP): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Zunächst eine Anmerkung an die Adresse von Frau Schmidberger.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Entschuldigung! Können wir uns auf die Fragen an Herrn Voigtländer konzentrieren? Ich muss ein bisschen auf die Zeit achten. Danke!

Sebastian Czaja (FDP): Dann bitte ich das in die Frage ein, sehr gern Frau Vorsitzende! – Wir reden hier über Fakten, und dann darf man schon darauf hinweisen, dass bis in die Achtzigerjahre die Mieten in Spanien eingefroren waren – der Vergleich, denen Sie gerade gebracht haben, hinkt völlig – und die Folgen dieses Einfrierens der Mieten im Übrigen bis heute für junge Leute und sozial Schwache nach wie vor hart zu spüren sind. Das war der völlig falsche Weg, und deshalb ist es gut, dass wir heute über Fakten reden.

Ich habe eine Frage an Herrn Prof. Voigtländer. – [Zuruf von Frank Scheermesser (AfD)] –

Vorsitzende Ülker Radziwill: Können wir uns konzentrieren? – Herr Czaja hat das Wort und stellt seine Frage.

Sebastian Czaja (FDP): Herr Prof. Voigtländer! Wir müssen in Berlin in Bezug auf den Mietendeckel auch zahlreiche Nebenwirkungen mitberücksichtigen, und die Nebenwirkungen dieses Mietendeckels sind unter anderem auch die Auswirkungen, die wir aus dem Baugewerbe, aus dem Handwerk zur Kenntnis nehmen durften. Dort stehen 2020 bis zu 40 000 Arbeitsplätze zur Disposition. Wir dürfen zur Kenntnis nehmen, dass es viele weitere Nebenwirkungen gibt. Mich würde deshalb interessieren, wie Sie einen volkswirtschaftlichen Schaden für Berlin, der von dem Mietendeckel in Gänze ausgeht, bewerten würden, ob Sie da Bezugspunkte und Bezugsgrößen haben, und wie Sie das Risiko für den Standort Berlin als Wirtschaftsstandort und als Stadt Berlin definieren.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Herr Voigtländer! Sie haben jetzt die Möglichkeit, auf die vielen Fragen zu antworten. Ich würde mich sehr freuen – wir haben jetzt eine Ausnahme gemacht, damit Sie Ihren Flieger rechtzeitig kriegen –, wenn Sie sich konzentrieren und bei der Sache bleiben. – Danke! Sie haben das Wort.

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.): Vielen Dank! – Das waren in der Tat viele Fragen. Vielleicht trotzdem etwas Grundsätzliches, denn das kam an der einen oder anderen Stelle vor. Ich bin nicht ganz grundsätzlich gegen Regulierung, das muss man sagen. Wir haben durchaus Probleme im Wohnungsmarkt gehabt, wenn es zum Beispiel um die Modernisierungumlage geht. Wir müssen feststellen, dass es in der Zeit, als die Modernisierungumlage bei 11 Prozent lag und tatsächlich die Zinsen extrem niedrig waren, schon den Anreiz gab, zum Beispiel extrem die Kosten zu erhöhen, um Rendite zu machen. Das ist ein Problem. Das habe ich auch in Publikationen adressiert, dass wir da reagieren müssen. Der Gesetzgeber hat da aber auch schon reagiert und hat zum Beispiel die Kappungsgrenze eingeführt und die Modernisierungumlage auf 8 Prozent reduziert. Wir haben natürlich auch das grundsätzliche Problem, dass der Bestandsmieter immer in einer besonderen Situation ist, dass er besonders geschützt werden muss. Das ist wichtig, damit er tatsächlich auch Interesse hat an dem Mieten. Wir haben einige Länder wie Großbritannien, da gibt es nur Halbjahres- oder Jahresverträge für die Mieter. Da ist Mieten nie akzeptiert als wirklich gesellschaftliches Modell, weil ich natürlich jedes Mal Angst haben muss, nach einem Jahr rauszufliegen. Da müssen wir eine Regulierung haben. Es ist auch richtig, dass wir die Bestandsmietenentwicklung reduzieren. Auch das ist aber bereits erfolgt. Der Bestandsmieter ist im Prinzip heute in einer sehr viel besseren Lage als noch vor einigen Jahren, weil die Bestandsmieten in vier Jahren nur um 15 Prozent steigen können und weil die Modernisierungumlage deutlich gekappt worden ist. Da sind sicherlich Fehlentwicklungen gewesen, auf die man aber bereits reagiert hat. Von daher sehe ich die Problematik beim Bestandsmieter nicht mehr ganz so. Wir haben natürlich das Problem und die Konsequenz, dass es für einen Vermieter mitunter attraktiv ist, neue Mieter zu haben. Aber auch darauf hat man bereits reagiert, und von daher ist der Bestandsmieter in einem sehr guten Schutz.

Wenn es um das Thema Rendite geht: Darf man mit Wohnungen Rendite machen? Das war so ein bisschen die Frage. Man muss mit Wohnungen auch Rendite machen können. Man muss zumindest die Chance haben. Wenn wir es mal wirklich von der Geschichte her sehen, fragt man sich oft: Warum hat Deutschland eigentlich einen so großen privaten Mietwohnungsmarkt? – Die Erklärung ist doch, dass wir es in Deutschland geschafft haben, eine Balance zu halten zwischen den Interessen der Mieter, die geschützt werden wollen, aber auch den Interessen der Vermieter, die eben auch eine Rendite erzielen wollen. Weil es uns gelun-

gen ist, diese Balance über Jahrzehnte zu halten, haben wir in Deutschland einen sehr ausgeglichenen und sehr gut entwickelten Mietwohnungsmarkt. Da greift man jetzt entscheidend ein. Man nimmt letztlich die Anreize für die Vermietung. Das muss man sich einfach klarmachen. Das wird dazu führen, dass man erlebt, dass Vermieter aussteigen aus diesem Markt und kein Interesse mehr an der Vermietung haben, und das wird auf Dauer zu großen Schäden für den Wohnungsmarkt führen, weil es dann eben nicht mehr diese Auswahl gibt. In Spanien haben wir das Problem: Wir können nicht einfach in den Mietwohnungsmarkt gehen, wenn wir nicht genug Eigenkapital für den Kredit haben, sondern man muss irgendwie gucken, dass man kauft, damit man halbwegs vernünftig lebt. Eine solche Situation wollen wir gerade nicht, sondern wir wollen die Auswahl doch haben zwischen Mieten und Kaufen auf freier Entscheidung. Ich habe nichts dagegen, wenn dann im Endeffekt mehr Leute kaufen als mieten, aber es muss die freie Entscheidung sein, und das sollte nicht dadurch geschehen, dass wir den einen Markt zerstören und dann andere, für die es vielleicht gar nicht geeignet ist, in diesen Markt drängen.

Jetzt zu der Kritik, ich nehme immer die gleichen Argumente: Die Studien basieren auf ähnlichen Überlegungen, aber das ist natürlich das Grundproblem, das ich schon mit der Mietpreisbremse habe. Die Anknüpfung bei der Mietpreisbremse ist tatsächlich der Mietspiegel, und der Mietspiegel liegt heute schon sehr weit hinter der Marktentwicklung. Wir haben uns das schon im Vorfeld der Entwicklung oder der Einführung der Mietpreisbremse für Berlin angeschaut. Da kam man zu dem Schluss: Über 90 Prozent der Wohnungen in guten Lagen, kleine Wohnungen in guten Lagen, lagen 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, und das ist nicht der Tatsache geschuldet, dass die nun alle gierig sind, sondern einfach der Entwicklung geschuldet, dass gerade in diesen Lagen und Situationen viele Haushalte nach Berlin kommen.

Wir haben die Situation, dass über 40 000 Menschen pro Jahr nach Berlin gezogen sind, vor allen Dingen junge Menschen, vor allen Dingen Fachkräfte, teilweise aus dem Ausland, die sagen: Ich brauche genau diese Wohnung –, und die dann auch eine entsprechende Zahlungsbereitschaft haben. Dadurch haben wir doch diese Dynamik in dem Markt gehabt. Dann ist der Mietspiegel nicht der richtige Anknüpfungspunkt für eine Mietpreisregulierung der Wiedervertragsmieten. Da kommt es automatisch zu Problemen, da kommt es zu ähnlichen Themen wie beim Mietenstopp. Deshalb ist die Argumentation relativ ähnlich. Da gibt es intelligendere Systeme, dass man eine atmende Mietpreisgesetzgebung macht, dass man zum Beispiel sagt: Die Mieten dürfen nur um 5 Prozent plus Inflationsrate oder um 10 Prozent plus Inflationsrate steigen. – Auch das wären sicherlich andere Möglichkeiten. Wichtig ist immer, und das zeigt die Literatur zu allen Formen von Mietpreisregulierung: Es muss eine gewisse Atmung geben, und die sehen Sie gerade nicht vor, sondern Sie wollen sogar absenken. Das ist das große Problem.

Jetzt zu der Situation Kleinvermieter: Wir hatten 4,8 Prozent der Vermieter. Die Anfrage beruhte, glaube ich, auf Auswertungen des Landesamtes. Die haben noch mal andere Daten aus dem Mikrozensus. Wir haben Daten aus dem Sozioökonomischen Panel. Daher kann es natürlich eine gewisse Unterscheidung geben, aber wir haben in den letzten Jahren festgestellt, dass mehr private Haushalte in den Immobilienmarkt investiert haben. Die Zinsen sind extrem niedrig. Festzinspapiere bringen kaum etwas ein. So sind viele dann in Richtung Aktien gegangen, was aber vielen deutschen Haushalten zu risikoreich ist, und auch in den Immobilienmarkt gegangen. Das sind nicht nur große Family Offices, sondern das sind eben auch Handwerker, Rechtsanwälte und gut verdienende Arbeitnehmer, die gesagt haben: Ich investiere in diesem Markt –, und das ist durchaus entsprechend mehr geworden. Gerade diese Klientel wird extrem vor den Kopf gestoßen, wenn jetzt die vereinbarte Miete – man muss sagen, in Prenzlauer Berg oder anderswo wohnen nicht nur arme Haushalte – senken müssen. Das wird einen entsprechenden Vertrauensschaden hervorrufen.

Es kam die Frage, was ich mit Investitionen gemeint habe. Investition bedeutet insgesamt nicht nur in den Wohnungsmarkt oder in den Immobilienmarkt, sondern insgesamt in den Markt. Das heißt, da geht es auch um Unternehmensneugründung. Da geht es darum, dass hier sich beispielsweise eine Start-up-Szene entwickelt hat. Man darf nicht unterschätzen: Wirtschaft ist viel Psychologie. Wenn wir jetzt in diesen Wohnungsmarkt derart eingreifen, dann kommt natürlich schnell die Frage: Was ist denn mit den nächsten Märkten? Wo wird dann die weitere Regulierung einsetzen? Wird man jetzt zukünftig die Unternehmen regulieren, die nicht ausreichend Löhne bezahlen, Paketzusteller? Es kam von der Linken, glaube ich, schon der Vorschlag: Wir müssten Unternehmen, die besonders für den Klimaschutz relevant sind, verstaatlichen, Fluggesellschaften u. Ä. – [Zuruf] – Herr Riexinger war das.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Wollen wir die Fragen abarbeiten? – Danke!

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.): Es geht um die Frage. Es geht insgesamt darum, dass Investitionen unattraktiver sind. Sie brauchen, damit Sie investieren, damit Sie als Unternehmer aktiv sind, das Vertrauen in die Planungssicherheit. Wenn Sie nicht mehr sicher sein können, dass Sie die Erträge Ihrer Investitionen tatsächlich realisieren können, dann werden Sie nicht mehr investieren. Das ist die große Problematik, und das ist der große Einschnitt, den Sie hier gehen, und dessen sollten Sie sich bewusst sein.

Es kam noch die Frage nach den Multiplikatoren. Die Multiplikatoren sind enorm hochgegangen, die Vervielfältiger. Das liegt an zwei Dingen. Das liegt einerseits daran, dass die Stadt sehr stark wächst, die Mieten entsprechend wachsen. Das ist auch ein Teil der Mietpreiserwartung, aber es liegt natürlich auch daran, dass die Zinsen extrem niedrig sind. Der Immobilienpreis ist letztlich immer ein Resultat der diskontierten Erträge. Wenn der Diskontfaktor, der Zinssatz, entsprechend runtergeht und gleichzeitig die Ertragserwartungen hochgehen, dann steigen die Preise in Relation zu den Mieten. Was da nun ein vernünftiges Maß ist, ist schwer zu beschreiben. Alle unsere Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass wir hier keinen spekulativ getriebenen Markt haben. Wir haben keinen Crash im Berliner Immobilienmarkt zu erwarten, um es ganz klar zu sagen, weil wir eine extrem hohe Nutzernachfrage haben und weil es nicht so ist, dass hier haufenweise verkauft wird, zum Beispiel um die Gewinne mitzunehmen, sondern es wird tatsächlich gehalten. Das heißt, wir haben hier eine knappheitsbedingte Nachfrage, und von daher gehe ich eher davon aus, dass die Preise hoch bleiben werden, zumal sich an der Zinssituation so kurzfristig wahrscheinlich nichts verändern wird.

Jetzt kam noch die Frage nach der Fluktuation. Sie haben recht. Die Fluktuation in Berlin ist schon extrem niedrig. Sie ist nur halb so hoch wie im Bundesdurchschnitt. Etwa 5 Prozent der Mieter wechseln jährlich die Wohnung. In Deutschland sind es 10 Prozent. Das hängt natürlich damit zusammen, dass die Erwartung da ist. Die Frage ist, wie sich das weiter entwickeln wird. Das ist schwierig zu prognostizieren. Die Erfahrung aus anderen Ländern ist, dass es eher zu weniger Fluktuation kommt, aber natürlich haben wir jetzt hier schon die besondere Situation. Möglicherweise ändert sich nicht wirklich viel, das wird man sehen, aber sie wird sicherlich nicht großartig steigen. Man muss sich klarmachen: Die Konkurrenz um die Wohnungen, gerade um die mit abgesenkter Miete, wird natürlich noch stärker. Ich kann natürlich versuchen, die zu bekommen, aber im Endeffekt werden die, die eine Wohnung haben und gerade die, die Miete absenken konnten, natürlich ein Interesse haben, in den Wohnungen zu bleiben und die nicht unbedingt herzugeben. Man muss auch erwähnen: Es gibt eine Reaktion, die man in den Großstädten beobachten kann, dass der Flächenkonsum schon zurückgegangen ist. Das ist eine Reaktion letztlich darauf, dass die Mieten hochgegangen sind. Es ist zu erwarten, dass eher wieder größere Wohnungen nachgefragt und behalten werden. Wenn tatsächlich dieser Mietenstopp kommt, gibt es keinen großen Anreiz mehr, Flächen einzusparen.

Jetzt zu der letzten Frage, die nach den volkswirtschaftlichen Wirkungen: Wie gesagt, Vertrauen ist elementar. Wenn das Vertrauen zerstört ist, dann hat das natürlich auch Signalwirkung. Wir erleben jetzt schon, dass die Handwerker merken, dass die Umsätze zurückgehen, und wenn dieses Gesetz kommt, denke ich, werden mehr Unternehmen darüber nachdenken, ob sie sich in Berlin niederlassen wollen oder ob sie dann nicht doch lieber nach Hamburg, nach München oder vielleicht in eine ganz andere Stadt gehen. Das heißt, das wird schon Resultate haben. Das wird Folgewirkungen erzielen, und von daher ist der volkswirtschaftliche Schaden zu erwarten. Wir müssen auch sehen: Eigentlich hat doch Berlin eine Riesenchance. Berlin wächst viel stärker als andere Bundesländer, hat ein sehr starkes Lohnwachstum. Die Löhne sind im Durchschnitt der Normalverdiener zwischen 2014 und 2018 um 15 Prozent gestiegen. Man könnte jetzt sagen: Wir nehmen diesen wirtschaftlichen Aufschwung und nutzen das Potenzial daraus, um gezielt umzuverteilen und die sozial Schwachen zu unterstützen. Dieses wirtschaftliche Wachstum könnte man sich aber nehmen, wenn man in dieser Weise in den Markt eingreift. – Vielen Dank!

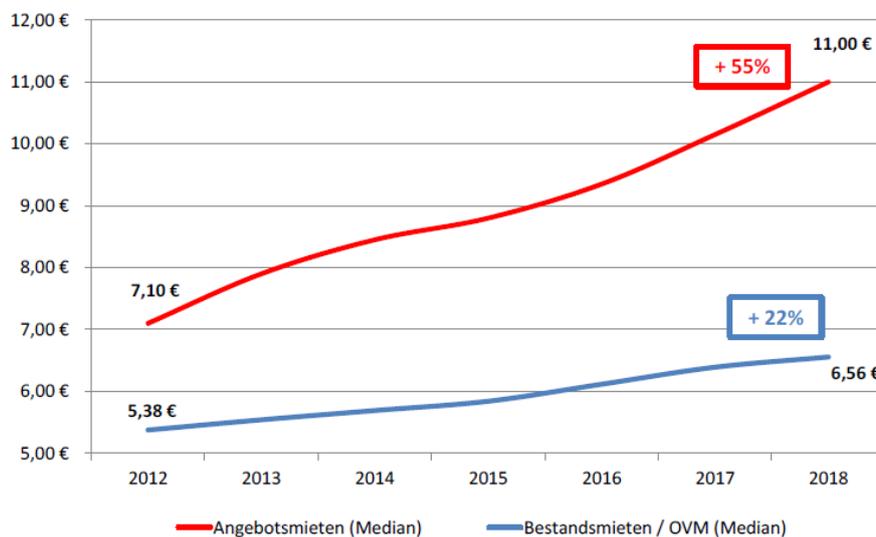
Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann haben wir jetzt eine kleine Anhörung extra für Herrn Voigtländer gemacht, damit er seinen Flieger noch rechtzeitig erreichen kann. Jetzt setzen wir unsere normale Anhörung fort, und die Stellungnahmen der weiteren fünf Anzuhörenden sind jetzt an der Reihe, und wir hören konzentriert zu. – Jetzt hat Frau Dr. Calbet Elias das Wort. – Bitte sehr!

Dr. Laura Calbet Elias (Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung e. V.): Vielen Dank, Frau Ausschussvorsitzende! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich bin gebeten worden, Ihnen die aktuelle Wohnungsversorgungslage in Berlin darzustellen. Alle Expert/inn/en sind sich einig, dass in Berlin eine hochangespannte Lage am Wohnungsmarkt zu verzeichnen ist. Die geringe Bautätigkeit in den Zweitausenderjahren zusammen mit dem Bevölkerungswachstum bzw. dem Wachstum der Anzahl von Haushalten hat seit 2013 zu dieser Anspannung geführt. Als Indikator für die Verfestigung einer angespannten Marktsituation gilt vor allem die Unterversorgung mit Wohnungen bzw. die Entwicklung der Wohnversorgungsquote.



MietenWoG Bln Wohnungsmarktlage

Mietpreisentwicklung (in €/m²)



Quelle: Guthmann-Immobilien 2019: Immobilienmarkt-Report Berlin; Berliner Mietspiegel 2011 bis 2019.

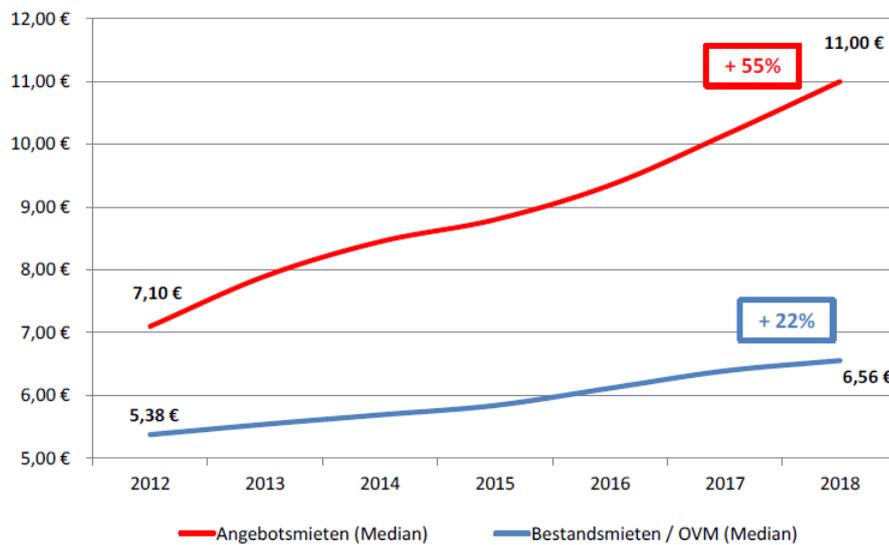
Negative Wohnversorgungsquoten, das sind weniger Wohnungen als melderechtlich registrierte Haushalte, verweisen auf eine sehr deutliche Anspannung, weil der lokale Wohnungsmarkt von einer permanenten Unterversorgung geprägt ist. Die Lücke zwischen der Anzahl der Haushalte und der Anzahl der Wohnungen hat sich in Berlin zwischen 2011 und

2018 von ca. 6 000 auf weit über 70 000 fehlende Wohnungen vergrößert. Damit liegt die Wohnversorgungsquote seit acht Jahren kontinuierlich im deutlich negativen Bereich.



MietenWoG Bln Wohnungsmarktlage

Mietpreisentwicklung (in €/m²)

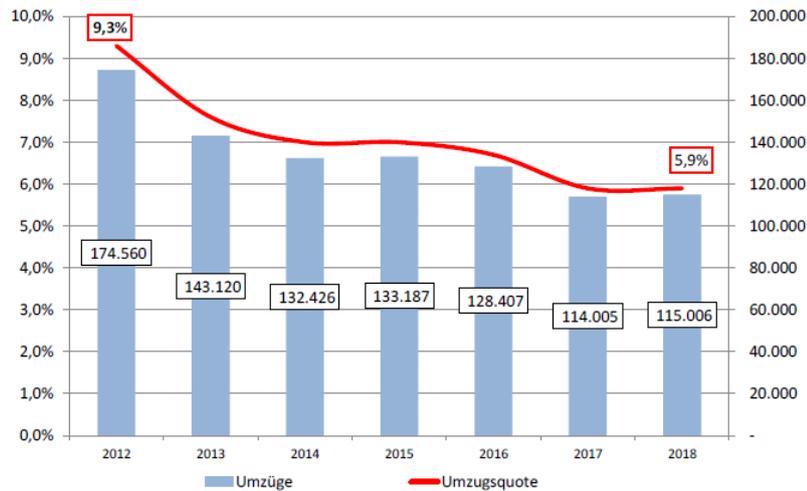


Quelle: Guthmann-Immobilien 2019: Immobilienmarkt-Report Berlin; Berliner Mietspiegel 2011 bis 2019.

Diese angespannte Marktsituation gilt als wesentliche Ursache der Mietpreissteigerungen in den letzten Jahren. Die Mietpreise sind zwischen 2012 und 2018 bei Bestandsmieten um 22 Prozent gestiegen, bei Neu- und Wiedervermietungen sogar um 55 Prozent. Anhand dieser Zahlen zeigt sich auch die immer größer werdende Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten. Steigende Mietpreise und eine zunehmende Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten haben verschiedene Versorgungseffekte. Ich werde Versorgungseffekte auf soziostruktureller Ebene besprechen.

MietenWoG Bln Umzugsquote

Umzüge und Umzugsquote in Berlin
(Anteil der abgeschlossenen Neuverträge zum Gesamtwohnungsbestand)

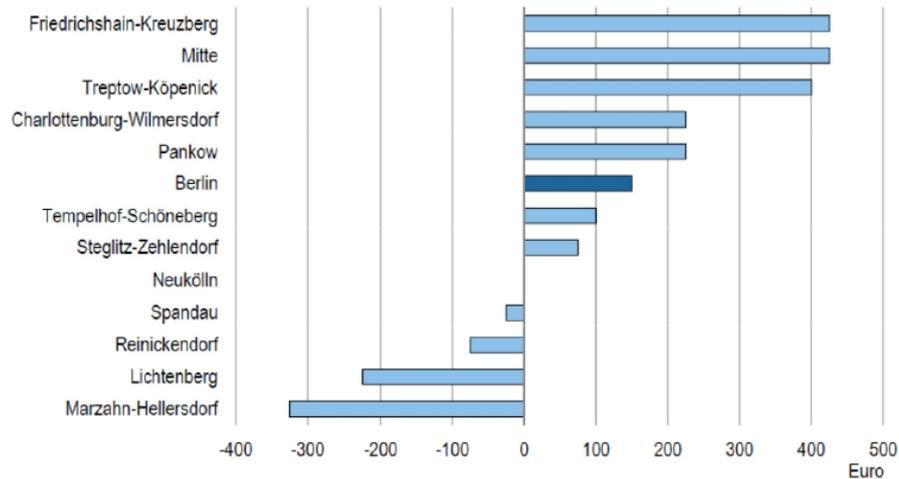


Quelle: Techem 2019: Umzugsquote in den deutschen Bundesländern 2013-2017, und eigene Berechnungen.

Zum Rückgang der Umzugsquote, die schon angesprochen wurde: Zwischen 2012 und 2018 verringerte sich die Umzugsquote in Berlin von 9,3 Prozent auf 5,9 Prozent. Prozentual sind die Umzüge mit 34 Prozent sogar stärker zurückgegangen als das bereits stark geschrumpfte Angebot an Mietwohnungen. Der Rückgang der Umzugsmobilität beruht im Wesentlichen darauf, dass jeder Umzug mit einer Steigerung der Mietkosten verbunden ist, selbst wenn die Wohnfläche sich verkleinert. Gezeigt werden kann das anhand der vielen Alg-II-Haushalte, von denen, trotz einer Kürzung der Transferleistungen oder eine Bedrohung davon, knapp die Hälfte in ihren Wohnungen verblieben, weil sie keine preiswertere Alternative finden konnten. Dies musste auch die die Senatsverwaltung für Soziales anerkennen und hat dementsprechend die Richtwerte der Kosten der Unterkunft mehrfach anheben müssen. Der Rückgang der Umzüge hemmt auch die den Märkten zugeschriebenen Verteilungspotenziale, weil das Mieten adäquater Wohnungen erschwert wird.

MietenWoG Bln Verdrängung

Einkommensvorsprung von Neumieterhaushalten gegenüber Altmietern (Einkommensunterschied zwischen Einzug vor 2015 und ab 2015)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statement 4.12.2019.

Zu Fragen der Verdrängung: Die Mietpreisentwicklung führt zu einer nachweisbaren Veränderung der Sozialstruktur der Quartiere. So belegen Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg anhand der Einkommensunterschiede zwischen neu Zugezogenen und Alteingesessenen, dass Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen durch solche mit überdurchschnittlichen Einkommen ersetzt wurden. Ein ähnliches Ergebnis lieferte auch eine Erhebung von TOPOS und ASUM aus dem Jahr 2016. Die Verdrängungsquote wird in einer Studie von Fabian Behrendt und Henning Mason zu Menschen, die aus Friedrichshain und Kreuzberg auszogen, mit 20 Prozent beziffert. Das ist eine beispiellos hohe Zahl. Verdrängungsprozesse führen häufig zu einem Verlust von sozialen Netzwerken und sind, wie gezeigt, meist mit höheren Mietkosten verbunden. Insbesondere für solche ökonomisch schlecht gestellten Haushalte noch leistbare Wohnungen ballen sich in wenigen Quartieren. Dies führt zu einer unfreiwilligen Segregation und der Konzentration von Problemlagen in den Randbezirken. Auch die Abwanderung ins Umland hat das Amt für Statistik auf den angespannten Wohnungsmarkt zurückgeführt. Damit verbunden sind längere Arbeitswege, steigender Verkehr, höhere Energiekosten usw.

Ich komme zum Schluss. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 18. Juli dieses Jahres die Notwendigkeit bekräftigt, Mieter/innen vor steigenden Mietpreisen zu schützen. In dem Urteil hat es dargelegt, dass die Politik zum Wohl der Allgemeinheit in der Verantwortung ist, die Bürger/innen vor Gentrifizierung zu schützen. Die existierende Mietregulierung hat die explodierende Steigung der Mieten nicht aufhalten können. Wie ich Ihnen

gezeigt habe, ist die Wohnversorgungslage in Berlin so gravierend und hat so dramatische Konsequenzen für die soziostrukturelle Entwicklung der Stadt, dass der vom Bundesverfassungsgericht geforderte Schutz vor Verdrängung durch eine weitere Regulierung gewährleistet werden muss. Das Gesetz wird nach meinen aktuellen Erkenntnissen die Umzugsquoten steigen lassen und damit die Verteilungsmechanismen des Marktes wieder in Gang setzen, der soziostrukturellen Verdrängung aus der Innenstadt etwas entgegensteuern und die Segregation in einzelne Randbezirke erschweren. Aus Sicht der Wissenschaft würde ich zudem ein Monitoring empfehlen, um die Effekte des Gesetzes genau zu verfolgen und unerwünschte Auswirkungen rechtzeitig zu berichtigen. Soll das Land Berlin seiner Versorgungspflicht gegenüber den Bürger/innen nachgehen, ist aus meiner Sicht eine weitere Regulierung, wie sie im Gesetz vorgesehen ist, eine adäquate politische Maßnahme. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Frau Calbet Elias! – Jetzt hat Herr Eckhardt das Wort. – Bitte sehr! – Herr Eckhardt muss seine Präsentation noch hochfahren. Dann hat Frau Kern vom BBU das Wort.

Maren Kern (Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Sehr geehrte Frau Senatorin Lompscher! Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Abgeordnete! Liebe Gäste! Zunächst ganz herzlichen Dank, dass wir als BBU eingeladen worden sind. Wir sind offensichtlich heute der einzige Vermieterverband, der hier zu Wort kommen darf, und das, obwohl wir für unsere kritische, aber auch konstruktive Stimme bekannt sind.

Ich möchte vorwegschicken, um das, was ich jetzt sage, ein bisschen einordnen zu können: Wir haben regelmäßig immer wieder auf Fehlentwicklungen in dieser Stadt aufmerksam gemacht, teilweise auch gewarnt. Dazu gehörte u. a. die Kritik an der Privatisierung landeseigener Wohnungsunternehmen, an dem Verkauf von Landesgrundstücken nach dem Höchstpreisprinzip und auch die Warnung vor dem zunehmend angespannten Berliner Wohnungsmarkt ab 2010. Wir waren in der Tat der erste wohnungswirtschaftliche Akteur, der darauf hingewiesen hat.

Zu dem Mietendeckel hatten wir uns bereits in der Anhörung bei der Senatsverwaltung geäußert und dazu eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben. Mit Blick auf die heutige Anhörung und die neuere Version haben wir gestern eine weitere, auch relativ umfangreiche Stellungnahme abgegeben, die Ihnen allen eigentlich zugegangen sein müsste. Ansonsten werden wir sie Ihnen gerne noch mal zeitnah zuschicken.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Die ist uns zugegangen. Sie haben die Ausschussmitglieder direkt angeschrieben, soweit ich das mitbekommen habe. Das Ausschussbüro hatte es noch nicht. Ich habe es weitergeleitet, und wir können es sicherheitshalber noch mal weitergeben.

