

## **Wortprotokoll**

## Öffentliche Sitzung

### **Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

14. Sitzung  
7. November 2022

Beginn: 09.09 Uhr  
Schluss: 12.01 Uhr  
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

##### **Aktuelle Viertelstunde**

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 2 der Tagesordnung

##### **Bericht aus der Senatsverwaltung**

Siehe Inhaltsprotokoll.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Wir kommen zu

Punkt 3 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Die landeseigenen Wohnungsunternehmen als  
Garant für bezahlbare Mieten und soziale  
Wohnraumversorgung**  
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion  
Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0035](#)  
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Dazu begrüße ich Herrn Franzen. Er ist Sprecher der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Ich begrüße Frau Dr. Hamann als Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins und Herrn Mario Hilgenfeld. Er ist Leiter des Bereichs Wohnungswirtschaft und -politik beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Und wir begrüßen Frau Dr. Obermeyer. Sie ist heute hier als Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin. Ihr neuer Vorstandskollege, Herr Schippers, ist ebenfalls anwesend. Anzuhörende ist aber Frau Dr. Obermeyer. Der Senat hat zur Verstärkung noch Herrn Dr. Lang mitgebracht, der sich als Verwaltungsmitarbeiter ebenfalls äußern könnte.

Ich gehe davon aus, dass wir ein Wortprotokoll machen und höre dazu keinen Widerspruch. – Zum Ablauf: Wir hören zuerst eine Begründung der antragstellenden Fraktionen. Dann folgen die Anzuhörenden, und dann sagt der Senat, was er davon hält. Das Eingangsstatement der Anzuhörenden sollte plus/minus fünf Minuten betragen. Es folgt der Senat, und dann machen wir eine Fragerunde der Damen und Herren Abgeordneten. Dann sind die Anzuhörenden und der Senat wieder in einer Beantwortungsrunde dran, und dann sind wir mit dem Tagesordnungspunkt schon durch, weil wir ein bisschen auf die Zeit achten müssen. Sie kennen wahrscheinlich alle den Ablauf, denn die meisten waren schon einmal da. – Wir beginnen mit der Begründung. Dazu hat sich Herr Schenker gemeldet, der das für die Koalitionsfraktionen übernimmt. – Bitte schön!

**Niklas Schenker (LINKE):** Vielen Dank! – Ich finde es sehr gut, dass wir heute die Anhörung zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen machen. Die sind mit ihren round about 350 000 Wohnungen nicht nur ein ganz wichtiger Faktor, sondern eigentlich das Rückgrat der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin. Sie bilden damit einen wichtigen Gegenpol zur privaten Immobilienwirtschaft. Wie wichtig das gerade in der Krise ist, sehen wir auch daran, dass vor Kurzem ein Mietenstopp für alle Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und auch ein Kündigungsmoratorium vereinbart wurde, um ein deutliches Zeichen zu setzen, dass die Mieterinnen und Mieter ein Stück weit Sicherheit bekommen. Wir haben ziemlich große Anforderungen an die Kommunalen. Das kann man, glaube ich, so sagen. Auf der einen Seite haben sie die Aufgaben der sozialen Wohnraumversorgung zu erfüllen und für bezahlbare Mieten zu sorgen. Auf der anderen Seite haben sie sehr effizient und viel Neubau für die Stadt zu realisieren. Dabei haben sie die Menschen in den Quartieren mitzunehmen und keine Nachverdichtung „mit der Brechstange“ zu machen. Und – das darf nicht zu kurz

kommen – sie haben für eine sehr demokratische Mitbestimmungskultur zu sorgen. Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen und Verankerung der gesetzlichen Rechte der Mieterbeiräte sind Themen, die schon länger auf der Tagesordnung stehen.

Da jetzt im Senat über eine neue Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen verhandelt wird, ist es eine gute Gelegenheit, dass wir uns jetzt auch parlamentarisch noch einmal genauer mit den Landeseigenen auseinandersetzen. Kurzfristig: Was muss in diese Kooperationsvereinbarung noch hinein? Langfristig: Wie wollen wir eigentlich, dass sich der kommunale Wohnungsbestand als das zentrale wohnungspolitische Instrument, das wir in Berlin haben, weiterentwickelt? Welche Schwerpunkte wollen wir dabei setzen?

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Dann fangen wir jetzt mit Herrn Franzen an. – Bitte schön!

**Jörg Franzen** (Sprecher der Berliner Wohnungsbaugesellschaften): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Herr Senator! Frau Staatssekretärin! Sehr geehrte Damen und Herren! Danke für die Gelegenheit, Ihnen zu diesem Tagesordnungspunkt wiederholt darzustellen, dass die sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, die das Land Berlin hat, der Garant für bezahlbare Mieten und soziale Wohnraumversorgung in Berlin sind. Das ist ein bisschen wie Eulen nach Athen zu tragen, denn Sie wissen das ja alle. Herr Schenker hat gerade bestätigt, dass wir extrem leistungsfähige, gut gemanagte, solide aufgestellte landeseigene Wohnungsbauunternehmen in Berlin sind. Das ist ein Pfund, mit dem das Land Berlin wuchern kann. Ich sage noch einmal, für wen ich hier spreche: DEGEWO, GESOBAU, GEWOBAG, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM. Um die geht es heute. Nicht, dass es da Missverständnisse gibt, denn es gibt noch ein paar andere Immobilienunternehmen des Landes, für die ich aber nicht der Sprecher bin.

Wir sind, was die Mietengestaltung angeht, ein sozialer Stabilisator. Unsere Durchschnittsmieten lagen Ende 2021 bei 6,29 Euro netto pro Quadratmeter im Bestand. Das sind 50 Cent weniger als der Mietspiegeldurchschnitt in Berlin, also 50 Cent unter dem Markt. Das ist bei Bestandsmieten ein sehr großer Wert. Bei den Neuvertragsmieten war der Unterschied zu dem Markt, der von der IBB im Wohnungsmarktbericht jedes Jahr ermittelt wird, mit 7,25 Euro bei den sechs Städtischen noch deutlich größer, im Vergleich zu 10,55 Euro, die der Markt laut dem IBB-Bericht auf dem Wohnungsmarkt angeboten hat. Allein daran erkennt man, dass wir das Mietniveau mit unseren über 340 000 Wohnungen deutlich stabilisieren und sozial halten. Wir haben in unseren Neuvermietungen traditionell über die Kooperationsvereinbarung auch sehr hohe Belegungsquoten für einkommensschwächere Haushalte abgesichert. Wir vermieten jedes Jahr zirka 60 Prozent an WBS-Berechtigte. Wir bauen in großem Umfang neu. Dazu gibt es die entsprechenden Vereinbarungen.

Wir sind in der Vergangenheit sehr bemüht gewesen und konnten das mit unseren Organisationen auch leisten, unsere Neubauziele zu erreichen. Teilweise hat es daran gehapert, dass das Baurecht nicht so schnell kam, wie es erforderlich gewesen wäre, um alle Ziele zu erreichen. Das Thema sind wir auch mit dem Bündnis angegangen, das die sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen mitgetragen und unterzeichnet haben. Herr Geisel hat es eben schon genannt. Unsere Neubauzahlen sind, wie wir finden, sehr beeindruckend. Wir sind mittlerweile, alle sechs zusammen, der größte Projektentwickler in Deutschland und haben mit diesem

Bereich, den wir über eine lange Zeit nicht bedient haben, weil es der Markt in Berlin aus Sicht des Anteilseigners nicht erfordert hat, wieder neu gestartet. Wir haben in diesem Jahr vor – die letzten zwei Monate sind immer die spannendsten beim Neubau –, zirka 6 500 Wohnungen fertigzustellen, davon nach der Kooperationsvereinbarung mit einem 50-prozentigen geförderten Anteil. Das ist gerade in der Diskussion angeklungen. Im nächsten Jahr haben wir Baubeginne für knapp unter 6 000 Wohnungen geplant. Unser Ziel ist, unsere Neubauziele zu erreichen, um wirklich Entlastung – nur der Neubau bringt die Entlastung – auf einem sehr angespannten Wohnungsmarkt dauerhaft sicherstellen zu können.

Daneben haben wir in den letzten Jahren in einem sehr erheblichen Umfang angekauft. Das wissen Sie alle aus der Presse. Im letzten Jahr waren es allein über 3 000 Wohnungen, die durch die Landeseigenen angekauft wurden. Damit sind sie dauerhaft in die soziale Mietgestaltung übernommen worden. Auch das stabilisiert den Markt.

Daneben sind wir traditionell diejenigen, die ihre Bestände instand halten und modernisieren. Auch das tun wir sozialverträglich. Wir haben alle in unterschiedlichem Umfang Klimastrategien entweder schon erarbeitet oder sie sind in der Erarbeitung, um die ambitionierten Klimaziele in unseren Wohnungsbeständen perspektivisch umsetzen zu können. Da stehen große Investitionssummen vor uns.

Last but not least sind wir diejenigen, die mit großen Aufwendungen und Ausgaben auch im Sozialmanagement die Kieze, in denen wir Wohnungen haben, stabilisieren. Wir unterstützen die Sozialträger, bilden Netzwerke und halten die Kieze auch dadurch am Laufen.

Bei aller Ambition, gutem Management und guter Aufstellung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen kann ich Ihnen aber auch nicht verhehlen, dass wir natürlich nicht vom Umfeld abgekoppelt sind. Ich muss Ihnen nicht sagen, dass sich die Baukosten in den letzten Monaten massiv erhöht haben. Nach verschiedenen Indices sind wir in den Auswertungen schon bei 20 bis 23 Prozent, die die Baukosten gestiegen sind, insbesondere durch die Kriegsauswirkungen. Die Zinsen machen es noch einmal schwieriger. Wir haben Anfang des Jahres mit ungefähr 1 Prozent finanziert und sind jetzt bei 4,5 Prozent. Unsere Prognose ist, dass es noch weiter hochgeht. Das ist in der Kombination ein extremer Killer für Investitionen, wenn man relativ feststehende Einnahmemöglichkeiten hat.

Herr Schenker sprach das Kündigungs- und Mieterhöhungsmoratorium an. Damit ist klar, dass wir im Bestand bis Ende des nächsten Jahres keine Mieterhöhungen machen werden. Das ist jetzt beschlossen. Das können wir in gewissem Umfang auch nachvollziehen. Man hätte es vielleicht ein bisschen differenzierter machen können. Das ist aber nur eine Randbemerkung. An sich verstehen wir den sozialen Auftrag und können das nachvollziehen. Auf der anderen Seite ist es aber so, dass es bei gestiegenen Kosten und feststehenden Einnahmen, die bis Ende des nächsten Jahres fixiert sind, deutlich herausfordernder ist, all das zu tun, was eigentlich sinnvoll wäre. Zaubern können wir auch nicht. Deswegen müssen wir uns irgendwann mit dem Senat in den Gesprächen über die Kooperationsvereinbarung in die Augen gucken und uns darauf verständigen, entweder Prioritäten zu setzen, bei dem was eigentlich sinnvoll wäre, denn es wird in der Umsetzung – Neubau, Ankauf, energetische Modernisierung, Klimastrategien, all die Punkte, die ich genannt habe – nicht mehr alles machbar sein, es zeitlich zu strecken oder andere Finanzierungsmodelle zu finden. Ansonsten wird es mit der derzeitigen Situation dann schwierig.

Die Energiekostensituation kennen Sie alle. Durch ein Kündigungs- und Mietenmoratorium werden wir, die sechs Landeseigenen, genau wie in der Coronazeit, natürlich durch unsere Härtefallregelungen sicherstellen, dass keiner aufgrund dieser Situation seine Wohnung verlassen muss. Das ist im Moment ganz wichtig.

Wir wollen natürlich Berlin weiter zukunftsfähig halten und unseren großen Beitrag dazu leisten. Wir sind zuversichtlich, dafür gemeinsam Lösungen zu finden. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Danke schön! – Wir machen weiter mit Frau Dr. Hamann. – Bitte schön!

**Dr. Ulrike Hamann** (Berliner Mieterverein e. V.): Ein Dankeschön auch von mir. Vielen Dank für die Einladung! Sehr geehrte Damen und Herren! Liebe Abgeordnete! Sehr geehrter Herr Senator Geisel! Die Landeswohnungsunternehmen sind immer wieder im Fokus dieses Gremiums und der Landespolitik, und das sind sie absolut zu Recht, denn sie gehören dem Land Berlin. Aber man muss sich die Frage stellen: Sind sie automatisch Garant für leistbare Mieten und soziale Wohnraumversorgung? – Wir müssen uns vor Augen halten, dass sie erst einmal nichts in ihrer Beschaffenheit dazu verpflichtet, Wohnraum zu fairen Bedingungen zur Verfügung zu stellen, demokratische Beteiligung zu ermöglichen oder gar Diskriminierung frei zu vermieten. Sie sind als Aktiengesellschaften und GmbHs gesetzlich erst einmal den Gesetzen von Kapitalgesellschaften unterworfen und damit verpflichtet, gewinnorientiert zu wirtschaften. So sind sie unter anderem verpflichtet, auch Mieterhöhungsmöglichkeiten zu nutzen. Außerdem ist es schwierig – das haben wir bei der Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes erfahren –, Mietermitbestimmung zu ermöglichen.

Die Landeswohnungsunternehmen sind auch nicht unbedingt eine Ausnahme, was Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betrifft. Im Gegenteil: Ihr Anteil an Fällen bei der „Fachstelle Fair mieten – Fair wohnen“ ist mit 33 Prozent weitaus höher als ihr Marktanteil von 20 Prozent. Auch Zwangsräumungen finden bei den Wohnungsunternehmen statt. Im Jahr 2021, also im Coronajahr, wurden 98 bewohnte Wohnungen geräumt.

In den letzten zehn Jahren haben die Landeswohnungsunternehmen trotzdem einige soziale Vorgaben erfüllt und mit ihrem Bestand zur Mietendämpfung beigetragen. Das konnte immer dann gelingen, wenn der Eigentümer, das Land Berlin, eben auch Vorgaben gemacht hat. Wesentlich ist dieser Druck auch durch die Mietenbewegung organisiert worden. Die Landeswohnungsunternehmen hatten im Jahr 2021 – das hat Herr Franzen gesagt – einen Mietendurchschnitt von 6,29 Euro. Damit liegen sie 56 Cent über der ortsüblichen Vergleichsmiete und sind damit nicht die preiswertesten. Die Genossenschaften haben einen Mietendurchschnitt von 5,81 Euro. Die Landeswohnungsunternehmen liegen also 50 Cent über dem Durchschnitt der Genossenschaften. Auch bei den Betriebskosten schaffen es die Genossenschaften in jedem Jahr, darunter zu liegen. Die Warmmiete bei den Landeswohnungsunternehmen liegt im Schnitt fast 1,20 Euro höher als bei den Genossenschaften. Bei den Genossenschaften gibt es im Gegensatz zu den Landeswohnungsunternehmen eine klare Mieterinnen- und Mietermitbestimmung, wobei die Mieterinnen und Mieter dort auch Anteilseignerinnen und Anteilseigner sind. Aber bei den Landeswohnungsunternehmen ist das Land Berlin Eigentümer und hat damit die Möglichkeit, auf die Art der Bewirtschaftung, die Mietenpolitik und die Investitionspolitik der Unternehmen Einfluss zu nehmen. Nur durch klare Vorgaben wurden in den letzten Jahren die Landeswohnungsunternehmen auch für die Woh-

nungspolitik des Landes genutzt. Durch das Wohnraumversorgungsgesetz sowie diverse Senatsbeschlüsse wurde ihre Mietpolitik gestaltet. Dazu möchten wir das Land Berlin weiter ermuntern. So hat außerdem der Senat mit den Landeswohnungsunternehmen Vereinbarungen abgeschlossen. Die Roadmap für 400 000 bezahlbare Wohnungen wurde 2016 abgeschlossen und hat Neubauforgaben gemacht. Die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ von 2017 hat gewährleistet, dass zumindest ein Teil der landeseigenen Wohnungen auch zu sozialen Bedingungen vermietet wird sowie Klima- und Demokratieforderungen gerecht werden.

Ich könnte noch etwas zur Kooperationsvereinbarung sagen, aber ich denke, meine Redezeit ist abgelaufen, Herr Vorsitzender.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Sie kommen alle nachher noch einmal dran, und da können Sie noch einiges unterbringen, was jetzt nicht möglich war. – Dann machen wir weiter mit Herrn Hilgenfeld. – Bitte schön!

**Mario Hilgenfeld** (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Schönen guten Morgen! Herzlichen Dank für die Einladung! Der BBU begeht übermorgen seinen 125. Jubiläumsvorstandstag, zu dem Sie herzlich eingeladen sind. Ich hoffe, dass wir uns übermorgen im BCC am Alexanderplatz sehen. In all diesen Jahrzehnten waren wir die Stimme der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft, und wir sind es immer noch. Insofern gehören unsere Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin, um die es unlängst hier in einer ähnlichen Anhörung ging, und auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen, um die es heute geht, zur DNA unseres Verbands.

Zur Situation der Landesunternehmen hat Herr Franzen schon eine ganze Menge ausgeführt. Ich hatte mir in der Vorabstimmungen überlegt, mich ein bisschen auf das allgemeine Wohnungsmarktgeschehen zu konzentrieren und eine Einordnung zu geben, damit man eine Relation hat, was die Landeseigenen alles schaffen und bewältigen.

Wo stehen wir gerade? – Das haben wir in der letzten Anhörung auch diskutiert. Die Baukosten liegen tatsächlich zwischen 4 000 und 5 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Zinsen für zehnjährige Baufinanzierungen liegen deutlich über 4 Prozent. Die gesamte Kostenentwicklung unter zweistelligen Inflationsgesichtspunkten ist horrend. Die Energiepreisex-  
plosion – das brauche ich hier nicht ausführen – ist nicht nur schwierig und eine Herausforderung, das ist wirklich eine Katastrophe. Die zweite Miete ist irgendwann teurer als die erste. Das macht weder uns in der Wohnungswirtschaft noch die Mieter glücklich. Das muss man ganz klar sagen. Dafür gibt es auch keine einfache Lösung. Wir sehen auch, dass wir erst am Anfang dieser Entwicklung stehen. Die Nettokaltmieten unserer Mitgliedsunternehmen liegen zwischen 6 und 7 Euro. In dieser Situation ist es zwingend, dass die kaufmännische Vorsorge bei den Unternehmen erhöht wird. Dazu gehört eine Überprüfung jedweder Investitionstätigkeit, um es deutlich zu sagen. Es geht um den Neubau. Es geht um die Modernisierung. Es geht auch um die Erreichung der Ziele der Klimaneutralität. Wir sind hier in einem Zielkonflikt: investieren, um Klimaneutralität zu gewährleisten, oder kaufmännische Vorsorge in diesen Krisenzeiten erhöhen. – Das sind keine einfachen Themen. Zentrale Aufgabe kann und muss natürlich die Absicherung des Bestands sein. Die Berliner Mieterinnen und Mieter

dürfen sich ganz klar darauf verlassen, dass der Bestand Vorrang hat. Unsere Mitgliedsunternehmen werden alles dafür tun, bezahlbares und gutes – an dieser Stelle gut funktionierendes – Wohnen mit allen Kräften, die wir haben, zu gewährleisten.

Gleichzeitig ist es nicht zuletzt durch den Krieg in der Ukraine die Wohnungsnachfrage, die uns umtreibt. Die ist wirklich unvergleichlich hoch. Es ist ein Wahnsinn, was hier gestemmt werden muss. Die Landeseigenen haben 355 000 Berliner Wohnungen im Bestand. Die Zahlen differieren manchmal, wie Sie merken. Ich verwende den Stand zum 30. September aus der letzten Abfrage bei den Landeseigenen. Es sind mehr als 355 000 Berliner Wohnungen bei den sechs Landeseigenen. Sie übernehmen die herausragende Aufgabe bei der Versorgung von Menschen mit niedrigem Einkommen, mit einem Wohnberechtigungsschein, mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten, wie Sie es zum Beispiel aus dem geschützten Marktsegment kennen.

Das Vermietungsgeschehen wird jährlich von uns gemeinsam mit der Wohnraumversorgung Berlin umfangreich dokumentiert. Ich möchte an der Stelle auf die entsprechende Berichterstattung verweisen, die Sie kennen.

Wie lösen wir diese Herausforderungen? – Nur gemeinsam! Die Landeseigenen, die Genossenschaften und die großen und kleinen Privaten stehen im Hinblick auf diese Kosten und die Inflation aller vor denselben Problemen. Wir sprechen tatsächlich von einer historischen Zeitenwende. Die Mieterinnen und Mieter erwarten von uns zeitnahe Lösungen. Das kann ich verstehen. Das kann ich spüren, wenn ich im Freundeskreis unterwegs bin. Aber Lösungen in der Stadtentwicklung, in der Wohnungswirtschaft brauchen immer einen unheimlich langen Anlauf. Insofern finde ich es sehr gut und richtig, dass wir hier heute das Thema noch einmal aufgreifen, wie weit die Landeseigenen hier gehen können.

Es geht nicht nur um ein Thema, sondern es geht darum, auf allen Themenfeldern gleichzeitig aktiv sein zu müssen: Miete und Betriebskosten im Kontext gegebener Bestandsstrukturen und das derzeit mögliche Investitionsgeschehen. Soziales Wohnen – das wissen Sie alle – fängt bei großen Infrastrukturfragen an – das sehen wir in der Stadtentwicklung immer wieder – und hört ganz kleinteilig beim Sozialen in unserer Nachbarschaft noch lange nicht auf. All das wird von unseren Unternehmen tagtäglich bewerkstelligt. – Soweit erst mal. Vielen Dank! Ich freue mich auf die Fragen und die Diskussion.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Danke schön! – Wir machen weiter mit Frau Dr. Obermeyer. – Bitte schön!

**Dr. Sandra Obermeyer** (Wohnraumversorgung Berlin AöR): Vielen Dank! – Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Abgeordnete und Gäste des Ausschusses! Ich spreche heute hier für die Wohnraumversorgung Berlin. Der Auftrag der Wohnraumversorgung ist schon angesprochen worden. Er kommt aus dem Wohnraumversorgungsgesetz und bezieht sich darauf, die Leitlinien, die es für die landeseigenen Wohnungsunternehmen gibt, die sich auf die Versorgungs- und Wohnungsmarktaufgabe beziehen, zu evaluieren und den Gesellschafter, das Land Berlin, und die Wohnungsunternehmen zu beraten. Das ist ihre Aufgabe. Dabei starten wir natürlich nicht bei Null. Das besteht im Wesentlichen in einer Berichterstattung. Auf diese möchte ich zurückgreifen und will jetzt natürlich nicht wiederholen, was meine Vorrednerinnen und Vorredner gesagt haben. Ich will aber noch einmal Punkte unterstreichen, die

deutlich machen, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen in der Tat als Garant für bezahlbare Mieten und soziale Wohnraumversorgung gesehen werden können, allerdings nicht ohne Weiteres.

Ich will noch einmal auf die Zahlen zurückgreifen, die Herr Franzen eingangs genannt hat. Sie kennen sicherlich die Berichterstattung zu der Kooperationsvereinbarung, die die wesentliche Vereinbarung des Landes Berlin mit den Wohnungsunternehmen ist. Wenn man das über die Jahre hinweg beobachtet, durchaus auch mit dem Blick zurück auf das Jahr 2012 und das erste Mietenbündnis, dann sieht man bei der Mietenentwicklung, dass diese Vereinbarungen mittlerweile durchaus in einem erheblichen Umfang mietendämpfende Wirkung entfalten. Herr Franzen hatte die 6,29 Euro als die durchschnittliche Bestandsmiete erwähnt. Wenn man sich mit den Daten aus unserer Berichterstattung und dem IBB-Wohnungsmarktbericht auf die Angebotsmieten fokussiert, sieht, dass der Abstand bei den Angebotsmieten 7,25 zu 10,55 Euro beträgt, und bedenkt, dass die städtischen Wohnungsunternehmen einen Marktanteil von um die 20 Prozent haben, dann ist das ein erheblicher mietendämpfender Effekt, der durch diese Vereinbarungen erreicht wird. Insofern kann man mit Blick auf die Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung sagen, dass sie für die Mietenentwicklung sehr wichtig ist.

Wenn man bei dem Thema „soziale Wohnraumversorgung“ vor allem auf die Menschen mit geringen Einkommen guckt, ist ein anderer Punkt aus der Kooperationsvereinbarung besonders hervorzuheben. Das ist die Wiedervermietungsquote für Menschen mit einem WBS. Die ist, gemessen an dem, was im Wohnraumversorgungsgesetz mal als Marke gesetzt wurde, nämlich 50 Prozent, in den vergangenen Jahren auf 63 Prozent angehoben worden. Die Berichterstattung zeigt, dass diese Quote der Wiedervermietungen von den städtischen Unternehmen auch weitgehend eingehalten wird. Sie wissen alle, dass es schwierig ist, gegen die auslaufenden Bindungen anzubauen und den Sozialwohnungsbau neu zu errichten. Insofern ist diese Wiedervermietungsquote ein weiterer Baustein in der sozialen Wohnraumversorgung durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Ich möchte einen Punkt aufgreifen, der ebenfalls angesprochen worden ist: Wenn man soziale Wohnraumversorgung ein bisschen weiter versteht, taucht das Stichwort „Demokratisierung der Wohnraumversorgung“ auf – so hat Sie es, glaube ich, genannt, Herr Schenker. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben bei der Beteiligung der Mieter in den Mietergremien eine beispielhafte Rolle für den Wohnungsmarkt. Die Mieterräte sind – das haben Sie wahrscheinlich mitbekommen – in ihre zweite Legislatur gegangen. Die Wahlen haben stattgefunden, und in der vergangenen Woche hat auch die jährliche Konferenz der Mieterräte und Mieterbeiräte als ein wichtiges Austauschgremium der Menschen, die in diesen Gremien tätig sind, stattgefunden. Insgesamt hat sich diese Form der Einbeziehung von Mieterinnen und Mietern in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Neben der Tatsache, dass die Mieterräte in die zweite Legislatur gehen, hat sich auch die Vertretung der Mieterschaft durch die Mieterbeiräte in den Quartieren sukzessive gesteigert. Wir haben mittlerweile eine Abdeckung von rund 70 Prozent des landeseigenen Wohnungsbestands. Das differiert zwischen den einzelnen Gesellschaften und ist sicherlich ausbaufähig. Aber wir haben jetzt um die 600 Menschen, die in zirka 135 Gremien tätig sind. Eine vordringliche Aufgabe der Wohnraumversorgung ist es, die Mieterräte in ihrer Tätigkeit zu unterstützen. Da treten wir in der Tat auch von Mitbestimmung über die Einflussnahme in den Aufsichtsgremien der Gesellschaften. Das ist eine sehr herausfordernde Tätigkeit für die Mitglieder der Mieterräte. Es ist

eine stetige Aufgabe, sie hierbei zu unterstützen. Gleichzeitig geht es auch darum, Mieterräte und Mieterbeiräte mit ihrem Wissen über das, was in den Quartieren stattfindet, gut miteinander zu vernetzen. Das findet statt. Das unterstützt die Wohnraumversorgung Berlin mit geeigneten Formaten. Die Arbeitsweise der Mieterbeiräte, die bereits durch Leitlinien geregelt ist, kann sicherlich – dazu kann vielleicht auch der Senat noch etwas sagen – durch weitere Konkretisierungen im Gesetz verankert werden.