Maren Kern (Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Wunderbar! Ich kann in der Kürze der Zeit auf diese vielen Einzelpunkte nicht eingehen. Ich will nur ein paar grundsätzliche Punkte ansprechen.

Wir haben grundsätzliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit, und die sind im Grunde genommen mit dem neuen Entwurf nicht weniger, sondern eher mehr geworden. Es gibt mittlerweile das Gutachten von Prof. Dr. Ulrich Battis. Vom Bundesinnenministerium gibt es eine Stellungnahme. Es gibt das neuerliche Gutachten von Herrn Papier. Das muss ich hier alles,

glaube ich, nicht weiter aufführen. Wir haben das eben in dem Panel, das wir vorab hatten, eindrücklich erläutert, und da sind die unterschiedlichen Standpunkte klar geworden.

Ein Punkt noch zum Zweifel an der Begründung des Gesetzes ist die wissenschaftliche Erhebung, die wir auch schon mehrfach angemahnt haben, die für meine Begriffe immer noch nicht ausreichend vorliegt.

Ich will jetzt zu den Folgen des Gesetzes kommen. Die sind gravierend. Wir haben bei unseren Mitgliedsunternehmen jetzt ganz aktuell noch mal eine Umfrage gemacht. Die Einnahmeverluste für die Wohnungswirtschaft sind insgesamt 1,1 Milliarden Euro in fünf Jahren, und das deckt sich mit den Schätzungen der Senatsverwaltung, die von 2,6 Milliarden Euro ausgegangen ist. Dieses Geld fehlt an Eigenkapital für Investitionen. Bei denen wird dann gespart. Was bedeutet das ganz konkret? – Das heißt: weniger Investitionen in den Klimaschutz, weniger Investitionen in Wohnkomfort, gute Nachbarschaften, Instandhaltung, Modernisierung und Neubau. Ganz klar: Da, wo Sie weniger Geld einnehmen können, haben Sie auch weniger, was Sie ausgeben können. – Wenn wir diese 1,1 Milliarden Euro Einnahmeverluste einmal hochrechnen mit einem Faktor fünf, dann haben wir eine Investitionsminderung von 5,5 Milliarden Euro in den fünf Jahren, auf die der Mietendeckel jetzt angelegt ist.

Wir kommen nach der Umfrage zu einer Neubaureduzierung unserer Mitgliedsunternehmen. Sie hatten ihre Planung für die nächsten Jahre, die wir immer mit hochrechnen, vorgelegt, und wir kommen jetzt zu einer Reduzierung des Neubaus von 12 000 Wohnungen in den einzelnen Gruppen unserer Mitgliedsunternehmen, allerdings unterschiedlich. Die Städtischen werden bei den Vorgaben bleiben, an die sie gebunden sind. Die Genossenschaften, das hatten sie schon mal deutlich gemacht, werden deutlich heruntergehen, und kirchliche und private Wohnungsunternehmen werden auch deutlich heruntergehen. Der Mietendeckel verhindert damit, weil das Eigenkapital bei den Unternehmen damit nicht da ist, letztendlich den Neubau in der Größenordnung eines Bezirksteils. Ich würde jetzt mal von Schmargendorf ausgehen, in den Altbezirken gerechnet, um das etwas plastischer zu machen. Damit geht ein massiver Vertrauensverlust einher. Gravierend ist der, denn unsere Mitgliedsunternehmen haben noch mal angegeben, dass sie ihre Neubaupläne auch reduzieren werden, weil sie zum einen wegen des Mietendeckels wenig Eigenkapital haben, dass sie aber auch die Befürchtung haben, dass es bei diesen Folgen des Mietendeckels nicht bleibt, er möglicherweise verlängert wird und das, was Herr Voigtländer eben schon angesprochen hat. Das bekomme ich im Übrigen, mal jenseits unserer Mitgliedsunternehmen, auch von vielen anderen Investoren bzw. Wohnungsunternehmen in den letzten Monaten und Wochen geschildert, gerade von denen, die gern in Berlin investieren wollen. Das sind nicht immer nur die bösen großen, sondern auch ganz normale Unternehmen, die hier Geschosswohnungsbau errichten wollen, die jetzt aufgrund dieser Situation, mit der schwebenden Enteignungsthematik dann verbunden, sagen: Wir warten 2020 ab –, wenn wir Glück haben für Berlin. Viele haben aber auch gesagt, sie ziehen sich mittlerweile aus dem Markt zurück.

Wir haben einen Klimaschutzrückschlag dadurch, weil die Ansätze, die jetzt in dem Entwurf mit 1 Euro drin sind, zu niedrig sind. Sie brauchen bei energetischen Sanierungsmaßnahmen in der Regel deutlich über 1 Euro, 2 Euro bis 3 Euro. Das sind immer komplexe Maßnahmen. Die werden hier dadurch tatsächlich behindert. Unsere Wohnungsunternehmen fühlen sich, das wissen Sie, seit Jahren dem Ziel des Klimaschutzes in Berlin verpflichtet. Wenn Sie jetzt

mal auf kleinere private Vermieter gehen: Die bräuchten tendenziell eher Anreize, haben sie aber im Moment noch nicht und werden eher abgeschreckt davon.

Der volkswirtschaftliche Schaden ist für meine Begriffe enorm. Die Berliner Wirtschaft hat darauf aufmerksam gemacht. Die Auftragsrückgänge werden Arbeitsplätze im Handwerk und Baugewerbe kosten. Das ist nicht nur etwas, das wir einfach so in die Welt setzen, sondern ist im Grunde genommen schon belegt. Es gibt schon deutliche Auftragsrückgänge. Da, wo 1,1 Milliarden Euro oder 5,5 Milliarden Euro in den nächsten fünf Jahren nicht mehr investiert werden können, müssen diese Aufträge entsprechend storniert werden. Bei den Mitarbeiter/innen gerade im Bauhandwerk, die wir dringend brauchen, wäre meine Befürchtung, dass die in diesen Jahren, in denen sich der Mietendeckel entfalten wird, von woanders abgeworben werden, abwandern und dann leider Gottes auch nicht mehr zurückkommen.

Ganz klar: Die Verunsicherung der Mieter/innen ist vorhin schon angesprochen worden, Stichwort Mieten dann doch lieber zurücklegen, und – was ich gravierend finde – die Störung des sozialen Friedens, um das noch mal deutlich hervorzuheben. Sie wecken jetzt Erwartungen bei allen Mieter/innen, und wenn nachher die Verfassungswidrigkeit festgestellt wird, sei es nur in Teilen des Gesetzes, wird das gravierende Auswirkungen haben. Das stärkt nicht das Vertrauen in Politik. Ich sage Ihnen das jetzt nur, weil wir schon mehrfach gewarnt haben, wie beim Verkauf der GSW damals. Da will ich gar nicht mehr ins Detail gehen.

Ich will einen letzten Punkt nennen, die besondere Betroffenheit unserer Mitgliedsunternehmen: Wir haben eine Durchschnittsmiete von 6,14 Euro, eine Neuvertragsmiete von 7,18 Euro. Wir haben gestern unseren aktuellen Wohnungsmarktbericht, unseren Marktmonitor, vorgestellt und mal gemessen. Durch die Miethöhe, die wir haben – die liegt immer deutlich 20 Prozent bis 30 Prozent unterhalb des Mietspiegelmittelwertes –, haben wir insgesamt 663 Millionen Euro pro Jahr für die Mieter/innen eingespart, das kommt den Mieter/innen zugute, weil wir sehr bewusst und sehr vorsichtig mit Mieterhöhungen umgehen. Insofern ist hier unsere Forderung, dass die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen, die schon niedrige Mieten haben, das ist hier heute Vormittag schon angeklungen, aus dieser Regelung herausgenommen werden müssten bzw. eine Regelung geschaffen werden müsste, die das sicherstellt. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Frau Kern! – Jetzt hat Herr Eckhardt das Wort. – Bitte!

Andrej Eckhardt (Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG): Ich sehe meine Präsentation. Ich habe auch schon auf den Knopf hier gedrückt und drücke noch mal.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann machen wir mit Herrn Schrecker weiter und versuchen, die technischen Probleme bei der Präsentation zu lösen. – Herr Schrecker, Sie haben das Wort! Bitte, starten Sie!

Frank Schrecker (Sprecher der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin): Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Senatorin! Meine Damen, meine Herren! Vielleicht ganz kurz zur Erklärung, für wen ich hier heute sitze. Ich sitze für gut 40 Genossenschaften, für gut 40 BBU-Genossenschaften hier. Insofern ist das der Schulterschluss mit Frau Kern. Das, was

Frau Kern vorgetragen hat, übernehmen wir eins zu eins, gut 40 Genossenschaften mit 150 000 Wohnungen. Es gibt 200 000 Wohnungen in der Stadt. Also gehen Sie davon aus, dass ich ganz viel Rückendeckung für das habe, was wir heute gemeinsam besprechen wollen.

Es wird Sie nicht wundern: Wir waren in den letzten Wochen und Monaten viel miteinander im Gespräch und haben natürlich auch in der Öffentlichkeit versucht klarzumachen, wofür wir stehen. Dass wir für soziale Wohnungsversorgung stehen, denke ich, dürfte hier im Raum außer Frage stehen. Wir haben heute schon diskutiert und sagen: Gibt es irgendwie die Möglichkeit – Sie werden ahnen, dass wir diese Forderung heute wiederholen wollen –, Genossenschaften aus dem Mietendeckel rauszunehmen? Die Frage war: Wie geht denn das? – Es gibt genau ein schlagendes Argument, und an dem werden wir auch festhalten: In der Genossenschaft sind die Bewohner gleichzeitig Eigentümer. Schluss, aus, Feierabend. Damit ist eigentlich alles gesagt. Die Argumentation, die dann kam, wir würden auch an Fremde vermieten: Das sind alles exotische Fälle. Ich darf Ihnen zum Beispiel sagen: In meiner Genossenschaft gibt es bei 4 000 Wohnungen fünf Mietverhältnisse, wo keine Mitglieder drin wohnen. Das Haus haben wir damals gekauft. Also, eine ganz klare Abgrenzung zu sagen: Da, wo der Eigentümer – – Das ist fast wie der Selbstnutzer, weil wir immer wieder sagen: Wir stehen zwischen Miete und Eigentum. – Da, wo wir quasi die Funktion des Selbstnutzers haben, muss und kann das letztlich das Kriterium sein, an dem wir gern festhalten wollen. Dass Genossenschaften hier in der Stadt seit 100 Jahren Teil des sozialen Gewissens sind, dürfte außer Frage stehen. Wir merken in den Gesprächen, dass wir uns in einem großen Zielkonflikt befinden, dass wir durchaus Stellungnahmen hören: Ja, wir haben verstanden. Eigentlich wollen wir die Genossenschaften gar nicht reinhaben, auf der anderen Seite wollen wir die Richtigen treffen. – Da ist noch die Frage: Wir sind die Richtigen? –, aber da kommen wir alle relativ gut miteinander klar. In diesem Zielkonflikt, indem Sie sich bewegen: Wie schaffen wir es, die Wuchermiete, von mir es auch die Gier, zu bekämpfen, die wir seit 130 Jahren mit unseren Wohnungen in der Stadt bekämpfen – – Wie Sie das schaffen dadurch, dass Sie alles in einen Topf werfen, ist das große Problem. Ich habe das Gefühl, wir werden uns in den nächsten Wochen weiter im Kreis drehen. Wir glauben, es wird nicht funktionieren. Sie wollen die einen bekämpfen, schaden aber ganz massiv nicht nur den Genossenschaften, sondern auch Ihren Landeseigenen, den Kirchen, Stiftungen etc.

Es wird Sie nicht überraschen, dass wir in der Gesamtschau, denn dazu sind wir mittlerweile zu lange im Gespräch, den Mietendeckel nicht für das richtige Instrument halten. Es eint uns nach wie vor, dass wir hier soziale, gute, faire Vermieter brauchen, dass wir für die kleinen Einkommen, das sind für mich ca. 20 Prozent, Regelungen brauchen. Alle Vorwürfe, die uns hier gemacht werden, wir würden uns billig der Immobilienlobby voranstellen, gehen alle ins Leere, weil ich persönlich weiß, wofür wir stehen, und zwar jeden Tag. Um diese 20 Prozent müssen wir uns kümmern, aber in der Gesamtschau werden gerade diese 20 Prozent, und ich spreche hier als Genossenschaftsvorstand und nicht als Vertreter von irgendjemandem – – Ich glaube nicht, dass wir diese 20 Prozent mit dem Mietendeckel zum Schluss schützen werden. Ich glaube nicht, dass die Fluktuation zunehmen wird. Das sind unsere Einschätzungen. Ich glaube nicht – und nicht, weil ich mir das nicht wünsche, sondern ich bedaure das und kritisiere es letztlich auch –, dass diese 20 Prozent der Einkommensschwachen, die unbestritten Schwierigkeiten haben, den Zugang zum Wohnungsmarkt zu bekommen, jetzt urplötzlich alle in Friedrichshain diese Wohnungen bekommen. So wird es leider nicht sein.

Deshalb gibt es von uns das ganz klare Plädoyer: Wir müssen wieder zusammenkommen – die Konfrontation ist mittlerweile auf einem Niveau, das mir Sorgen macht – und sagen: Wie soll es auch zwischen uns weitergehen? – Es ist angesprochen worden: Wir müssen viel mehr als bisher in die energetische Sanierung, auch wir als Genossenschaften, investieren.

Und nein, es ist nicht so, dass wir den goldenen Esel im Keller haben. Wer das behauptet, der weiß nicht, wie ein Unternehmen geführt wird. Das sind die großen Themen. Es ist das Neubauthema, und es ist für uns, gerade in den Genossenschaften, das Thema der Demografie. In den Genossenschaften ist die Altersstruktur immer noch deutlich höher – es ist eine Ehre für uns, dass die Leute so lange bei uns wohnen – als in Berlin. Bei mir in der Genossenschaft ist jeder Zweite über 60. Wir brauchen altersgerechte Wohnungen. Das kostet einen Haufen Geld. Wenn ich mir das Ziel stellen würde in meiner Genossenschaft, ein Drittel der Wohnungen soll altersgerecht sein, brauche ich Gelder. Ich habe keine Ahnung, wie ich dazu kommen soll. Wenn Berlin sich das gleiche Ziel stellen würde, von 1,5 Millionen Mietwohnungen sollen 30 Prozent altersgerecht sein, rechnen Sie es mit, und vorsichtig gerechnet, 15 000 Euro pro WE hoch, dann wissen wir, wie viel Geld wir brauchen. Das sind die Themen, an denen wir kämpfen, und deshalb, wie gesagt, jetzt auch unsere kritische Position zum Mietendeckel.

Das Thema Neubau ist angesprochen. Die Genossenschaften gehen aufgrund des jetzigen Entwurfs davon aus, dass sie statt der geplanten 6 000 Wohnungen 2 000 Wohnungen bauen. Da hören wir zum Teil aus dem politischen Raum: Dann ist es so. – Okay, damit müssen wir umgehen. Wir sind ein bisschen irritiert, wenn es heißt: Ist eben so, oder: Dann bauen es eben andere. – Nein, es dürfen nicht andere bauen. Die Genossenschaften müssen es bauen, die Landeseigenen und wer auch immer, weil wir diese Wohnungen in den nächsten 20, 30 Jahren bauen. Und wenn man das so wegwischt, dann habe ich das Gefühl, dass wir gemeinsam die Situation nicht verstanden haben, sondern dass wir uns eigentlich nur in einer politischen Diskussion befinden und nicht in einer Sachdiskussion.

Das Thema Hängepartie, Bundesverfassungsgericht – wie geht es danach weiter? – Frau Dr. Knauthe hat es sehr deutlich – und meine Bitte ist, noch einmal genau hinzuhören und nachzulesen – vorgetragen, was mit dem Mietspiegel passiert. Ich kann auch immer nur darauf hinweisen. Wir können uns die Welt nicht zurechtmalen: Das wird schon irgendwie. Diese 20 Prozent, von denen ich eben gesprochen habe, das ist die große Risikogruppe, die, sowie der Mietendeckel – Die Frage: Ist er wirklich nur fünf Jahre? – wäre für uns eine spannende Frage, ob irgendjemand hier wirklich sagt: Nach fünf Jahren ist das vorbei. Wenn der Mietendeckel vorbei ist, sind diese 20 Prozent der Einkommensschwachen, ich will nicht sagen, schutzlos ausgeliefert, aber das heißt, die kriegen am ersten Tag nach Mietendeckel 15 Prozent Mieterhöhung über Vergleichsmiete. Alles, was Sie sagen, ist: Wir werden das schon. Wir können es nicht nachvollziehen, und nach drei Jahren kriegen die die nächsten 15 Prozent über Vergleichswohnungen, und dann sind es innerhalb von drei Jahren 30 Prozent Mieterhöhung. Das kann es nicht sein, und das ist, wie gesagt, die Gesamtschau, die wir so schwierig finden. Deshalb ist ganz klar unsere Bitte an Sie: Denken Sie noch mal darüber nach. Wir stehen seit Jahren, und das ist das, was uns so frustriert, zur Verfügung und sagen: Wir sollten gemeinsam den großen Wurf in Berlin machen. Da kommen wir aber nicht vorwärts. Alle Erklärungen zur Liegenschaftspolitik, Genossenschaftsförderung, was auch immer, wenn wir uns die Ergebnisse davon angucken, dann sind die verheerend negativ. Deshalb unsere Bitte: Denken Sie grundsätzlich über den Mietendeckel noch mal nach. Wir kön-

nen sicherlich jedes Einzelne: Was ist mit der Bestandsmiete, mit der Modernisierung, mit der Wiedervermietung usw. und so fort? – durchgehen, aber eine unserer Forderungen: Schwächen Sie nicht diejenigen, die Sie in der Zukunft auch maßgeblich brauchen. Wir bieten unser Engagement nach wie vor an. Und wenn eine Fraktion der Koalition einen Parteitagsbeschluss gefasst hat und sagt: Da könnte doch etwas gehen. Ich bin nie der Meinung gewesen, ein großer Freund von Herrn Söder werden zu müssen, aber wenn Bayern da jetzt vorangeht, letztlich auch mit Lösungen für Genossenschaften, und auch wir sind dafür, den Paragraphen Wirtschaftsstrafgesetz zu verschärfen, da kommen wir sofort klar. Das sind die Maßnahmen, und wir müssen sie durchsetzen. Nur die Erklärung: Sie wirken nicht, ist uns zu wenig dafür, dass wir hier als Kollateralschaden des Mietendeckels letztendlich mit reinkommen. Deshalb die Bitte: Wir brauchen einen Neuanfang. Ich weiß nicht, ob es dazu kommen wird. – Danke schön!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank auch für Ihr Statement! – Jetzt hat Herr Eckhardt noch mal das Wort.

Andrej Eckhardt (Wohnungsbaugenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf): Erst einmal schönen Dank für die Geduld! Schönen Dank, dass Sie eingesprungen sind! – Wir sind so ein bisschen der Exot unter den Genossenschaften. Das hängt mit unserer Entstehungsgeschichte zusammen. Damals sind wir aus einer Mieterinitiative entstanden. Deswegen ist es wichtig, bevor ich Ihnen ein paar Zahlen erkläre, ein paar Zahlen aus der Historie und: Wie wirkt der Mietendeckel? Was ist die Auswirkung für uns? Das sind Fakten. Die können Sie im Geschäftsbericht – jetzt kommt kurz der Werbeteil – unter www.wohnungsgenossenschaft.de nachvollziehen. Das sind tatsächliche Zahlen. Wie wirkt sich der Mietendeckel tatsächlich aus?

Die Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG



- 1996 entstanden aus einer Mieterinitiative
- ca. 2.700 Wohnungen von der WoGeHe gekauft
- WoGeHe 150 DM/m² Schulden
- "Grüne Mitte" 500 DM/m² Schulden
- fast der gesamte Wohnungsbestand ist saniert (95 %)
- Bau eines Theaters mit 199 Sitzplätzen

Aber kurz zur Entstehungsgeschichte, weil es sehr wichtig ist, uns zu verstehen, warum wir der Exot sind. Wir sind entstanden aus einer Mieterinitiative. Der Bestand von 2 700 Wohnungen sollte damals an einen Finanzinvestor verkauft werden im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes, und da haben sich dann ein paar hundert Leute zusammengetan und gesagt: Das wollen wir nicht, und haben den Bestand gekauft. Das Ergebnis war, dass die Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf, die meines Wissens nur noch als Name existiert, wie man es auch immer formuliert, mit 150 DM pro Quadratmeter Schulden ins Rennen gegangen ist und wir als Mieterinitiative mit 500 DM pro Quadratmeter Schulden ins Rennen gegangen sind: unsanierte Bestände, keine Rücklagen, nichts. Sie können sich vorstellen, dass es schon sehr schwer für uns war und die politische Unterstützung sehr überschaubar war bei diesen Preisen. In der Zwischenzeit, obwohl wir gewankt haben, auch teilweise kurz vor der Insolvenz standen, gab es auch ganz schlechte Zeiten – da kann ich mich nicht daran erinnern, dass die Politik gesagt hat: Wir wollen die Wohnungswirtschaft unterstützen –, haben wir es aber trotzdem geschafft, den gesamten Wohnungsbestand zu sanieren. Sanieren bedeutet, wir haben nicht nur Stränge innen ausgetauscht. Wir haben Fassaden saniert. Wir haben Dächer saniert. Wir haben alles gemacht. Wir dachten: Okay, die Zinsen sind niedrig. Wir machen es jetzt, und wir machen auch gleich eine hohe Tilgung, sodass das Ergebnis sozusagen irgendwann ein schuldenfreies Unternehmen ist. Das war also anhand des Mietenspiegels der vergangenen Jahre ein Stückchen Kontinuität. Wir haben uns sogar erdreistet, in Hellersdorf als Erster den Bau eines Theaters zu beginnen, und ich rede wirklich von einem Theater, einem hochwertigen Theater. Wir reden nicht über einen Club, sondern ein Theater mit 199 Sitzplätzen, denn in Hellersdorf wohnt es sich sehr schön, aber es ist eine Kulturwüste.

Mietpreismodell

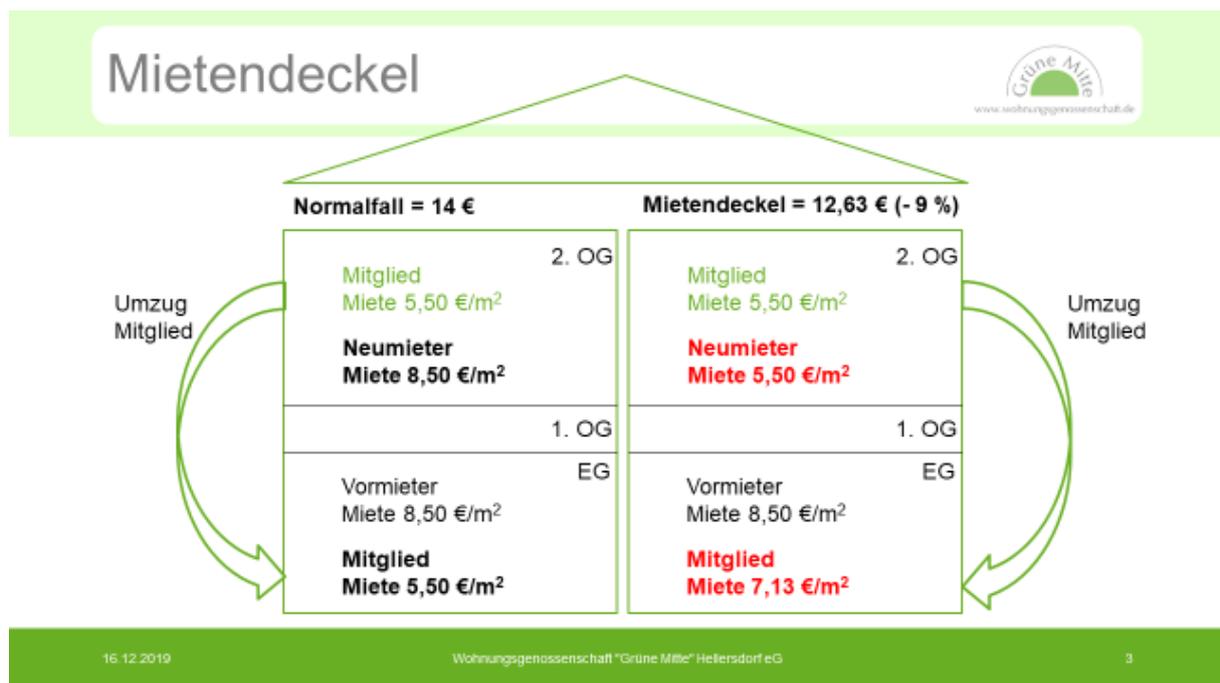


Mitglieder Miete per 05/2019	
≤ 5,50 €	78 %
5,51 € - 6,00 €	15 %
6,00 € - 6,60 €	7 %

Alle, die bis zum 31.05.2016 Mitglied geworden sind, zahlen 5,50 €/m².

Damit die Herrschaften nicht so ganz irritiert sind, habe ich hier einen Pointer, der zwischen-durch versucht dann mal theoretisch – – Also wenn Sie übrigens Ihre Kollegin von den Grünen wieder sehen, weil Sie vorhin das mit den Männern gesagt hat, dann können Sie mein

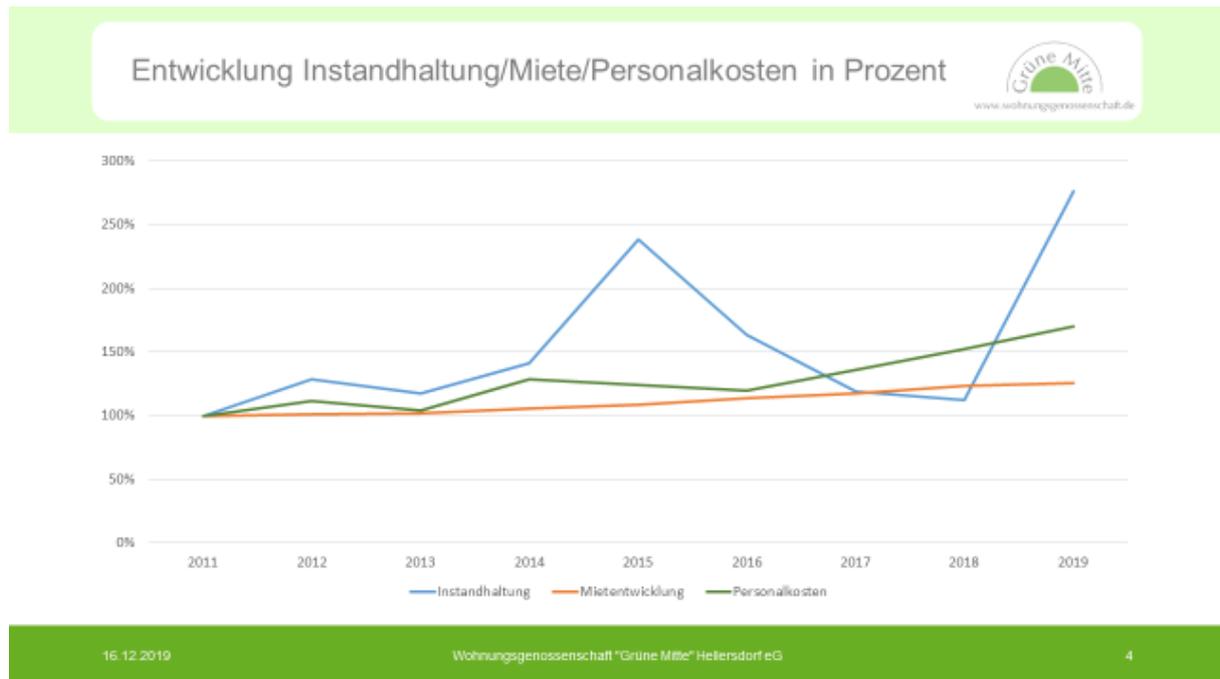
technisches Vermögen kurz einbringen. – Wir haben uns, nachdem wir alles durchgemacht haben, nachdem viele hunderte von Mitgliedern auch zu uns gehalten haben, auch in den schlechten Zeiten, und ertragen haben, dass sie alle 15 Monate eine Mieterhöhung kriegen mussten, sonst würden wir heute nicht mehr bestehen, nachdem wir fertig waren, nachdem wir alles saniert haben, nachdem es uns wirtschaftlich einigermaßen vernünftig ging, ein Mietpreismodell ausgedacht, was bedeutet: Die Altmmieter 5,50 Euro. Dann gab es da zwischen 5,51 und 6 Euro bis 6,60 Euro derzeit. Sie sehen anhand der Prozentzahlen, dass natürlich der Zulauf geringer wurde an den Mitgliedern. Das ist einfach so.