Abschließend noch zum Stichwort Ombudsstelle, weil das natürlich auch die Rechte und Positionen der Mieterinnen und Mieter betrifft – ich glaube, Frau Schmidberger hat das angesprochen –: In der Tat ist das eine Aufgabe aus dem Koalitionsvertrag, aus den Leitlinien der Regierungspolitik, die nun bei der Wohnraumversorgung Berlin liegt. Es gibt auch schon erste Überlegungen, die ich jetzt mit meinem Kollegen – wir sind seit vergangener Woche im Amt – zügig aufgreifen werde. Wir werden versuchen, diese Ombudsstelle bei der Wohnraumversorgung Berlin zu installieren. – Soweit erst mal. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Herzlichen Dank! – Jetzt machen wir weiter mit dem Senat. Herr Senator Geisel hat die Möglichkeit, das jetzt alles zu kommentieren.

**Senator Andreas Geisel (SenSBW):** Meine Damen und Herren! Vielleicht sei noch ergänzend gesagt, dass hier auch schon aus der Anhörung deutlich geworden ist, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine stabilisierende Wirkung auf den Wohnungs- und Mietenmarkt in Berlin haben und es deshalb gut ist, einen solchen marktrelevanten Anteil von jetzt 340 000 landeseigenen Wohnungen angesichts der knapp 1,7 Millionen Mietwohnungen, die Berlin insgesamt hat, haben.

Durch den Mietestopp für 2023 wird angesichts der jetzt angespannten Situation und den steigenden Heiz- und Energiekosten noch einmal deutlich, welche soziale Verantwortung unsere landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hier wahrnehmen. Das bleibt aber nicht ohne Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit unsere landeseigenen Unternehmen, denn wir wissen, sie haben eigentlich in den Jahren 2019, 2020 und 2021 bereits ein solches Moratorium im Zusammenhang mit dem Mietendeckel und mit Corona – Stichwort Mietendimmer 2021 – hinter sich. Das verringert natürlich die Ertragsmöglichkeiten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erheblich. Deswegen sind wir als Land Berlin auch sehr gut beraten, unsere landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wirtschaftlich zu halten. Es gibt einige Abgeordnete, die sich noch an die Zeit zwischen 2004 und 2015 erinnern, als Berlin in erheblichem Maß sparen musste, als unsere landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wirtschaftlich nicht so gut aufgestellt waren wie heute und daran, wie viel Kraft es gekostet hat, die Gesellschaften und Berlins Finanzen zu sanieren. Das waren Sparmaßnahmen, die zulasten der Substanz dieser Stadt gegangen sind. Das dürfen wir uns nicht wieder leisten. Diese Zeit darf nicht mehr zurückkommen. Deshalb müssen wir mit unseren landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften so umgehen, dass sie weiterhin wirtschaftlich leistungsstark sind. Wenn wir die Einnahmenseite auf Dauer begrenzen, wird es schwierig, die Gesellschaften leistungsstark zu halten. Deswegen haben wir im Nachtragshaushalt neben der Kompensation des Mietausfalls für 2023 durch den Mietestopp auch eine Eigenkapitalverstärkung in Höhe von 22 Millionen Euro vorgesehen. Das sind also 11 Millionen Euro Mieteinnahmenkompensation und 22 Millionen Euro Eigenkapitalverstärkung, um die Gesellschaften handlungsfähig zu halten, beispielsweise beim Ankauf von Grundstücken und beim Neubau.

Dr. Obermeyer ist auf die Wiedervermietungen im Bestand eingegangen. Ja, dort werden 63 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet. Innerhalb dieser Quote werden wiederum 25 Prozent – das sind umgerechnet 15,75 Prozent aller freiwerdenden Wohnungen – an besondere Bedarfsgruppen vermietet. Unsere landeseigenen Gesellschaften haben also auch dort eine besondere Rolle.

Wir arbeiten daran, in der neuen Kooperationsvereinbarung diese festen Quoten etwas flexibler zu gestalten, damit wir von Quartier zu Quartier unterschiedlich entscheiden können. Worauf will ich hinaus? – Innerhalb des S-Bahn-Rings, in der Mitte der Stadt ist der Druck auf die Angebotsmieten außerordentlich hoch. Wir verzeichnen dort eine Verdrängung von Mieterinnen und Mietern mit geringerem oder normalem Einkommen. Deswegen ist dort eine hohe WBS-Quote bei Wiedervermietungen für landeseigene Wohnungsunternehmen durchaus angezeigt. Außerhalb des S-Bahn-Rings haben wir aber unterschiedliche Verhältnisse. Beispielsweise ist das Rollberge-Viertel in Reinickendorf sozial außerordentlich schwierig. Dort wird es sicherlich notwendig sein, die Wiedervermietungsquote für WBS-Berechtigte etwas zu verringern, damit wir die soziale Mischung, die wir in unseren Berliner Quartieren haben wollen, erhalten können. Es ist für den sozialen Zusammenhalt in der Stadt wichtig, diese Mischung von Quartier zu Quartier unterschiedlich zu betrachten und dann auch unterschiedlich zu gestalten. Es ist also das Ziel dieser neuen Kooperationsvereinbarung, dort zu Veränderungen zu kommen und individuelle Lösungen für die einzelnen Quartiere in dieser Stadt zu finden.

Zur Wohnungsneubautätigkeit ist ja auch schon eine Menge gesagt worden. Die ist unverändert notwendig. Ich habe gerade von den Wiedervermietungen gesprochen. Allerdings gibt es nur etwa 9 000 Wiedervermietungen bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften pro Jahr. Wir haben 1,7 Millionen WBS-Berechtigte in der Stadt, aber wir haben nur 9 000 freiwerdende Wohnungen, weil wir fast keinen Wohnungsleerstand haben. Deswegen werden wir um Wohnungsneubau, auch landeseigenen Wohnungsneubau nicht herumkommen. Allerdings sind die landeseigenen Gesellschaften von den aktuellen Problemen – Lieferengpässe, Schwierigkeiten im Bauablauf, Kapazitätsengpässe, extreme Materialkostensteigerungen, stark verschlechterte Finanzierungskonditionen – in gleichem Maße betroffen wie die Privaten. Bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben wir auf landeseigenen Grundstücken durchaus noch bessere Ausgangsbedingungen, aber es ist erheblich problematisch, die Neubauziele, die wir uns gesetzt haben, zu halten.

Das sind die zentralen Aufgaben, vor denen wir stehen: Wie halten wir unsere Gesellschaften wirtschaftlich? Wie erhalten beziehungsweise erreichen wir in Berlin die soziale Mischung in den Quartieren? Wie organisieren wir den landeseigenen Wohnungsneubau?

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Jetzt treten wir in die Fragerunde ein. Ich habe auch schon ein paar Namen auf meiner Liste. An dieser Stelle der gewohnte Appell, sich mit Kovorträgen zurückzuhalten. Die können wir uns gegenseitig halten, wenn wir die Auswertung dieser Anhörung im Ausschuss vornehmen. Insofern bitte ich Sie, sich auf Fragen zu konzentrieren, soweit Ihnen das möglich ist. – Es beginnt Herr Jotzo für die FDP-Fraktion. – Sie haben das Wort.

**Björn Matthias Jotzo (FDP):** Vielen Dank! – Ich habe eine Frage an Herrn Franzen und Herrn Hilgenfeld: Sie hatten beide ausgeführt dass es aufgrund der Politik der aktuellen Koalition und deren Vorgaben zu großen Belastungen bei den Unternehmen kommt, insbesondere da sie – neben der Instandhaltung, Modernisierung und dem Neubau – Ankauf in sehr großem Ausmaß bewältigen mussten. Andererseits haben wir, wie gesagt, die Vorgaben des noch einmal verschärften Mietenstopps, die Baukostenentwicklung und die Inflation. Herr Franzen, Sie hatten ausgeführt, dort müsse man dann Prioritäten setzen. Mich interessiert insbesondere, wann der Punkt erreicht ist, an dem Sie nicht mehr weiter können. Sie hatten angesprochen dass man spätestens in der zweiten Hälfte des nächsten Jahres eine Kursänderung braucht. Dazu würde mich auch die Auffassung von Herrn Hilgenfeld interessieren, denn der Senator hatte richtigerweise angesprochen, dass wir es uns nicht leisten können, die Leistungsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Berliner Wohnungsbaugesellschaften für politische Wolkuckucksheime aufs Spiel zu setzen.

Frau Dr. Hamann! Sie hatten angesprochen, dass es 98 Zwangsräumungen bei den Wohnungsbauunternehmen gab. Mich würde interessieren, ob Sie sich auch mit den Gründen beschäftigt haben. Waren das zahlungsbedingte, verhaltensbedingte oder sonstige Gründe? Waren das Mietnomadinnen oder -nomaden? Es müssen ja schon goldene Löffel abhanden kommen, damit man bei den Landeseigenen zwangsgeräumt wird. Liegen Ihnen darüber Erkenntnisse vor?

Im Hinblick auf das von der Wohnraumversorgung angesprochene Instrument der Mieterräte würde mich interessieren: Dort gab es ja mal einen Evaluationsbericht aus dem Jahr 2016. Wie sind denn die aktuellen Erfahrungen zu diesem Beteiligungsinstrument bei Ihren Unternehmen? Ist das nach Ihrer Auffassung ein sinnvolles Instrument? Inwieweit würden Sie sich dort Veränderungen oder Verbesserungen wünschen?

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Herr Stettner für die CDU-Fraktion, bitte schön!

**Dirk Stettner (CDU):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Vielen Dank an alle Anzuhörenden für die Vorträge! Ich möchte den Appell des Vorsitzenden ernst nehmen und mich kurz halten. Deswegen stelle ich primär zu zwei Bereichen Fragen an Herrn Franzen und Herrn Hilgenfeld. Einmal frage ich zum aktuellen Bestand und zweitens zum Neubau. Die Zahlen, die Sie vorgegeben haben, stellen eindeutig dar, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen unentbehrlich für bezahlbare Mieten sind. Aber bleibt das in Zukunft so, und wie wird das refinanziert? Dazu haben verschiedene Diskussionen stattgefunden. Herr Franzen, Sie haben selbst Vorschläge dazu gemacht, auch schon im Ausschuss in Verbindung mit dem Schumacher Quartier. Der Senator hat auch gerade angesprochen, dass wir in der Zukunft ein Problem haben, die Anforderungen, die an die landeseigenen Wohnungsunternehmen gestellt werden und die nach meiner Wahrnehmung hervorragend umgesetzt werden, zukünftig zu finanzieren. Welche Vorschläge gibt es neben dem Verkauf, der in der Koalition nicht durchsetzbar ist, noch? Wie soll es denn in der Zukunft finanziert werden, ohne die landeseigenen Wohnungsunternehmen finanziell kaputt zu machen? – Das war meine erste Frage.

Zweite Frage: Wie ist das aktuell im Bestand? Sie haben die Bestandsmieten beschrieben. Die sind erfreulich niedrig, mit 6,29 Euro hervorragend niedrig. Allerdings haben wir kaum Fluktuation. Wenn jemand eine Wohnung sucht, dann vermieten Sie hier nach Senatsvorgaben erst

einmal zu 60 Prozent an WBS-Berechtigte. Nun gibt es in Berlin aber auch Menschen, die keine WBS-Berechtigung haben. Wir haben sowieso nur 9 000 Wiedervermietungen, wie gerade ausführte wurde. Wie kriegt denn überhaupt jemand in Berlin eine Wohnung, der keinen Wohnberechtigungsschein hat? Haben Sie Ideen, wie das funktionieren kann?

Ausdrücklich begrüßen möchte ich Ihre Ausführungen, Herr Senator, zum Thema „unterschiedliche WBS-Quoten nach Standorten“. Wir finden es ausdrücklich richtig, das zu tun. In diesem Zusammenhang die Frage an Herrn Franzen: Wie sind denn Ihre Erfahrungen, was den sozialen Zusammenhalt angeht, bei der Wiedervermietung mit mindestens 60 Prozent WBS-Berechtigung? Gibt es da Probleme? Wäre es aus Ihrer Sicht sinnvoll, das standortbezogen zu unterscheiden, oder ist sinnvoll, pauschal vorzugehen?

Letzte Frage: Wie schätzen Sie die Eigenkapitalerhöhung ein? Ist das ausreichend, um künftig in dieser Größenordnung neu zu bauen, oder ist das aus Ihrer Sicht nicht ausreichend? – Danke schön!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Jetzt ist Frau Schmidberger für Bündnis 90/Die Grünen dran. – Bitte schön!

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Vielen Dank! – Vielen Dank auch an die Anzuhörenden! Wir haben uns in der Performance schon öfter gesehen. Deswegen gab es heute ein paar Wiederholungen. Ich stelle deswegen ein paar Fragen, um noch etwas detaillierter in die Problematik einzuführen. Ich möchte zum Kündigungsmoratorium, bei dem ich begrüße, dass es das gibt, gerne wissen, ob das auch für laufende Kündigungsverfahren gilt. Herr Franzen, das würde mich interessieren. Ich kenne einige Mieterinnen und Mieter, die komischerweise einen Tag, bevor es den Senatsbeschluss zum Kündigungsmoratorium gab, eine fristgerechte und fristlose Kündigung erhalten haben. Außerdem gibt es noch laufende Verfahren. Deswegen möchte ich gerne wissen, was mit denen passiert. Werden die zurückgenommen? Werden die auf Eis gelegt? Wie muss man sich das vorstellen?

Mich würde mich auch interessieren, was mit den Mietererhöhungsverlangen ist, die vor dem Mietenstopp ausgesprochen wurden und die noch in einem Gerichtsverfahren festhängen. Auch da gibt es einige Fälle, die mir bekannt sind.