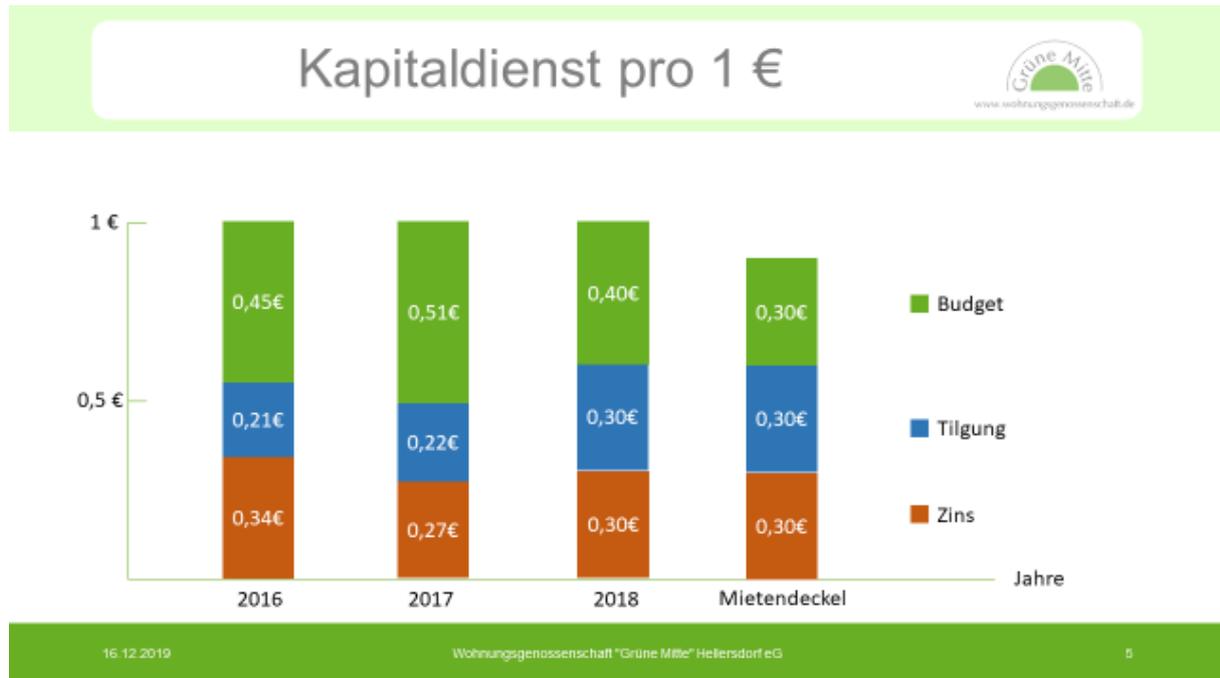
Was bewegt uns am Mietendeckel? – Der übliche Werdegang ist, wenn wir also ein Mietpreismodell festgelegt haben, dann haben wir auch ausdrücklich gesagt zu unseren Altmgliedern, denn, wie Herr Schrecker schon sagte, wir werden alle nicht jünger: Wenn ihr umzieht innerhalb des Bestandes, wenn wir altersgerechte Wohnungen haben, ihr nehmt, egal, was wir investiert haben, immer eure alte Miete mit, also die 5,50 Euro. Jetzt sind wir, ich erwähnte es schon, der Exot. Wir haben also einen hohen Anteil von Mietern. Wir können uns aus dem Fenster lehnen und sagen: Wir können an Mieter und Mitglieder vermieten. Wenn wir an Mieter vermieten, logischerweise, weil sie keine Genossenschaftsanteile zahlen, dann zahlen sie eine höhere Miete. Das ist aber auch legitim. Der zahlt rund 8,50 Euro. Das heißt, die Kalkulation ergibt 14 Euro. Lassen wir die Zahl mal kurz so stehen. Das ist vor dem Mietendeckel.

Was passiert jetzt nach dem Mietendeckel? – Nach dem Mietendeckel bedeutet, wenn die Oma, die vorher 5,50 Euro im zweiten Stock bezahlt hatte, nach unten ziehen will oder in eine andere Wohnung ziehen möchte, kann sie, weil der neue Mieter die Altmiete wiederkriegt, die 5,50 Euro, die wir der Oma angeboten haben, die die Oma in der Wohnung bezahlt hat, nicht mehr mitnehmen, sondern ich muss quasi die Miete des Mietendeckels mit rübernehmen. Das

sind nach meiner Berechnung, ich weiß nicht, ob ich es richtig gemacht habe, 7,13 Euro. Das heißt, das Ergebnis vom Mietendeckel, wenn der kommen sollte, ist, dass ich einen Einnahmeverlust von 10 Prozent habe. Gucken Sie Ihr Gesetze an, gucken Sie Ihren Vorschlag an, sozusagen: Der Neumieter kriegt die Miete des Vormieters. Richtig? Das ist dann das Ergebnis, dass wir zwei Dinge haben. Erstens müssen wir unser Mitglied schädigen, weil es eine höhere Miete zahlen muss, zweitens haben wir einen Einnahmeverlust.



Bevor wir zur Auswertung kommen, nur noch mal einen Hinweis: Sie sehen unten eine rotbraune Linie. Die bedeutet: Mieteinnahmen. Die Mieteinnahmen, in Prozent gerechnet, vom Jahr 2011 haben sich in den Jahren bis 2019 um rund 25 Prozent gesteigert, die Mieten pro Quadratmeter oder Mieteinnahmen, wie Sie es sehen wollen. Wenn Sie die anderen Kosten – das ist also die Einnahmeseite –, die Kostenseite betrachten, dann ist es spannend. Was passiert mit den Personalkosten? Was passiert mit der Instandhaltung? Wenn Sie sehen, wie der gleiche Ausgangswert 2011 – – Die grüne Kurve gibt die Personalkosten aus. Die Personalkosten bei uns in der Grünen Mitte sind prozentual stärker gestiegen als die Einnahmen. Sie sehen auch an der blauen Kurve, dass – – Wenn Sie diese Berge da sehen, bedeutet das immer, dass wir auch etwas Geld ansparen mussten, weil Instandhaltung nicht über Kredite finanziert wird. Das heißt, die Instandhaltung, die Instandhaltungskosten sind auch extrem angestiegen im Verhältnis zu den Mieteinnahmen. Das muss man einfach immer wieder berücksichtigen, wenn wir sagen, wir nehmen hier sonst was für eine Miete. Sie sind überdurchschnittlich gestiegen. Das heißt, wenn die Zukunft es bringt, dass wir Einnahmenverluste haben werden, wir nicht mehr mit steigenden Erträgen rechnen müssen – ein kurzer Hinweis: Der Instandhaltungspreisindex von Mai 2019 zum Vorjahr vergleichsweise ist innerhalb eines Jahres um 4,3 Prozent gestiegen, Instandhaltung, nicht Bauen, ich rede heute noch nicht über Bauen –, dann wissen Sie, was passiert in der laufenden Instandhaltung.



Und jetzt kurz zum Kapitaldienst und Ausgaben: Wir haben also den Kapitaldienst auf einen Euro heruntergerechnet, die Jahre 2016, 2017 und 2018, und Sie sehen die bräunliche Farbe, mit 34 Cent, 27 Cent, 30 Cent, die ersten bis 2018, und Sie sehen die steigende Tilgung logischerweise. Hier gab es, weil wir saniert haben, 2017 ein zusätzliches Darlehen. Das heißt, von einem Euro geben wir 60 Cent für den Kapitaldienst aus, weil wir alles saniert haben, und darauf haben wir uns verlassen. Wir haben alles saniert. Wir haben gesagt, okay, wir nehmen die Kredite. Wir nehmen auch die Niedrigzinsphase mit, um dies zu machen. Wir haben mit unseren Mietern Vereinbarungen abgeschlossen. Wir haben es noch nicht mal ausgefahren, sonst würden wir mit ganz anderen Preisen rechnen. Da hatte ich übrigens ein spannendes Erlebnis vor Kurzem im Mieterforum Pankow, wo Herr Zadow sagte: Ihr seid selber schuld, dass ihr Genossenschaften knapp kalkuliert habt. – Ja, das ist unser Job, und wir können nirgendwo mehr das Geld herholen. Das heißt, 40 Cent bleiben uns für normale Arbeiten, ob es Instandhaltung, ob es Personalkosten oder ob es zum Ansparen fürs Bauen ist, übrig. Nach dem Mietendeckel sind es nur noch 30 Cent, das heißt, 25 Prozent stehen uns weniger zur Verfügung. Dann ist es doch logisch, dass wir mit der Instandhaltung runterfahren müssen. Es ist logisch, dass wir nicht mehr bauen können. Und wenn es über, worüber man vielleicht auch noch nachdenken muss, einen längeren Zeitraum geht, werden wir irgendwann in erhebliche Existenzsorgen kommen, nur, weil wir unsere Mieten knapp kalkuliert haben, nur, weil wir etwas fürs Klima gemacht haben.

Mietendeckel



Jeder Politiker, der sich für dieses Gesetz entscheidet, entscheidet sich bewusst gegen die Menschen und Unternehmen, die sozial und klimafreundlich investiert und gearbeitet haben.

16.12.2019

Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG

6

Letztendlich – ich hoffe, ich habe die fünf Minuten eingehalten, habe nicht auf mein Handy geguckt – muss sich jeder, der sich für dieses Gesetz, das heute vorliegt, entscheidet, bewusst sein, dass er gegen die Menschen und Unternehmen arbeitet, die sozial und klimafreundlich investiert und gearbeitet haben. – Danke!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank! – An die fünf Minuten haben Sie sich nicht ganz gehalten. Es ist deutlich darüber, aber ich habe Sie nicht unterbrochen, weil Sie auch sehr geduldig gewartet haben, bis Sie drangekommen sind. Daher habe ich da ein bisschen Verständnis gehabt. – Jetzt kommt Herr Dr. Tietzsch dran. – Bitte schön!

Dr. Rainer Tietzsch (Rechtsanwalt): Guten Abend! Vielen Dank für die Einladung! – Es ist nun schon im Laufe des Vormittags und bis jetzt zu rechtlichen Aspekten allerlei zusammengetragen worden. Ich will es noch mal von der anderen Seite beleuchten, gerade, weil auch Herr Voigtländer vorhin ausführlich sich über die Investitionen und die Entwicklung der Wirtschaft ausgesprochen hat. Im Ansatz kommen wir zunächst einmal daher, dass wir in Berlin eine Mieten- und Grundstückspreisexplosion beobachtet haben. Das, glaube ich, wird niemand bestreiten. Es ist auch so, dass selbst strenggläubige Marktanhänger wissen, dass Wohnraum etwas anderes ist als sonstige Waren. Es kann derjenige, der Wohnraum braucht in Berlin, der nach Berlin zieht, weil er hier Arbeit findet, nicht einfach sagen, so wie die Ananas zu teuer ist: Ich kaufe sie jetzt nicht, ich verzichte mal auf das Wohnen für die nächsten zwei Monate, vielleicht wird es besser. Das geht nicht. Auf der anderen Seite kann auch die Anbieterseite nur in begrenztem Umfang und mit erheblicher Verzögerung für einen Ausgleich solcher Minderbestände sorgen. Das ist eben so, und deswegen finde ich den Ansatz, dass sich das alles über den Markt regulieren müsste, schon theoretisch sehr fragwürdig, aber in der Praxis sehen wir vor allem auch, dass es nicht funktioniert.

Also, was machen wir? – Jetzt können wir natürlich aus der Vergangenheit viele Punkte finden, wo wir sagen: Da sind Fehler gemacht worden. Da hätten wir dies und das anders machen müssen. Da bin ich vollkommen bei Ihnen, Frau Kern. Auch wir haben damals gegen diese Verkäufe plädiert, aber so war das eben damals. Das alles hilft uns aber nichts. Wir haben andere Faktoren, die hinzugekommen sind. Wir haben die Öffnung des Grundstücksbereichs für die ausländischen Investoren. Man mag das alles begrüßen, wenn man in dem Bereich investiert und dann auch entsprechende Renditen sich vorstellen kann. Aber zunächst einmal muss man sagen, es kommen im Verhältnis zu früheren Wohnungsmarktsituationen in großem Umfang Player auf den Markt, die ein anderes Interesse haben als das einer nachhaltigen Stadtentwicklung und eines friedvollen Umgangs miteinander in einer Stadt. Das muss man einfach wissen.

Die Mieten sind in Berlin seit 2011 deutlich stärker gestiegen als die sonstigen Lebenshaltungskosten, deutlich stärker als die Reallohnentwicklung. Die Wohnkosten nehmen einen steigenden Anteil der Haushaltseinkommen in Anspruch. Diese Dynamik wird vom bürgerlichen Recht nicht wesentlich beeinflusst. Das bürgerliche Recht ist gemäß § 558 BGB auf ein Ansteigen der Mieten angelegt, dass nämlich der Vermieter die Miete erhöhen kann, wenn andere die Miete erhöhen oder Neuverträge zu höheren Mieten abgeschlossen haben. Im Bestandsmietverhältnis gibt es freilich eine rechtliche Begrenzung durch die sogenannte Kappungsgrenze von maximal 15 Prozent Erhöhung in drei Jahren. Aber es ist doch offensichtlich, dass damit das Problem nicht gelöst werden kann. Kaum jemand erzielt eine Einkommenserhöhung von 15 Prozent in diesem Zeitraum, schon gar nicht im unteren Einkommenssegment.

Mietspiegel: Sie wissen vielleicht, ich bin auch Vorsitzender des Berliner Mietervereins, dass wir uns mit viel Arbeit immer wieder an diesem Mietspiegel beteiligen, weil er unter den vorhandenen Regulierungsinstrumenten das einzige ist, das im Moment vorhanden ist. Aber Mietspiegel können diese Preisexplosion nicht bremsen, wenn dank der Wohnraumknappheit immer mehr Wohnungen zu Höchstpreisen vermietet werden und viele Mieter aus Sorge, die Wohnung zu verlieren, im Bestandsmietverhältnis auch ungerechtfertigten Mieterhöhungen zustimmen. Das beobachten wir jeden Tag in der Beratungspraxis. – Modernisierung, ob sinnvoll oder nicht, ob kostenbewusst oder nicht, können ohnehin gemäß § 559 BGB zusätzlich auf die Miete aufgeschlagen werden, jetzt ein bisschen gemäßigt nach den neuen Kappungsgrenzen, und dies wird auch oft ganz bewusst eingesetzt, um Mieter zur Aufgabe der Wohnung zu drängen. Zwar gilt in Berlin seit 2015 die Mietpreisbremse, sie nimmt aber teil an dieser generell übersteigerten Mieterhöhungsdynamik des Mietspiegels, und sie lässt außerdem scheunentorweite Ausnahmen zu. Die Eigentümerlobby hat intensiv dafür Propaganda gemacht, diese Regelung sei verfassungswidrig, Vermieter sollten die Mietpreisbremse ignorieren, und das mit Erfolg. Eine stichprobenartige Untersuchung des Berliner Mietervereins ergab 2016, dass in 95 Prozent der geprüften Wiedervermietungsfälle die mit Mietpreisbremse berechnete Miete überschritten wurde, und zwar um durchschnittlich 31 Prozent, im Altbaubestand wesentlich höher und in Spitzenwerten sogar deutlich über 50 Prozent. Nach unseren Schätzungen ist ein Drittel dieser Überschreitungen auch in Korrelation zu bringen zu den Ausnahmen, die das Gesetz bei der Mietpreisbremse vorsieht, aber der Rest basiert auf Ignorierung der gesetzlichen Mietenkappung. Nachdem nun das Bundesverfassungsgericht die Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse bestätigt hat, stellen wir natürlich fest, dass die illegal vereinbarten Mieten in die Mietspiegel 2017 und 2019 eingeflossen sind. Sie be-

stimmen weiterhin das Mietniveau. Das ist also schon eine etwas absurde Situation, und daraus ergibt sich der Regulierungsbedarf.

Ich will, auch wenn das mein Fachgebiet ist, nicht so viel zu den Auseinandersetzungen über Kompetenz oder Nichtkompetenz sagen. Ich will nur sagen, wir haben das sehr ausführlich geprüft, und ich bin sehr überzeugt davon, dass das Land die Zuständigkeit und Verantwortung hat, auf diesem Gebiet regulierend einzugreifen.

Der Nachfrageüberhang ermöglicht den Vermietern deutlich höhere Mieteinnahmen bei Wiedervermietung, aber auch in den Bestandsmietverhältnissen, und das wiederum hat auch andere Investorentypen angezogen. Die Finanzmarktkrise – auch darauf wurde schon Bezug genommen, dass woanders die Möglichkeiten, mehr zu verdienen, sich reduziert haben. Klar spielen alle diese Elemente zusammen, und wir haben eben das Ergebnis dieses Drucks auf die Situation in Berlin auch natürlich durch die angenehme Attraktivität dieser Stadt, aber es lässt sich auf der Basis der jetzt bestehenden Regelungen eigentlich nicht in den Griff bekommen. Die teuer erworbenen Häuser werden nun inzwischen – das wurde schon angesprochen – zum 50-Fachen oder 46-Fachen der Jahresrohmiete gekauft. Auch das lechzt natürlich nach weiteren Mietsteigerungen, und die Neubauten entstehen dort, wo es nicht die Genossenschaften machen und wo nicht das Land Berlin die Möglichkeit hat, regulierend einzugreifen. Die sind für die unteren zwei Fünftel oder drei Fünftel der Nachfrage schlicht unerreichbar. Das muss man einfach so anerkennen.

Wir haben uns bei den Diskussionen über diese Regelungen natürlich auch darüber Gedanken gemacht: Was ist eigentlich mit den Unternehmen, die wir sozusagen zu den Guten rechnen? – Es ist leider das Zentralproblem der Rechtsordnung, die Guten von den Bösen zu unterscheiden. Das ist auch immer nur mit gewissen Einschränkungen gelungen. Wenn Sie sich steuerrechtliche Möglichkeiten vorstellen, wissen Sie selbst, kaum hat der Gesetzgeber ein Loch gestopft, werden Fortbildungsseminare gemacht, wie man um dieses Loch dann doch herumkommt. Das ist klar. Auch Umgehungstatbestände wird es im Verhältnis zu einer neuen Regelung geben. Deswegen ist unsere Vorstellung, dass wir einerseits die Normen so klar wie möglich formulieren, die Rechtsfolgen möglichst klar aus dem Gesetz ablesbar sein sollen. Das, was bisher an Grundstruktur in dem Gesetz niedergelegt ist, ist aus meiner Sicht in allen Punkten akzeptabel. Es ist in einzelnen Punkten verbesserungsfähig. Die Frage ist, ob wir zu diesen Details jetzt schon in dieser Runde kommen sollen, sonst würde ich mir das vorbehalten für die Rückrunde. Da gibt es sicherlich noch Änderungs- und Gesprächsbedarf bei verschiedenen Punkten. Aber ich denke, Sie haben alle mit so viel Aufmerksamkeit heute diesen Tag hinter sich gebracht, dass ich es, auch wenn ich die fünf Minuten jetzt nicht ausschöpfe, einfach mal dabei bewenden lasse.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Herr Dr. Tietzsch! – Es waren deutlich mehr als fünf Minuten, meine ich. Vielleicht in der zweiten Runde, wollte ich noch ergänzen. – Jetzt hat erst einmal Frau Senatorin Lompscher das Wort für eine Stellungnahme des Senats. Dann beginnen wir mit der Fragerunde der Fraktionen, und ich habe schon einige Wortmeldungen. Wir machen das hier ganz systematisch. – Bitte, Frau Lompscher, Sie haben das Wort!

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn): Ich kann jetzt natürlich nicht in Gänze auf alles eingehen, was zu dem Sachverhalt eine Rolle spielt, sondern ich will nur ein paar Sachen herausgreifen, die in der bisherigen Diskussion eine Rolle spielten, z. B. der Hinweis, man

möge doch die Umsetzung der Mietpreisbremse besser kontrollieren und im Übrigen sich um Neubau kümmern, und dann würde man das Problem schon in den Griff bekommen. – Was das Thema der Umsetzung der Mietpreisbremse angeht, ist ihr Wesen darin bestimmt, dass es eine zivilrechtliche Regelung ist, dass es überhaupt keine öffentliche Kontrollinstanz gibt, die deren Umsetzung kontrollieren könnte. Über die inhaltlichen Ausgestaltungsmängel ist schon etwas gesagt wurden. Das ist einer der Beweggründe des Gesetzgebers, hier in Berlin eine öffentlich-rechtliche Regelung zu finden, um hier tatsächlich auch im Wege der Umsetzung erfolgreich sein zu können.

Ein zweiter Punkt ist, dass wir mit Jahresergebnissen, die möglicherweise mit geringeren Einnahmen verbunden sind, als man zu früheren Zeiten geplant hatte, umgehen können, zeigen unter anderem die städtischen Wohnungsunternehmen. Wir haben seit dem Frühjahr 2017 auch einen Mietendeckel, der nicht ganz so rigide ausgestaltet ist, aber es ist ein Mietendeckel, und sie haben dennoch positive Jahresergebnisse zuletzt über 300 Millionen Euro im letzten Jahr, das heißt, es besteht Spielraum, selbstverständlich unternehmerischer Spielraum, wie man mit solchen Situation umgeht.

Herr Schrecker hat darauf hingewiesen, und das ist ein sehr berechtigter Einwand: Was passiert denn, wenn man keinen Mietendeckel hat und auf das BGB zurückfällt? – Das BGB gilt jetzt, also diese Mieterhöhungsmöglichkeit: alle drei Jahre 15 Prozent. Das ist das, was jetzt gilt. Der Mietspiegel schafft da nur bedingt Abhilfe, denn Sie haben sicherlich auch zur Kenntnis genommen, dass wir sehr hohe Spannen in diesem Mietspiegel haben und dass gerade bei der obersten Spanne auch eine sehr hohe Streitfreudigkeit herrscht bei Vermietern, die das ausschöpfen wollen. Also wenn wir wollen, dass nach dem Ende des Mietendeckels Mieter immer noch angemessen geschützt werden, dann ist es umso wichtiger, sich an den Diskussionen, die auf Bundesebene bereits laufen, zu beteiligen, diese Mieterhöhungsmöglichkeiten nach BGB angemessen und sozial gerechter abzusenken. Das muss ich hier auch einmal so klar sagen. Das ist eine zusätzliche Aufgabe.

Ich bestätige ausdrücklich die Darstellungen zur Wohnraumversorgungslage, die von Frau Dr. Calbet Elias gemacht wurden. Das kann man nachvollziehen auch in den Wohnungsmarktberichten der IBB im Wohnungsmarktmonitor, in den verschiedenen Studien, wie wir im Rahmen von Milieuschutz in den Bezirken haben, in dem kürzlich von uns vorgelegten Wohnraumbedarfsbericht. Also dass hier ein Handlungsbedarf besteht, das kann man tatsächlich an keiner Stelle bezweifeln.

Als Letztes möchte ich darauf hinweisen, dass wir natürlich davon ausgehen, dass wir im Zeitraum der Geltung des Gesetzes den Wohnungsbau weiter forcieren wollen und müssen. Das ist unstrittig. Deshalb hat der Senat ein Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beschlossen, schon letztes Jahr im September. Deshalb hat der Senat im August dieses Jahres den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 beschlossen, der flächenkonkret ein Wohnungsbaupotenzial von bis zu 200 000 Wohnungen im Zeitraum bis 2030 nachweist. Deshalb haben wir die Wohnraumförderung deutlich verbessert, und das wird morgen im Abgeordnetenhaus hoffentlich auch so beschlossen. Wir haben sogar im Vorgriff auf den Beschluss des Abgeordnetenhauses jetzt schon die Bewilligungen nach den neuen Regelungen vorgenommen, und wir werden in den beiden Programmjahren 2019 und 2020 über 700 Millionen Euro für die Wohnraumförderung im Neubaubereich aufwenden. Auch das Thema der Unterstützung der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes ist insofern

adressiert, dass im Gesetzesentwurf die Regelungen natürlich insbesondere auf die Demografiefrage und die Klimaschutzfrage ausgerichtet sind und dass wir, zweitens, auch ergänzende Landesförderungen für die weitere Verbesserung der Substanz vorsehen und zur Verfügung stellen werden. Ich freue mich ausdrücklich über die Aussage von Herrn Schrecker, der – da würde ich mich anschließen – sagt, wir müssen auf einer Ebene die Gesprächsfähigkeit und die Kooperationsfähigkeit wieder miteinander herstellen. Das teile ich, denn die Genossenschaften sind und bleiben neben den städtischen Gesellschaften und anderen gemeinwohlorientierten Vermietern natürlich die wichtigsten Partner für eine soziale Stadtentwicklung und für die Deckung des Wohnraumbedarfs in dieser Stadt. Damit möchte ich es bewenden lassen.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Gut! – Dann gehen wir jetzt, wie verabredet, die Fraktionsrunde durch, und Frau Spranger bekommt gleich das Wort. Ich will nur sagen, dass wir die Präsentation und die Zuarbeit von WBU und alles, was wir hier ins Ausschussbüro bekommen haben, Ihnen allen auch noch einmal zuschicken werden, nur dass Sie Bescheid wissen. – Frau Spranger, bitte!

Iris Spranger (SPD): Herzlichen Dank, verehrte Frau Vorsitzende! – Verehrte Anzuhörende! Herzlichen Dank auch für die sehr deutlichen Worte! Ich habe schon in anderen Situationen immer auch gesagt – das hat eben auch die Senatorin noch einmal zu Herrn Schrecker und den Genossenschaften gesagt –, man muss miteinander ins Gespräch kommen und man muss natürlich auch miteinander diskutieren, was für welche Bevölkerungsgruppe wie am besten dann auch ist.

An alle – die Situation: Wir haben es natürlich so, die einen sind auf der Vermieterseite aktiv, die anderen sind für die Mieter/innen zuständig, und wir sind hier als Abgeordnete für den Ausgleich zuständig, für den Ausgleich zwischen Vermieter/inne/n und für den Ausgleich zwischen Mieter/inne/n. Eines darf ich einmal ganz deutlich sagen, weil ich in dieser Zeit alles mitgemacht habe: Man kann gerne auch rückwirkend schauen und sagen, dass man Fehler gemacht hat. Das sage ich in vielen meiner Parlamentsregelungen. Ich würde heute auch keinen Verkauf mehr machen, aber ich bitte noch einmal zu bedenken, in welcher Situation das Land Berlin damals war. Wir waren nämlich ein Haushaltsnotlageland, und vom Bundesverfassungsgericht hat man uns damals gesagt: Sie sind sexy, aber nicht arm, also verkaufen Sie alles, was nicht niet- und nagelfest ist. In der Situation waren wir. Wir haben also jede 10 000 Euro im Landeshaushalt gesucht, um einen verfassungsgemäßen Haushalt hinzubekommen. Heute würde niemand mehr verkaufen, aber damals mussten wir es tun. Also wenn man diese Kritik anbringt, dann muss man das natürlich auch unter dem Zeitpunkt von damals sehen.

Ich glaube, und da richte ich meine erste Frage an Frau Kern: Frau Kern! Sie waren damals im Januar 2017 bei uns auf der Fraktionsklausurtagung in Hamburg und sagten damals schon eindrücklich, dass wir eine angespannte Wohnungssituation haben. Ich habe vorhin schon gesagt, dass wir jetzt eine Leerstandsquote von etwas über 1 Prozent haben. Die Berliner Situation ist, besonders im Vergleich zu anderen Städten, ziemlich kompliziert, anders als beispielsweise in München, denn da haben wir ein konstantes Wachstum seit zwei Jahrzehnten. Bei uns ist es so, dass es laufend auf und ab geht, und die Bevölkerung in den Neunzigerjahren schrumpfte eher, und in den Zweitausenderjahren wuchsen die Städte und natürlich auch Berlin. Deshalb meine Frage an Frau Kern: Könnte ein weiteres dynamisches Ansteigen der Mietpreise durch Neubau zeitnah gebremst werden, und wie kann eine Stadt wie Berlin auf ein so dynamisches Wachstum der Stadt schnell reagieren? – denn Sie üben Kritik, und meine Frage ist: Wie würden Sie, weil Sie unterschiedliche Mitgliedsunternehmen haben, der Berliner Landespolitik und den Mieter/inne/n sagen, wie würden Sie die Mieter/innen entlasten? Ich habe eben gesagt, Sie haben unterschiedliche Mitgliedsunternehmen: einmal Wohnungsbaugesellschaften, dann die Genossenschaften und natürlich auch Wohnungsunternehmen, die mit ursächlich dafür sind, dass man ziemlich hart diskutiert in der Stadt. Wie gehen Sie damit um, wenn der Mietspiegel beispielsweise nicht anerkannt wurde oder die Mietpreisbremse in der Form nicht anerkannt wurde? Und natürlich Neubau, das hatte ich eben schon gesagt. Das habe ich vorhin schon Herrn Prof. Voigtländer gefragt, der es mir nicht beantwortet hat: Wie gehen Sie mit dem überhitzten Markt um, was den Neubau betrifft?

Dann würde ich gerne – – Trotzdem steigen die Mieten, und es ist natürlich so – – Diese Frage geht dann auch an alle. Ich würde auch die Frage an alle stellen: Welche Maßnahmen würden Sie denn als Vermieter uns als Politik vorschlagen, wie wir Mieter/innen schützen sollten? Hätten wir im BGB eine gute Regulierung über die Jahre schon, denn das BGB ist ja nun schon älter, bräuchten wir wahrscheinlich heute den Mietendeckel gar nicht. Wie schätzen Sie das ein, weil das CSU-geführte Ministerium in Sachen Mieterschutz nur halbherzig handelt? Das hat selbst Herr Evers vorhin in seiner Ausführung im ersten Panel gesagt. Viele Mietregulierungen im BGB stammen aus einer Zeit, als es keine Niedrigzinsen gab, und ebenso wenig gab es vor einigen Jahren noch Immobilieninvestments in den heutigen Dimensionen, und Städte waren vor 30 Jahren – das habe ich vorhin schon gesagt – natürlich noch anders strukturiert von Zuzug und Wachstum. Sie verloren eher Einwohner, und das hat sich natürlich gravierend verändert. Also, ich frage deshalb: Stimmen Sie mit mir überein, dass eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums zum Beispiel des Mietspiegels auf zehn Jahre im BGB die Mietpreisentwicklung verlangsamt hätte – auch das wieder zur Regulierung – und dass es sinnvoll wäre, nicht nur als Bundesland aktiv zu sein, sondern generell im Bund, das im BGB geregelte Mietrecht auf die Realitäten von wachsenden Städten, Niedrigzinszeiten und internationalem Investment hin zu prüfen und entsprechend anzupassen? Welche Anpassungen würden Sie denn machen?

Dann würde ich ganz gerne – – Herr Prof. Voigtländer ist jetzt nicht mehr da. Er hat mir natürlich nicht geantwortet. Ich hab das vorhin gesagt mit den 15 Prozent in drei Jahren, dass das natürlich eine Möglichkeit ist, auch seine Rendite damit hochzubringen. Das ist im BGB so geregelt, und deshalb ist es so, dass gerade im Niedriglohnsektor die Einkommen der Familien mittlerweile so sind, dass die Aufwendungen für Miete bei 42,2 Prozent liegen. Wie bewerten Sie das selbst? Was würden Sie dagegen tun?

Dann würde ich gerne auf die Genossenschaften eingehen. Herr Schrecker hat gesagt: Konfrontation – ja. – Gut, Sie haben sich als Genossenschaften natürlich sehr engagiert. Das haben wir jetzt auch gemerkt. Das ist alles auch in Ordnung. Aber ich frage natürlich die Genossenschaftsvertreter deshalb – – Für die Genossenschaften dient ein Teil der Mieteinnahmen – das haben Sie gesagt, Herr Schrecker – als Grundlage für neue Bauvorhaben, und deshalb hätte ich gerne – – Das hatte die Senatorin vorhin gesagt, wir nehmen sehr viel Geld auch im nächsten Haushalt in die Hand, um die Förderung von Neubau von Genossenschaften festzulegen. Da hätte ich ganz gerne mal gewusst, wie bewerten Sie diese neuen Förderprogramme, bei denen es einen Eigenkapitalzuschuss und Darlehen für Genossenschaften gibt? Und natürlich: Welche Rolle spielt die Bereitstellung von Grundstücken, die Sie in den neuen Stadtquartieren bekommen sollen? Dazu hat Rot-Rot-Grün auch entsprechende Anträge beschlossen, dass Sie in den neuen Stadtquartieren dann selbstverständlich, genauso wie die Wohnungsbaugesellschaften, entsprechend kostengünstig die Grundstücke zur Verfügung bekommen.

An die Senatsverwaltung habe ich nicht mehr so viele Fragen, weil ein Teil schon vorhin zum Mietspiegel und so beantwortet worden ist. Ich würde gerne nur noch eine Sache fragen, dass Sie vielleicht noch einmal erläutern, weil der Neubau eine große Rolle – vorhin und auch jetzt – mit Sicherheit dann auch während der Zeit des Mietendeckels in Anspruch nehmen wird: Wie bewerten Sie die Rolle des Neubaus? Mit welchen Maßnahmen wird das Land Berlin dort dann eingreifen, insbesondere das Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Woh-

nungsbaus? Es gibt einen guten Leitfaden. Deshalb hätte ich ganz gerne noch mal ein bisschen mehr auch für die Zwischenzeit gewusst, wie Sie als Senatsverwaltung den Neubau dann entsprechend begleiten wollen. – Danke schön!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Jetzt hat Herr Gräff für die CDU-Fraktion die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anmerkungen zu machen. – Bitte sehr!

Christian Gräff (CDU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Zunächst einmal, dazu wollte ich mich eigentlich gar nicht mehr äußern, aber, Frau Senatorin, ich muss echt sagen, das, was Sie hier nonchalant, so wie es Ihre Art ist, manchmal vorgetragen haben, zu zwei Dingen, und ich habe mir das wirklich notiert: Der Spielraum, der da sein würde, das haben, glaube ich, gerade die Genossenschaften der BBU und vor allen Dingen auch Herr Eckhardt sehr plastisch dargestellt, sei eben auch da, und den müsse man so zur Kenntnis nehmen. Ich glaube, Sie haben das gar nicht verstanden, oder Sie wollen es einfach nicht verstehen, dass da überhaupt kein Spielraum da ist und dass es nicht um Gewinne geht, sondern dass es darum geht, und das ist vielleicht auch eine Antwort auf Frau Spranger, Eigenkapital zu generieren, damit beispielsweise Neubau und Modernisierungsmaßnahmen möglich sind, damit Kredite aufgenommen werden können, und das, und ich rede jetzt nicht vom Kleinvermieter und auch gar nicht von Fonds oder wie auch immer, so dahin zu sagen, verschlägt mir wirklich die Sprache, muss ich ganz ehrlich sagen, was Sie da von sich geben.

Zweitens sage ich auch ganz offen: Wenn das BGB auch heute gilt, da teilen wir Ihre Auffassung, das hätten wir vorhin in der juristischen Auseinandersetzung auch noch einmal machen können, dann frage ich mich, warum setzen Sie es eigentlich nicht durch mit Ihrer Landesregierung? Warum sorgen Sie nicht dafür, dass Mieter/innen nicht jahrelang an ihren Gerichten brauchen, an unseren Gerichten im Land Berlin, damit sie Recht gesprochen bekommen? Wo ist denn eigentlich das Problem, wenn das BGB und Mietwucher gilt? Das könnten Sie ja tun.

Vielleicht die dritte Bemerkung an der Stelle noch: Dass Sie, Frau Lompscher, den Genossenschaften hier jetzt sagen, trotz dessen, was Sie jetzt vorhaben, ihnen die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit abzuschneiden, und dann sagen: Das ist ja toll, dass ihr weiter mit uns in einen Dialog treten wollt, ich glaube, da können die Genossenschaften für sich sprechen, die sind ja vornehm zurückhaltend an der Stelle, da muss ich ganz ehrlich sagen, das ist ein Unding, ein unglaublicher Vorgang, auch wenn Sie es ruhig vortragen. Was haben Sie denn den Genossenschaften anzubieten? Was haben Sie denn mit ihnen gemacht? Wo haben Sie sie denn unterstützt? Das wäre dann auch einmal meine Frage ganz konkret beispielsweise an Herrn Eckhardt: Wo hat Sie denn die Senatsverwaltung beim Thema Grundstücke, wo Sie Neubau vornehmen wollten, unterstützt? Vielleicht können die Frage auch Herr Schrecker oder Frau Kern beantworten. Ist Ihnen ein Fall bekannt, wo die derzeitige Senatorin und Senatsverwaltung Grundstücke in unmittelbarer Nähe, in Nachbarschaft der Genossenschaften, Ihnen angeboten hat, wo Sie neu bauen können in Ihren Kiezen und nicht auf den sogenannten Quartieren, die jetzt in Rede stehen, die auch schon von den Genossenschaften infrage gestellt worden sind?

Dann hätte ich noch eine Frage vielleicht ganz konkret an Herrn Eckhardt und Herrn Schrecker für ihre Genossenschaften, und zwar – ich glaube, Herr Schrecker, Sie haben die Frage so in den Raum gestellt –: Sollte, was wir nicht glauben und nicht hoffen, diese Landesregierung im Amt bleiben, haben Sie natürlich auch die richtige Frage gestellt: Wird dieser Mietendeckel weiter gelten? – Das ist ja klar. Der wird auch nach den fünf Jahren gelten, weil der

Neubau, erstens, eingebrochen sein wird, und selbst, wenn man diese These nicht teilt, wir in der Tat keinen Mietspiegel mehr haben. Wie soll es einen Mietspiegel geben bei einem gedeckelten Markt, der den Markt widerspiegelt? Und deswegen würde dieser Mietdeckel, würde diese Landesregierung weiter im Amt bleiben, selbstverständlich für die nächsten fünf Jahre dann auch gelten. Deswegen wäre meine Frage an Sie, wann Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit oder wie Frau Lompscher es als Ihre Spielräume formuliert hat, so weit aufgebraucht ist, dass Sie insolvent wären, ob Sie das schon einmal ausgerechnet haben, wann Sie an einem Punkt wären, wann Sie beispielsweise den Kapitaldienst nicht mehr bedienen könnten und damit Insolvenz anmelden müssten.

Ich habe an Frau Dr. Calbet Elias – vielen Dank für Ihren Vortrag, den fand ich gut, und ich kann auch viele Dinge nachvollziehen, ich komme aus einem Bezirk, den Sie vielleicht als sozial schwierig, auch völlig nachvollziehbar, bezeichnen würden, aus Marzahn-Hellersdorf – die Frage: Genau das ist meine Sorge beim Mietendeckel, dass solche Bezirke natürlich viel stärker vor dem Hintergrund der Maßnahmen, die dort getroffen werden, und das sehen wir jetzt schon, in die soziale Segregation gehen werden, als es vorher der Fall gewesen ist. Übrigens auch deswegen, das ist eine besondere Situation, muss ja nicht überall so sein, in allen Fällen, die wir im In- und Ausland betrachten können, weil wir einen sehr hohen Anteil an Wohnungen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und der Genossenschaften haben und damit auch eine niedrige Miete, die zum Glück auch nicht erhöht werden kann. Aber das bedeutet natürlich, weil dort kein Mietwohnungsneubau im mittleren Segment stattfinden kann, dass auch keine soziale Mischung mehr stattfinden wird, sondern dass in der Tat sich in diesen Bezirken, vor dem Hintergrund, den Sie erwähnt haben, und vor dem Hintergrund, dass wir einen sehr hohen Bestand an öffentlichen Wohnungen haben und sehr preiswerten und mietpreisgebunden Wohnraum, die sozialen Schieflagen verschärfen werden. Also das, was Sie dargestellt haben, da fehlte eigentlich die Konsequenz unter dieser besonderen Berücksichtigung, und das ist das, was wir übrigens auch schon sehen in den Bezirken. Sie haben völlig zu Recht, und die Einschätzung teile ich, die Innenstadtlagen im Blick gehabt, und in den Innenstadtlagen haben wir natürlich auch eine zunehmend weniger gute soziale Durchmischung – diese Einschätzung, glaube ich, werden alle von uns teilen –, weil Mieter/innen an den Stadtrand gedrängt werden. Das wird durch den Mietendeckel noch einmal erheblich verschärft. Das wäre vielleicht noch einmal eine Einschätzung – [Daniel Buchholz (SPD): Steile These!] – Nein, das ist keine These. Das kann ich Ihnen sogar belegen. Ich habe Sie schon mehrfach eingeladen. Das kann ich Ihnen schwarz auf weiß mit Daten belegen. Das kann ich Ihnen auch zeigen. Schauen Sie sich die Einwohnerstatistik und die Zuzugsstatistik gerne an, wer dort hinzieht, und schauen Sie sich einmal die Fallzahlen beispielsweise beim Thema HzE an. Das ist alles belegbar. Das ist gar kein Problem. Das war meine Fragen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann hat jetzt Frau Gottwald das Wort für Die Linke, und danach folgt die AfD-Fraktion.

Gabriele Gottwald (LINKE): Ich versuche, zurück zu unserem Gesetzesentwurf und dem eigentlichen Thema zu kommen. Wie sieht es aus auf dem Wohnungsmarkt? Warum machen wir das überhaupt? Da hätte ich jetzt noch mal einige Fragen an Frau Calbet und Herrn Tietzsch, die über die Lage am Wohnungsmarkt allgemein referieren. Noch einmal die Frage: Der Anstieg der Neuvertragsmieten, der von niemandem in Abrede gestellt wird, außer dass man sich darüber streitet, was sind Neuvertragsmieten, aber selbst das Institut für Wirtschaft

spricht von 9,2 Prozent von 2017 bis 2019. – [Christian Gräff (CDU): Warum sollen die steigen?] – Nehmen wir die mal als Quelle. Worauf muss man sich einstellen, wenn ich von der Struktur am Wohnungsmarkt ausgehe? Also inwieweit ist das strukturbildend für die Stadt? Dann können wir auch die Frage von Herrn Gräff gleich mit reinnehmen. Ich denke, der Prozess geht von innen nach außen, das heißt, auch in Marzahn wird es bald vielleicht eine andere soziale Durchmischung geben, weil nämlich Leute mit viel mehr Geld nach Marzahn ziehen werden, weil dort auch die Preise steigen und sie es in der Innenstadt nicht mehr bezahlen können. Auf diese Frage: Was wird sich strukturell verändern? – würde ich gerne noch einmal eingehen.

Dann zum Thema Mietpreisbremse des Bundes. Dass wir hier in Berlin überhaupt reagieren, hat unserer Ansicht nach etwas damit zu tun, dass diese Mietpreisbremse nicht wirkt. Herr Tietzsch ist schon relativ weitgehend darauf eingegangen. Ich frage das noch einmal, weil Herr Voigtländer, der leider nicht mehr da ist, die doch für mich interessante These aufgestellt hat, das Problem der Mietpreisbremse wäre gerade, dass sie weit unter dem Marktpreis liegt. Vielleicht können Sie das noch einmal aufnehmen. Ich war etwas irritiert, aber gut. Wenn der Markt alles regelt, dann mag das so sein. Ich hatte das umgekehrt begriffen, dass nämlich gerade, dass die Mietpreisbremse vielfach nicht greift oder, wie Herr Tietzsch sagt, dagegen bewusst und gezielt verstoßen wird, unser Problem ist. Dazu hätte ich gern noch einmal etwas gesagt.

Dann allgemein vielleicht die Frage an Frau Calbet und Herrn Tietzsch: Was denken Sie, welche stadt- und entwicklungspolitischen Auswirkungen wird der Mietendeckel letztendlich haben in den fünf Jahren? Ich gehe jetzt einmal von fünf Jahren aus, einige wissen ja mehr und sagen, das wird einfach durchgezogen. Ich beziehe mich auf fünf Jahre. Was kann in dieser Zeit passieren? Worauf muss man sich einstellen? Dazu gehört auch, wenn Sie dazu Stellung nehmen wollen: Was denken Sie, was an Neubautätigkeit passieren wird? Oder anders gefragt: Wer verhindert den Neubau? Wer zieht den Kürzeren? Warum wird zu wenig gebaut? – usw., nicht in aller epischen Breite, möglichst im Zusammenhang mit der Mietendeckel.

Dann noch ein Satz zu der These von Herrn Schrecker – ich glaube, Herr Gräff hat das auch aufgenommen –: Was passiert nach fünf Jahren mit dem Mietspiegel? – Ich will nicht sagen, dass ich es weiß, sagen wir es so, aber ich will noch einmal auf das Gutachten von Herrn Papier verweisen, der allgemein als Koryphäe gilt. Der weist in seinem Gutachten darauf hin, und zwar warnend, dass die niedrigen Mietpreise, die durch den Mietendeckel entstehen, perpetuiert werden nach den fünf Jahren. Das ist seine Warnung. Ihm ist das zu niedrig. Wenn Sie hier Bilder an die Wand malen, um 20, 30 Prozent ist alles gestiegen, rufen Sie Herrn Papier an, wie er das gemeint hat, denn er verweist explizit auf exakt das Gegenteil.

Dann habe ich noch eine Frage zu Frau Kern: Das war eine Menge Material, das Sie uns noch einen Tag vorher geliefert haben. Es war nicht so einfach, das alles zu studieren. Aber ich hatte doch das Gefühl: Mensch, eine Menge Zahlen. Mir war nicht immer klar, wo die Belege herkommen. Ich fand es auch sehr beeindruckend, bestimmte Arten, Zahlen zu veranschlagen, dass Sie einfach sagen: Wir rechnen das mal kurz hoch. Ich weiß nicht, wie Sie das gemacht haben, jedenfalls haben Sie Mindereinnahmen von 1,1 Milliarden Euro. Dann rechnen Sie die Hochrechnung noch mal hoch und haben dann einen Investitionsausfall von 5,5 Milliarden Euro.– [Christian Gräff (CDU): Eigenkapital!] – Ja, dass Sie das klar finden, kann sein. Mir ging es ein bisschen flott, muss ich sagen, weil nirgendwo belegt wird, wo die Herkunft der

Zahlen ist, und diese Annahmen hält nicht jeder Mathematiker für möglich. Mich interessiert aber auch die Verteilung dieser Sachen. Sie haben – darauf wurde schon eingegangen, Frau Spranger hat es schon angesprochen – ungleiche Akteure, die Sie da versammeln. Einmal die Deutsche Wohnen, die gar nicht baut oder 300 Wohnungen oder so etwas, die Vonovia, die gar nicht baut, und dann haben Sie die Genossenschaften, und dann haben Sie noch private Träger, und dann haben Sie die Landesunternehmen, die weiterbauen. Das haben Sie ja zugestanden. Und dann können Sie aus so einer allgemeinen Hochrechnung eine Prognose für den Markt machen, was passieren wird. Das finde ich echt gewagt, muss ich sagen. Ich würde Sie dann gerne auch konkret fragen: Wenn Sie prognostizieren können, über eine Sache, die es noch gar nicht gibt, dass 12 000 Wohnungen nicht gebaut werden, dann sollten Sie auch adressieren, wer das dann ist, denn die großen Börsennotierten sind es nicht, denn die bauen sowieso nicht. Die Landesunternehmen bauen weiter, das haben Sie selber gesagt. Die Genossenschaften, das können Sie genau beziffern, bauen 4 000 Wohnungen weniger, fehlen 8 000 Wohnungen. Frage: Wer baut die nicht? – wenn Sie die auch schon kennen.

Dann die zweite Frage: Sie sagen, die gemeinwohlorientierten Akteure sollten herausgenommen werden. Man braucht dann mal eine rechtliche Definition, was das sein soll. Wir haben heute Morgen die Anhörung gehört. Da wurde mehrmals darauf hingewiesen. Dieses Feld ist mehr als unabgesteckt und unklar und schwammig. Also, was soll das sein? Sie haben das bisher nicht geliefert, was das ist. Sie haben ein Gutachten machen lassen. Sie beziehen sich auf den StEP 2030, was wir gar nicht verstanden haben. Meiner Meinung nach geht das überhaupt nicht. Das ist alles nicht sehr griffig, was da gefordert wird. Von der Seite, die das fordert, wird das nicht unterlegt. Das ist meiner Meinung nach auch ein Problem in der Debatte.

Dann vielleicht als Letztes noch mal, was gar nicht fällt, also von uns in der Fragestellung wohl, aber von Ihrer Seite nicht, die ganze Problematik der hohen Bodenpreise und des Zugangs überhaupt zu Liegenschaften, und das vielleicht einmal abgewogen mit dem Problem, das der Deckel mit sich bringt. Ich glaube zum Beispiel, dass die Bodenpreise ein wesentlich größeres Problem sind, warum nicht gebaut wird, und nicht ein Mietenstopp.

Und bei den Genossenschaften vielleicht noch eine Erklärung oder eine Einordnung: Mir ist aufgefallen, auch bei mehreren Gesprächen, die wir mit Genossenschaften hatten – es wird wirklich nach wie vor viel sich getroffen und diskutiert –, werden immer wieder die Wiedervermietungsflächen angegeben als das eigentliche Problem. Ich habe in den Geschäftsberichten auch mehrmals, auch bei der Berolina und bei der Grünen Mitte, den Verweis auf die außerordentlich gute Lage der Genossenschaft gefunden, wirtschaftlich, und dann aber auch immer der explizite Hinweis, dass auch ein Teil der Einnahmen günstigerweise gemacht werden mit der Neuvermietung, die deutlich höher ist als der Bestand, und dass damit natürlich die Sanierungskosten eingefahren werden. Ich finde das nicht ungewöhnlich. Darum geht es nicht. Mir geht es um die Einordnung dessen, was das Problem beim Deckel ist, ob das nicht wohl genau die Neuvermietungen sind, und wenn die relativ hoch sind, was das denn überhaupt bedeuten würde für die Vermietungspraxis der Genossenschaften in den nächsten Jahren, wenn das sozusagen der Trend ist. Das habe ich so herausgelesen aus den Geschäftsberichten oder aus den Gesprächen, die wir hatten. – Danke!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Für die AfD-Fraktion hat Herr Scholtysek das Wort. Dann kommt Bündnis 90/Die Grünen dran.

Frank Scholtysek (AfD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Wir fühlen uns nach wie vor in unserer Einschätzung des Mietendeckels klar bestätigt. Unsere Meinung, die wir vorher hatten, haben wir immer noch. Die Ausführung der Juristen heute Morgen und jetzt auch von den Damen und Herren aus der Immobilienwirtschaft bekräftigen uns sogar noch darin: Dieser Gesetzesentwurf schafft im Grunde genommen nichts als Spaltung, Verunsicherung, Chaos in dieser Stadt. Am Ende wird der Mieter die Zeche zahlen, und Vermieter und Wohnungsunternehmen werden auch nur noch das Nötigste machen, um den Bestand vor dem Verfall zu schützen, aber auch nicht ein Fitzchen mehr, weil das Geld gar nicht dafür da ist und einfach auch keine Rechtssicherheit für die nächsten Jahre gegeben ist, wie es denn überhaupt weiter aussieht. Dieses Gesetz wird dafür sorgen, dass das Geld von Investoren rund um Berlin oder auch in anderen Bundesländern investiert werden wird, aber mit Sicherheit nicht in Berlin. Wir gehen davon aus, dass dieses Gesetz am Ende auch tatsächlich, selbst wenn es vereinzelt noch Nachbesserungen geben sollte, vom Verfassungsgericht kassiert wird. Dieses Gesetz ist verfassungswidrig. Der Senat verlässt aus unserer Sicht an dieser Stelle mit diesem Gesetz den Boden der freiheitlich-demokratischen Grundordnung.

Frau Gottwald! Sie haben eben die Frage gestellt: Wie sieht es aus auf dem Wohnungsmarkt, und warum machen wir das hier überhaupt? – Die Frage stelle ich mir auch. Wo ist sie? – Ach, sie ist gerade nicht da, schade. Die Frage stellen wir uns auch. Sie schaffen auf jeden Fall keine einzige neue Wohnung. Sie schaffen keinen neuen Quadratmeter Wohnraum. Letzten Endes – mir fehlen die Worte. – Danke!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Frau Gottwald ist kurz vor die Tür gegangen, kommt sicherlich gleich rein. – Jetzt hat für die Grünen Frau Schmidberger das Wort.

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Ich möchte erst einmal damit beginnen, dass, egal wie man zum Mietendeckel steht, man mal feststellen muss, dass seit Rot-Rot-Grün beginnt – ich gebe zu, das hat auch die Vorgängerregierung in kleinen Teilen schon angefangen – wir noch nie so viel gebaut haben wie seit ungefähr 20 Jahren nicht mehr. So viele preiswerte landeseigene Wohnungen hatten wir seit – – Ich glaube, seit 2003 gab es kein Landesförderprogramm mehr. Dass das alles zu spät kommt, da sind wir uns einig. Ich will hier noch mal deutlich sagen: Nicht wir sind diejenigen, die den sozialen Frieden gefährden oder eine soziale Spaltung in der Stadt verursacht haben, sondern das sind viele Akteure auf dem Wohnungsmarkt, die die Mieter/innen in eine solche Lage gebracht haben. Ich wundere mich hier immer wieder – – Nein, tut mir leid, ich frage mich wirklich, in welcher Realität hier manche Kolleginnen und Kollegen des Hauses leben, wer behauptet, bisher läuft alles tutti, und wir sind jetzt die, die sozusagen das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter stören. Da frage ich mich wirklich, was für einen parlamentarischen Auftrag Sie bisher heute hier wahrgenommen haben und in welchen Kiezen und Stadtteilen Sie in der Stadt unterwegs sind. Auch wenn Herr Gräff zum Beispiel fragt: Ey, das BGB haben wir doch, wir müssen es einfach nur umsetzen, § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Wo liegt das Problem? – dann scheint Herr Gräff in den letzten vier Stunden null zugehört zu haben, weil selbst Leute aus der konservativen Ecke, die dem Mietendeckel kritisch gegenüberstehen, erklärt haben, warum eben Bundesmietrecht bzw. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz nicht anwendbar ist. Meine Güte! Ein bisschen müssen wir uns, glaube ich, schon mal verständigen, dass man hier nicht alles negieren kann, was vorne von Anzuhörenden präsentiert wird im Sinne von, dass es da Probleme gibt, und immer sich zurückzulehnen und sagen: Ach ja, Bundesgesetzgebung, alles schick, tut mir leid, dann würden wir überhaupt nicht über den Mietendeckel oder über ein Volksbegehren oder sonstiges reden

wollen. Ich bitte mal, ein bisschen Ursache und Wirkung hier in die richtige Reihenfolge zu bringen.

Ich möchte auch kurz mit den Genossenschaften beginnen. Ich finde auch den bayerischen Ansatz sehr interessant. Ich muss allerdings sagen, das haben wir auch schon gemeinsam festgestellt, dass der bayerische Ansatz leider nicht eins zu eins auf den Berliner Wohnungsmarkt übertragbar ist bzw. die Berliner Verhältnisse. Deswegen will ich trotzdem noch einmal betonen: Das heißt nicht, dass wir nicht weiterhin auch nach einer Lösung suchen werden, aber im Moment ist es nun mal so – auch das haben wir heute bei der Anhörung gehört –, wir können leider nicht gute und schlechte Eigentümer trennen oder unterschiedlich behandeln. Wir müssen den Gleichheitsgrundsatz einhalten. Ich will Ihnen trotzdem versichern, dass wir uns bemühen werden, den Genossenschaften, die wir als Partner verstehen – ich weiß, Sie haben gerade nicht das Gefühl, als Partner behandelt zu werden –, aber da komm ich jetzt gleich zu einer Frage.

Ich möchte Ihnen nur versichern, dass wir als rot-rot-grüne Koalition uns im StEP Wohnen das Ziel gesetzt haben, dass bis 2030 jede zweite Neubauwohnung gemeinwohlorientiert ausgerichtet sein soll. Deswegen brauchen wir Sie da auch, und deswegen würde ich gern wissen: Wenn Sie sich eine Sache wünschen könnten, was an dem Deckel geändert wird, was wäre das? Was ist das Allerwichtigste aus Ihrer Sicht, was im Sinne der Genossenschaften geändert werden muss?

Ich will auch kurz auf die Problematik der Wiedervermietung eingehen. Sie haben gerade genannt, dass Sie darauf angewiesen sind, die weit zu erhöhen. Ich würde Sie noch kurz fragen wollen: Sie selbst kennen doch auch das Problem, dass wir die Mietpreissprünge von 30 Prozent, 40 Prozent zwischen dem Bestandsmietverhältnis und der Neuvermietung haben. Es wurde schon erklärt, dass die Mietpreisbremse zu löchrig ist, und deswegen würde ich gern wissen, welchen Vorschlag Sie da haben. Ich habe verstanden, dass Sie sagen, dass es bestimmte Wohnungen gibt, die nach einer gewissen Wohndauer grundsaniert werden müssen. Vielleicht haben Sie einen Vorschlag in petto, wie man den Genossenschaften vielleicht entgegenkommen könnte, um dieses Problem zu lösen. Andererseits, wie gesagt, müssen wir das Wiedervermietungsproblem, das wir bei vielen Eigentümern haben, die nicht Genossenschaften sind, lösen. Sie sehen, wir sind in so einem Spannungsfeld. Mich würde interessieren, ob Sie einen Vorschlag haben, der uns vielleicht zu einer Lösung bringt. Wir müssen alle mal ein bisschen aus der Komfortzone herauskommen.

Herr Eckhardt! Weil Sie es vorhin angesprochen haben: Wegen Ihres technischen Problems habe ich einen kleinen Hinweis. Wir bei den Grünen haben eine Doppelspitze. Die haben wir aus guten Gründen. Es ist oft so: Wenn die Männer technisch nicht weiterkommen, helfen die Frauen ihnen aus der Patsche. Das nur mal so als Tipp für Ihre Genossenschaft. Das können Sie mal mitnehmen. Ich würde von Ihnen wissen wollen: Sehen Sie das nicht auch so, dass Genossenschaft nicht gleich Genossenschaft ist, dass es durchaus Genossenschaften gibt, die leider nicht nur gemeinwohlorientiert agieren, weil sie diese Rechtsform haben? – [Frank Scheermesser (AfD): Die Diese eG! – Weitere Zurufe von der AfD] –

Vorsitzende Ülker Radziwill: Jetzt hat Frau Schmidberger das Wort.

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Ja, redet nur. Dass die AfD-Fraktion nicht für den kleinen Mann ist und hier keine soziale Wohnungspolitik macht, haben Sie wunderbar im Wortprotokoll bewiesen. Ich freue mich schon darauf, zu den Leuten zu gehen und ihnen noch mal zu sagen: Die AfD ist die Partei, die hier für eine Spaltung sorgt und die die Verteilung von unten nach oben weiter vorantreibt. – [Zuruf von der AfD] – Das können wir Ihnen auch statistisch belegen.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Ich weiß, dass es etwas spät ist. Wir sitzen schon seit sieben Stunden hier. – [Katrin Schmidberger (GRÜNE): Nicht alle sind seit sieben Stunden hier!] – Aber die meisten. Lassen Sie uns bitte die Anhörung konzentriert, sachlich und nüchtern weitermachen. – Frau Schmidberger hat noch das Wort. – Bitte!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Es scheint ja die Opposition null zu stören. Sie sagen zwar solche Lippenbekenntnisse, von Herrn Gräff habe ich es heute gehört: Oh ja, die Bodenpreise finden wir auch doof. Spekulation finden wir auch doof, und die Fonds finden wir irgendwie auch doof –, aber da kommt kein Vorschlag. Deswegen würde ich gern wissen, gerade von

Frau Dr. Calbet Elias und Herrn Dr. Tietzsch: Was ist denn Ihre Prognose? Es wurde gerade schon gefragt, welche Auswirkungen der Deckel auf die Bodenpreise haben kann bzw. auf die Verkaufspreise von Immobilien. Ich würde gerne wissen, welches Szenario Sie denn sehen, wenn der Mietendeckel nicht kommt und die Bodenpreise weiter so steigen. Von welcher Entwicklung gehen Sie dann für die Stadt aus?

Frau Kern! Sie sagen, es fehlen 12 000 neue Wohnungen in fünf Jahren. Können Sie mal bitte auflgliedern, von welcher Organisationsform bzw. Gesellschafterform diese Wohnungen kommen. Ich habe die Hoffnung, Sie geben mir ein bisschen recht in dem Sinne, dass nicht jede Wohnung den Wohnungsmarkt entlastet – vielleicht können Sie dazu auch noch etwas sagen – und dass wir doch in den letzten Jahren festgestellt haben, dass ohne Regulierung der Neubau anscheinend auch nicht funktioniert. Ich würde gern mal in die Historie gucken. Es wurde zum Beispiel 1987 in Berlin die Mietpreisbindung abgeschafft, mit der Hoffnung verbunden, der Neubau würde angekurbelt werden. Wenn man sich die Zahlen mal genau anguckt, hat es nicht funktioniert. Deswegen meine Frage: Warum hat denn ohne den Deckel und ohne die Mietpreisbremse früher der Neubau nicht geklappt, wenn doch der Markt angeblich alles regelt? – Das würde mich mal interessieren.

Dann noch mal eine Frage auch an Herrn Dr. Tietzsch, der vom Mieterverein aus sicherlich einen Blick in die Praxis hat. Können Sie mir noch etwas zu der Problematik sagen, dass Wohnungen als Anlageobjekt genutzt werden, also bezüglich der Frage, was für ein Renditedruck für die Mieterinnen und Mieter besteht? Es wird in den Medien oft kolportiert, dass der kleine Privatvermieter mit der einen Wohnung gerade derjenige ist, der sehr gemeinwohlorientiert agiert. Ich will den Menschen jetzt gar nicht unterstellen, dass sie es per se nicht tun, aber ich will gern wissen, ob das Geschäftsmodell, Wohnungen als Anlageobjekt und als Rentensicherung zu haben, nicht eben auch dazu führt, dass es zu Verwerfungen bezüglich der Miethöhen kommt?

Generell würde ich gern von Ihnen allen wissen: Welche Umgehungsmöglichkeiten des Mietendeckels sehen Sie? Wir haben schon öfter das Thema „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“ diskutiert. Darüber bin ich auch besorgt. Wir haben zwar schon einen Umwandlungsrekord. Seit ungefähr 2016 geht es immer wieder ganz krass hoch. Wie sehen Sie das? Wie wird sich das wohnungspolitisch entwickeln? – Zum Beispiel stelle ich fest, dass es noch größeren Druck auf Gewerbemieterinnen und -mieter gibt, weil die gar keine Regulierung haben und viele Eigentümer ihnen jetzt kommunizieren: Wir müssen über das Gewerbe die Mieten wieder reinholen, wenn uns das beim Wohnen fehlt. – Welche negativen Effekte befürchten Sie da wie ich noch?

Ganz wichtig ist auch mir das Thema: Wie geht es nach dem Mietendeckel weiter? Haben Sie auch Ideen für Übergangsregelungen? Ich bin sehr froh darüber, dass wir als Koalition im Landeshaushalt für 2020 und 2021 die finanziellen Grundsteine für ein Miet- und Wohnungskataster gelegt haben. Sehen Sie wie ich eine große Chance, wohnungspolitisch für mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen, wenn wir so etwas in Berlin einführen? Wie stehen Sie zu diesem Thema?