Ich bekomme sehr viel Post von Mieterinnen und Mietern des alten sozialen Wohnungsbaus, die sehr hohe Mieten haben. Gilt auch für die ein Mietenstopp im Rahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen? Ich würde auch den Senat fragen, inwiefern er tätig wird, um Mieterinnen und Mieter des alten sozialen Wohnungsbaus zu entlasten.

Ich hätte an den Senat auch die Frage zum Thema Mietenstopp, inwieweit es Gespräche mit den Privaten gibt. Wir haben schon öfter versucht, dem Senat nahezubringen, dass man, wenn man schon ein Wohnungsbündnis hat, es auch nutzen sollte, um die Mieterinnen und Mieter in diesem Jahr spürbar zu entlasten.

Zum Thema Eigenkapitalverstärkung sage ich jetzt einmal nichts, weil das gut aufgefangen wurde, auch wenn das von Teilen der Opposition schlechtgeredet wird und das Framing lautet: Wir müssen die landeseigenen Wohnungsunternehmen wirtschaftlich stabil halten. – Ich glaube, das sehen hier alle so. Wer im Unterausschuss Bauen Mitglied ist, bekommt auch Un-

terlagen, aus denen man nachvollziehen kann, dass es den landeseigenen Wohnungsunternehmen wirtschaftlich gut geht. Übrigens galt das auch schon vor 2015, und auch bei der letzten rot-rot-grünen Koalition war es nicht so, dass wir so viel Geld hatten, wie wir uns alle gewünscht hätten. Klar war das jetzt ein Jahrzehnt der Investitionen, aber man war geld- und ressourcenmäßig, aber auch, was das Personal und anderes betrifft, begrenzt in den Maßnahmen. Wir können gerne hier beschwören, dass die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen berücksichtigt werden muss. Aber können wir bitte mal ein bisschen konkreter darüber reden, Herr Franzen und Herr Hilgenfeld. Was tun die Landeseigenen aus ihrer Macht heraus, außer zu fordern, dass man neue Wohnungen bauen soll?

Was tun Sie bezüglich der Frage der Synergieeffekte beim Neubau mit den anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen? Wir hatten am Mittwoch eine Hauptausschussvorlage, die nicht so wirklich vielversprechend war, was das Thema Synergieeffekte beim Neubau betrifft. Und noch eine Frage an Herrn Hilgenfeld: Wäre es nicht vernünftig, über eine Zusammenlegung der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu diskutieren? Warum brauchen wir eigentlich sechs? Wir würden eine Menge Geld sparen, wenn wir bestimmte Dinge zentralisieren, andererseits die Verwaltung dezentralisieren würden. Vielleicht können wir, was das Thema Synergie-Effekte betrifft, mal ein bisschen kreativ und weniger denkfaul werden. Uns als Abgeordneten wird sowohl vom Senat als auch von den Landeseigenen immer vorgeworfen, wir seien da sehr unkreativ unterwegs. Deswegen bin ich mal auf Ihre Kreativität gespannt.

Zum Thema „WBS-Quoten erhöhen“: Frau Hamann, vielleicht können Sie uns noch einmal kurz darstellen – das ist eine wichtige Forderung, die nicht nur den Mieterverein, sondern auch der Paritätische Wohlfahrtsverband, Gewerkschaftsbund und andere erhebt; es gab auch einen offenen Brief –, was da die wichtigen Forderungen sind. Da war einmal die Erhöhung der WBS-Quoten dabei. Ich würde auch interessieren, was Sie von dem Vorschlag von Herrn Geisel halten, die WBS-Quoten flexibler zu handhaben, je nach Quartier und Bestand. Was muss ich mir darunter genau vorstellen? Wenn ich mich nicht täusche – Herr Franzen, bitte korrigieren Sie mich –, wissen wir teilweise noch gar nicht, welche Sozialstruktur wir in welchen Beständen haben. Es gibt zwar immer wieder Leute, die sich melden, um die Härtefallregelung zu beantragen, aber Sie wissen ja nicht, wer wo in Ihren Beständen lebt. Wir haben weder ein Mieten- und Wohnkataster, in dem die Miethöhen sozialräumlich erfasst sind, noch haben Sie sozialräumlich erfasst, wo welche Mieter leben. Deswegen fand ich Ihre Randbemerkung, man hätte differenzierter sein können, was das Thema Mietenstopp betrifft, interessant. Ich würde Ihnen auch recht geben, dass Gießkanne immer schlecht oder nie so richtig gut ist. Aber wie soll man denn an die Mieter herankommen, außer über eine verbesserte Härtefallregelung? Wie hätte man die anders behandeln können? Das würde mich mal interessieren.

Es wurde hier auch festgestellt, dass die Fluktuation abnimmt. Die Leute ziehen nicht mehr aus. Warum ziehen die Leute nicht mehr aus? – Weil sie auf dem Markt keine Wohnungen mehr finden. Das liegt nicht nur daran, dass es zu wenig Neubau gibt, sondern auch daran, dass überhöhte Wiedervermietungsrenten genommen werden. – Herr Jotzo, da können Sie so viel lachen, wie Sie wollen. Ich weiß, auf welcher Seite Sie da stehen. – [Björn Matthias Jotzo (FDP): Bauen Sie mal endlich!] – Entschuldigung mal! Lesen Sie mal endlich die Neubauzahlen! – Das Entscheidende ist doch: Wenn die Fluktuation runtergeht, ist es doch logisch, dass man höherer Quoten fordern muss. Deswegen unterstütze ich das auch.

Ich habe noch eine Frage zum Thema Leerstand: Ich habe noch einmal geguckt. Es gibt ungefähr 7 000 Wohnungen, die bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen leer stehen. Es ist immer normal, dass es welche gibt, die saniert werden müssen – Asbest und so weiter. Das kennen wir alles. Die stehen aber teilweise sehr lange leer. Ich glaube, ich habe einmal gelesen, dass es bei der GESOBAU teilweise 24 oder auch mal 42 Monate – in Pankow oder so – sind. Darüber war ich extrem erstaunt. Was tun die Landeseigenen, um die Leerstandsdauer runterzukriegen? Ich glaube, gerade die Bestandswohnungen sind noch wichtiger, als sie es vorher waren.

Noch eine Frage zum Thema Mieterbeiräte: Frau Dr. Obermeyer, vielleicht können Sie mir noch einmal sagen, ob Sie rechtliche oder politische Hindernisse sehen, warum die Mieterbeiräte gesetzlich immer noch nicht verankert sind. Zwei landeseigene Wohnungsunternehmen haben die Rechtsform einer Aktiengesellschaft. Müsste man das nicht ändern, weil Mieterbeiräte nicht mitbestimmen dürfen, wenn es Aktiengesellschaften sind? – Danke!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Ich weiß nicht, ob ich es richtig gehört habe, Frau Schmidberger, aber wir sollten den Anzuhörenden nicht Denkfaulheit unterstellen. Vielleicht war das missverständlich ausgedrückt, aber ich bitte um ein bisschen Contenance. – Als Nächster ist Herr Schenker für die Linksfraktion dran.

**Niklas Schenker (LINKE):** Ich glaube, Frau Schmidberger hat vor allem den vielen Herren der Opposition Denkfaulheit unterstellt, und da würde ich mich anschließen. – Wir haben hier schon eine ganze Reihe Punkte gehört. Ich will auch kein großes Statement machen, sondern eher Fragen stellen. Man kann aber festhalten, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen in den letzten fünf Jahren stark reguliert wurden. Das geschah absolut zu Recht, weil wir eine dramatische Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt haben. Ich bin Frau Hamann ganz dankbar, dass sie das so deutlich gemacht hat. Die sind nicht automatisch sozial, und das hat eigentlich auch Herr Geisel gesagt. Wenn man in die Geschichte der Landeseigenen zurückblickt, dann sieht man, dass in der Vergangenheit auch viel Schindluder getrieben wurde. Deshalb war es wichtig, dass in den letzten fünf Jahren ein ganz anderer Kurs eingeschlagen wurde. Wir schätzen es so ein, dass sie am Scheideweg stehen. Wie geht es jetzt weiter? – Es gibt ganz viele große Herausforderungen. Über ein paar haben wir schon gesprochen.

Ich fange mal an mit Herrn Franzen. Mich würde zum Kündigungsmoratorium interessieren – Frau Schmidberger hatte schon danach gefragt –, ob laufende Kündigungsverfahren abgebrochen werden. Aber vor allem interessiert mich, wie genau Mieterinnen und Mieter nachweisen müssen, dass sie wegen den steigenden Energiekosten zahlungsunfähig sind. Muss ich sagen: Ich kann meine Miete nicht zahlen, weil die Energiekosten so hoch sind –, oder: Ich habe aufgrund der Krise meinen Job verloren? – Das stellt sich für mich kompliziert dar. Wie kann ich nachweisen, dass es nur die steigenden Energiekosten sind, die am Ende dazu führen, dass ich meine Miete nicht mehr bezahlen kann? Frau Hamann hat darauf hingewiesen, dass in einigen Fällen Mieterinnen und Mieter wegen Zahlungsunfähigkeit – das können Sie nachlesen; ich habe dazu eine ausführliche Schriftliche Anfrage gestellt – geräumt wurden. Wir sehen auch, dass zwar immer Ersatzwohnungen angeboten werden, die aber in aller Regel gar nicht angenommen werden. Die Frage ist also, was mit den Menschen passiert. Verdeckte Wohnungslosigkeit muss man da als Verdacht annehmen.

Mich würde auch interessieren, wie es aktuell mit der Investitionsfähigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen steht. Welche Veränderungen sind bei der Investitionsplanung für Sie aktuell schon absehbar? Welchen Einfluss auf die Investitionsfähigkeit, Herr Franzen, hatten die berühmt-berüchtigten Ankäufe, die vor etwas mehr als einem Jahr aus den Beständen von Vonovia und Deutsche Wohnen übernommen wurden, also diese 13 000 Wohnungen? Da war dem Land Berlin eigentlich klar, dass ein erheblicher Investitionsbedarf ansteht. Wenn man mit den Mieterinnen und Mietern vor Ort redet, sind die zwar ganz froh, unter einem kommunalen Dach zu stehen, aber nicht so froh, dass der enorme Instandhaltungsstau, der sich in den letzten Jahren mit den privaten Immobilienkonzernen, die dann nur Gewinne rausgezogen haben, aufgebaut hat, nur sehr langsam abgebaut wird. Dazu insgesamt noch einmal die Frage – darüber haben wir heute noch gar nicht gesprochen –: Wie steht es, gerade vor dem Hintergrund, dass die Warmmieten eine immer größere Rolle spielen, bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen um die Modernisierungsstrategie? Wo werden da Schwerpunkte gesetzt? Gerade die GESOBAU hat mit dem Märkischen Viertel und der warmmietenneutralen Sanierung ein absolutes Vorzeigeprojekt realisiert. Ist das unter den aktuellen Bedingungen ein größeres Thema oder ein weniger großes? Welche Unterstützung wünscht man sich da vom Land Berlin? Dass bezahlbares öffentliches Wohnen Geld kostet, ist eine Tatsache. Es ist eine Aufgabe des Landes Berlin, das entsprechend zu unterstützen.

An Herrn Hilgenfeld habe ich die Frage, weil Sie im BBU nicht nur die landeseigenen Wohnungsunternehmen vertreten, sondern auch andere: Welche Entwicklungen sehen Sie beim privaten Neubau? Gibt es da Unterschiede? Wie entwickelt sich der im Vergleich zum kommunalen Neubau? Zumindest wenn man bei den Baugenehmigungszahlen ein bisschen genauer draufschaut, gewinnt man den Eindruck, dass der kommunale Neubau auf die Krise robuster reagiert als der private Neubau. Das hat sicherlich auch etwas damit zu tun, dass man die öffentliche Förderung viel stärker in Anspruch nimmt. Welche Auswirkungen hat die Krise nicht nur auf den Neubau, sondern auch auf die bauenden und planenden Betriebe? Gibt es eine Möglichkeit, die Branche ein Stück weit zu stützen, um auch Kapazitäten für das öffentliche Bauen in der Zukunft zu sichern?

Frau Hamann – wir haben am Rande schon über die Kooperationsvereinbarung gesprochen –, uns würde interessieren, wo aus Sicht des Mietervereins die wichtigsten Baustellen sind, vielleicht auch in Verknüpfung mit einer angekündigten Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes. Was ist dort ganz wichtig?

Dann habe ich noch eine Frage, die ich ein Stück weit an die WVB weitergeben will: Bei der letzten Kooperationsvereinbarung gab es, wie ich finde, einen sehr guten Prozess. Da wurden verschiedene Verbände und Initiativen in Berlin umfassend beteiligt. Es ist der öffentliche Wohnungsbestand, und dazu muss es eine öffentliche Diskussion geben. Der Mieterverein hat schon ein transparentes Verfahren gefordert. Ich würde mich freuen, wenn Sie dazu etwas ausführen könnten. Welchen Weg sehen Sie da? Was sollte da aus Ihrer Sicht eingehalten werden?

Zur WVB und in Richtung derjenigen, die hier ständig beantragen, die WVB abzuschaffen: In dem Vortrag von Frau Obermeyer ist klar geworden, dass es ohne die WVB keine Mietermitbestimmung und keine Ombudsstelle gibt. Ich glaube, diejenigen, die die WVB abschaffen

wollen, wollen eigentlich die Mieterdemokratie bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen abschaffen. Das wundert mich eigentlich gar nicht so sehr, aber es ist gut, das hier noch einmal darzustellen.