Ich weiß nicht, ob die Frage schon gestellt wurde, wie sich aus Ihrer Sicht die Eigentümerstruktur in den letzten Jahren auf dem Berliner Wohnungsmarkt verändert hat. Falls das schon geschehen ist, dann ist das auch gut. – Ich glaube, jetzt habe ich erst mal alle Fragen

gestellt, und bedanke mich bei Ihnen, den Anzuhörenden! Ich weiß, Sie mussten heute sehr lange warten, bis Sie dran sind, aber Sie wissen ja: Das Beste kommt oft zum Schluss.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Wir schließen uns natürlich diesem Dank an. – Jetzt hat die FDP-Fraktion, Herr Förster, das Wort. – Bitte sehr!

Stefan Förster (FDP): Vielen Dank! – Wenn die Kollegin Schmidberger sagt, das Beste kommt zum Schluss, hängt die Latte sehr hoch. Von daher muss ich mir jetzt Mühe geben. Aber Spaß beiseite. – Das Thema ist heute schon von vielen Facetten beleuchtet worden. Ich will an der Stelle auch noch mal ganz klar sagen: Wir haben heute auch zwei Vertreter von Genossenschaften hier sitzen, und es ist traurig genug, dass der Mietendeckel dieses Thema überhaupt umfasst, jenseits der Tatsache, dass wir generell ordnungspolitische Bedenken bei diesem Thema haben. Aber gerade die Genossenschaften – und ich kann das mit Beispielen aus meinem Heimatbezirk Treptow-Köpenick untermauern, das gilt aber auch für alle anderen Teile dieser Stadt – haben nach der Wende als Erste modernisiert und entsprechende Standards geschaffen, haben oftmals sehr soziale Möglichkeiten genutzt, Bestandsmieter zu halten und gerade ihre Genossen langfristig abzusichern. Wenn eine Genossenschaft intern basisdemokratisch regelt, ob zum Beispiel Modernisierungen umgelegt werden oder nicht, ob man quersubventioniert zwischen Neubau und Bestandsmietern, ist das eine Entscheidung, die die jeweilige Genossenschaft zu treffen hat, und das ist eigentlich nicht zu kritisieren, sondern jeweils im Ermessen der Genossenschaften.

Ich will ganz klar sagen, weil das Thema angesprochen wurde: Barrierefreiheit ist gerade im Ostteil der Stadt ein Thema, in den Genossenschaften, in Köpenick habe ich es auch. Die Genossenschaften sind diejenigen, das kann ich als Vertreter aus Treptow-Köpenick für alle Genossenschaften sagen, die als Erste damit begonnen haben, zum Beispiel die Barriere zwischen dem Eingangsgeschoss und der ersten Etage, wo der Fahrstuhl beginnt, dadurch zu lösen, dass die Fahrstühle nach unten verlängert wurden, dass man barrierefreie Zugänge hat. STADT und LAND und DEGEWO, die viel gepriesenen Städtischen, lehnen das ab mit dem Hinweis, sie hätten dafür kein Geld. Das ist eben auch der Unterschied: Wer kümmert sich um Barrierefreiheit und Ähnliches?

Vielleicht könnten Sie bei dem Thema noch ausführen, was das künftig bedeutet. Ich habe Sie so verstanden, dass derartige Investitionen, die Sie ohnehin entweder nicht umgelegt haben oder gar nicht wirtschaftlich darstellen können, künftig wegfallen, was bei einer alternden Gesellschaft, die wir massiv haben, ein großes Problem ist. Die Senatssozialverwaltung sagt in ihren Sonntagsreden immer, möglichst in zehn Jahren sollen 100 Prozent aller Gebäude barrierefrei sein, gleichzeitig werden aber diejenigen, die es umsetzen wollen, die wirtschaftlichen Grundlagen entzogen, um das tun zu wollen.

Zur Frage der Quersubventionierung von Wohnungen, die Frage Umzüge: Herr Eckhardt hat es angesprochen. Das ist geradezu paradox, und dazu kann die Senatorin, die sich gerade wieder umfangreich beraten lässt, vielleicht auch noch etwas sagen. – Frau Lompscher! Hier spielt die Musik. – Am Beispiel, das Herr Eckhardt angesprochen hat, kann man auch noch mal die Frage stellen: Wenn man schon Genossenschaften mit dem Mietendeckel versorgen will und ihnen den überstülpen will, warum sind denn dann bei Umzügen – – Das haben Sie vorhin nicht beantwortet. Herr Eckhardt hat das Beispiel genannt. Wenn Bestandsgenossen umziehen, warum werden dann entsprechend die höheren Mieten fällig? Herr Eckhardt hat

das an dem Beispiel vorgerechnet. Das ist doch in keiner Weise nachvollziehbar. Sie müssen auch mal sagen, was Sie dort deckeln wollen – auch auf die Frage sind Sie nicht eingegangen –, denn wenn die Genossenschaften im Schnitt die günstigsten Mieten in der Stadt anbieten, auch deutlich günstiger als die Städtischen, kann ja da wohl kein Problem bei der Verteuerung liegen.

An der Stelle muss man auch noch mal sagen: Wenn man die wirtschaftlichen Grundlagen mit einbezieht, und da hat Frau Kern schon einiges angerissen und das kann sie vielleicht noch etwas detaillierter ausführen, ist die Frage: Wo wird es künftig bei der Wirtschaftlichkeit der Unternehmen zu Schieflagen kommen? Sie hatten einige Beispiele schon angerissen. Da hängen mehrere Dinge dran. Wir haben hier heute niemanden vom Baugewerbe sitzen, aber Sie haben ja einen guten Einblick, haben das entsprechend erhoben, was das bei der Bauwirtschaft für Auswirkungen hat. Wir haben als Politik immer gefordert, die Bauwirtschaft solle ihre Kapazitäten hochfahren. Nun sind sie da, und jetzt sagt man wieder, es wird künftig nicht investiert werden, oder Sanierungen werde nicht in dem Maße durchgeführt. Vielleicht können Sie sagen, wie Sie das einschätzen. Der BBU hat da auch immer eine tiefgreifende Expertise und kann das gut untermauern.

Wenn ich dann die Frage der Angemessenheit stellen darf; ich weiß, das ist bei vielen ein unbeliebtes Thema: Wenn wir mal einen deutschlandweiten Vergleich wagen und mal gucken: Wo ist Berlin als Hauptstadt dieser Bundesrepublik? – ich will es gar nicht mit anderen Hauptstädten in anderen Ländern vergleichen, aber als Hauptstadt einsortiert –, möchte ich gern von Ihnen hinsichtlich der Angemessenheit des Mietendeckels als eines sehr starken Eingriffs in den Mietmarkt, aber auch in die unternehmerische Freiheit hören: Nach meiner Kenntnis ist Berlin mit der durchschnittlichen Bestandsmiete irgendwo im Mittelfeld in Deutschland, jedenfalls nicht unter den ersten 20, 30, 40 Plätzen. Wir haben in Bayern oder in Baden-Württemberg in jeder 50 000- oder 100 000-Einwohner-Stadt höhere Durchschnittsmieten als in Berlin, wenn man sich die entsprechenden Statistiken anguckt. Es wird hier argumentiert, dieser starke Eingriff sei angemessen im Vergleich zu dem, was sonst in Deutschland um uns herum passiert. Wir reden gar nicht von Hamburg, Köln, München und Frankfurt, wo wir deutlich höhere Bestandsmieten haben. Können Sie noch etwas zur Angemessenheit sagen? Denn es ist mehr als ein Kollateralschaden – Frau Kern hat darauf hingewiesen –, die Störung des sozialen Friedens, dass Vermieter und Mieter gegeneinander ausgespielt werden, dass das Verhältnis der beiden Vertragsparteien dauerhaft geschädigt wird. Sie hatten darauf hingewiesen, dass dort viel in die Brüche geht. Das muss man auch noch einmal beleuchten.

Neben der Frage, dass ich es ungeheuerlich finde, dass man rückwirkende Eingriffe zulässt und entsprechende Absenkungen durchführt – Das wäre so, als wenn man Leuten, die irgendwo angestellt sind, sagt: Rückwirkend verdienst du ab morgen 1 000 Euro weniger. – Das könnten wir mal im öffentlichen Dienst machen oder bei der Senatorin. Ich weiß nicht, was los wäre, wenn man sagen würde: Ab morgen wird dort nur noch nach Leistung bezahlt. Dann müssten zumindest einige in diesem Senat noch Geld mitbringen, um das an der Stelle mal ganz klar zu sagen. – [Oh! von der SPD, der Linken und den Grünen] – Das ist so. Man kann sich die Leistungsbilanz gern mal vorlegen lassen.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Lassen Sie uns bitte einfach mal zuhören.

Stefan Förster (FDP): Der zweite Punkt ist bei der Frage dann auch zu stellen: Wenn ich die Frage der Lage vollkommen außen vor lasse, und das ist ein großer Kritikpunkt am vorliegenden Entwurf – Ich kann doch nicht die Seitenstraße vom Ku‘damm mit einer Stadtrandlage in Marzahn-Hellersdorf vergleichen oder eine Immobilie in Frohnau mit einem Mehrfamilienhaus in Lichterfelde und das alles über einen Kamm scheren. Vielleicht können Sie zu Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt etwas sagen, weil gerade die Frage von Zuzügen, und dazu kann Frau Dr. Calbet Elias vielleicht noch etwas sagen – Sie hatten auf die Bezirke verwiesen, die aus Ihrer Sicht problematisch seien, weil so viele neue kaufkräftige Menschen dort hingezogen sind. An dritter Stelle war, glaube ich, mein Heimatbezirk Treptow-Köpenick. Ich kann Ihnen nur sagen, Treptow-Köpenick ist der Bezirk, der auch am meisten gebaut hat. Seit der Bezirksfusion hat sich die Einwohnerzahl durch Neubau um fast 50 000 Menschen erhöht.

Das ist doch aber nicht schlimm. Das ist doch genau das, was gewollt ist. Der Wohnungsmarkt führt dazu, dass Bestandswohnungen wieder frei werden. Der Beamten-Wohnungs-Verein zum Beispiel hat wunderbare Wohnungen errichtet. In die neuen Wohnungen sind zu großen Teilen die alten Bestandsmieter eingezogen, weil sie dort Barrierefreiheit haben. Die sagen, wir zahlen auch ein bisschen mehr. Wir haben höheren Wohnkomfort. Die alten Wohnungen werden modernisiert und sind frei geworden für Leute, die etwas weniger zahlen können, aber trotzdem gut wohnen wollen. Das sind doch wunderbare Beispiele, die funktionieren. Ich würde es also nicht als negativ sehen, wenn kaufkräftige Leute zuziehen, im Gegenteil. Wenn mehr Wohnungen da sind, führt das insgesamt zu einer sozialen Ausgewogenheit. In Treptow-Köpenick haben Sie keinen Ortsteil, den man als sozialen Brennpunkt bezeichnen könnte. Vielleicht ist das ein Punkt, wo man sagen kann: Da funktioniert vielleicht noch etwas.

Insofern, wenn man es unter dem Strich sagen kann: Jenseits der Tatsache, dass das Gericht ohnehin diesen Gesetzentwurf auch nach unserer Überzeugung kassieren wird, stehen der Aufwand und die Angemessenheit, solche Maßnahmen durchzuführen, und der mögliche Ertrag aus unserer Sicht in keinem Verhältnis. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Bevor Sie zu den Antworten kommen, haben wir noch drei Wortmeldungen. Möchte sich noch jemand zu Wort melden? – Dann würde ich die Liste schließen. – [Zurufe] – Wir sollten eine kleine Pause machen, weil wir schon seit über zwei Stunden tagen. Ich glaube, dass es auch den Anzuhörenden guttut, wenn sie eine Pause haben. Aber ich würde kurz die drei Wortmeldungen noch drannehmen, wenn das gewollt ist, oder wir machen jetzt die Pause. – [Zurufe] – Gut! Dann machen wir jetzt die Pause, und zwar zehn Minuten. Wir sehen uns gleich wieder.

[Unterbrechung der Sitzung von 17.15 Uhr bis 17.26 Uhr]

Die Pause ist um. Wir haben jetzt noch vier Wortmeldungen. Wenn Sie erlauben, nehme ich die nacheinander dran, und Sie machen dann eine Antwortrunde. Wenn danach noch dringende Verständnisfragen im Raum sind, nehmen wir die auch noch dran, aber wir konzentrieren uns jetzt, dass wir vielleicht mit einer Antwortrunde durchkommen. Vielleicht gelingt es uns. – Herr Buchholz! Sie haben jetzt das Wort. – Bitte!

Daniel Buchholz (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Was kann es Schöneres geben als siebeneinhalb Stunden in einer Anhörung zu sitzen, und die ist noch nicht zu Ende. Erst einmal vielen Dank für die Informationen an die Anzuhörenden! Ich muss ganz kurz auf den Kollegen Förster von der FDP eingehen. – [Zuruf von Stefan Förster (FDP)] – Es wird auf der Seite des großen Tisches immer ein bisschen ausgeblendet: Was ist eigentlich die Ursache, und was ist die Wirkung? – Frau Schmidberger und andere haben darauf schon hingewiesen. Wir haben doch erst mal als Grundlage ein eklatantes Marktversagen, was die Versorgung mit Wohnraum angeht. Komischerweise kann und wird der Markt das nicht allein regeln. Das muss man doch auch mal anerkennen. Wir hatten alle, und das galt für die öffentliche Hand, weil immer alle sagen: Warum hat dann die öffentliche Hand vor zehn, 15 Jahren keine Wohnungen gebaut? – Herr Förster! Das haben die Privaten auch nicht gemacht. Wir hatten eine entspannte, fast überversorgte Version hier in Berlin – das war nun mal ganz anders –, aber wir erleben jetzt Auswüchse des Marktes. Ich sage ganz klar, ich bin auch Betriebswirt: Das, was sich hier noch soziale Marktwirtschaft nennt, ist auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr zu erkennen.

Wir sehen, dass die Bodenpreise explodieren. Wir sehen, dass bei allem, was sich heute am Mietwohnungsmarkt tut, wo immer es möglich ist, die Leute über den Tisch gezogen werden. Sie werden rausgeklagt, sie werden rausgeschoben über Modernisierung und andere Dinge. Ich habe es selbst persönlich zweimal erlebt, als Privatwohnungsmieter und als Gewerbemietler mit meinem Bürgerbüro. Ich habe es zweimal ganz plastisch erlebt, das ist nicht ausgedacht. Ich kann damit umgehen. Es gibt ein paar andere, die können das, glaube ich, deutlich schwerer als Abgeordneter hier im Berliner Abgeordnetenhaus. Darum bedaure ich diese Überheblichkeit, zu sagen, wir haben hier kein echtes Problem. Man muss auch sagen, wie sich die Bodenpreise in Berlin entwickelt haben: Das ist doch der Grund, warum die Genossenschaften erst mal grundsätzlich sagen: Wir können im Augenblick gar nicht investieren, weil wir nicht zu halbwegs vernünftigen Preisen an Grundstücke kommen. – Das ist doch das Ursprungsproblem, wird aber von Ihnen, Herr Förster, komischerweise nie so benannt. – [Stefan Förster (FDP): Das Land Berlin stellt sie nicht bereit!] – Dann heißt es, das Land Berlin soll für einen Euro lauter Grundstücke verteilen, verschenken an wen auch immer. Das ist Ihre Lösung. Herzlichen Glückwunsch! – [Zuruf von Stefan Förster (FDP)] – Das ist überhaupt nicht marktkonform.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Wir hören uns bitte zu. Wenn jemand sich melden will, nehme ich gern noch Wortmeldungen auf. Wir machen heute keine Auswertung, sondern wir stellen Fragen, Nachfragen, machen vielleicht Kommentierungen, aber nicht insgesamt eine Auswertung. Die machen wir am 15. Januar. – Bitte, Herr Buchholz!

Daniel Buchholz (SPD): Genau! Deswegen komme ich jetzt zum Frageblock, zunächst an Frau Kern, vielleicht auch an die Genossenschaften, was ich gerade angedeutet habe. Frau Kern! Haben Sie dazu Informationen, statistische Daten? Zuletzt war zu lesen, dass in den letzten zehn Jahren von dem, was insgesamt für den gesamten Bereich Grundstücke, Immobilien in Berlin an Geldvolumen ausgegeben wurde, was dort bewegt wurde, 90 Prozent für den Kauf und Verkauf von Immobilien oder Grundstücken war, aber nicht Geld für den Neubau. Die Zahl wäre durchaus interessant. Vielleicht könnten Sie das mal ausführen. Ist das so? Haben Sie dazu entsprechende Auswertungen?

Dann noch eine Zwischenbemerkung zu Herrn Förster. Sie haben gesagt, dass das hier alles im Vergleich zum Bundesgebiet, zu anderen deutschen Städten, nicht so schlimm wäre. Ich kann nur sagen: Das Einkommensniveau ist hier ein ganz anderes als in großen Städten, erst recht, wenn Sie sich München anschauen. Dann lesen Sie mal die Statistik als Erstes. Da können Sie 50 Prozent bis 100 Prozent bei den realen Einkommen der Leute draufschlagen. – [Stefan Förster (FDP): Auch bei den Mieten!] – Dann kann man auch andere Mietpreise zahlen und verlangen. Dann passt das vielleicht.

An die Genossenschaften: Ich bin jetzt selbst bei einer Genossenschaft Mieter und schätze das sehr. Wir haben insgesamt – Herr Schrecker, Frau Kern, Herr Eckhardt, die das vorgetragen haben, Sie sind dafür stellvertretend – allerhöchstes Interesse, dass wir in Berlin den Anteil von Genossenschaften stärken und ausbauen. Es ist überhaupt keine Frage, dass wir das voranbringen wollen. Entschuldigung! Wenn man dann aber solche Meldungen sieht wie zu den Buckower Feldern, wo ein, zwei Genossenschaften sagen: Wir wollen nicht mehr investieren –, es dann aber heißt: Alle Genossenschaften sind ausgestiegen – – Es stimmt schlichtweg nicht. Von ehemals 23 Interessierten, dann elf, hat es sich auf zehn verringert, aber zehn sind noch im Spiel. Das ist der letzte Stand. Dann zu sagen, die Genossenschaften wären alle ausgestiegen und dies in die Öffentlichkeit zu transportieren, finde ich, Entschuldigung, ein bisschen unverschämt. Das ist knapp vor Fake-News, das muss ich mal sagen, wenn man das in der Zeitung so liest. Ganz besonders ist das.

Herr Schrecker! Sie müssen sich die Anzeigenkampagne in einer extrem polemischen Form ein Stück weit zurechnen, die die Genossenschaften in Berlin gemacht haben. Ich weiß nicht, wen Sie damit beeindrucken wollten. So über das Ziel hinauszuschießen mit Dingen, die halt, glaube ich, wirklich an dem vorbeigehen, was wir hier diskutieren, finde ich persönlich sehr bedauerlich. – [Christian Gräff (CDU): Es ist so! Aber Frage!] – Meine Frage an Sie wie auch an Frau Kern und Herrn Eckhardt: Sie sind diejenigen, die tatsächlich in den Wohnungsbestand investieren, wenn es um den Bestandsmieter, die Bestandsmieterin, geht. Da habe ich aber vor Kurzem noch als Erstes gehört: Wir kriegen gar keine Handwerkerinnen und Handwerker mehr. Die Preise sind auch so explodiert, dass wir eigentlich auch da in einer extrem überhitzten Marktsituation sind. – Jetzt wird gleich gesagt, das fällt alles auf null in sich zusammen. Wie meine Kollegin sagt: Hier wird immer der Weltuntergang an die Wand gemalt, weil wir einen Mietendeckel einführen. – Das habe ich noch nicht so ganz verstanden. Vielleicht können Sie den Widerspruch auflösen. Bis vor Kurzem hieß es: Wir können gar nicht genug bauen, wir bekommen gar nicht genug Handwerker. – Ich habe es persönlich auch gemerkt. Ich habe gar keinen bekommen, der mir meine Wohnung renovieren wollte. Monate lange Wartezeiten, das ist das, was man ganz real in Berlin erlebt, wenn man mal in den Markt hineinhört. Vielleicht können Sie mir diesen Widerspruch auflösen.

Ich glaube, was wir jetzt erleben, ist schon ein-, zweimal gesagt worden: Die Kappung der Modernisierungumlage bei der Mietpreisbremse durch die Bundesregierung ist tatsächlich ein Ding, was wirklich ein Stück weit auf den Markt wirkt. Darum sind nämlich die ganzen Finanzinvestoren, wo es darum geht – – Mit einer hohen Modernisierungumlage kann ich rausmodernisieren. Da ist ein Stück weit jetzt endlich mal ein Stoppschild davor – endlich –, weil es nämlich bei 2 Euro, spätestens bei 3 Euro aufhört und nicht mehr exorbitante Verdopplungen oder sonst irgendetwas bei der Kaltmiete zu erleben sind.

Mein Frageblock zum Thema Investitionen, insbesondere Klimaschutzinvestitionen: Wir haben erst mal diese 1-Euro-Grenze drin, die jetzt, untechnisch gesprochen, freigestellt ist, angezeigt werden muss, und noch mal 1 Euro, wenn Sie eine Fördermaßnahme von der IBB haben oder andere Sachen. Ist es für Sie damit wirklich so, dass Sie nicht mehr investieren können? Warum ist das so hindernd, wenn man solche Instrumente nutzen kann, wenn man das auch an anderen Stellen vermitteln kann, dass wir genau das ja auch wollen, dass weiterhin in Barrierefreiheit, das ist angesprochen worden, und Klimaschutz investiert werden kann, sicherlich nicht immer die Komplettsanierung mit allem außen darum, aber alles, was vielleicht eine Etage kleiner ist, wird doch weiterhin möglich sein? Wieso sehen Sie da den ganz großen Widerspruch, dass dann nicht mehr investiert werden kann? – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Herr Dr. Taschner! Jetzt haben Sie das Wort.

Dr. Stefan Taschner (GRÜNE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich würde auch gern noch mal das Thema „energetische Modernisierung“ aufrufen. Uns Grünen ist das durchaus ein wichtiges Thema. Deswegen habe ich mich in den letzten Wochen ziemlich stark mit dem Thema beschäftigt, auch mit der Frage: Wie viele Euro pro Quadratmeter braucht man denn? – Ich kam für ambitionierte Modernisierung, rein energetische Modernisierung, auf einen Wert zwischen 1,50 Euro 1,60 Euro – das wurde mir immer wieder genannt. Frau Kern! Jetzt sprachen Sie immer wieder von 2 Euro bis 3 Euro, die man mindestens braucht. Das habe ich noch nicht gefunden. Deswegen würde mich ganz konkret interessieren: Welche Quelle ist es denn? Welche Art von Modernisierung ist es denn? Ich denke, wir sind uns hier alle einig: Das Herausmodernisieren von Mieterinnen und Mietern wollen wir alle nicht. Handelt es sich bei diesen 2 Euro bis 3 Euro wirklich bloß um die energetische Modernisierung? Wenn ja, welche Modernisierungsmaßnahmen sind das? Mit welcher Standard sind sie verknüpft? Dazu hätte ich gern mehr Informationen von Ihnen.

Herr Tietzsch! Sie als Mietervereinsvorsitzender haben mal eine Untersuchung gemacht mit verschiedenen Kennwerten. Da kamen Sie, glaube ich, mit vielen Sachen zusammen auf diesen einen Euro, wenn ich mich an Ihren Vorschlag richtig erinnere. Halten Sie diese 1 Euro dann auch für ausreichend, die für die Modernisierung noch zur Verfügung stehen, und wie viel an Fördermitteln brauchen wir letztendlich, um vielleicht auf diese 1,50 Euro zu kommen?

Vorsitzende Ülker Radziwill: Herr Dr. Nelken! Sie haben das Wort.

Dr. Michail Nelken (LINKE): Schönen Dank! – Ich habe eine Frage in Richtung BBU und der Darstellung zu dieser 1 Milliarde Euro. Dass Sie dann dies als 20 Prozent Eigenkapital gerechnet haben und dann raufgerechnet haben auf die 5,5 Milliarden Euro, das kann ich noch nachvollziehen. Wie Sie auf die 1,1 Milliarden Euro kommen, steht in Ihren Unterlagen, die Sie hier eingereicht haben, drin. Das wäre auf der Grundlage einer Befragung von Mitgliedsunternehmen und dann irgendwie hochgerechnet. Da würde mich jetzt mal die Datengrundlage interessieren. Wenn ich jetzt diese 1,1 Milliarden Euro auf die 715 000 Wohnungen umrechne, die Sie halten, würde das bedeuten, dass ich praktisch mit 1 538 Euro – ich habe mal ein bisschen gerechnet – pro Wohneinheit des Gesamtbestandes, nämlich über alle 713 000 Wohnungen – – Das kann man jetzt noch teilen durch fünf Jahre, worauf man dann käme, durch zwölf Monate. Insgesamt komme ich auf eine ziemlich unwahrscheinliche Zahl. Deswegen hätte ich gern, dass Sie die mal untersetzen.

Man kann diese Rechnung auch andersherum machen. Sie sprechen von Einnahmeverlusten. Wenn ich jetzt annehme, dass 2 Euro Einnahmeverluste pro Wohneinheit im Raum stehen, würde das bedeuten, dass auf Grundlage des Gesetzes bei 150 000 Wohnungen die Miete abgesenkt werden würde. Wenn ich als Durchschnittswert 2 Euro nehme und die 60 Quadratmeter, die Sie auch immer unterstellen, komme ich auf eine unwahrscheinliche Zahl von Wohnungen, die 20 Prozent über dem Mietendeckelwert liegen müssen. Die sind sehr hoch. Ich käme hier auf 152 000 und noch ein paar andere Wohneinheiten. Das würde ja konterkarieren, dass Sie sagen: Wir sind eigentlich die Vermieter, die so preiswert unterwegs sind – unseren BBU nenne ich jetzt mal –, wenn so viele Wohnungen 20 Prozent über der Mietobergrenze liegen würden. Irgendwie komme ich mit den Zahlen, die Sie hier geliefert haben, leider nicht zurecht. Vielleicht liegt es auch ein bisschen daran, dass Sie Einnahmeverluste nicht als Absenkung definiert haben, sondern vielleicht als nicht mögliche Mieterhöhung oder so. Ich weiß nicht, wie Sie Einnahmeverluste beschrieben haben und wie Sie auf diese Zahlen kommen. Könnten Sie das untersetzen?

Genauso hatte ich mich über die 24 000 Wohnungen gewundert, die nicht gebaut werden. Die haben Sie aus diesen 5,5 Milliarden Investitionen – – [Christian Gräff (CDU): Die Frage ist schon gestellt worden. – Weitere Zurufe] – 12 000 Wohnungen. – [Maren Kern (Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e. V.): 24 000 pro Mieter! – Weitere Zurufe] – 24 000 pro Mieter, sozusagen. Ich habe mich gefragt, wie diese Zahl zustande gekommen ist, weil man dann eventuell – – Welche Kosten liegen dem zugrunde beim Wohnungsbau? Aber das ist eher eine nebensächliche Frage. Sie sagen, Ihre Zahlen seien viel aussagefähiger als die von anderen. Das steht in Ihrem Bericht. Die stellen Sie infrage, den IBB-Wohnungsmarktbericht vor allen Dingen. Zum Mikrozensus äußern Sie sich auch und sagen aber: Unsere Zahlen sind viel klarer. – Sie führen da Zahlen an, Mietverträge, und sagen: Wir haben da 2 800 Erstvermietungen drin. Das wäre jetzt nach Neubau oder Bestandsmietverträgen 661 000. Aber diese Zahlen basieren immer auf Meldungen Ihrer Mitgliedsunternehmen. Sie haben nicht eine Bestandsmietendatenbank über sämtliche Mietverträge, die es bei Ihnen gibt, sondern das basiert, wenn ich das richtig sehe, auf Meldungen Ihrer Unternehmen – das würde ich gern noch mal bestätigt haben –, was aber bedeuten würde, wenn 2 800 Erstvermietungsverträge da eingegangen sind – und wir wissen ja ungefähr, wie viel die Städtischen gebaut haben –, da bleibt für den Rest nicht mehr viel übrig an Neubaumieten, die da in Ihre Darstellung eingegangen sind. Dazu würde mich eine Aussage interessieren, in welchem Verhältnis sich denn die Akteure bei dieser Zahl, 3 800 Erstvermietungsverträge, verhalten.

Dann habe ich zu Ihrem Marktmonitor noch eine Frage. Das ganze Problem ist: Man käme nicht darauf, dass der Mietendeckel, diese Wohnungen – nehmen wir jetzt mal die Deutsche Wohnen, die Vonovia aus – – Wenn man sagt, man nimmt die ganzen Genossenschaften und die Städtischen, käme man nicht so richtig auf die Idee, warum man mit einer Deckelung der Mieten gerade bei den Unternehmen, die preiswerte Mieten haben, irgendein Problem bekommt. Wenn Sie dann aber darstellen, wie Ihre Neuvertragsmieten sind, über das Gesamtunternehmen bei 7,80 Euro – – Einmal steht Mittelwert, einmal steht Durchschnitt, was eigentlich nicht das Gleiche ist, aber ich tue jetzt mal so, als wenn es der Durchschnitt ist. Das hat bei 7,80 Euro zur Folge, dass doch ein erheblicher Teil 8 Euro, 9 Euro, 10 Euro, der Durchschnitt ist immer so, betrifft.

Das sind alles Mieten, die sich untere und mittlere Einkommen praktisch nicht leisten können. Bei den Neuvermietungsmieten – die haben Sie hier extra ausgewiesen diese Zahlen, in Klammern sind dann die ohne Neuvermietungsmieten in der Darstellung – kommen unerhört hohe Mieten jetzt relativ heraus, und da habe ich jetzt das Problem: Wenn das jetzt das Problem der Genossenschaften oder Ihrer Mitgliedsunternehmen an dem Mietendeckel ist, dass Sie sehr hohe Mieten haben, auf die Sie praktisch wirtschaftlich angewiesen sind, dann haben wir das Problem: Wir machen doch den Mietendeckel, um gerade hohe Mieten zu deckeln. – Das heißt, auch Ihre Mitgliedsunternehmen – Sie haben in Ihrem Bericht gestern gefordert, dass man alle Ihre Mitgliedsunternehmen – Heute haben Sie nur noch gesagt, gemeinwohlorientierte wollen Sie rausgenommen haben. Aber das Problem an der Sache besteht darin, dass offensichtlich die Schwierigkeit in diesen Mieten besteht, also in diesen Neuvermietungsmieten oder in Mieten, die weit über, also 20 Prozent über diesen Deckelmieten sind.

Aber wir machen das Ganze, wo wir uns darüber streiten, gerade, weil es diese hohen Mieten gibt, und die Frage ist dann, wie Sie den Widerspruch auflösen wollen. Wenn Sie sagen, wir brauchen die hohen Mieten für unsere Mitgliedsunternehmen und jetzt nicht die Durchschnittsmieten, sondern was sich praktisch daraus ergibt – Da würde mich Ihre Stellungnahme interessieren, wie man denn diesen Gordischen Knoten durchschlagen sollte, wenn es eigentlich darum geht, die Mieten zu deckeln, und Sie sagen, wir brauchen aber die hohen Mieten, um Teile in unseren Bestandsmieten niedrig halten zu können, also unter dem Deckel sozusagen, brauchen wir Mieten, die weit über dem Deckel sind, also 20 Prozent drüber. Das kann ich noch nicht ganz nachvollziehen.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Zum Schluss hat noch die Abgeordnete Radziwill das Wort. Ich möchte nicht als Vorsitzende, sondern als Abgeordnete der SPD-Fraktion gern noch eine Sache hinzufügen bzw. eine Kernfrage, die den ganzen Tag über hier behandelt wird, am Ende noch mal konzentriert zusammenfassen. Wir haben zum einen im ersten Teil versucht, zu sagen, ob dieser vorliegende Mietendeckel im Entwurf verfassungsgemäß ist oder nicht. Welche Teile davon müssten vielleicht angepackt werden? Im zweiten Teil ist eher die Frage aufgeworfen worden, und von den Kollegen ist diese Frage gestellt worden, aber ich will sie am Ende noch mal zusammenfassen: Gibt es überhaupt Alternativen zum Mietendeckel, anhand derer wir den angespannten Wohnungsmarkt so entlasten können, jenseits von Neubau oder nicht? – Ich glaube, dass wir alle anderen Instrumente, die das Land Berlin hat und haben kann, durchaus gezogen haben und deswegen dieser Mietendeckel als Vorschlag ein sehr wichtiger Weg ist, den wir gehen wollen. Aber wenn Sie noch eine andere Meinung dazu haben, höre ich die auch sehr gern. – Das war es von der Abgeordneten Radziwill.

Jetzt bin ich wieder Ausschussvorsitzende und möchte Ihnen das Wort erteilen, liebe Anzuhörende, und mich an dieser Stelle für die Disziplin, die alle bisher gezeigt haben, sehr herzlich bedanken. – Wenn Sie erlauben, beginnen wir in der Reihenfolge wie am Anfang. Frau Dr. Calbet Elias hat jetzt das Wort, und wir hören Ihnen gern zu.

Dr. Laura Calbet Elias (Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung e. V.): Vielen Dank für das Wort und die vielen Fragen! Ich versuche, die einigermaßen zu bündeln und einen Faden zu stricken.

Ich fange mit der Frage an: Treptow-Köpenick hat die meisten Wohnungen gebaut – ich glaube, der Abgeordnete, der danach gefragt hat, ist nicht mehr da – [Stefan Förster (FDP): Doch,

doch! Ich bin da!] – Sie waren das, okay –, trotzdem hat in diesem Bezirk der Einkommensunterschied am stärksten zugenommen. Das zeigt auch, was für ein Neubau das ist, dass die Mieten bei neu gebauten Wohnungen oder Neuvermietungen viel höher sind. Das bringt uns zu der Neubau- und auch zu der Bodenfrage.

Ich habe in den letzten zehn Jahren Projektentwickler in Berlin untersucht, und ich habe festgestellt, dass vor allem seit 2014 zunimmt, was ich als finanzialisierte Projektentwickler bezeichne. Das sind entweder Projektentwickler, die zusammen mit einer Art von Finanzakteuren, die sich über alternative Finanzierungsmethoden, die sehr starke Renditeerwartungen haben – – Oder es sind reine Finanzinvestoren. Der Knackpunkt dabei ist, dass bei einer solchen Art von Akteuren häufig eine Steigerung der Bodenpreise positiv ist. Das ist aber ein Punkt, der für jede andere Art von Projektentwickler ein K.-o.-Kriterium ist, wenn die Bodenpreise zu hoch werden. Dann ist am Ende ein Gebäude nicht mehr amortisierbar. Aber wenn Bodenpreise sich im Vermögen der Gesellschaft irgendwie positiv auswirken und das ermöglicht, mehr Aktien zu verkaufen, mehr Fondsbeteiligungen an institutionelle Akteure und so weiter zu verkaufen, ist diese Bodenpreissteigerung für diese Projektentwickler positiv.

Das bedeutet, dass eine bestimmte Art von Neubau von bestimmten Akteuren die Spekulation erhöht und nicht lindert. Das bedeutet nicht, dass wir keine Wohnungen bauen sollen. Wir müssen Wohnungen bauen. Ich habe auch gezeigt, dass es da eine starke Unterversorgung gibt. Aber die Frage ist, welche Art von Wohnungen. Wenn wir uns überlegen: Was sind die Auswirkungen von einem Mietendeckel? – Ich will Ihnen an dieser Stelle die Signalwirkungen vor Augen führen. In keinem Bereich hat es Signalwirkungen gegeben, wenn es Transferleistungen gibt im Sinne von Einzügen. Das ist so, in der Migrationsforschung konnte nie bewiesen werden, und das ist auch, sage ich mal, für eine höhere Nachfrage seitens der Mieter im Wohnungsmarkt, im Gegenteil. Für wen es Signalwirkungen wirft, ist die aktuelle Mietensteigerung und Gewinnerwartungen auf dem Markt, und zwar für Investoren. Wenn wir da einen Riegel setzen, ist das eine positive Signalwirkung.

Ich habe auch festgestellt, dass solche Projektentwickler andere Projektentwickler ganz eindeutig aus dem Markt verdrängt haben. Das heißt, es gibt eine Menge Genossenschaften, es gibt eine Menge gemeinnützige Projektentwickler, und es gibt auch ganz normale, traditionelle Projektentwickler, die eine gemäßigte Rendite erwarten, die zurzeit überhaupt nicht bauen können, weil sie nicht an den Boden rankommen, und da verspreche ich mir von einer stärkeren Regulierung eine Signalwirkung in dem Sinne, dass solche Akteure endlich mal wieder zum Zuge kommen können.

Zu der Frage der Multiplikatoren: Es wurde gesagt, und das ist richtig, dass zurzeit die Baubranche und die Gewerke der Auftragslage nicht hinterherkommen. Die müssen Aufträge absagen. Deswegen glaube ich, dass es nicht denkbar ist, dass dadurch eine große Arbeitslosigkeit entstehen wird usw. Was nicht bei den Multiplikatoren genannt wurde, ist die Kaufkraft, die bei den ganzen Miethaushalten frei wird, die gerade eine zu große Mietbelastung haben. Das ist für eine Stadt wie Berlin ein wichtiger Effekt, denn viele Haushalte haben zurzeit nicht die Möglichkeit zu sparen, und viele Haushalte haben auch einen eingeschränkten Konsum. Deswegen glaube ich, dass da positive Effekte bemerkbar sein werden.

Ich habe gerade gemerkt, dass ich die Frage zur Umwandlung übersprungen habe. Es haben in den letzten Jahren mehr Umwandlungen stattgefunden als die neue Anzahl an – – also Eigentümer, die ihre Wohnung selbst nutzen. – [Zurufe von Katrin Schmidberger (GRÜNE) Dr. Stefan Taschner (GRÜNE)] – Danke! An Selbstnutzer. – Das heißt, die Zahl ist ungefähr 25 000 zu 15 000. Das heißt, es sind ungefähr in den letzten Jahren 10 000 neue Eigentumswohnungen entstanden, die zu vermieten waren. Wenn jetzt ein Mietendeckel kommt, wird der Gewinn oder die Rendite, die man aus so einer Vermietung erwartet, gesenkt. Das ist der Wille des Gesetzes. Von daher verspreche ich mir erst mal einen Rückgang bei solcher Art von Käufen von umgewandelten Wohnungen, weil die Attraktivität sinken wird.

Andererseits sind Selbstnutzer in diesem Fall stärker in den Wohnungskauf gedrängt worden, weil die Mietpreise so gestiegen sind. Ich denke, solche Art von Haushalten, die so etwas in Erwägung ziehen, werden es sich mit dem Mietendeckel zumindest erst mal ein, zwei Jahre anschauen, ob das zugreift oder ob es nicht zugreift, bevor sie kaufen oder nicht kaufen. Ich denke, Umwandlungen werden trotzdem einer der Versuche sein, den Mietendeckel zu umgehen. Ich denke, es ist wichtig, dass es ein Monitoring gibt, dass man beobachtet, was mit diesen Wohnungen passiert. Aber ich würde da trotzdem ein bisschen Entwarnung geben.

Herr Prof. Voigtländer, der jetzt nicht mehr da ist, hat von den Auswirkungen eines Mietensstopps in Spanien und Portugal berichtet. In seinem Gutachten spricht er auch von Großbritannien. Als in Spanien geborener Mensch liegt es mir am Herzen, noch mal zu sagen: Das war eine Eigentumsförderpolitik eines Diktators, der meinte, jeder Eigentümer ist ein Kommunist weniger – und das, nachdem er eigentlich schon alle Kommunisten und andere Menschen umgebracht oder ins Exil getrieben hatte. Das finde ich extrem zynisch. Aber unabhängig davon will ich auch sagen, dass die Situation nicht vergleichbar ist, wenn man eine Umwandlung in Eigentumswohnungen versucht, mit Gesetzen zu regulieren, die mehr oder weniger greifen, und dagegen eine Situation, wo es vom ganzen Staat – egal, ob Sie von Spanien und Großbritannien sprechen – mit einer Eigentumsbildung oder -förderung mit begleitet wurde.

Das ist jetzt erst mal das, was ich an Fragen an mich sehe.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Frau Calbet Elias! – Herr Eckhardt! Sie haben das Wort. – Bitte!

Andrej Eckhardt (Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG): Wir überspringen es heute mal nicht, mein Mikrofon funktioniert sofort. Im Übrigen: Wir haben eine Doppelspitze, meine Kollegin ist eine Frau, und wir machen Aufgabenteilung. Ich backe ansonsten noch.

Es sind jetzt eine Vielzahl von Dingen gekommen. Sie müssen sich vielleicht auch mal die Grundsatzfrage stellen: Wer ist denn hier für wen zuständig? – Sie sind für die Bürger dieser Stadt zuständig. Wir Genossenschaften sind für unsere Mitglieder zuständig. Das heißt, wir müssen dafür sorgen, dass es denen gut geht, dass sie gut leben etc. Alles, was wir zusätzlich machen, machen wir für Sie. Also Sie müssten versuchen, uns einzufangen, damit wir etwas machen, denn es ist Ihr Job, nicht unser Job. Das vielleicht mal vom Grundsatz her.

Frau Lompscher! Wenn ich es richtig verstanden habe, hatten Sie gerade erwähnt, dass es ein Wohnungsbauprogramm in Höhe von 700 Millionen Euro gibt. Ich kenne den Zeitraum nicht. Ich kann gerade nur die Summe fassen, sitze mit einem leichten Schmunzeln hier und denke: Mein Gott! Die GEWOBAG hat gerade für 1 Milliarde Euro 6 000 Wohnungen gekauft. Wie viel sind dann 700 Millionen Euro? – Sorry! Aber gut, mit den Zahlen haben Sie es nicht so. Ich hatte gerade versucht, Ihnen rüberzubringen, wie sich das auswirkt. – [Zurufe von der SPD] –

Vorsitzende Ülker Radziwill: Herr Eckhardt, Entschuldigung! Wir geben allen die Möglichkeit, sachliche Aussagen zu machen, aber „mit den Zahlen haben Sie es nicht so“ ist eine Wertung, die ich hier von uns weisen muss und will. Ich bitte Sie, solche Sachen hier nicht zu behaupten. Eigentlich müssten Sie sich dafür auch entschuldigen. – Bitte, Sie können jetzt weiterhin das Wort haben.

Andrej Eckhardt (Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG): Gut! Ich werde es anders probieren. Ich habe gerade versucht, an den Zahlen darzustellen, wie sich der Mietendeckel auswirkt, wie unsere wirtschaftliche Situation ist, und dachte, dass ich es richtig rübergebracht habe. Das ist mir scheinbar nicht so gelungen.

Frau Spranger! Ich gebe Ihnen völlig recht. In der Historie irgendetwas zu verurteilen, ist – hoffentlich sage ich es jetzt richtig – Blödsinn, denn die Situation ist eine völlig andere. Man sollte aber aus alten Situationen lernen. Wir haben es damals leider vermieden, oder es war vielleicht auch nicht möglich, Genossenschaften aus der GSW zu gründen etc. Das ist alles Vergangenheit. Man muss nur darauf achten, dass man nicht Fehler wiederholt. Wenn wir über den Mietendeckel sprechen, kann es sein, dass in zehn oder 15 Jahren wieder jemand da sitzt und sagt: Hätten wir es mal lieber nicht gemacht. – Das könnte auch zur Diskussion stehen. Wenn Sie sagen, diese 15 Prozent Rendite, die 15 Prozent Mieterhöhung – – Ich darf hoffentlich mal kurz aufstehen. Gucken Sie sich mal die Hose an! Die Hose hält. – [Iris Spranger (SPD): Sehr modern!] – Ja, die ist modern, wir diskutieren heute alles, aber ein bisschen zerludert, und meine Objekte werden irgendwann mal so aussehen, wenn wir nicht die Möglichkeit haben, diese Mieterhöhungen durchzuführen. – [Heiterkeit – Iris Spranger (SPD): Ich schenke Ihnen mal eine neue, aber nur, wenn ich Ihr Gehalt auf meinem Konto wiederfinde! – Weitere Zurufe] – Sie war trotzdem teuer.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Darf ich um Konzentration bitten! Das Thema ist enorm wichtig. Das betrifft eine Menge Menschen in dieser Stadt. Ich bitte weiterhin alle, sachlich, diszipliniert und mit der nötigen Ruhe an die Sache hier heranzugehen. Wir wollen weiterhin Herrn Eckhardt zuhören. Aber auch Herrn Eckhardt bitte ich, wirklich am Thema zu bleiben. Ich glaube nicht, dass der Vergleich mit der Hose wirklich sachgemäß war, wenn ich das sehr bescheiden mal so sagen darf. Sonst bin ich sehr neutral, aber so langsam erreichen wir alle unsere Grenzen nervlicher Art, denn acht Stunden sind schon eine lange Zeit. – Bitte, Sie haben das Wort.

Andrej Eckhardt (Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG): Da müssen wir Vorstände ganz viel arbeiten für unsere Genossenschaft. – Es ging um Grundstücke. Ich glaube, von Herrn Gräff kam die Frage, was in Marzahn-Hellersdorf passiert und was uns zum Bauen angeboten wurde. Wir selbst haben vor vielen Jahren mal zwei Grundstücke gekauft. Bei einem Grundstück gab es damals vom Liegenschaftsfonds – es ging 8 500

Quadratmeter, die liegen mitten in unserem Bestand – die Auflage, nicht zu bauen. Das hat sich auch im Preis widerspiegelt, das muss man der Fairness halber sagen. Wir haben also in diesem Jahr die Anfrage gestellt: Wenn ihr das aufhebt, wie sieht denn das aus? Wir haben es nur im Grundstückskaufvertrag. Das Grundstück gehört uns. – Nur mal kurz zur Grundstückspolitik. Also, wir hätten gern gebaut. Wir haben das Grundstück da gehabt. Es war baufähig. Es hat einen Bauplan gehabt, und es gab bestimmte Dinge. Uns hat erheblich irritiert, dass von der BIM dann die Aufforderung kam: Ja, ihr könnt dort bauen, wenn ihr uns 500 Euro pro Quadratmeter zahlt. – 4,5 Millionen Euro für ein Grundstück, das schon in unserem Bestand ist, wo es eine Auflage gab, dass wir nicht bauen dürfen, nur dafür, dass die Auflage herausgenommen wurde. 4,5 Million Euro! Jetzt können wir darüber diskutieren, was Spekulation ist. – [Daniel Buchholz (SPD): Was würde das Grundstück heute kosten?] – 500 Euro würde heute der Quadratmeter auch kosten, völlig korrekt, aber ich betone noch mal: Das Grundstück ist unser Bestand. Es kann kein Fremder darauf bauen. Wir können auch nicht darauf bauen. Das Grundstück liegt brach, und wenn es Interesse wäre, nicht Geld zu verdienen – Entschuldigung! –, sondern dass wir bauen, hätte man vielleicht die alte Regelung, eine Regelung, eine vernünftige Regelung getroffen. Also, man wollte den Kaufpreis noch mal haben. Das haben wir natürlich abgelehnt und machen es nicht.

Wir haben uns auch die folgende Frage gestellt. Wir haben nach diesem ersten Entwurf mal durchgerechnet und dachten: Um Gottes Willen, was kommt auf uns zu mit dem Mietendeckel, was passiert alles, können wir unsere Kredite noch bedienen? – Nun haben wir vor einigen Jahren – – Also, ich hatte mit mehreren Banken zu tun, in der Zwischenzeit sind wir irgendwann zur IBB gewechselt und haben gesagt: Okay, wir wollen Berlin unterstützen, eine kommunale Bank, eine tolle Nummer! – Und wir haben die IBB im August angeschrieben: Was passiert denn, wenn wir wirtschaftliche Probleme kriegen? – Wir haben uns nicht auf den Mietendeckel bezogen, wir haben einfach nur gesagt: Es ist ja nicht unüblich, dass auch Wohnungsunternehmen irgendwann mal ein Problem kriegen, und wie würdet ihr denn als IBB reagieren? – Wir gucken immer noch jeden Tag in den Briefkasten; wir haben noch keine Antwort gekriegt. Das ist aus dem August; ich weiß also nicht, was nachher tatsächlich passiert.

Frau Gottwald, Sie haben die Frage nach der Wiedervermietung gestellt, und ich weiß nicht, ob ich Sie richtig verstanden habe. Aber ja, es ist so: Wir unterscheiden zwischen Bestandskunden und neuen Mietern. Das finde ich auch völlig legitim, weil die 10, 15, 20 Jahre regelmäßig eingezahlt haben, und wir müssen es nicht wie die Commerzbank machen: Jeder Neukunde kriegt 200 Euro, und der Altkunde wird abgezockt. – Das machen wir nicht. Das heißt also, wir sind darauf angewiesen – und so ist auch unser Modell –, dass wir in der Neuvermietung eine höhere Miete nehmen als bei dem Bestandsmieter, völlig legitim. Das ist uns ja nach dem neuen – – Das habe ich vorhin rüberzubringen versucht, wo jetzt unsere Probleme herkommen. Es ist notwendig; die neuen Preise in der Neuvermietung sind einfach existenziell für uns.

Die Frage von Frau Schmidberger war: Was soll am Mietendeckel geändert werden? – Ich könnte an der Stelle sagen: Lassen Sie ihn weg! – Sie haben gerade berechtigterweise kurz auf Spanien hingewiesen und den Diktator, den es da gegeben hat. Ich glaube, der hat auch mal den Mietendeckel in einigen Städten eingeführt, und wir kennen das Ergebnis.

Welche Genossenschaft kennen Sie, die nicht so toll ist? Offen gesagt: Da bin ich raus aus der Nummer, weiß ich nicht, kann ich nicht beantworten. – Dann ging es ums Bauen und darum, dass 1997 etwas eingeführt wurde: Wir sind 1997 gegründet worden, und ich kann Ihnen sagen, wir hatten 20 Prozent Leerstand. Die Zahl wurde uns beim Ankauf unterschlagen – wir haben es nicht mitgekriegt – von der Wohnungsbaugesellschaft. Das war eines unserer großen Probleme. Wir hatten einen sehr langen Zeitraum immense Probleme mit dem Leerstand. Insofern war es im Umkehrschluss auch völlig logisch, dass da kein Mensch baut. Aber wir hatten auch keine Unterstützung.

Dann kam die Frage der Umgehung des Mietendeckels – völlig berechtigt, haben wir auch vorhin gehört: Klar werden Sie nachher darüber nachdenken, ob Sie Parkplätze einrichten, alles verknappen an der Stelle und dann 50 Euro nehmen, wenn es im Mietendeckel nicht drin ist. – Ansonsten sind wir nicht so kriminell, dass wir irgendwie Küchen oder ich weiß nicht was verkaufen.

Von Herrn Förster kam die Frage nach der Investition in die Barrierefreiheit: Nun ist es bei mir so, dass wir ausschließlich Plattenbauten aus DDR-Zeiten haben – die auch gut sind, nicht negativ behaftet. Aber da etwas barrierefrei umzubauen, ist sehr schwierig, und deswegen hatten wir uns eigentlich für unsere Älteren auf die Fahne geschrieben – ich habe es vorhin

rübergebracht, wie viel Prozent unserer Bewohner schon Ältere sind, weil sie schon lange Mitglieder sind; also schon rein mathematisch betrachtet – zu bauen, was billiger ist, als in Bestandswohnungen zu investieren und diese umzubauen. Da wir aber nicht neu bauen können und uns das Geld ausgehen würde – Sie müssen rechnen, so eine Wohnung umzubauen, das wissen Sie selber, da müssen Sie 30 000 bis 40 000 Euro auf den Tisch legen, das kriegen Sie nie mit einer Miete rein, rein mathematisch, egal was, das kann sich jeder ausrechnen –, werden wir das also nicht machen können.

Dann kam die Bemerkung: Leute, ihr müsst dann doch zufrieden sein, wenn weniger investiert, weniger gebaut wird, weil dann die Handwerker wieder zur Verfügung stehen! – Wenn man bauen würde, gebe ich Ihnen völlig recht. Also, ich baue gerade ein Theater, und mitten im Bau ziehen die Handwerker einfach mal weg, ob sie einen Vertrag haben oder nicht, und sagen: Ich habe für den nächsten Bau deine Vertragsstrafe schon eingebaut! – Dann stehen Sie da. Also die grauen Haare sind jetzt gar nicht das Mietrecht und das Mietverhältnis und alles, was ein bisschen kompliziert ist, sondern es kommt einfach von den Handwerkern, die machen, was sie wollen. Die Situation haben wir jetzt.

Was ein bisschen einfacher ist, ist die Wohnungsmodernisierung: Da sind wir mit ein paar Tausend Wohnungen privilegiert, dass wir ständig Handwerker haben. Also davon werden wir überhaupt nicht profitieren, wenn der Mietendeckel kommt, dass da irgendwas nicht passiert. Wir werden es nur nicht machen können. Das habe ich vorhin rüberzubringen versucht.

Und dann letztendlich – – Ich dachte, es ist eine freie Redezeit.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Sie haben die Zeit, die Sie brauchen, um die Antworten auf die gestellten Fragen zu geben, und wenn Sie sich konzentrieren, freuen wir uns alle.

Andrej Eckhardt (Wohnungsbaugenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG): Dabei bin ich immer noch. Deswegen habe ich gerade ganz konzentriert auf Ihre Hand geschaut und gedacht: Rede nicht so viel!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Super! Ja, ich habe ein Zeichen gemacht, sich zu konzentrieren.

Andrej Eckhardt (Wohnungsbaugenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG): Letztendlich ist es bei mir kürzer als bei Politikern. – Alternative zum Mietrecht: – [Zuruf] –

Vorsitzende Ülker Radziwill: Herr Eckhardt! Sie können es ja persönlich so meinen – „Letztendlich ist es bei mir kürzer als bei Politikern!“, aber das sind Sätze – – Wir werden ein Wortprotokoll hier erstellen, und wir wollen an der Sache das alles festhalten. Und ich bitte Sie einfach, Ihre Antworten konzentriert zu geben, und bestimmte Meinungsäußerungen – – Die können Sie ja haben, die Meinung, die nimmt Ihnen keiner weg. Aber ich bitte, sich darauf zu konzentrieren. – Danke!

Andrej Eckhardt (Wohnungsbaugenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG): Ja, sicherlich! – Ich versuche ich es noch mal, es kurz zu fassen, und zwar die Frage der Alternative zum Mietendeckel: Das fand ich ganz spannend. Ich habe den Finanzsenator mal angeschrieben und gefragt: Okay, wir wissen alle nicht, wie die Nummer ausgeht. Wir wissen nicht, wie

schnell es geht. Wir haben aber jetzt teilweise Bedarf. Es wird ja immer formuliert, diese 30 Prozent Einkommen usw. Und der Vorschlag war, die Grundsteuer zu senken. Wir sind ja mit einer der Städte oder eines der Länder, die die höchste Grundsteuer haben. – Er schrieb mir dann. Seine Antwort war dann, wofür quasi alles Geld steuerlich ausgegeben wird. Das ist ganz spannend. Und dann meinte er noch: Okay, die Eigentümer müssen ja nicht von den Mietern die Grundsteuer erheben, können sie auch selber bezahlen! – Vielleicht kurz zwei Bemerkungen dazu: Ich glaube, das Land Berlin hat 1,2 Milliarden Euro Überschuss in dem einen Jahr gemacht; die Grundsteuer beträgt 800 Millionen Euro. Ich weiß nicht, warum man da nicht einen Teil abgeben kann. – Alternativ: Wir bezahlen 500 000 Euro Grundsteuer, und alleine unsere Instandhaltung beträgt 500 000 Euro. Das heißt, wenn wir zahlen würden, könnten wir nichts mehr machen. – Danke!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Herr Eckhardt, für die Antworten! – Frau Kern, jetzt haben Sie das Wort!

Maren Kern (Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e. V.): Ich hoffe, dass ich alle Fragen erfasst habe, wenn ich hier fertig bin. Ich will vielleicht mal zunächst – Frau Spranger hat ja darauf hingewiesen – ganz kurz was sagen, Klarstellung Verkauf GSW: Das war jetzt nur eine Feststellung, das war kein Vorwurf. Ich wollte es einfach nur aus der Situation, in der mein Vorgänger damals war – – gewarnt zu haben, das Land Berlin darauf aufmerksam gemacht zu haben damals: Ich werdet irgendwann mal über diese hohen Leerstände wieder weg sein. Ihr werdet Wohnraumbedarf haben, und dann wird euch dieser Wohnraum fehlen! – Ich meine, genauso ist es an der Stelle gekommen. Das sind halt die Erfahrungen, die wir als Experten hier mit einbringen wollen: Nicht, dass wir alles immer besser wissen, sondern lediglich diese Tatsache wollte ich damit zum Ausdruck gebracht haben.

Ich denke mal, das Beste ist ein ausgeglichener Markt, wenn ich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage habe. Der Markt regelt viel, der regelt auch nicht alles – da gehe ich mit Ihnen durchaus d'accord. Ich würde auch sagen, dass es an der einen oder anderen Stelle auch Regelungsbedarf gibt. Für einen ausgeglichenen Markt bzw. für die Unwuchten, die es in diesen Märkten gibt, haben wir einfach in den letzten Jahren Entwicklungen gehabt wie das sog. Schwarmstädteverhalten, dass gerade in größere oder mittelgroße attraktive Städte die Menschen immer stärker reinziehen, das Land sich entleert, und wir gerade viele entleerte Räume auch im ländlichen Bereich gerade haben. Ich kann das aus meiner Erfahrung heraus sagen, weil wir ja eben Brandenburg auch mit vertreten. Für den äußeren, den weiteren Metropolenraum kann ich es sagen: Wir haben dort Leerstände zwischen 25 und 30 Prozent. Da sieht die Welt ganz anders aus, und da würden wir diese Diskussion, die wir hier führen, gar nicht führen.

Neubau: Wenn ich permanent Zuzug in eine Stadt habe, ist für mich die Schaffung von einem zusätzlichen Angebot ganz wichtig und einer der wichtigsten Punkte, den ich an der Stelle nennen möchte. Wenn wir uns die Leerstands- oder Neubauentwicklung in den letzten Jahren anschauen, dann war sie Mitte der Neunziger sehr hoch. 2010 – das ist der Zeitpunkt, wo wir damals gesagt haben, wir haben jetzt einen ausgeglichenen Markt, wir laufen in eine Angebotsknappheit rein – hatten wir Neugenehmigungen von 5 470 Wohnungen. Im Jahr 2014 – da gab es erst den wirklichen Sprung, Frau Schmidberger – waren wir dann bei knapp 20 000. Dann ist es 2015, 2016 angestiegen, und 2017, 2018 sind die Baugenehmigungszahlen wieder

rückläufig. Ich kann das auch nur konstatieren: Das ist für Berlin keine gute Entwicklung. Es müsste da stärker forciert werden. Wir bräuchten wirklich eine Beschleunigung beim Neubau. Es hat sich auf der Bundesebene zwar einiges getan; viele setzen sich immer wieder dafür ein. Wir müssten stärker das serielle Bauen fördern. Also ganz viele Aspekte, ich könnte dazu lange ausholen, aber ich denke, das ist hier dann auch nicht der Ansatz.

In München ist es in der Tat so: München hat ein kontinuierliches Wachstum. Sie haben kaum noch Flächen innerhalb der Stadt, anders als Berlin. – Hamburg hat da auch noch ein bisschen zu bieten. Köln ist z. B. eine Stadt, die in den letzten Jahren auch sehr stark gewachsen ist, die wenig Flächen noch im Angebot hat. Ich denke, Berlin hat da noch einiges zu bieten. Das wird aber nicht, sage ich mal, mit der Stringenz, wie wir sie uns vorstellen und wie es notwendig wäre, eben auch bebaut. Es gibt ja auch Gründe dafür.

Dann haben wir das Thema, wenn wir an den Mietendeckel denken – das haben Sie, Frau Gottwald, und Herr Nelken angesprochen –, mit den Neubauten: Ja, durch den Mietendeckel sind es 4 000 Wohnungen, die durch die Wohnungsgenossenschaften dann in fünf Jahren nicht neu gebaut werden, und 8 000 durch die Privaten. Die Privaten hatten in ihren Planungen – Die erheben wir kontinuierlich Jahr für Jahr. Die großen Privaten wollten so viele Wohnungen neu bauen, und sie haben ihre Pläne jetzt komplett deswegen auf Eis gelegt. – [Zuruf von Gabriele Gottwald (LINKE)] – Ja, die beiden zusammen plus dann auch die Hilfswerk-Siedlung, die Kirchlichen, die an der Stelle auch darunter fallen. Ich muss ehrlich sagen: Wenn ich in dieser Runde bin, dann reden wir jetzt über: in fünf Jahren 12 000 Wohnungen. Da kann man sagen: Interessiert mich nicht – oder uns jetzt als Land Berlin nicht! – Ich halte das aber schon für eine Größenordnung, die allein aufgrund dieses Mietendeckels, was da an weniger Neubau zusammenkommt, schon für wichtig. Die städtischen Gesellschaften – das habe ich vorhin gesagt – werden das auf dem Niveau halten; so sind auch die Rückläufe. Bei den Zahlen, die wir erhoben haben, sind das jetzt aktuelle Befragungen, die wir bei unseren Mitgliedsunternehmen gemacht haben.