Ein Thema, das uns schon länger beschäftigt, und die WVB hat dazu schon verschiedene Untersuchungen gemacht – Frau Obermeyer, wie sehen Sie die Notwendigkeiten dafür, gerade jetzt in der Krise darüber nachzudenken, eigene Bau- und Planungskapazitäten aufzubauen bzw. über eine stärkere Kooperation der Wohnungsunternehmen untereinander bestimmte Prozesse besser zu strukturieren und zu beschleunigen? Sehen Sie jetzt da auch enorme Einsparpotenziale? Ein weiteres Thema, das wir noch viel zu wenig beleuchtet haben, ist die Zusammenlegung der Finanzierungskapazitäten – Stichwort Berlinovo. Die hat heute noch gar keine Rolle gespielt, obwohl sie eigentlich auch ein Landeswohnungsunternehmen ist, zumindest steht die Umwandlung unmittelbar an.

Zur kritischen Bestandsaufnahme der landeseigenen Wohnungsunternehmen gehört, dass die Quoten zwar in den letzten Jahren immer vorgegeben wurden, jedoch die Wiedervermietungsquote sehr knapp, aber vor allem die Sozialwohnungsquote im Neubau immer unterschritten wurde. Jetzt haben wir vom Senat den Vorschlag gehört, noch flexiblere Quoten einzuführen. Frau Obermeyer, Sie können das aus der Praxis beobachten: Macht es das einfacher, das so zu erfassen, dass am Ende nachgewiesen werden kann, wie diese Quoten eingehalten werden? Wenn man sich anschaut, dass das in den letzten Jahren nie ganz eingehalten wurde, habe ich die Frage: Ist das nachvollziehbar oder sinnvoll?

Ich habe noch ein paar Fragen an den Senat. Eine habe ich zur differenzierten WBS-Quote. Die haben wir ja eigentlich schon. Beim Neubau – Stichwort Hellersdorf – wurde vereinbart, nur 30 Prozent Neubauwohnungen im geförderten Bereich zu machen. Bei der Wiedervermietungsquote ist das eine, die über die Unternehmen geht. Insofern ist die schon differenziert. Ich wollte aber trotzdem noch einmal fragen, wie Sie sich das mit der differenzierten Quote vorstellen. Will man bei den 66 Prozent bleiben, sagt aber, in der Innenstadt sind es dann 100 Prozent, und in anderen Bereichen sind es dann nur 50 Prozent? Oder ist es die Idee, dass man von diesen 63 Prozent runter möchte? Mal zur Erinnerung: 50 Prozent der Berlinerinnen und Berliner haben einen WBS-Anspruch. Wenn Herr Stettner also hier einen Widerspruch sieht, dann muss man noch einmal darauf hinweisen, dass sehr viele Berlinerinnen und Berliner einen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben und außerhalb der landeseigenen Wohnungsunternehmen gar keine Möglichkeit mehr besteht, an eine Sozialwohnung zu kommen.

An den Senat habe ich vor dem Hintergrund der dramatischen Situation beim Bauen die Frage: Wie steht es um Überlegungen, mehr Kooperationen untereinander und serielle Vorfertigung zu ermöglichen? Wir sehen, dass der kommunale Wohnungsneubau nicht aufhört. Die vielen Anträge auf Wohnungsbauförderung sind ein Beweis dafür. Aber trotzdem ist es nicht die alleinige Lösung, die Wohnungsbauförderung einfach immer mehr aufzustocken.

Die Verhandlungen zur Kooperationsvereinbarung haben begonnen. Herr Geisel, Sie haben schon ein bisschen was erzählt. Gibt es noch weitere Sachen, womit die SenSBW in die Verhandlungen geht? Können Sie uns ein Stück weit den Zeitplan erläutern, wie wir am Ende zu einer neuen Kooperationsvereinbarung kommen werden?

Ich habe eine letzte Frage zum Eigenkapital: Sie haben ausgeführt, dass ein Teil davon für Ankäufe vorgesehen ist. Sind das Ankäufe, die schon feststehen und man hat jetzt gemerkt, dass man noch einmal eine Eigenkapitalzufuhr braucht, oder um welche Art von Ankäufen geht es dabei?

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Jetzt habe ich Herrn Laatsch für die AfD-Fraktion auf der Liste. – Sie haben das Wort.

**Harald Laatsch (AfD):** Danke, Herr Vorsitzender! – Meine Fragen gehen in erster Linie an Herrn Franzen und an Frau Hamann. Wir haben gerade gehört, wie man im Sozialismus die Unternehmen so unter Druck setzt, dass sie nicht mehr handlungsfähig sind, einmal durch Hochschrauben von Ansprüchen – Klimaziele et cetera –, und andererseits senken wir Mieten und erhöhen die Auflagen. Deswegen Herr Franzen: Welche Konsequenzen hat der Mietestopp auf der Einnahmenseite für die landeseigenen Unternehmen? Und was bedeutet das wiederum für Investitionen in den Neubau? Wie hoch ist der Verlust in Euro – mir reicht ein ungefähre Wert? Wie viele Wohnungen werden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen in 2020, 2021 und 2022 fertiggestellt, also eigene Bauprojekte? Wie viele sind sozial geförderter Wohnraum?

In dem Zusammenhang komme ich noch einmal zu den zusätzlich erhaltenen Landeszuschüssen. Sie sprachen von Mietpreisen von 7,25 Euro. Ist das in Neuvermietungen allgemeingültig, oder ist das nur dann der Fall, wenn es sich um sozial geförderten Wohnraum handelt? Inwiefern wirken sich die gezahlten Landeszuschüsse auf diese Mieten aus? Sind die real und marktgerecht, oder sind die einfach nur durch Zuschüsse aus dem Steuertopf nach unten gedrückt worden?

An Frau Hamann habe ich die Frage: Sie sprachen von Diskriminierungen. Das ist ein interessantes Thema. Wie hoch ist der Anteil migrantischer Mieter – von deren Diskriminierung sprechen Sie ja wahrscheinlich – seit 2015, die in freiwerdenden Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen untergebracht wurden? Ich bitte um eine ungefähre Prozentangabe, damit man sich vorstellen kann, in welchen Größenordnungen sich das bewegt.

Zum Mietemoratorium: Es gibt natürlich Fälle, wo der eine oder andere aufgrund der extremen Energiekosten, verursacht durch die Bundesregierung, jetzt nicht mehr in der Lage ist, seine Miete zu bezahlen. Das ist durchaus denkbar. Das ist dem einzelnen Mieter nicht anzurechnen, aber es gibt sicherlich auch Mieter, die Sie bisher aus anderen Gründen gekündigt haben, zum Beispiel weil sie den Rest des Hauses terrorisiert haben. Solche Fälle sind ja nicht so selten. Was passiert mit denen? Sind die durch das Moratorium geschützt und die restlichen Mieter müssen den Delinquenten weiterhin ertragen, oder haben Sie die Chance, die auch weiterhin zu kündigen? – Danke schön!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Dann kommen wir jetzt zu Antwortrunde. Wir fangen mit dem Senat an. – Bitte schön!

**Senator Andreas Geisel (SenSBW):** Frau Schmidberger hatte nach dem Mietestopp im sozialen Wohnungsbau gefragt. Für die landeseigenen Wohnungsunternehmen gilt der natürlich auch im sozial geförderten Wohnungsbau. Im privaten sozialen Wohnungsbau gilt er nicht, weil wir auf Private keinen Einfluss haben. An die Bündnispartner haben wir selbstverständ-

lich appelliert. Im Bündnis sind aber bereits Beschränkungen vorgesehen, sodass ich die Bündnispartner nicht als wirkliches Problem betrachte. Es sind eher die Fälle problematisch, die sich bisher noch nicht im Bündnis befinden. Wobei ich mal die These wage, dass angesichts der steigenden Heiz- und Energiekosten alle Vermieter gut beraten sind, die Kaltmieten nicht weiter zu steigern, wenn sie auf Dauer stabile Mietverhältnisse haben wollen. Ich gehe davon aus, dass jemand, der langfristig vermietet, ein großes Interesse daran haben muss, in den eigenen Häusern stabile Mietverhältnisse zu gewährleisten. Deshalb möchte ich meinen Appell an die privaten Vermieter, sich einen solchen Mietenstopp anzuschließen, hier noch einmal erneuern – bei allen Schwierigkeiten, die damit verbunden sind.

Ich bin gefragt worden, wie der Zeitplan bezüglich der Kooperationsvereinbarung aussieht. Dazu sei gesagt, dass wir im Moment Verhandlungen zur Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung begonnen haben und es natürlich zweckmäßig ist, solche Verhandlungen hier nicht öffentlich zu führen, zumal der Austausch von Positionen und gegenseitige Annäherungen dazugehören. Ein ganz wesentlicher Punkt wird aber sein, dass wir verschiedene Regelungen der Kooperationsvereinbarung zunächst einmal mindestens bis Mitte 2023 fortschreiben werden, weil bestimmte Regelungen, die wir durchsetzen wollen, mit zusätzlichen Kosten für die landeseigenen Wohnungsunternehmen verbunden sind. Da wir gleichzeitig aber den Mietenstopp bis Ende 2023 verhängt haben, sind wir gut beraten, die wirtschaftliche Situation der landeseigenen Wohnungsunternehmen jetzt nicht noch zusätzlich zu verschlechtern. Das heißt, Mietenstopp auf der einen Seite und die Verschiebung bestimmter Festlegungen in der Kooperationsvereinbarung, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gesellschaften gegebenenfalls verschlechtern, müssen Hand in Hand gehen.

Was die Eigenkapitalverstärkung betrifft, muss das zunächst einmal das Abgeordnetenhaus beschließen. Wir wissen ja noch gar nicht, ob Sie als Abgeordnete dem folgen werden. Wir schlagen das als Senat dem Abgeordnetenhaus vor, und dann gibt es bestimmte beihilfenrechtliche Regelungen, damit das abgesichert ist. Das heißt, konkrete Ankäufe und Ähnliches haben wir dabei noch nicht im Blick. Es geht eher darum, die Option offenzuhalten und unsere landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften handlungsfähig zu halten. Welche konkreten Regelungen wir dann für die einzelnen Unternehmen treffen werden, ist noch nicht raus. Wie gesagt, Voraussetzung dafür, dass wir diese Verhandlungen beginnen können, ist ein Beschluss des Abgeordnetenhauses zu diesem Thema.

Herr Schenker hatte die Themen serielle Vorfertigung und Zusammenarbeit angesprochen. Das finden wir ausdrücklich gut. Serielle Vorfertigungen sind auch notwendig, um gegebenenfalls den Baukostensteigerungen und den Personalengpässen beim Bau begegnen zu können. Kooperationen unserer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei der Entwicklung großer Wohnungsbauvorhaben sind auch Standard. Beispielsweise machen die Vorplanungen für die Elisabeth-Aue die HOWOGE und die GESOBAU zusammen, und in Tegel haben wir auch mehrere Wohnungsbaugesellschaften – neben den Genossenschaften, die wir dort zum Zug kommen lassen wollen – vorgesehen. Solche Zusammenarbeiten an Stellen, an denen es wirklich Sinn macht, streben wir an. Das ist schon Praxis.

Was die WBS-Quote betrifft, will ich jetzt auch nicht der Kooperationsvereinbarung vorgreifen. Herr Schenker hat das Beispiel Hellersdorf mit der 30-Prozent-Quote angesprochen. Ja, das meine ich ganz ausdrücklich. Das ist keine neue Erfindung. Das hat es schon in der

vergangenen Legislaturperiode gegeben. Aber das gibt es im Moment noch zu selten. Wir müssen diese Quartiere ausmachen, weil wir im Moment sehr auf diese 63-Prozent-Quote fixiert sind.

Was den WBS-Anspruch betrifft: Ja, Herr Schenker, es ist so, dass 52 Prozent der Berlinerinnen und Berliner WBS-berechtigt sind, aber bisher nur der WBS 100 und der WBS 140 greifen. Es gibt eine alleinige Orientierung darauf. Das sind 36 Prozent aller Berlinerinnen und Berliner. Das ist eine Minderheit. Wir wollen, dass auch der WBS 180 greift, damit wir auch in die Mitte der Gesellschaft kommen, damit, wenn zwei Personen zusammenleben, die einen Arbeitsvertrag haben, aber nicht gut bezahlt werden, auch eine Chance haben, einen Mietvertrag bei einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft zu bekommen. Das Ziel ist, in die Mitte der Gesellschaft zu kommen, und das erreichen wir im Moment nicht. Das wollen wir mit der Veränderung der Quoten erreichen. – Ich glaube, das waren alle Fragen an mich.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Dann machen wir jetzt weiter mit Frau Dr. Obermeyer. – Bitte schön!

**Dr. Sandra Obermeyer** (Wohnraumversorgung Berlin AöR): Vielen Dank! – Ich hoffe, dass ich alle gestellten Fragen in Richtung der Wohnraumversorgung notiert habe. Ich schließe mal an das an, was Senator Geisel zum Schluss erwähnte, weil die Frage auch in Richtung WVB ging zum Thema Quoten und Quartiersentwicklung. Ich hatte in meinem Eingangstatement angesichts des Bedarfs an leistbarem Wohnraum auf die Bedeutung der Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte hingewiesen. Das schließt überhaupt nicht aus, das jetzt quartiersbezogen unterschiedlich zu sehen und da, wo die Verdrängung besonders hoch ist innerhalb des S-Bahn-Rings, anders darüber nachzudenken als in Quartieren außerhalb. Gleichzeitig muss man, glaube ich, auch sehen, dass eine Quartiersentwicklung insgesamt – Was ist ein lebenswertes Quartier? – nicht nur darüber gesteuert wird, wie viele Menschen mit WBS bei der Wiedervermietung dort hinziehen. Da gibt es wahrscheinlich auch keinen Dissens. Das sage ich auch aus meiner Erkenntnis als für Quartiersentwicklung zuständige Abteilungsleiterin. Die Wohnungsunternehmen sind starke Partner und kümmern sich um Quartiersentwicklung in ganz vielfältiger Weise. Ich glaube, das muss man zusammen denken.