Vielleicht noch zum Thema der Rückgänge der Investitionen oder der Mindereinnahmen: Das sind jetzt Mindereinnahmen, die konkret durch den Mietendeckel ausgelöst werden. Das sind einmal keine Mieterhöhungen, die mehr möglich sind. Ich hatte Ihnen, glaube ich, dargestellt und mache das mit den Zahlen immer, dass es kontinuierlich mit Augenmaß in den letzten Jahren in etwa mit der Quote der Inflation Hand in Hand ging. Ich müsste die Zahlen jetzt auch noch mal raussuchen. Also es war immer so um die 2,2 Prozent bis 2,5 Prozent, 3 Prozent. In diesem Jahr ist es etwas höher, das hat aber wiederum mit den gestiegenen Baupreisen zu tun, nämlich mit den stark gestiegenen Preisen für Sanierung, für Modernisierung und für Neubau. Also das ist dazugekommen.

Gerade wenn Sie Wohnungen haben, die im Schnitt bei unseren Mitgliedsunternehmen zwischen 15 und 20 Jahren vermietet sind, dann ist der Sanierungsbedarf danach erheblich – nicht, weil die Wohnungsunternehmen diese Wohnungen nicht grundsätzlich sanieren wollen. Die haben dann die Heizung saniert, die Dächer gedeckt bzw. saniert, die haben die Außenwände saniert. Die sind aber nicht in die Wohnungen im bewohnten Zustand reingegangen und haben die Fußböden neu gemacht, und die haben auch nicht unbedingt die elektrischen Leitungen neu gemacht und Malerarbeiten auch nicht. Wenn Sie aber 20 Jahre in einer Wohnung wohnen, dann sind die entsprechend abgelebt. Das sehen Sie nicht, wenn die Wohnung

noch möbliert ist. Aber wenn sie dann frei ist, sehen Sie das. Und das ist jetzt in den ganz maßvollen Mietanhebungen alles mit eingepreist.

Dann ist es in der Tat so – Sie, Herr Nelken, haben ja versucht, das auszurechnen –, dass wir Einnahmeverluste haben, weil die Mieten jetzt über dem niedrig angesetzten Niveau, das Sie haben – Sie setzen jetzt ja drei Mietspiegel überspringend zurück den 2013-er Mietspiegel an –, und da sind natürlich auch unsere Mitgliedsunternehmen, ich würde mal sagen, im Bereich – Zahlen muss ich nachprüfen – zwischen 15 und 20 Prozent betroffen. Das heißt, ich habe da dann auch die Reduzierung, und so kommen wir in fünf Jahren auf 1,1 Milliarden Euro. Und die 5,5 Milliarden sind diese Hebelwirkung. Sie rechnen immer mit 20 Prozent Eigenkapital. Das heißt, Maßnahmen im Wert von 5,5 Milliarden Euro würden dann nicht mehr in die Bestände investiert. Das werden Sie merken, da müssen wir uns gar nicht um die Hose von Herrn Eckhardt kümmern. – [Heiterkeit] – Aber, sage ich mal, das wird ein schleicher Prozess sein. Das merken Sie nicht im nächsten Jahr, nicht im übernächsten Jahr; das merken Sie so ab drei, fünf, sechs Jahren, das wird Ihnen wahrscheinlich Herr Schrecker gleich bestätigen. Das merken Sie dann, nicht von jetzt auf gleich, und die Wohnungsunternehmen werden unterschiedlich damit umgehen.

Lassen Sie mich bitte noch ein Beispiel nennen – es geht um das Thema „Auswirkung für die Bauwirtschaft“: Ja, wir haben und ich habe mich auch in den letzten Jahren mehrfach darüber beschwert – das kann ich an dieser Stelle noch einmal bekunden –, dass wir seit ungefähr fünf, sechs Jahren den Eindruck – nicht den Eindruck –, die Gewissheit haben, dass die Bauunternehmen in Berlin und Brandenburg nicht in der Weise wachsen, wie unsere Unternehmen die Leistungen abfordern. Ich habe regelmäßig Gespräche mit der Fachgemeinschaft Bau und dem Bauindustrieverband geführt. Das wurde – muss ich an der Stelle auch sagen – ein bisschen in den Wind geschlagen. In den letzten zwei Jahren hat sich das ein Stück weit verändert, und jetzt ist es tatsächlich eine Entlastung, die aber dann jetzt wieder, so wie wir das prognostizieren, in eine völlig andere Richtung, und zwar in die völlig falsche Richtung geht: Seit der Mietdeckel bekannt ist, haben wir aus der Bauwirtschaft heraus die Signale bekommen – je nachdem, ob es sich um Planer, das Malerhandwerk oder andere Handwerke handelt –, dass die haben Stornierungen haben im Bereich zwischen 20 bis 70 Prozent. Bei den Planer hat es zuerst durchgeschlagen, bei anderen ähnlich, aber eben unterschiedlich.

Und jetzt müssen Sie sehen: Es wird das Jahrzehnt der Investitionen für Berlin ausgerufen; das ist von mehrfacher Stelle hier aus dem politischen Raum passiert. Das war damals, glaube ich, ernst gemeint. Ich habe den Eindruck, das ist immer noch ernst gemeint. Wenn man dann aber sagt: „Na ja, dann können die Firmen, die jetzt bei Ihnen nicht mehr zum Einsatz kommen, woanders hingehen, die sollen sich doch mal um den Schulbau kümmern!“, muss man allerdings sagen, dass diese Firmen vielfach auf die Sanierung und den Neubau von Wohnungen und von Geschosswohnungsbau spezialisiert sind. Sie können Tiefbauer nicht einfach zu Malern und auch Dachdecker nicht zu anderen Handwerkern umswitchen.

Wenn Sie den Schulbau nehmen, ist es so, dass Sie bei den Ausschreibungen – und das sind in der Regel Ausschreibungen, weil es die öffentliche Hand macht – als Unternehmen, als Handwerksunternehmen oder als Betrieb einen Jahresumsatz von 60 Millionen haben müssen. Den hat so gut wie keine Firma in Berlin. Insofern hilft der Hinweis, dass das ja umgeswitcht werden kann, nur ganz eingeschränkt, kann ich Ihnen sagen. Die Mitarbeiter, die da jetzt nicht mehr gebraucht werden, werden in relativ kurzer Zeit freigesetzt werden. Wir haben das mitt-

lerweile bei unseren Mitgliedsunternehmen auch schon, dass die sich in der Vergangenheit schon Handwerker rangezogen haben, die sie selber beschäftigt haben. Früher, zu DDR-Zeiten, lief das noch unter Regiebetrieb. Die sind dann alle abgebaut worden, weil das nicht mehr notwendig war. Diese sogenannten Regiebetriebe können Sie dann gar nicht mehr lange vorhalten, und von einem Unternehmen weiß ich – da reden wir über deutlich mehr als 100 Mitarbeiter, die in den letzten Jahren mühsam aufgebaut worden sind –, dass die versuchen, das mit dem Mietendeckel ein Jahr noch irgendwie hinzuschaukeln, und dann werden sie die entlassen müssen. Dann haben wir heute insgesamt in Deutschland eine hohe Beschäftigungsquote, und die werden woandershin abwandern. Da bin ich mir ziemlich sicher. Fünf Jahre können Sie nicht einfach so überbrücken. Dann sind die, was weiß ich – – In Baden-Württemberg, in Bayern werden die mit Kuschhand aufgenommen, und die kommen so schnell nicht wieder zurück. Das ist einfach für meine Begriffe die volkswirtschaftliche Auswirkung.

Dann haben wir die Miethöhen; das habe ich schon angesprochen: Wir haben jetzt gerade unseren Marktmonitor vorgestellt, den ich Ihnen jetzt nicht im Detail vorstellen will, weil das, glaube ich, etwas die Zeit überschreiten würde. Wir haben niedrige Bestandsmieten mit 6,14 Euro im Schnitt. Wir haben auch noch, ich denke, vergleichsweise niedrige Neuvertragsmieten mit 7,80 Euro. Und wir haben Erstvertragsmieten, und die haben wir aus Transparenzgründen – das darf ich an der Stelle nur mal sagen, wir haben nichts zu verbergen – jetzt ausgewiesen: Die liegen bei 10,17 Euro. Erstvermietungsmieten! Woran liegt das wohl? – Weil das Neubau ist, und der Neubau kostet einfach. Die Daten von der Senatsverwaltung gehen von Neubaukosten von 14 Euro aus, und wir liegen bei Neubaukosten, die in dem Bereich von 10,17 Euro liegen; das heißt, die liegen noch darunter. Sie werden wegen der gestiegenen Baupreise im Lauf der nächsten Jahren auch noch ansteigen.

Wenn wir immer an diesen Stellen über explodierende Mieten sprechen: Die Mieten sind gestiegen. Sie sind aber in Berlin von einem superniedrigen Niveau aus angestiegen. Das darf ich an der Stelle immer noch mal, wenn ich mir andere Kurvenverläufe anschau, besonders betonen. Was explodiert ist, sind die Grundstückspreise. Da liegen wir bei 398 Prozent. Das nenne ich Explosion, aber nicht die Steigerung der Mieten, die wir in Berlin hatten, um das noch mal zu sagen.

Dann würde ich ganz gern noch mal kurz eingehen auf das Thema der Daten: Da haben wir in unserem Marktmonitor auf, sage ich mal, ein Stückchen babylonische Sprachverwirrung hingewiesen, die wir da haben zwischen den einzelnen Marktmonitoren, zwischen den Angeboten von Immobilienscout. Wenn Sie sich dort den Wohnungsbedarfsbericht des Landes Berlin anschauen, dann ist der Neubau nur der Erstbezug, gesamt alle Angebotsmieten inklusive Neubau und Erstbezug, und Bestand sind Angebotsmieten ohne Neubau. Ich würde Ihnen das jetzt gern zukommen lassen, weil die Zeit fortgerückt ist. Das heißt, hier werden vielfach Äpfel mit Birnen verglichen, weil das jeder anders definiert.

Das ist auch wieder kein Vorwurf, sondern es geht einfach darum, dass jeder Bericht das anders definiert. Und wir haben uns jetzt die Mühe gemacht – gerade im Blick auf die gestrige Pressekonferenz –, das ein bisschen deutlich zu machen, und dieses Immer-Äpfel-mit-Birnen-Vergleichen funktioniert nicht. Da muss man mal das Obst sortenrein sortieren. Das würde ich Ihnen jetzt einfach zukommen lassen, weil das sonst, ehrlich gesagt, hier ein Stück weit zu weit geht, damit Sie da die Vergleichbarkeit haben. Wir liegen als BBU – das darf ich an der Stelle sagen – selbst mit den Beständen der beiden großen, eben schon genannten Privaten

immer noch deutlich unterhalb des Marktniveaus, und das bitte ich, einfach mal zur Kenntnis zu nehmen und zu beherzigen. Deswegen ist mir auch daran gelegen, diese ganze Thematik sachlich zu betrachten.

Haushaltseinkommen, Zahlenmaterial – das ist hier in dem Haus heute schon anders dargestellt worden: Haushaltsbelastung nach Mikrozensus im Schnitt 28 Prozent. Es gibt Gruppen – da muss man wieder vertieft reingehen – von Haushalten, die darüber liegen, aber die liegen auch nicht bei 60 oder 70 Prozent, sondern da reden wir über einzelne Gruppen, die bei 32 und etwas höher liegen. Das sind genau die Gruppen, die in unserem Land wirklich gekniffen sind: Das sind die Alleinerziehenden mit einem geringen Einkommen; die fallen in diese Gruppen rein. – Aber da muss man wieder gucken: Inwieweit kriegen die Wohngeld usw.? – Das muss man alles mal seriös untersuchen, und wenn man sich darüber unterhält, dann kommt man da, glaube ich, auch ein Stückchen weiter.

Dann haben wir das Thema Barrierefreiheit, demographischer Wandel: Ja, das ist mit drin, aber ich sage mal: Mit dem einen Euro kommen Sie da nicht weit! – Unsere Unternehmen werden es garantiert machen. – Und dann hatten Sie, Herr Nelken und Herr Buchholz, die Frage nach der energetischen Sanierung gestellt: Das war 1,70 Euro. Wie gesagt, das sind ja immer Durchschnittswerte; 1,70 Euro bis 2,50 Euro, ich kann das auch genau raussuchen. Das sind aber immer komplexe Maßnahmen, da können Sie nicht nur, sage ich mal, die Fassade sanieren, da müssen Sie anschließend auch streichen: Dämmen Sie, dann müssen Sie auch streichen. Ein Stück weit ist auch immer Instandhaltung mit dabei; das kommt da mit rein.

Ich sage mal: Es geht darum, eine energetische Sanierung weiter durchzuführen. Also unsere Unternehmen haben da schon viel gemacht, und ich rede da dann eher über die Kleingewerbetreibenden, die gar nichts gemacht haben. Wir haben gerade dieses Jahr im Herbst dieses sogenannte Heizungstauschprogramm aufgelegt. Ich bin ja im Klimaschutzrat Mitglied. Das ist leider Gottes erst im Herbst aufgelegt worden, also im Grunde genommen zu einer Zeit, wo man garantiert nicht über den Neubau oder den Austausch einer Heizung nachdenkt. Das wird also wahrscheinlich erst im nächsten Jahr abgerufen werden. Aber das ist ein Anreizprogramm für die vielen kleinen Eigentümer; unseren müssen Sie das nicht sagen, die machen das auch von allein. Aber das ist, denke ich, ein wichtiger Punkt an der Stelle.

Umgehungsmöglichkeiten sind, glaube ich, hier schon alle sehr umfangreich dargestellt worden, vorhin schon im ersten Panel. Verkäufe von Wohnungen an Selbstnutzer, das habe ich persönlich auch mehrfach schon gehört, also wo man jetzt einfach Panik hat, dass man die Miete, die man eingeplant hat – seien es 7 oder 8 oder 9 Euro –, nach diesem Deckel nicht mehr bekommen kann, dann seine Darlehen nicht mehr ordentlich bedienen kann – ich rede von diesen Kleingewerbetreibenden – und dann sagt: Okay, dann muss ich die Wohnung letztendlich verkaufen, und dann verkaufe ich sie an Selbstnutzer! – Das sind Wirkungsketten, die Sie damit letztendlich umsetzen, und dann wird der gesamte Immobilienmarkt letztendlich davon geprägt, dass wir eine anhaltende Niedrigzinsphase haben. Ich kann mich noch an andere Zeiten erinnern, wo man 9 oder 12 Prozent hatte und es dann schon hieß: Oh, wir gehen auf 7 oder 6 runter! – Das wurde als anhaltende Niedrigzinsphase angesehen. Dass wir jetzt mit anderen Beträgen rechnen und wahrscheinlich noch über einen längeren Zeitraum rechnen werden, ist schwierig, das macht auch den Banken an der Stelle wirklich große Probleme.

Mietspiegelbetrachtungszeitraum war noch eine Frage: Wir sind jetzt bei vier Jahren, und ich sage mal: sechs Jahre, in Gottes Namen! – Zehn Jahre bilden für meine Begriffe den Markt dann, ehrlich gesagt, auch nicht mehr ab.

Dann hatten wir noch folgende Frage: Was ist das größte Problem mit dem Deckel? Also, ich meine, der Deckel insgesamt. Das kann ich jetzt schon mal an der Stelle sagen. Aber wenn Sie mich jetzt nach „Wünsch dir was!“ fragen, dann wäre ich ganz stark dafür, dass man nicht den Mietspiegel 2013 als Grundlage nimmt, sondern die Zahlen von 2019. Denn mit dem Mietendeckel treffen sie wirklich alle unterschiedslos. Sie treffen denjenigen, der 17 oder 20 Euro nimmt, und es gibt die schwarzen Schafe in dieser Stadt. Ich bin die Letzte, die das in irgendeiner Weise leugnen will. Machen Sie eine Taskforce, machen Sie eine Stärkung der Mieterberatung auf Bezirksebene, damit man diesen schwarzen Schafen stärker ans Fell geht, und richten Sie eigene Kammern für Mietrechtsachen ein! Wir können auch noch über eine Senkung der Bestandsmietenkappung reden. Das alles würde viel, viel mehr greifen als dieser Mietendeckel, wo ich in ein bestehendes System ganz gravierend eingreife und wo ich nur sagen kann: Wir machen auf die Folgen aufmerksam.

Wir versuchen natürlich, es dann auch umzusetzen, das ist klar, oder wir werden es dann auch umsetzen. Es wird aber diese wirtschaftlichen Auswirkungen haben, und wenn wir uns das wünschen könnten, dann wären ich dafür, auf andere Werte zu gehen. Dann bestrafe ich nämlich gerade nicht diejenigen wie Genossenschaften, kommunale Gesellschaften und kirchliche Unternehmen, die schon seit Jahren wirklich ganz niedrige Mieten haben und sehr seriös in den Mietsteigerungen mit den Mieterinnen und Mietern umgehen. – Ganz herzlichen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Frau Kern, für Ihre Ausführungen. – Herr Schrecker, jetzt haben Sie das Wort. Bitte sehr!

Frank Schrecker (Sprecher der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin): Ich weiß gar nicht, wie Sie es in solchen Runden so oft aushalten. Wie gesagt, ich sitze heute das erste Mal hier und will versuchen, relativ zügig durchzukommen. Ich will sagen, ich fühle mich nicht wohl, als Genossenschaften hier – jedenfalls für die, die ich hier vertrete – in einem solchen Spannungsfeld zu sein, dass hier Zahlen durch den Raum geworfen werden, wo ich sage: Lassen Sie uns seriös miteinander umgehen und nicht Äpfel und Birnen vergleichen oder irgendwelche maßlosen Übertreibungen vorzutragen, weil das die Kiste eigentlich immer noch weiter hoch treibt.

Vielleicht gehe ich auch so durch, wie die Fragen gestellt wurden. Frau Spranger hatte gefragt, was sind die Themen, die wir so quasi kritisieren oder bei denen wir sagen, dass da etwas in der Stadt falsch läuft. Für mich ist das ganz zentrale Thema die Aufkäufe der Miethäuser und die Umwandlung. Wenn wir das in der Stadt in den Griff bekämen – nicht dass von A nach B ein Haus verkauft wird, auch Genossenschaften, wenn sie könnten, würden das auch machen –, das alles ist, glaube ich, nicht das Thema. Aber das große Elend, ich weiß nicht, ob das hier politisch der Konsens ist, ist, dass im Wesentlichen in der Innenstadt die Häuser aufgekauft und zerlegt werden und dann die Leute, wie auch immer, herausgedrängt werden. Das ist das, was ich erkenne. Wenn wir das schaffen würden, da den Hebel vorzulegen, wäre das ein ganz großes Thema. Ja, wir würden als Genossenschaften auch eher mit Ihnen gehen, wenn wir tatsächlich sehen würden, dass Sie das Mietrecht, das wir haben, beim Bestand, beim Neubau, bei der Modernisierung, bei der Neuvermietung – das hatte ich gesagt –, wirklich durchsetzen würden. Sie sagen, es geht nicht mehr. Daran haben wir deutlichen Zweifel. Das wären für uns Themen, zu sagen: Okay, es ist alles ausgereizt, und deshalb muss es jetzt so sein. – Wir glauben, dass nicht alles ausgereizt ist. Deshalb fühlen wir uns so schlecht, dass wir quasi da jetzt mit unter die Räder kommen.

Sie sprachen die 15 Prozent Rendite an. Natürlich liegt in dem Wort die Provokation. Ich bin aber ganz bei Ihnen. Unser gemeinsames Problem ist, zu sagen: 15 Prozent Mieterhöhung in drei Jahren für Nichtstun. Das steckt dahinter. Auch da sind wir wieder d'accord. 15 Prozent Mieterhöhung für Nichtstun, das brauchen wir weder in der Stadt noch im Bund. Aber die Schwierigkeit für Sie wiederum ist in der Kreation dieses Gesetzes zu sagen: Wie gehen Sie denn mit denen um, die für die Mieterhöhung auch investiert haben, namentlich wir und die Landeseigenen und so weiter? – Das ist das Thema: Einmal eine leistungslose Mieterhöhung, einfach nur, weil sich irgendetwas entwickelt hat, und die anderen – ja, da nehmen wir sie mal wieder als die Guten –, die tatsächlich etwas dafür machen! – Das bekommen Sie nicht auseinander, und deshalb fallen wir da alle hinein.

Wenn Frau Lompscher mit den Landeseigenen diese zwei Prozent im Jahr hat, und zwar über den Bestand zwei Prozent und nicht nur für ein kleines Segment, dann würden wir uns da wahrscheinlich hineinfinden können. Wir brauchen keine 15 Prozent leistungslos in drei Jahren. Aber wir brauchen als Genossenschaft diese zwei Prozent – nehmen wir einmal diese zwei Prozent –, weil uns eben zum Schluss die Baukosten weglaufen. Das haben wir alles schon thematisiert. Das ist bei uns der Preistreiber. Dann kommt die Argumentation mit den Niedrigzinsen. Wir können es uns anschauen. In dem Moment, in dem die Zinsen gesunken sind, sind die Baupreise gestiegen, weil das Geld in die Stadt kam. Vom Prinzip her läuft es

bei uns unter null letztlich. Bitte machen Sie den Unterschied zwischen denen, die für die Mieterhöhungen – auch Genossenschaften, wie gesagt, erhöhen die Mieten, das wissen wir alle – auch wirklich etwas tun und verlässlich etwas tun, und bekämpfen Sie gerne die, die einfach nur sagen: Wir nehmen es mit. – Das auseinander zu bekommen, ist für Sie die große Aufgabe, aber das kann letztlich nicht zu unserem Schaden sein.

Sie sprachen das Thema Genossenschaftsförderung an und sagen: Ja, wenn wir uns ein bisschen anschauen, wie die Genossenschaftsförderung bisher aussah und wie sie abgerufen wurde, merken wir – ich glaube, das ist eben auch ein Problem derzeit zwischen uns –, dass es im Wesentlichen eine Genossenschaft jetzt im großen Umfang abgerufen hat, die sitzt in Friedrichshain-Kreuzberg oder hat zumindest ihre Bestände dort. Ansonsten ist das Thema Genossenschaftsförderung derzeit aber nicht der große Bringer.

Wir nehmen sehr wohl zur Kenntnis und freuen uns auch darüber, dass wir in den Entwicklungsgebieten mit den 20 Prozent dabei sein sollen. Eine der großen Herausforderungen auch bei dieser Geschichte ist, zu sagen: Mal schauen, wie wir da mit den Grundstücken tatsächlich umgehen. – Da sind wir noch weit auseinander in der tatsächlichen Umsetzung. Aber der Weg ist der richtige. Deshalb sind wir da durchaus natürlich auch dabei. Und da will ich ganz kurz auch, aber es kommt nachher noch mal – ach, Herr Buchholz hat es angesprochen –, sagen: Was ist denn das für eine Meldung, wenn zwei Genossenschaften, die sich für die Buckower Felder interessiert haben, zwei hundertjährige Genossenschaften – – Das ist nicht irgendjemand, das sind richtig große renommierte Genossenschaften, die gesagt haben: Wir gehen da – – Ich bin aus der Stadt hier und sage: Wir gehen da raus. – Ich entschuldige mich bei allen, die da sagen, es ist so weit draußen oder auch nicht. Die beiden Genossenschaften haben gesagt, und ich wäre theoretisch auch dabei, zu sagen: Wir werden es nicht mehr stemmen können.

In der Presse – – Das ist auch eines meiner Probleme. Die Genossenschaften haben nicht irgendwie was gesagt, sondern die beiden haben gesagt: Wir werden es nicht mehr stemmen können. – Das ist die einzige Aussage, die die Genossenschaften getroffen haben, nicht mehr und nicht weniger. Insofern ist der Vorwurf, wir würden da das große Rad drehen, gar nicht unser Thema. Was mich daran irritiert, ist, nachdem diese Meldung draußen war, aus dem politischen Raum zu hören, frei übersetzt als Berliner: C'est la vie. Ist halt so. – An der Stelle möchte ich darauf aufmerksam machen, dass jede Genossenschaft, die sich aus dem Neubau, aus welchen Gründen auch, zurückziehen muss, und auch wir werden uns zurückziehen, ein Problem ist. Da darf man nicht einfach sagen, dass noch genug andere da sind. Das sind genau die Zeichen, die wir so problematisch finden. Es scheint keine Rolle zu spielen.

Frau Spranger fragte noch und sagte, dass wir bei den Genossenschaften über 180 Millionen Euro reden, die uns in diesen ersten fünf Jahren fehlen. Das ist in 2020 noch nicht das Problem, sondern es steigert sich von Jahr zu Jahr. Die Auswirkungen des Mietendeckels laufen nicht gleichmäßig, sondern sie laufen exorbitant nach oben – und auch mit der Bitte, da passiert da hinten was. Frau Kern hatte es angesprochen. Das merken wir nächstes Jahr noch gar nicht. Auch meine Mitglieder werden mich fragen: Was machst du denn für ein Theater? – Wir werden ihnen aber erklären, was am Ende der Fahnenstange herauskommt. Uns fehlen 180 Millionen Euro, ob man das glauben will oder nicht. Es ist einfach so. Wir haben keinen Grund, hier irgendwelche Zahlen vorzulegen, die Hokuspokus sind.

Herr Gräff fragte zu den Grundstücken, welche Grundstücke schon an die Genossenschaften gegangen seien. Ich habe es jetzt, ehrlich gesagt, nicht mehr so im Kopf. Ich glaube, wir waren bei 30 Grundstücken, die an die Genossenschaften gehen sollten. Frau Lompscher hatte, als wir mal zusammen gesessen haben, diese Grundstücke als, ich glaube, semioptimal bezeichnet, um zu sagen, sie hätten nicht unbedingt die Qualität, die wir brauchen. Wir brauchen PS auf der Straße. Es geht nicht darum, zwei Doppelhaushälften zu bauen, sondern wir brauchen als Genossenschaft mit Ihnen gemeinsam PS. Dafür sind diese Grundstücke, glaube ich, nicht geeignet. Tatsächlich, glaube ich, sind es maximal zwei Genossenschaften – eine ist, glaube ich, in Treptow-Köpenick –, die wirklich kleine Flächen übernehmen konnten. Wir haben diese 30 Grundstücke auch – ich glaube, der Begriff ist unterwegs – als Rudis Resterampe bezeichnet. Damit kommen wir nicht vorwärts. Mit den 20 Prozent in den Entwicklungsgebieten, das ist sicherlich durchaus ein Thema. Aber wir brauchen nicht nur genossenschaftlichen neuen Wohnraum am Rande der Stadt, wir brauchen ihn auch in der Stadt. Da wird es schon wieder ein Stückchen schwieriger.

Die Frage von Herrn Gräff, wann die Genossenschaften – – Ich kann in dem Moment natürlich nicht für alle Genossenschaften sprechen, weil ich nicht jede einzelne kenne, in ihrer wirtschaftlichen Ausprägung. Nehmen wir es für die Berolina, wann ist die Berolina pleite? – Zunächst einmal: Diesen Moment kann es gar nicht geben, weil ich dafür als Vorstand völlig ungeeignet wäre. Würden wir einfach nichts tun, wären wir im Jahr 2023 zahlungsunfähig. So schnell geht es. 2020 steht vor der Tür, 2023 wäre das Geld alle. Das ist eine völlig rein theoretische Diskussion. Was werden wir tun? Wir sind gerade aktuell dabei. Wir schauen uns das an. In meiner Genossenschaft fehlen 5 Millionen Euro. Das haben wir alles schon erzählt. Wir sind dabei, unsere Pläne so anzupassen, dass wir diese 5 Millionen Euro in unseren Investitionen kürzen werden, und nicht irgendwo. Es ist echtes Geld, das hier in die Stadt gegangen wäre und das stadtentwicklungsmäßig natürlich auch gewirkt hätte.

Auf die Fragen, wo wir kürzen werden: Stellen Sie sich vor, Sie würden bei einer Genossenschaft wohnen, und dann kommt der Vorstadt und sagte: Wir haben zwei Möglichkeiten. Wir fahren unsere Investitionen im Bestand, in den Bestandshäusern, in der Sanierung, zurück, oder wir kürzen beim Neubau. – Dann wissen Sie, was meine Bewohner, meine jetzt vorhandenen Bewohner sagen werden: Mein lieber Freund, du wirst doch nicht die Häuser vernachlässigen. Der Neubau, den die im Grunde auch gar nicht brauchen, weil sie schon in einer Genossenschaft wohnen – – Auch Vorstände, entgegen allem, was wir manchmal jetzt so hören, müssen sagen: Wir sind die Motoren. Wir werben auch für genossenschaftlichen Neubau auch an der einen oder anderen Stelle gegen den einzelnen Willen der Mitglieder. – Die Investitionen zumindest bei uns in der Genossenschaft werden, da sind wir – bei den 4 000 Wohnungen, die weniger gebaut werden – dabei. Wir werden alles Mögliche unternehmen, damit wir den Bestand in der Zeit halten. Das wird die fünf Jahre auch funktionieren. Ärgerlich ist, dass wir uns nicht weiter entwickeln können. Aber unsere Sorge ist, was im sechsten, siebenten und achten Jahr ist. Das Vertrauen, ich sage es noch einmal, haben wir nicht, dass das Ding nach fünf Jahren zu Ende ist.

Frau Gottwald fragte noch einmal nach dem Mietspiegel 2025. Da würde ich nur noch einmal an Frau Prof. Knauthe erinnern. 2025 gibt es keinen Mietspiegel mehr. Die Genossenschaftsmitglieder werden geschützt sein, auch wir werden im Jahr 2025 Mieten erhöhen müssen, wenn wir fünf Jahre nichts gemacht haben, aber wir werden das sozial abgefedert machen. Aber die Gruppen, die Schutz brauchen, werden über Vergleichswohnungen, genauso, wie ich

es Ihnen gesagt habe, am ersten Tag 15 Prozent und drei Jahre später wieder ganz normal über BGB dann 30 Prozent Mieterhöhungen haben. Das kann es einfach nicht sein. Das sind die Nebenwirkungen, von denen wir sagen, dass es in der Gesamtschau schwierig ist.

Sie fragten noch einmal nach dem Thema der Herausnahme von Genossenschaften. Wir haben verschiedene Ansätze gebracht. Dass es schwierig ist, ist auch unbestritten. Wenn ich aber ehrlich bin, haben wir das Gefühl, zumindest bei Teilen der Koalition, dass der echte Wille zu schauen, wo wir den Ansatz haben, Genossenschaften herauszunehmen, weil wir im juristischen Neuland und Experimentierfeld sind – – Dass der echte Wille da ist, daran zweifeln wir zumindest manchmal. Wir haben das Gutachten vorgelegt. Da sagt man, das ist es nicht. Die Grünen zeigen einen Weg auf. Da haben wir auch relativ schnell gehört und sagen, das kann es nicht sein. Wir haben noch einmal ganz deutlich gemacht, dass unsere Bewohner Eigentümer der Unternehmen sind. Insofern glauben wir, dass es Ansätze gibt, zumindest konstruktiv nach vorne zu reden und nicht als Erstes zu sagen, das geht alles nicht. Das ist für uns ein bisschen schwierig.

Noch mal zum Mietendeckel: Das Thema der Wiedervermietung – es kam schon einmal – ist für uns ein ganz großes, zentrales Problem, weil wir viel Geld in die einzelne Wohnung hineinstecken und auf die Altmiete abstellen sollen. So wird es nicht gehen. Auch wieder einmal heruntergebrochen auf mein Unternehmen sage ich, dass wir für diese Neuvermietung, wie wir es nennen, also Wiedervermietung, für die Instandsetzungsmaßnahmen, für den Berliner Handwerker – wir müssen unterscheiden zwischen dem Handwerker, der bei uns im Bestand arbeitet, und den Neubaufirmen – jedes Jahr 2 Millionen Euro ausgeben. Wenn es demnächst so kommt, wie es derzeit auf dem Tisch liegt, werden wir aus den 2 Millionen Euro 1 Million Euro machen. Wir werden nur das Nötigste in den Wohnungen machen. Wir gruseln uns davor, aber wahrscheinlich wird es so kommen. Und ja, dann ziehen die Leute für 5,20 Euro in eine nicht sanierte Wohnung ein. Das ist nicht das, was wir wollen. Es betrifft bei mir drei Handwerksfirmen, den Elektriker, den Maler und den Fußbodenleger. Für diese drei Firmen geht das Auftragsvolumen in Summe um 1 Million Euro zurück. Ist es wichtig, ist es nicht wichtig? Noch einmal, die Berolina mit 4 000 Wohnungen ist nur eine mittelgroße Genossenschaft. Multiplizieren Sie das bitte einfach einmal nach oben.

Frau Schmidberger hatte die Frage gestellt, was wir uns wünschen würden. Frau Kern ist auch schon darauf eingegangen. Sie ahnen, wenn wirklich Weihnachten wäre, würde ich sagen: Lassen Sie es sein, und lassen Sie uns etwas Besseres finden! – Ich vermute, das wird es dieses Jahr Weihnachten nicht geben. Tatsächlich wäre es so, wenn es schon kommen muss, dann nehmen Sie den Mietspiegel 2019, das, was einmal auch Ausgangspunkt war – so hatten wir es jedenfalls verstanden –, und frieren Sie die Mieten fünf Jahre auf dem Niveau von 2019 ein. Damit können wir noch agieren. Damit haben wir die Luft. Damit treffen Sie die ganz oben, die wir auch nicht gut finden. Da kann man auch über das Wirtschaftsstrafgesetz agieren. Dann können wir dort auch die Mieten herunterholen. Das, was Sie machen wollen, auf den Mietspiegel 2013 abzusenken, ist für uns nach wie vor ein riesiges Problem.

Genossenschaftlicher Neubau: Wenn Sie sagen, es hat seit Ewigkeiten keiner mehr gebaut, darf ich Ihnen sagen, dass die Genossenschaften spätestens im Jahr 2000 schon wieder angefangen haben zu bauen, weil wir selbst auch Bestandsentwicklung brauchen. Das ist unser Thema. Wir brauchen einfach eine kontinuierliche Entwicklung. Wir können jetzt nicht bremsen und in fünf oder sechs Jahren wieder anfangen. Das geben die Unternehmensgrößen gar

nicht her. Wir brauchen eine kontinuierliche Entwicklung. Dafür brauchen wir auch die 180 Millionen Euro letztlich.

Die Frage: Was können Sie sich vorstellen, welche Umgehungsstrategien es gibt? – Dazu muss ich Ihnen sagen: Wenn ich Ihnen als Genossenschaftsvorstand sage, wie man das alles machen könnte, wäre es absurd. Ich komme auf bestimmte Ideen auch gar nicht. Ich bin auch relativ stolz darauf, dass ich nicht solche kranken Gedanken habe, wie man urplötzlich Kellerflächen oder was auch immer vermietet. Aber absurd ist es, dass die, die wir bekämpfen wollen, irgendwelche Regelungen für sich finden werden und die Gekniffenen nachher wieder die Genossenschaften sind.

Die Frage von Herrn Förster war zum Thema Demographie. Das hatte ich im Eingangsstatement gesagt. Wir gehen davon aus, dass wir pro Wohnung ungefähr 15 000 Euro brauchen. Das ist nicht viel. Da reden wir im Wesentlichen über das Bad. Und je nachdem, wie die Häuser gebaut sind, schaffen wir es noch, dieses Hochparterre-Problem irgendwie zu händeln. Da können Sie sich jede x-beliebige Wohnungsanzahl mal 15 000 Euro hochrechnen. Die Berolina, wenn sie 30 Prozent der Wohnungen nur mit einem barrierearmen Bad – – Wir reden noch nicht von einem barrierefreien Bad, das geht bei 4 Quadratmetern alles gar nicht. Ich bräuchte 20 Millionen Euro. Die haben wir überhaupt nicht. Wofür bräuchten wir Mieterhöhungen? Genau für solche Geschichten!

Abschließend möchte ich noch einmal auf Herrn Buchholz eingehen – Buckower Felder, wie gesagt, der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick und die Steglitzer, die sich dort herausgezogen haben. Nehmen Sie bitte diese Themen ernst. Deshalb werden die Buckower Felder trotzdem gebaut. Das ist gar nicht das Thema. Aber die Genossenschaften signalisieren Ihnen ganz deutlich, was da gerade passiert, und es ist eben erst der Anfang.

Zum Thema Baukapazitäten haben wir gesagt: Im Handwerk sollten Sie sich, sollten wir uns, große Sorgen machen. Im Neubau sehe ich das noch nicht so doll, weil ich glaube, dass der Neubau laufen wird. Ob es der richtige Neubau ist, ist wieder die nächste Frage. Aber im Handwerk, in der Sanierung, wie ich Ihnen gesagt habe, der Elektriker, der Fußbodenleger und der Maler, das sind kleine Unternehmen, die wird es treffen. Die können auch nicht irgendwo in den Neubau umswitchen. – Danke schön!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Herr Schrecker! Eines kann ich Ihnen versichern. Wir nehmen das alles hier sehr ernst.

Frank Schrecker (Sprecher der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin): Danke schön!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann kommt jetzt unser letzter Anzuhörender, Herr Dr. Tietzsch! Danach hat die Senatorin noch das Wort. Dann hatte Frau Schmidberger noch einmal um das Wort gebeten. Ich weiß nicht, ob das noch notwendig ist. – Möchten Sie diese eine Frage jetzt gleich stellen, Frau Schmidberger? Wenn es ganz kurz ist, bitte!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Nur kurz an Frau Kern: Apropos Äpfel und Birnen nicht vergleichen. Können Sie uns sagen, warum Sie immer auf das Thema, weniger Baugenehmigungen eingehen und nie von den Baufertigstellungen sprechen, Frau Kern? Da haben sich doch die Jahre bisher ganz positiv entwickelt.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Herr Dr. Tietzsch! Ich nehme einfach mal kurz Frau Kern an die Reihe, und dann sind Sie danach an der Reihe.

Maren Kern (Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e. V.): Am Ende einer Baugenehmigung steht der Neubau. Wenn die Baugenehmigungszahlen zurückgehen, geht der Neubau am Ende auch zurück. Wir haben immer diese Überhänge. Wenn ich weniger Baugenehmigungen habe, kann ich am Ende auch weniger bauen. – [Zuruf von Katrin Schmidberger (GRÜNE)]

Vorsitzende Ülker Radziwill: Gut! – Es wurde eine Frage gestellt und die Antwort gegeben. – Herr Dr. Tietzsch, Sie haben das Wort. – Ich würde mir sehr wünschen, wenn wir es vielleicht schaffen, kurz nach 19.00 Uhr fertig werden zu können. Vielleicht gelingt es uns ja.

Dr. Rainer Tietzsch (Rechtsanwalt): Ich will mich gerne bemühen. Es ist ja nun schon eine Menge ausgebreitet worden. Ich habe hier eine Reihe von Stichworten auf dem Zettel. Ich werde versuchen, sie abzuarbeiten. Selbstverständlich ist der Dreh- und Angelpunkt der Entwicklung, die wir haben, die Explosion bei den Grundstückspreisen. Selbstverständlich ist das einer der Kernpunkte überhaupt. Da können wir uns leider auch als Landesgesetzgeber nicht so ohne weiteres Dinge ausdenken, wie wir das steuern können. Das hat auch dazu geführt, dass wir teilweise diese Grundstücksrotation haben, drei, vier, fünf Verkäufe hintereinander, Verdoppelung, Verdreifachung der Preise innerhalb von wenigen Jahren, manchmal innerhalb eines Jahres. Dass das von Akteuren betrieben wird, die wir jetzt nicht zu einer gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft rechnen, ist auch völlig unstrittig.

Die Frontstellung, die ich hier teilweise wahrnehme – – Dass sich die Genossenschafter oder auch der BBU, der zu einem großen Teil auch Genossenschaften beherbergt, unter Druck gesetzt fühlen von diesem Projekt, kann ich gut nachvollziehen, wobei wir aber das Dilemma nicht lösen können, dass es eine Ausnahme für eine Rechtsformgenossenschaft rechtlich nicht geben kann. Das ist völlig ausgepaukt, das geht nicht. Was man machen könnte, wäre, nach Parametern zu suchen, die eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung sicherstellt. Nun haben wir leider auch in Mitwirkung der Genossenschaften, muss man leider sagen, die Gemeinnützigkeit Ende der Achtzigerjahre zerschossen. Hätten wir die, könnten wir sagen, alle die, die der Gemeinnützigkeit angehören, können anders behandelt werden, weil die einem besonderen Rechtsregime unterliegen.

Es gibt Bestrebungen, und man kann über diesen Mietendeckel noch weit hinausdenken. Der positivste Aspekt: Auch wenn das so erbittert von manchen bekämpft wird und es immer wieder heißt, es sei verfassungswidrig, würde ich vorschlagen: Nehmen Sie ernst, dass es diese Landeskompetenz für das Wohnungswesen gibt, die dem Land neue Steuerungsmöglichkeiten gibt. Darüber müssen wir gemeinsam nachdenken, wie wir daraus vernünftige Ansätze entwickeln.

Weil Sie, Herr Schrecker, das noch einmal aufgegriffen hatten, was Herr Gräff sagte, der jetzt nicht da ist, man könne das doch alles über das Wirtschaftsstrafgesetz regeln und warum da nicht geschehe. Dazu muss ich sagen, dass das Gesetz an dieser Stelle eine Schwachstelle hat. Es ist ein Bundesgesetz. Der Bundesgesetzgeber weigert sich seit etwa acht Jahren, den vielfältigen Initiativen, das zu beseitigen, nachzukommen. Fragen Sie mich nicht, warum. Ich

hoffe jetzt, wenn nun ausgerechnet eine solche Initiative mal aus Bayern kommt, dass dann wenigstens Bayern vielleicht nicht gegen den Antrag stimmt. Das weiß ich aber auch noch nicht. Es könnte auch, wenn die Wellen wieder in die andere Richtung schlagen, auch wieder anders ausgehen.

Ich will noch einmal in Erinnerung rufen, dass die Zeiten, in denen in Deutschland umfangreiche Wohnungsbauzahlen erreicht wurden, sämtlich Zeiten von regulierten Mietpreisen waren. Das kann man aus den Statistiken genau ersehen. Wenn ich immer höre: „Gebt alles frei, dann geht alles gut!“, kann ich nur sagen, schauen Sie sich die Jahre 1960 bis 1972 an. Zeigen Sie mir die Tausende von Wohnungen, die da gebaut worden sind. Es ist einfach nicht richtig. – [Unruhe] –

Vorsitzende Ülker Radziwill: Jetzt hat Herr Dr. Tietzsch das Wort. Auch ihm wollen wir bitte zuhören.

Dr. Rainer Tietzsch (Rechtsanwalt): Ein bisschen Dazwischengerede muss auch mal sein. – Die Konstruktion des Mietspiegels, das wurde jetzt auch mehrfach erwähnt, der ein bewährtes Instrument sein könnte – ich habe es vorhin schon gesagt –, diese Konstruktion ist zunächst einmal eine Erhöhungstendenz. Es gibt die Möglichkeit, die Mieten in einem gewissen Rahmen zu erhöhen. Wenn ich diesen Rahmen nicht steuern kann, weil durch zum Beispiel ungebremste Neuvermietungen die Oberwerte steigen und damit der Mietspiegel nach oben rutscht, habe ich an dieser Stelle eben ein Regulierungsinstrument verloren.

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums – – Sie haben das etwas kritisch angemerkt, weil Sie sagten, dass sich damit der Mietspiegel noch weiter vom Marktpreis entfernt. Das fiel mir schon bei Herrn Voigtländer auf: Was ist denn der Marktpreis? Ist denn der Marktpreis das, was ich bekomme, wenn sich keiner mehr wehrt? – Das kann doch nicht richtig sein. Diese Vorstellung, alles, was unreguliert verlangt wird, wenn sich keiner mehr dagegen wehrt, das sei die optimale Stelle des Ausgleichs zwischen Angebot und Nachfrage, das halte ich, ehrlich gesagt, für etwas abwegig.

Das entspricht auch, ich muss zwischendurch leider auch immer wieder auf rechtliche Dinge zurückkommen, nicht dem, was unsere Verfassung vorsieht. Die Verfassung sieht ein sozialgebundenes Eigentum vor. Dazu gehört nicht, dass der einzelne Eigentümer nimmt, was er kriegen kann. Das ist in Dutzenden von Urteilen des Bundesverfassungsgerichts niedergelegt. Die Vorstellung einer möglichst hohen Rendite ist nicht einmal vom Gewährleistungsbereich des Eigentums erfasst. Das heißt, da geht es nicht um die Frage: Kann ich das begrenzen? Kann ich eine Schranke ziehen, oder schränke ich da das Eigentum ein? – Es ist schon gar nicht drin. Es ist von der Konzeption des sozial gebundenen Eigentums in der Bundesrepublik – das ist leider vielfach auch vergessen worden – so nie konzipiert gewesen. Es gibt dutzendweise Rechtsprechungen des Bundesverfassungsgerichts, die das bestätigen. Das heißt, die Regel in Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes, dass der Gebrauch des Eigentums zugleich der Allgemeinheit dienen soll – zugleich der Allgemeinheit dienen soll –, heißt nicht, irgendwann und nicht ein bisschen und vielleicht der Allgemeinheit, sondern zugleich der Allgemeinheit. Es ist nicht nur eine Handhabe für den Gesetzgeber, Grenzziehungen vorzunehmen, sondern ist der unmittelbare Appell an jeden Grundstückseigentümer, insbesondere, weil das Grundeigentum so besonders sozialgebunden ist, sein Eigentum so zu gebrauchen, dass das Ge-

meinwohl dadurch gefördert wird – Bundesverfassungsgericht, 21. Band, wenn es jemanden interessiert.

Das muss man bei der ganzen Diskussion immer wieder in den Griff nehmen. Ich verstehe Ihren Unwillen auf der Genossenschaftsseite, dass Sie sagen: Wir versuchen mit unseren Mitteln, aber zunächst einmal für unsere Mitglieder und damit auf uns orientiert, einen Beitrag zur Lösung des Problems zu leisten. – Dummerweise gibt es nicht nur Genossenschaften, die in einer solchen Weise wirtschaften. Ich hatte schon zahlreiche Fälle auch in meiner Praxis von Leuten, wo ich sagte: Da würde ich in diese Genossenschaften am liebsten sofort die Staatsanwaltschaft schicken. – Es ist aber so, dass man sagen muss, es gibt wie überall auch leider unter den Genossenschaften welche, die diese Rechtsform auch missbrauchen. Deswegen kann man dummerweise nicht sagen, dass alle Genossenschaften raus sind. Das geht nicht. Man muss versuchen, gemeinsame Maßstäbe zu finden, wie man eine solche gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung abstrakt formulieren kann. Das ist unsere Aufgabe. Ich hatte aus den früheren Diskussionen auch mal gehört: Wir sind damit unzufrieden. Man will dafür etwas tun. – Ich hätte gern konkretere Vorschläge gehabt, wie wir solche Maßstäbe eingrenzen können. Es ist leider dann vieles auch in der Öffentlichkeit ein bisschen hochgekocht, sodass man manche Dinge auch nicht mehr vernünftig diskutieren konnte. Ich hoffe, wir kommen darauf zurück.

Es wurde noch gefragt, welche Entwicklungsperspektive wir sehen, wenn jetzt ein Mietendeckel eingreift. Zunächst einmal meine ich, dass es ein Signal an die Immobilienwirtschaft ist, dass die Fahnenstange nach oben nicht unbegrenzt ist. Das ist jetzt für Sie, die Genosschafter, gar nicht das Problem, weil Sie gar nicht an der oberen Spitze der Fahnenstange arbeiten. Aber es gibt Bereiche der Immobilienwirtschaft, die versuchen, diese Möglichkeiten auszureizen. Ein solches Signal, dass die Rendite nicht ohne weiteres unbegrenzt weiterfließt, wird eine gewisse Rückkopplung haben. Meine Hoffnung ist, dass wir eine Art von Playern, die besonders rücksichtslos vorgehen, vielleicht auf diese Weise ein bisschen vergraulen. Das wäre mir ein lohnenswertes Ziel, auch wenn das dann vielleicht dazu führt, dass sehr hochpreisig angebotene Wohnungen vielleicht dann in diesem Moment erst einmal von denen nicht gebaut werden. Denn wir stellen auch fest, dass genau diese Hardcore-Player im Grunde genommen auch diejenigen, die ordentlich an der Entwicklung der Wohnungsbestände arbeiten wollen, verdrängen. Wie Sie auch schon selbst sagen, Frau Kern, wenn die Grundstückspreise in den Himmel steigen, weil alle damit rechnen, dass sie das durch eine überbeuerte Miete immer wieder refinanzieren können, ist es eine Schraube ohne Ende. Wenn man an dieser Stelle das Signal setzen könnte: „Nein, Moment, es ist vielleicht nicht endlos!“, dann hätten wir schon einen gewissen Aufmerksamkeitseffekt erreicht.

Was den Umgang mit dem Mietspiegel und vielleicht auch mit dem Ende des Mietendeckels angeht, würde ich persönlich immer sagen – wir haben jetzt Ende 2019 –, dass wir sogar den nächsten Mietspiegel noch in Auftrag geben. Was hindert uns? Bis der Mietendeckel in Kraft tritt, ist fast der gesamte Zeitraum abgelaufen seit dem Erhebungsstichtag, und wir hätten einen relativ frischen Mietspiegel, der dann da liegt, der dann auch eine gewisse Haltbarkeitsdauer hat. Und übrigens, auch das muss man wissen, der Mietspiegel hat zwar nur eine – als qualifizierter Mietspiegel – begrenzte Haltbarkeitsdauer, aber wenn die abgelaufen ist, gilt er als einfacher Mietspiegel weiter.

Das ist also nicht so, dass man ins Bodenlose fällt. Die weitere Überlegung, die auch von Anfang an mit diesem Mietendeckelgesetz verbunden worden ist: Wenn man mit der Erfassung der entsprechenden Mieten ein Wohnungskataster aufbauen würde, dann hätte man über eine sogenannte Mietdatenbank – das wurde, glaube ich, heute Vormittag schon irgendwann angesprochen – eine weitere Möglichkeit, sich zu orientieren, welche Mieten üblich und angemessen sind. – Ich glaube, die weiteren Punkte sollte ich fast alle beiseitelassen. – Entschuldigung, wenn ich vorhin etwas provoziert habe, mit dieser hässlichen Erfahrung, die ich mit einer Genossenschaft gemacht habe. Dafür können Sie natürlich alle nichts, aber manchmal prägt einen auch so etwas.

Ich will nur noch einmal sagen, zum Verhältnis von Bundesmietrecht zu dem Landesmieten-deckel: Wir wissen, das Bundesmietrecht kann diese Regulierung nicht leisten. Das haben wir gesehen, und man kann auch nachvollziehen, warum das nicht funktioniert. Man kann sich nun lange darüber streiten. Die einen sagen, eine Kompetenz für das Wohnungswesen gibt es nicht, oder sie versuchen es dann, in das Mietrecht hineinzugeheimnissen. Ich meine, das wird sich letztlich nicht durchsetzen. Die treffendste Formulierung, die ich in dieser Debatte gehört habe, ist in einem Aufsatz, der sich gar nicht konkret auf den Mietendeckel bezieht, sondern sich in einem anderen Kontext zur Eigentumsbindung befindet. Prof. Michael Kloepfer, ein durchaus konservativer Verfassungsrechtler – revolutionärer Umtriebe völlig unverdächtig –, schrieb ganz kurz und trocken: Der Bund kann solche Regelungen der Länder nicht unterbinden. Er könnte sie überflüssig machen, indem er auf der übergeordneten Ebene, schon auf der Ebene des Vertragsrechts, effiziente Regulierungsinstrumente zulassen würde.

Was wir erleben, ist leider, dass man, selbst, wenn ganz konkrete Wünsche oder Vorstellungen für eine Veränderung wie zum Beispiel bei der Mietpreisbremse vorliegen, den Effekt hat, dass ein Teil dann sagt: Wenn wir es schon nicht verhindern können, dann durchlöchern wir es so, dass es nicht funktioniert. – Der Effekt ist, dass wir Instrumente haben, die den Bürger im Grunde genommen enttäuschen. Und deswegen – letzte Wendung zurück zu diesem Mietendeckel – ist mein größtes Interesse, dass wir bei den Einzelformulierungen des Gesetzes noch mal genau schauen, dass sie möglichst präzise die Tatbestandsvoraussetzungen und die Rechtsfolge benennen, sodass wir dann damit möglichst direkt auch Effekte erzielen.

Bei den negativen Effekte, die Sie bei Ihren Unternehmen sehen, würde ich mir auch wünschen, dass wir eine Differenzierung durchsetzen können. Wir können dummerweise nicht auf dieser einfachen Ebene sagen: Die sind raus. –, sondern wir müssten da Parameter finden, die wirklich greifen. Ich bin schon selbst seit Längerem dabei, mir darüber Gedanken zu machen. Aber wir sind da auch auf die Zuarbeit und die Vorschläge aus den Unternehmen angewiesen, die an einer gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft interessiert sind. – Vielen Dank! – [Beifall von der SPD, der Linken und den Grünen] –

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank an alle Anzuhörenden – auch an Sie noch einmal besonders, Herr Dr. Tietzsch! – Jetzt hat Frau Senatorin Lompscher das Wort!

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn): Mit Blick auf die Uhr will ich es ganz kurz halten. Ich will zu einer Aussage, die im Rahmen der Anhörung getroffen worden ist, klarstellen: Es ist vorhin – ich glaube, von Prof. Voigtländer – gesagt worden, dass die Mieltabelle und so etwas dazu führen würde, dass rund 70 Prozent der Wohnungen von Absenkungen betroffen sein werden. Da ist in der Studie schlicht und ergreifend ein Fehler, denn er ist von

der Differenz zwischen Angebotsmieten und Mieten gemäß Mietentabelle ausgegangen. Wir gehen hier immer von Bestandsmieten aus; insofern ist es noch mal wichtig, klarzustellen, dass diese 70 Prozent nicht wirklich eine Grundlage haben.

Ich will auch deutlich machen: Es geht nicht darum, dass die durchschnittliche Bestandsmiete in Berlin eine Mietregulierung erforderlich machen würde. Das könnte man sogar noch unterschreiben, auch wenn die kontinuierlich gestiegen sind – auch in Zeiten, als der Wohnungsmarkt entspannt war; das kann man nachvollziehen, wenn man auf der Zeitreihe nach hinten guckt. Es geht um die überdurchschnittlich hohen Angebotsmieten, und es geht um überhöhte Bestandsmieten. Es geht immer nur darum, wenn wir über den Mechanismus von Wiedervermietungsmiete, Mietobergrenze und Absenkungsmöglichkeit sprechen.

Ich bin von Frau Spranger gebeten worden, kurz die Rolle des Neubaus zu beleuchten. Das will ich ganz kurz machen, und muss – sehr ungern – dem widersprechen, dass je mehr Baugenehmigungen vorliegen, desto höher die Zahl der Fertigstellungen ist. Das ist leider nicht so. Wir hatten im Jahr 2010 – mit dem Sie angefangen haben und wo es knapp 6 000 Baugenehmigungen gab – eine Fertigstellungszahl von reichlich 4 000. Das ist für eine Stadt wie Berlin ein Scherz. Das wissen wir. Das war viel zu wenig. Das wissen wir auch. Wir hatten im letzten Jahr eine Baugenehmigungszahl von über 24 000 – 24 300, glaube ich, irgendetwas in dem Dreh –, und wir hatten eine Fertigstellungszahl von ungefähr 16 700. Es ist also immer eine Differenz.

Was wir aber auch haben, ist ein Phänomen, das inzwischen nicht nur in Berlin, sondern bundesweit beklagt wird, dass wir eine große Diskrepanz zwischen genehmigten und fertiggestellten Wohnungen haben im sogenannten Bauüberhang. Der hat in Berlin inzwischen die Zahl 64 000 erreicht. Der hat bundesweit die Zahl von fast 700 000 erreicht. Nun ist das nicht alles ganz dramatisch, denn nicht alles davon wird nie gebaut, sondern manches erst später, oder es dauert länger in der Vorbereitung und in der Durchführung. Wie hoch der spekulative Anteil ist, sei mal dahingestellt, ich will nur sagen: Die Zahl der Baufertigstellungen und der Baugenehmigungen korrelieren leider nicht in dieser einfachen Weise miteinander, wie wir das gerne hätten.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist etwas zurückgegangen – das ist richtig –, aber sie ist mit über 24 000 weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Das ist keine schlechte Zahl, und dieses Niveau zu halten, wird von Jahr zu Jahr schwieriger – nicht etwa, weil wir ungern mehr als 24 000 Wohnungen genehmigen würden, sondern weil die Vorhaben immer komplexer werden, weil es immer komplizierter wird, die Standorte so weit zu bringen, dass man einen Bauantrag stellen kann. Das ist auch logisch, denn in der Phase, wo das Baugeschehen an Dynamik gewonnen hat – und das ist nachweislich seit 2014 der Fall –, sind zunächst die einfacheren Vorhaben geplant worden und dann auch in die Richtung gegangen. Alles, was wir jetzt machen, ist mit komplizierteren und langwierigeren Vorbereitungsprozessen verbunden. Ich will Sie da gar nicht mit Details langweilen.

Wir müssen überlegen: Was können wir tun, um Baugenehmigungszahlen kontinuierlich hochzuhalten? Wir selbst können nicht die Bauanträge stellen. Doch, mit den Städtischen können wir das – dazu sage ich zum Schluss noch etwas –, aber nur mit denen. Wir können die Personalausstattung der planenden und bauenden Ämter verbessern. Das tun wir. Wir haben es schon im Vorfeld des Programms zur Wohnungsbaubeschleunigung getan. Innerhalb

dieses Programms sind noch mal 110 Stellen bewilligt worden, die inzwischen überwiegend besetzt sind und wo die Leute auch arbeiten. Wir können natürlich die Koordinierung und Planungsbegleitung verbessern. Dazu haben wir eine Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume. Dazu haben wir die Wohnungsbauleitstelle gestärkt. Dazu gibt es den Steuerungsausschuss Wohnungsbau, um Konflikte zu bearbeiten. Und dass man Konflikte nicht immer lösen kann, weil es mitunter auch Zielkonflikte zwischen unterschiedlichen Ansprüchen gibt, kann man täglich in der Zeitung lesen. Wenn da, wo man ein Haus bauen will, ein Wald wächst, muss man sich eben überlegen, welchem Schutzgut man den Vorrang gibt. Das ist so. Natürlich werden wir uns trotzdem bemühen, die Zahl sowohl der Genehmigungen als auch insbesondere der Fertigstellungen hochzuhalten.

Letzter Punkt: Der kommunale Wohnungsneubau ist der, auf den wir im Wesentlichen Einfluss nehmen können. Frau Kern hat es gesagt, dass die Kommunalen ihre Neubauaktivitäten nicht reduzieren werden. Natürlich hat das auch Folgen – das ist keine Frage –; die gehen jetzt schon in die Verschuldung. Das geht gar nicht anders: Neubauvorhaben werden überwiegend – 80 Prozent – mit Fremdfinanzierung bedient. Die Vorbereitung der Projekte hat inzwischen den Status erreicht, dass über 400 Projekte mit einem Volumen von um die 60 000 Wohnungen in der Pipeline sind. Das entwickeln wir kontinuierlich. Das monitoren wir kontinuierlich, und das geht schrittweise in die Fertigstellung. Davon können Sie ausgehen, und deshalb würde ich der These nicht zustimmen, die sagt: Mietendeckel macht Neubau unmöglich – zumal die Wohnraumförderung – – Sie haben vorhin gesagt, 700 Millionen Euro wären nichts im Verhältnis zu dem Ankaufspreis, was die ADO angeht. Diese Neubauförderung, da werden maximal 70 000 Euro pro Wohnung reingegeben. Und für die Genossenschaften legen wir noch was drauf. Dass die Genossenschaften bisher nur, ich glaube, zwei Vorhaben in der Neubauförderung haben, liegt meines Wissens nicht an der Ausgestaltung der Förderung. Ich würde mir außerordentlich wünschen, dass wir mehr Anträge von den Genossenschaften bekommen. Allerdings gehört zur Wohnraumförderung die Notwendigkeit, das mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu verbinden. Das ist Kern der Wohnraumförderung, und wir sind auch rechtlich dazu verpflichtet, die Dinge miteinander zu verbinden. – Mit Blick auf die Uhr will ich es damit bewenden lassen.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank an alle Anzuhörenden! Wir haben uns ausgiebig Zeit genommen, und wir haben heute fast genauso lange getagt wie der Bildungsausschuss in seiner zweiten Lesung – über neun Stunden. Ich möchte mich also bei allen bedanken. Punkt 3 der Tagesordnung vertagen wir, bis das Wortprotokoll vorliegt und die Anhörung ausgewertet werden kann. An dieser Stelle an unsere Anzuhörenden noch mal ganz vielen Dank für Ihre Geduld und Ihre Antworten! – [Allgemeiner Beifall] –

Iris Spranger (SPD): Herzlichen Dank an die Vorsitzende für die Leitung! Das sollte man vielleicht auch mal sagen. – [Katrin Schmidberger (GRÜNE): Und vor allem das Ausschussbüro nicht vergessen!] –

Vorsitzende Ülker Radziwill: Das kommt alles. Genau, das Ausschussbüro hat wunderbar gearbeitet – [Iris Spranger (SPD): Und die, die mitschreiben!] – , und auch den Protokollanten und allen, die hier geduldig im Sitzungssaal waren, vielen Dank! Die Sitzung ist noch nicht geschlossen, aber der Punkt 3 ist geschlossen. Die Anzuhörenden dürfen also gerne schon, wenn sie möchten, den Raum verlassen. – Vielen Dank!

Punkt 4 der Tagesordnung

Verfahrensregeln des Ausschusses

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.