Zum Thema „gemeinsame Bau- und Planungskapazitäten und Synergieeffekte“ kann ich an dieser Stelle nur sagen: Sie wissen wahrscheinlich, dass es den Auftrag der Wohnraumversorgung gab, sich über gemeinsame Bau- und Planungskapazitäten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Gedanken zu machen. Es geht auch aus dem gesetzlichen Auftrag der WVB hervor, dass gemeinsame Unternehmensstrukturen ein Betrachtungs- und Beratungsgegenstand sein können. Allerdings hat jetzt dieser Auftrag kein eindeutiges Ergebnis gebracht. Weil die Bearbeitung sehr lange dauerte, ist er ein bisschen von den Ereignissen der Zeit überholt worden. Insofern ist das ein Thema, wo man überlegen muss, inwieweit das im Aufgabenportfolio der Wohnraumversorgung steht. Sicherlich müssen wir jetzt mit dem neuen Vorstand auch gucken, was wir an Aufgaben haben, die noch unerledigt sind, und wie wir das weiterführen wollen. Insofern kann ich jetzt hier kein Ergebnis mitteilen – bis auf das, was eben auch von Senator Geisel genannt wurde. Es ist durchaus so, dass die Unternehmen zum Teil Planungskapazitäten haben und es auch gemeinsames Tun beim Planen und bei der Vorbereitung des Baus gibt.

Es gab Nachfragen zum Thema Mieterräte und Mieterbeiräte. Aus Sicht der Wohnraumversorgung zum Thema Mieterräte möchte ich daran erinnern, dass Mieterräte als solche eine gesetzliche Vorgabe aus dem Wohnraumversorgungsgesetz sind. Ich glaube, auch aus Sicht der Unternehmen ist diese Form des Kontakts, des Austauschs mit den Mieterinnen und Mietern sinnvoll. Das, was in den vergangenen Jahren stattgefunden hat, war eine Evaluation dieser Tätigkeit, die durch das Wohnraumversorgungsgesetz etabliert wurde. Da gab es – Sie hatten das ja zitiert – eine Auswertung der Wahlen. Es gab auch eine veränderte Wahlordnung für die weiteren Wahlen im Sinne der Optimierung. Ich kann Ihnen da jetzt keine Details nennen. Richtig ist aber, dass das ein Prozess ist, der evaluiert wird. Die Wohnraumversorgung sorgt jetzt auch dafür, dass es einen Erfahrungsaustausch zwischen den Mieterräten gibt, die jetzt in der ersten Legislatur tätig waren – wenn sie nicht nochmals tätig sind –, und denen, die jetzt neu dazukommen. Das ist ganz wichtig, damit die tatsächlich herausfordernde Tätigkeit der Mieterräte, die quartiersübergreifend ist und einen Ausdruck darin findet, dass sie im Aufsichtsrat sein können, gelingt.

Die Mieterbeiräte sind ebenfalls im Wohnraumversorgungsgesetz geregelt und existierten zum Teil schon lange vor den Mieterräten. Ich hatte dargestellt, dass sich die Mieterbeiräte in den vergangenen Jahren im Bestand der städtischen Unternehmen ausgeweitet haben. Was jetzt die Novelle und die Rechte der Mieterbeiräte angeht, habe ich den Eindruck – das war auch Gegenstand der Konferenz in der letzten Woche –, dass jetzt dieser eine Streitpunkt, der sich insbesondere an dem Begriff der Mitbestimmung festmache, im Grunde beigelegt ist, weil auch die Vertreterin der Gruppe der Mieterbeiräte deutlich gemacht hat, sich jetzt nicht an einem Begriff festkrallen zu wollen. Es geht ja darum, was man in der Sache erreichen will, und da war es in der Vergangenheit nicht so optimal, eine Regelung zu finden, die von Mitbestimmung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten spricht, weil am Ende kein Mensch weiß, was das faktisch heißt. Das hilft auch irgendwie keinem Gremiumsmitglied. Der Begriff Mitbestimmung ist durch Unternehmensmitbestimmung stark besetzt, und wenn man einen anderen Begriff benutzt, um die gewollte Einbeziehung und Beteiligung zu benennen, hat man das Problem ausgeräumt. Wichtig ist in der Tat, den Austausch zwischen den Mieterräten, die dann anliegen, auch auf der Unternehmensebene noch einmal anders transportieren zu können. Insofern, denke ich, dass das jetzt ein gangbarer Weg und kein Anlass ist, über die gesellschaftsrechtlichen Unternehmensstrukturen nachzudenken. Danach hatten Sie gefragt, Frau Schmidberger. Ich glaube, über die Unternehmensstrukturen müsste man unter anderen Gesichtspunkten nachdenken. Ich glaube nicht, dass es jetzt erforderlich ist, den Rechten der Mieterbeiräte mit einer Konkretisierung im Wohnraumversorgungsgesetz Ausdruck zu verleihen. Das kann man auch machen, ohne den missverständlichen Begriff Mitbestimmung zu verwenden. – So weit erst einmal. Ich hoffe, dass ich alle Fragen berücksichtigt habe.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Wir machen weiter mit Herrn Hilgenfeld. – Bitte schön!

**Mario Hilgenfeld** (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Ich fange mal mit Herrn Jotzo an. Ab wann geht es nicht mehr weiter? – Das ist eine durchaus berechtigte Frage. Wir sind nun mitten im Prozess. Wir wissen nicht, was zum Beispiel von Bundesminister Habeck noch alles von uns verlangt wird. Wie gehen wir mit gasbefeuerten Heizungsanlagen in der Zukunft um? Sollen wir die alle austauschen? Wir hatten schon ein Ölheizungsverbot. Sollen wir wieder zurück zum Öl? Welche Alternativen gibt es? Das sind

alles große Investitionsanfragen, die Zeit brauchen. Wir sind mittendrin in diesem Prozess. Die Planungen bei den Gesellschaften werden jetzt überprüft. In aller Regel – das sage ich auch mal als Kaufmann – ist der Zinshebel der stärkste Hebel. Je nachdem, wie das Unternehmen sich in den Fremdfinanzierungszinsen aufgestellt hat – wann also die Zinsfälligkeiten sind –, ist das der größte Hebel für die Wirtschaftlichkeit eines Unternehmens. Ich glaube, da sind Gott sei Dank unsere Städtischen noch ein paar Jahre safe. Da können wir uns, glaube ich, noch ganz gut darauf verlassen, dass das noch ein paar Jahre funktionieren wird. Aber die achten natürlich jetzt schon sehr stark auf die Kostensituation, wie andere Unternehmen auch.

Und das führt zu meiner Eingangsfrage: Welche Auswirkungen hat das auf die Investitionstätigkeit? Kaufmännische Vorsorge bedeutet eben dann, zum Beispiel Neubau und Großmodernisierungen zurückzustellen. Wir sagen gerne: Fahren auf Sicht. Das ist das, was mir alle Unternehmen, ob klein oder groß, im Moment berichten. Begonnene Projekte werden noch zu Ende gemacht. Man holt sich auch noch eine Baugenehmigung. Ob es gelingt, den Neubau dann noch im nächsten Jahr anzuschieben, werden wir sehen. Das hängt davon ab, wie die Kapazitäten sind. Wir haben natürlich auch verschiedene Markteinflüsse, denn wenn alle die Investitionen zurückfahren, wird die Bauwirtschaft relativ schnell Probleme bekommen. Das ist schon keine kleine Sache, die wir da haben.

Das leitet dann auch zur Frage von Herrn Stettner über: Neubaumieten auf breiter Front am Stadtrand von 20 Euro werden wir wohl nicht durchhalten. Wenn wir mit derart hohen Kosten stadtweit Neubau verfolgen würden, würde das sicherlich ein paar größere Probleme bringen. Insofern sind wir gerade in der vom Bündnis initiierten Arbeitsgruppe Wohnraumförderung mit dem Berliner Senat im Austausch, welche alternativen Fördermöglichkeiten es gibt: einkommensorientierte Zuschussmodelle, wie wir sie vorgeschlagen haben, würden auch Bindungen erzeugen oder Aufwandsfinanzierungen, wie wir sie in der Vergangenheit hatten. Wir müssen darüber diskutieren, wie wir ab Ende nächsten Jahres weitermachen. Sie haben hier im Abgeordnetenhaus die Gültigkeit der WFB 2022 bis September nächsten Jahres befristet. Insofern ist Eile geboten. Neun bis zehn Monate sind keine lange Zeit, wenn man eine neue Förderung installieren will. Wie stemmen wir das, Herr Stettner? Wie schaffen wir das? – Natürlich durch Quersubventionierung. Wenn sich die Mieten leicht weiterentwickeln könnten, wenn es eine Möglichkeit gäbe, im Bestand noch Reserven zu aktivieren, dann kann man beim Neubau eine Quersubventionierung fortsetzen.

Wo kommen WBS-fähige Wohnungen her? – Natürlich von den Städtischen. Die Dokumentation liegt vor. In dem Bündnis, das wir mit Frau Giffey abgeschlossen haben, haben wir vereinbart, dass große und auch kleine private Wohnungsunternehmen und auch Genossenschaften schauen, wie sie jetzt WBS-Wohnungen zur Vermietung bringen, wie sie das sichtbar machen. Wir sind gerade in den Arbeitsgruppen des Senats dabei, das zu konkretisieren, umzusetzen und dokumentieren. Das wird noch ein paar Wochen und Monate dauern, aber ich denke, ab dem nächsten Jahr sind wir hier dann sprechfähiger. Aus der Fluktuation heraus sehen wir bei den Städtischen, dass wir kontinuierlich diese 9 000 Wohnungen liefern. Es werden aber auch nicht so sehr viel weniger. Es gibt einen bestimmten Grundansatz, wo wir WBS-fähige Wohnungen am Markt platzieren können. Und last but not least: aus den geförderten Wohnung der Vergangenheit.

Damit zu den Fragen von Frau Schmidberger: Danke für die engagierte Ansprache hier! Zu den Synergien beim Neubau weise ich nur noch einmal darauf hin, dass beispielsweise die WBM und die DEGEWO eine Synergie im Projekt in Spandau, Mertensstraße und ein, zwei anderen Projekten leben. Das ist das, was Herr Geisel eben schon angesprochen hat. Eine ganze Reihe von Städtischen tun sich zusammen – je nachdem, wie die Konstellation ist – und heben die Synergieeffekte, und sie leben auch Synergieeffekte. Wenn Sie mich aber als Verband fragen, wo noch größere Synergieeffekte liegen könnten, dann würde ich vorschlagen, nach Hamburg oder in andere Städte zu schauen, wo das Vergaberecht für die landeseigenen Gesellschaften gelockert wurde. Denn das Vergaberecht hier in Berlin ist sehr strikt für die landeseigenen Unternehmen und setzt sehr lange Zeiträume und sehr große Komplexität voraus. Wir machen die Erfahrung, dass eine freie, eine flexible Vergabe in diesen Zeiten sehr schnell helfen kann, Neubau zu forcieren.

Zusammenlegung der sechs Landeseigenen – das ist, wie ich finde, eine sehr enge Blickrichtung, liebe Frau Schmidberger. Es waren ja mal dreimal mehr Gesellschaften. Das wissen Sie so gut wie ich. Aktuell haben wir noch die Berlinovo, die BIM, die Tegel und die Tempelhof Projekt GmbH et cetera. Es geht also über die sechs hinaus. Wenn ich mit Macht und Kraft mehr Neubau forcieren will, dann würde mir eine Zusammenlegung nichts bringen. Dann müsste ich über die weiteren Elemente reden. Wir haben hier ja auch die Debatte über die Bauhütte, gemeinsame Planungs- und Steuerungselemente geführt. Es gibt einen einheitlichen Handlungsrahmen, der wirkt – das wurde heute hier schon mehrfach besprochen –, das heißt, WoVG und Kooperationsvertrag. Ich kann nicht ganz erkennen, was ein ganz großes, zusammengelegtes Unternehmen bewegen sollte, wo doch auf der anderen Seite Größe immer kritisch gesehen wird. Wenn wir mal das Partizipationsbeispiel hier anschauen, dann wird gerade über Partizipation auf Quartiersebene nachgedacht. Große Unternehmen neigen dazu, einen sehr langen Entscheidungsprozess zu entwickeln. Das wären sehr viele Stufen, bis man zum Quartiersmanagement kommen würde. Genossenschaften – das belegt unsere letzte Anhörung – sind ein gutes Beispiel für effiziente Rechtsformen mit kleiner Größe. Die größte Genossenschaft hat knapp über 10 000 Wohnungen in der Stadt. Ich kann nicht nachvollziehen, warum man aus sechs Unternehmen eins machen sollte. Es bleibt ja immer bei den 350 000 Wohnungen. Das ist schon eine wahnsinnige Größe.

Herr Schenker! Die Landeswohnungsunternehmen sind hoch reguliert. Da haben Sie absolut recht. Das haben Sie auf den Punkt gebracht. Das sind die privaten Unternehmen in diesem Sinne nicht. Ihre Frage war, wie sich der private Neubau entwickelt, ohne den Druck, den Sie bei den Landeseigenen aufgrund der Regulierung haben. Der private Neubau entwickelt sich im Moment sehr verhalten, um nicht zu sagen, er wird zurückgestellt. Wir bauen das zu Ende, was wir begonnen haben. Wir prüfen die Möglichkeiten, jetzt Neuförderung zu beantragen. Das höre ich jetzt von vielen Genossenschaften. Sie sagen, die WFB 2022 ist ein interessanter Ansatz. Und die Zinsen sind so gestiegen, dass Förderung interessant ist. Wir reden aber von kleinen Stückzahlen. Wir gehen davon aus, dass im nächsten Jahr noch einmal ein großer Swing eintreten wird, eine neue Debatte beginnen wird, wie der Neubau mit Förderung vorgebracht werden muss. Denn auch auf Unternehmensseite wird allgemein anerkannt, dass die Wohnungsmarktprobleme Berlins angesichts all der Krisen bleiben. Wir haben den großen Nachfragedruck, und das können wir nur mit Neubau lösen. – Damit bin ich durch. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Es geht weiter mit Frau Dr. Harmann. – Bitte schön!

**Dr. Ulrike Haarmann** (Berliner Mieterverein e. V.): Danke! – Ich versuche, es kurz zu machen. – Herr Jotzo! Sie fragten nach den Gründen der Zwangsräumungen. Sie kennen wahrscheinlich den Bericht der WVB. Daraus ist nicht ersichtlich, weshalb die Räumungen durchgeführt werden. Dazu kann sicherlich Herr Franzen mehr sagen. Aber es ist gesetzlich festgelegt, dass die Wohnungsunternehmen gehalten sind, zu beraten und Ersatzwohnraum anzubieten. Das ist in allen Fällen auch passiert. Das können Sie dem Bericht entnehmen. Trotzdem kam es zu den Zwangsräumungen. Es gibt vielleicht immer Gründe dafür. Ich denke nur, man muss zur Kenntnis nehmen, dass trotz Moratorium Zwangsräumungen stattgefunden haben.

Herr Laatsch! Sie hatten gefragt, wie hoch der Anteil migrantischer Mieterinnen und Mieter bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2015 ist. Darüber liegen keine öffentlichen Zahlen vor. Ich gehe davon aus, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen sich nicht von dem Migrationsanteil von mindestens 40 Prozent in der Stadt unterscheiden. Es wurden aber keine Zahlen über den Migrationshintergrund der Bewohnerinnen und Bewohner erhoben.

Es wurde schon ein paar Mal angesprochen, dass die Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes schon bearbeitet wurde. Es liegt ein Entwurf in der Schublade. In der letzten Woche wurde von Herrn Senator Geisel gesagt, dass mit der Novelle noch auf das Ergebnis des Rechnungshofs bezüglich der Überprüfung der Wohnraumversorgung gewartet wird. Wir sehen keinen rechtlichen Zusammenhang zwischen dem Gesetz zur Errichtung der WVB, dem Artikel 3 des Wohnraumversorgungsgesetzes und Artikel 2 zur sozialen Ausrichtung der Landeswohnungsunternehmen, wozu die Mieterbeiräte gehören. Beides kann getrennt voneinander vorgenommen werden. Da muss jetzt nicht auf den Rechnungshof gewartet werden.

Dann fragten Herr Schenker und Frau Schmidberger nach dem offenen Brief. Wir hatten tatsächlich gemeinsam mit verschiedenen Organisationen – dem Paritätischen Wohlfahrtsverband, Verdi, DGB, dem Alternativen Mieterverein und verschiedenen Initiativen – eine Liste von Dingen veröffentlicht, die unserer Ansicht nach in der Kooperationsvereinbarung verändert werden müssten. Die wichtigsten Baustellen sind zum einen die Umsetzung dessen, was im Koalitionsvertrag eigentlich vorgesehen ist, nämlich die Härtefallregelung. Ich glaube, WBS-Haushalten steht danach zu, dass sie ihre Bruttokaltmieten – nicht wie jetzt die Nettokaltmiete – bei 30 Prozent ihres Einkommens kappen können. Zum anderen würde es Sinn machen, dass, wenn die Zugangsberechtigung auf 180 Prozent der Bundeseinkommensgrenze für den WBS angehoben wird, auch die Härtefallregelung für die WBS-180er gilt. Wir gehen davon aus, dass, wenn diese Zugangsberechtigung über den 180er-WBS möglich ist, auch die Quote ausgeweitet statt verringert werden muss, denn man kann ja nicht den Kreis der Zugangsberechtigten auf über die Hälfte der Stadtbevölkerung ausweiten und gleichzeitig die Quoten verringern.

Sie hatten jetzt von der Flexibilisierung der Quoten außerhalb des S-Bahn-Rings beziehungsweise einer Ausweitung der Ausnahmeregelungen gesprochen. Wir haben eine Abschaffung der Ausnahmeregelungen gefordert. Ich gehe davon aus, dass die überwiegende Anzahl der städtischen Wohnungen außerhalb des S-Bahn-Rings liegt. Das heißt, es würde sich maßgeblich auf die Quote auswirken, wenn Sie eine Flexibilisierung ermöglichen. Da ist dann die

Frage, wo der Ausgleich ist. Wird dann in der Innenstadt zu 100 Prozent mit WBS vermietet? Was bedeutet das für die mittleren Einkommen? Können Sie darstellen, was das bedeuten würde, wenn es innerhalb des S-Bahn-Rings zu einer anderen Quote kommt als außerhalb?

Wir haben außerdem die Verlängerung des sogenannten Mietendimmers gefordert. Mit dem Senatsbeschluss vom letzten Jahr sind Mieterhöhungen um 1 Prozent bis 2025 möglich gewesen. Das wurde jetzt mit einem Mietenmoratorium abgedämpft. Es ist also auch dieses eine Prozent Mieterhöhung nicht möglich, allerdings nur für ein Jahr. Deshalb wäre die Frage, was nach diesem Jahr passiert. Es stellt sich auch die Frage, ob auch die Neubauwohnungen in das Mietenmoratorium einbezogen werden. Da sind ja die Mieterhöhungsmöglichkeiten unterschiedlich geregelt.

Zudem haben wir eine flächendeckende Einrichtung von Mieterbeiräten, die Übernahme des „Leitbilds Berlin vermietet fair“ und einen Mietendeckel oder eine Mietobergrenze für Gewerbemieten gefordert. Denn auch soziale Infrastrukturen, wie Arztpraxen, haben momentan wenig Chancen, eine Miete zu finden, die für sie noch tragbar ist.

Die Gewerkschafter unter den Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern haben gefordert, dass einheitliche Arbeitsbedingungen in allen Gesellschaften stattfinden. Es ist ein Problem, das noch nicht häufig besprochen worden, dass nämlich bei den Töchtern der Wohnungsbaugesellschaften bisher der Flächentarifvertrag Wohnungswirtschaft nicht eingehalten wird.

Als letzten Punkt hatten wir noch vorgeschlagen zu prüfen, ob die Modernisierungsumlage noch weiter abgesenkt werden kann.

Nun ist uns auch klar, dass natürlich diese ganzen sozialen Aufgaben der Bestandsbewirtschaftung viele sind. Und wenn man dann auch noch maßgeblich den Neubau stemmen soll, dann ist das eine große Herausforderung für die Wohnungsunternehmen. Es bleibt also die Frage, ob die sozialen Bestandsaufgaben wirklich zu Gunsten der Neubauziele zurückgefahren werden müssen oder ob die ehrgeizigen Neubaupläne eben anders durch den Senat unterstützt werden können. Ich denke, es ist wichtig – ich habe versucht, das deutlichzumachen –, dass die Wohnungen, die entstehen, auch zu sozialen Vorgaben entstehen bzw. der Bestand soziale Vorgaben hat. Denn teure Neubauwohnungen sind für die Stadt nicht nützlich, auch wenn sie den Landeswohnungsunternehmen gehören. Insofern war mein Plädoyer, sich anzuschauen, wie der Senat die Wohnungsunternehmen steuern will. Automatisch sind sie nicht für soziale Wohnraumbeschaffung da. – Danke schön!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Frau Dr. Harmann! – Abschließend Herr Franzen!

**Jörg Franzen** (Sprecher der Berliner Wohnungsbaugesellschaften): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Es ist ganz spannend, wenn vorher alle über einen geredet haben, die Gelegenheit zu bekommen, darauf zu reagieren. Ich glaube, wir müssen uns die Realität noch einmal vor Augen halten. Hier wird viel über Maximalforderungen und Wunschkonzert gesprochen. Die Welt hat sich im letzten halben Jahr massiv verändert. Ich sage es noch einmal: Wir haben 20 Prozent höhere Baukosten, mit denen wir uns auseinandersetzen müssen, und zwar bei großen Investitionsaufgaben, die wir vor uns haben. Das noch Entscheidendere sind die 4,5 Prozent Zinsen – Tendenz aus unserer Sicht noch steigend. Bei der Inflation wird das gar

nicht anders gehen. Wir finanzieren die Investitionen in der Regel – das ist ein bisschen unterschiedlich bei den Unternehmen – zwischen 70 und 80 Prozent fremd. Das heißt, wir müssen auch diese Mittel in der Regel auf dem Kapitalmarkt aufnehmen. – Kleine politische Randbemerkung: Es gibt immer noch keine neu aufgestellte KfW-Förderung auf der Bundesebene – die soll erst Anfang des nächsten Jahres kommen –, auf deren Grundlage man solide planen kann. Das meinte ich damit: Wir müssen in Zukunft gucken, was wir noch machen können. Mit Sicherheit werden wir es aber wirtschaftlich nicht hinkriegen, wenn alle anderen Maximalthemen, die hier teilweise genannt wurden, auch noch umgesetzt werden müssen. Das wird nicht funktionieren.

Herr Stettner hat zum Beispiel gefragt, wie die Finanzierung in der Zukunft ist und ob es da Ideen gibt. Sie können sich vielleicht erinnern, dass wir, als ich das letzte Mal hier war, über das Schumacher Quartier gesprochen haben. Ich hatte gemeinsam mit Herrn Geisel thematisiert, als wirtschaftlichen Ausgleich einen gewissen Anteil als Wohnungseigentum darzustellen. Das können Sie heute als Idee schon knicken, denn mit den Baukosten und den Zinsen werden wir das nicht mehr in den gewünschten Zielgruppe der Selbstnutzer vermarkten können. Das Zeitfenster ist leider zugegangen. Das wird mit den aktuellen Rahmenbedingungen als Querfinanzierung nicht mehr funktionieren. Da müssen wir uns andere Dinge überlegen. Wir werden im Rahmen der Gespräche über die Kooperationsvereinbarung jetzt natürlich darüber sprechen. Wir müssen uns in die Augen gucken und überlegen, was sinnvoll ist, in den nächsten Jahren zu tun, und zwar bei allen Themen, die genannt wurden: Neubau, eventuell noch Neuankäufe, Bestandsbewirtschaftung, energetische Modernisierung, Klimastrategien und alle anderen Themen, die die kommunalen Wohnungsunternehmen noch zu stemmen haben.

Wie ist die Perspektive, was die Mietentwicklungen angeht? Bis 2023 wissen wir jetzt Bescheid. Da wurde nach der Zahl gefragt. Die ist gar nicht so hoch, wie man denkt. Wenn wir sechs Unternehmen bis Ende 2023 die Mieten nicht erhöhen – – Das sind die von Herrn Geisel eben schon einmal angesprochenen 11 Millionen Euro in Summe. Das liegt daran, dass wir natürlich bisher schon extrem starke Regulierungen hatten mit der Kooperationsvereinbarung und dem Mietendim实施. Nur diese Erhöhungsmöglichkeiten haben wir jetzt als Ausfall berechnet. Das sind, wie gesagt, diese 11 Millionen Euro, die jetzt dankenswerterweise noch einmal auf 33 Millionen Euro im Nachtragshaushalt erhöht werden, wenn der so durchgeht. Damit wurde ein Weg gefunden, wie das formal zu den Gesellschaften kommen kann. Das ist ein guter Betrag. Wir sind sehr froh, dass der Senat an uns gedacht hat und einkalkuliert, dass sonst die wirtschaftlichen Möglichkeiten für Investitionen beschränkt sind.

Es wurde auch gefragt, wie viel diese 33 Millionen Euro bewirken. Wenn man das mal als 30 Prozent Eigenkapital und 70 Prozent Fremdkapital, das man noch aufnehmen kann, für ein Projekt nehmen, dann können Sie sich ausrechnen, dass Sie davon bei 4 000 Euro Baukosten pro Quadratmeter ungefähr 400 Wohnungen bauen können. Das ist schön, aber das löst noch nicht unsere Probleme. Es ist aber natürlich besser als nichts. Insofern sind wir dafür sehr dankbar.

Zum Thema „Vermietung im Bestand, WBS-Berechtigte versus Nicht-WBS-Berechtigte“, Herr Stettner: Wir haben bisher in der Regel 63 Prozent Vermietungen aus dem Bestand an WBS-Berechtigte gemacht. Da haben wir noch einmal nach den besonderen Bedarfsgruppen differenziert. Die Differenz ist „keine WBS-Berechtigung“. Was die normal- oder eher ge-

ringverdienenden Beschäftigten – das hat er Geisel angesprochen – angeht, sind wir zum Glück jetzt in der konkreten Diskussion, die Erhöhung der Bundeseinkommensgrenzen dann auch bei den WBS-berechtigten Vermietungen einzubeziehen. Das wird auch die eher unteren Einkommenschichten bei Beschäftigten in die Lage versetzen, eine Wohnung bei den städtischen Wohnungsbauunternehmen schneller und besser zu kriegen. Wir halten es für sehr sinnvoll, auf die 180er-Grenze bei der Berechtigung zu gehen.

Sie fragten nach der sozialen Mischung und nach Problemen, wenn die Berliner Mischung in den Beständen vielleicht nicht mehr gegeben ist. Wir haben zum Glück die Möglichkeit, nach sozialem Monitoring – Das ist das, was die Senatsverwaltung alle zwei Jahre beauftragt und auch veröffentlicht für die lebensorientierten Räume in ganz Berlin. Das sind Zellen, in die die ganze Stadt aufgeteilt ist. Die Werte – zum Beispiel Einkommensverhältnisse, Beschäftigung, Kinderarmut als Kennzahlen – sind ein ganz guter Indikator, wie die soziale Stabilität in diesen lebensorientierten Räumen ist. Wir können, wenn das relativ gering ist, entsprechende Ausnahmen beantragen. Wir sind zum Beispiel mit dem Märkischen Viertel in zwei lebensorientierten Räumen schon seit einiger Zeit bei einer 40-prozentigen WBS-Quote, um die Zahlen, die sich im sozialen Monitoring widerspiegeln, nicht weiter zu verschlechtern. Die Ausnahme hat auch dazu geführt, dass die Zahlen in den letzten vier Jahren auf einem unteren Niveau stabil waren. Das halten wir weiterhin für sinnvoll und gut.

Herr Yotzo! Sie hatten danach gefragt, was es bedeutet, Prioritäten zu setzen. – Das kann ich Ihnen noch nicht genau sagen. Die Situation ist aufgrund der Krise, die wir haben, gerade so volatil, so unkalkulierbar, wie ich es in meinem Berufsleben, ehrlich gesagt, noch nie erlebt habe.

Ein ganz wichtiges Thema, das Herr Hilgenfeld noch nicht angesprochen hat, ist für die Unternehmen die Liquidität. Neben den Jahresergebnissen und der Bilanz ist die Liquidität natürlich ein entscheidender Faktor. Da muss man auch in den Planungen sehr genau hinschauen. Alle sechs Unternehmen sind gerade dabei, die Planungen für ihre Gremien zu erstellen. Die sind aber in der Regel noch nicht fertig und folglich auch noch nicht beschlossen. Insofern muss man erst mal mit den Gremien gucken, und dann wird es wahrscheinlich so sein, dass man auch unterjährig öfter darauf gucken muss, ob die Verhältnisse so bleiben oder sich schnell etwas verändert, zum Beispiel der Krieg beendet wird. Aber das wissen wir gerade alle nicht.

Ich kann es mir nicht verkneifen, zum Thema Zwangsräumungen etwas zu sagen. – Frau Dr. Hamann, ich habe es jetzt nicht im Kopf und auch nicht überprüft, aber Sie haben gesagt, im letzten Jahr wären 98 Mieterinnen bzw. Mieter der städtischen Wohnungsbauunternehmen zwangsräumt worden. Erst einmal können Sie sich den Anteil an dem Gesamtbestand selbst ausrechnen. Der ist verschwindend gering. Man müsste das vielleicht auch noch einmal mit den Privaten vergleichen. Man muss sich natürlich jeden Einzelfall angucken, aber in der Regel – das kann ich von meinem Unternehmen sagen – räumen wir nicht, wenn nicht massives Wohnverhalten – also Verstöße gegen die Hausordnung, Nachbarschaftskonflikte, regelmäßige Polizeieinsätze – dazukommen. Meist ist das eine Kombination aus einem Zahlungsrückstand und Wohnverhalten. Jeder wird beraten, und jeder bekommt eine Ersatzwohnung. Wenn die dann nicht angenommen wird, dann kann man als Vermieter nichts mehr machen. Und noch einmal: Die Zahl ist nicht hoch.

Frau Schmidberger fragte, ab wann der Mietenstopp gilt. – Da gibt es ganz klare Fristen, die wir jetzt auch mitgeteilt bekommen haben. Die Fristen für das Kündigungs- und Mietenmoratorium gelten. Das heißt aber, Dinge, die vor drei Monaten passiert sind und jetzt noch laufen, werden weitergeführt. Eine Frist es eben eine Frist. Die jetzt geltende halten wir aber gerne ein.

Sie hatten gesagt, den landeseigenen Wohnungsunternehmen gehe es gut, das hätten Sie den Unterlagen aus dem Bauausschuss entnommen. Das muss ich jetzt ein bisschen relativieren. Das waren die Planungsunterlagen, die Sie immer zeitversetzt sehen, die letztes Jahr erstellt worden sind. Es gibt noch keine neueren, weil wir nur einmal im Jahr eine Planung machen. Sie kriegen bei den Sitzungen, die Sie unterjährig machen, die aktuellsten Planungen, aber die Welt dreht sich weiter. Wir sind jetzt dabei, die nächsten Planungen zu erstellen. Ich will nur relativierend sagen, dass ich das heute nicht mehr so unterschreiben würde. Wir sind nach wie vor wirtschaftlich stabil aufgestellt, aber die Rahmenbedingungen haben sich so massiv geändert, dass wir noch einmal draufgucken müssen. Und den Satz „Uns geht es gut“ sollte man sich aufgrund der neuen Zahlen und Verhältnisse noch einmal genauer angucken.

Das Thema Synergieeffekte beim Bauen wurde mehrmals angesprochen. Wir machen gemeinsame Projekte. Wir haben aber auch ganz andere Dinge gemacht. Wir sind ständig in der Abstimmung, um die Organisation, Prozesse und Kosten beim Bauthema zu optimieren. Wir haben zum Beispiel schon vor Jahren Standardtypenhäuser ausgeschrieben, die wir einsetzen und Kostensynergien heben. Wir stimmen uns ab, wenn wir innovative Verfahren testen. Zum Beispiel hat die GESOBAU ein Basishaus im Wedding gebaut, das sehr kosten- und standardreduziert als Pilot gemacht wurde. Die STADT UND LAND macht gerade ganz andere Projekte mit innovativen, eher ökologischen Bauverfahren, um zum Beispiel Lehmhaus zu testen. Das ist jetzt nicht besonders kostensparend, aber für die Zukunft vielleicht ein interessantes Projekt. Das sind nur einige Beispiele dafür, dass wir uns natürlich sehr eng abstimmen. Beim Thema serielle Fertigung ist das Schumacher Quartier ein gutes Beispiel. Gerade mit der Tegel Projekt GmbH und ausgewählten GÜs wurden jetzt Gespräche geführt, wie das Projekt auch von den Abläufen sinnvoll aufgestellt werden könnte. Da geht es auch um die Fertigung der Holzelemente. Da sind wir in der Abstimmung für die Umsetzung auch mit der Senatsverwaltung.

Ich würde gerne das Thema shared Services respektive das Thema Zusammenlegung ansprechen. Bei allen sinnvollen Dingen, bei allen Ausschreibungen, zum Beispiel wenn es Gas, Reinigungs- oder Pflegeleistungen betrifft, wo es sinnvoll ist, etwas gemeinsam auszuschreiben, tun wir das. Es gibt auch einen Arbeitskreis shared Services. Es gibt eine ganz lange Liste von Projekten, wo wir gemeinsam versuchen, Kostensynergien zu heben.

Wenn Sie politisch darüber nachdenken, jetzt Unternehmen zusammenzulegen, eins, zwei oder drei daraus zu machen, dann haben wir dazu betriebswirtschaftlich eine Meinung. Wir sind fundiert der Meinung, dass das kosten-nutzenmäßig eher nicht so viel Sinn macht. Noch einmal zum Zeitpunkt: Wenn man das jetzt, in der größten Krise, die wir in den letzten Jahrzehnten hatten, diskutieren will, dann legt man Organisationen damit mindestens für zwei bis drei Jahre erst einmal eher lahm, und operativ bewegt sich – neben den Kosten der Zusammenlegung – relativ wenig. Das kann man machen, ist aber aus unserer Sicht definitiv der unpassendste Zeitpunkt, den man sich, rein betriebswirtschaftlich gesehen, dafür ausdenken könnte.

Sie hatten gefragt, ob wir wissen, wer bei uns lebt. Wir wissen aus dem sozialen Monitoring, aus dieser wissenschaftlichen Studie, wie die sozialen Verhältnisse sind. Wir erheben Daten beim Einzug, die wir aber natürlich nicht speichern dürfen. Wir fragen auch nicht im laufenden Mietverhältnis nach. Aber man hätte möglicherweise differenziert das Thema Mieterhöhungsstopp mit unseren Härtefallregelungen, die wir sowieso bei Mieterhöhungen haben, betrachten können. Das wäre eine Denkvariante gewesen, oder man hätte sagen können: nur die WBS-Berechtigten, um die Besserverdienenden auszuschließen. – Ich verstehe aber, dass es jetzt relativ schnell gehen musste, und das ist jetzt der Weg, den wir gehen werden.

Sie fragten nach der Leerstandsdauer, insbesondere bezogen auf unsere Projekte. Es sind Umsetzwohnungen und strategische Leerstände da, weil wir gerade in Pankow relativ viel modernisieren. Das können wir nicht im bewohnten Zustand machen, sondern wir müssen alle Mieter während der Modernisierungszeit rausholen. Dafür brauchen wir diese Umsetzwohnungen. Die strategischen Leerstände sind die in den Modernisierungsprojekten. Das dauert leider länger und fließt in den Leerstand ein. Aber wenn wir modernisieren wollen, geht das nicht anders.

Herr Schenker fragte, wie die Nachweise zum Thema Nichtzahlungsmöglichkeit von Energiekosten geregelt werden. Das muss man sich individuell angucken. Das haben wir während Corona schon geübt. Das wird jeweils überprüft. Das tun wir aber, seien Sie versichert, wie während Corona auch, sehr sozialverträglich im Interesse unserer Mieterinnen und Mieter.

Zu den Auswirkungen der Ankäufe der Vonovia-Wohnungen kann ich nichts sagen, denn wir haben nicht gekauft. Ich bitte Sie, dazu meine Kollegen zu befragen. Ich bin nicht bei allen konkreten Themen der einzelnen Unternehmen aussagefähig.

Zum Status der energetischen Sanierungen: In dem Tempo und Rahmen, wie das Märkische Viertel damals modernisiert wurde, können wir das aus verschiedenen Gründen nicht mehr machen. Wir haben – das hatte ich schon angedeutet – alle Klimastrategien in der Erstellung, Bearbeitung und Überarbeitung – weil sich die Welt durch die Kriegsauswirkungen deutlich geändert hat, beispielsweise in Bezug auf Gas, und man Klimastrategie noch einmal anpassen muss, die man fertig wähnte – Wir arbeiten alle daran, die Ziele in den gesetzten Fristen und vielleicht auch ein bisschen früher zu erreichen. Aber die Situation hat sich geändert, und wir müssen da noch einmal draufgucken, ob das weiterhin so richtig ist.

Sie hatten gesagt, wir hätten die Belegungsquoten unterschritten. Ich kann mich, ehrlich gesagt, nicht daran erinnern, dass wir unsere Ziele in den letzten Jahren nicht erreicht hätten. Das war in der Regel eigentlich immer der Fall.

Herr Laatsch! Sie hatten nach den Konsequenzen des Mietenstopps gefragt. Das hatte ich schon bezüglich der 11 Millionen Euro beantwortet.

Fertigstellungen 2020 bis 2022 im Neubau: Im Kopf habe ich die Zahl, die ich eben genannt habe. Für 2022 gehen wir von 6 500 aus. Die anderen Zahlen müssten wir Ihnen gegebenenfalls nachliefern. Ich hab leider jetzt nicht die Zahlen für jedes Jahr im Kopf.

Die 7,25 Euro Neuvermietungsmieten im Durchschnitt beziehen sich auf alles, was wir vermieten, egal ob öffentlich gefördert oder frei finanziert. Das ist unsere Durchschnittsmiete bei Neuvermietungen.

Zu den Nationalitäten kann ich noch ergänzen: Wir haben aktuell massive Vorgaben vom Berliner Datenschutz. Wir dürfen noch nicht einmal bei der Neuvermietung die Nationalität erheben. Wir können Ihnen nicht konkret sagen, welche Nationalitäten in der Neumieterschaft vertreten sind.

Zum Thema Diskriminierung kann ich mir einen kleinen Hinweis nicht verkneifen: Frau Dr. Hamann sprach davon, wir würden 33 Prozent der Fälle in der Statistik der „Fachstelle Fair mieten – Fair wohnen“ ausmachen. Der Wahrheit halber muss man aber dazu sagen, wie viel absolute Fälle die Fachstelle im Jahr bearbeitet. Soweit ich mich erinnere sind das 70 oder 80 für ganz Berlin. Davon sind anscheinend 33 Prozent – ich habe das nicht überprüft – bei den Städtischen. Das Ergebnis der Überprüfung durch die Fachstelle muss man der Ehrlichkeit halber auch nennen: Bei den Städtischen gab es keinen nachgewiesenen Fall von Diskriminierung, auch wenn vielleicht Untersuchungen auf Antrag erfolgt sind. – Um das noch mal ins rechte Licht zu rücken. Bei uns wird in Prozessen nicht ansatzweise jemand diskriminiert. – Ich glaube, das war es.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Herr Stettner hat sich noch einmal gemeldet. Wir haben aber verabredet, dass es eine Fragerunde gibt und wir dann durch sind. Vielleicht können Sie Ihre Frage im Anschluss noch individuell klären. Wir müssen jetzt zum Schluss kommen.

Ich bedanke mich, dass Sie hier waren und uns Rede und Antwort gestanden haben! Wir machen ein Protokoll und werten das dann aus.

#### Punkt 4 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0018](#)  
**Ist die Historische Mitte Berlins noch zu retten?**  
**Bilanz des Scheiterns und Ausblick auf die weitere**  
**Entwicklung**  
(auf Antrag der Fraktion der CDU)  
StadtWohn

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 28.02.2022

- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0027](#)  
**Der Molkenmarkt und seine Umgebung**  
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion  
Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)  
StadtWohn

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 28.02.2022

Vertagt.

Punkt 5 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Die Rolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen  
bei der Sicherung von Kleingewerbe und sozialen  
Einrichtungen**  
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion  
Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0029](#)  
StadtWohn

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 26.09.2022

Vertagt.

Punkt 6 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Genossenschaften als Partner\*innen für eine soziale  
und nachhaltige Wohnungspolitik**  
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion  
Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0033](#)  
StadtWohn

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 12.09.2022

Vertagt.

Punkt 7 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64  
Absatz 3 der Verfassung von Berlin  
Drucksache 19/0516  
**Zusammenstellung der vom Senat vorgelegten  
Rechtsverordnungen  
Ifd. Nr. 1 VO-Nr. 19/098 – Zweite Verordnung zur  
Änderung der Zweckentfremdungsverbot-  
Verordnung**  
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der  
Fraktion der CDU, der Fraktion Die Linke und der  
Fraktion der FDP)

[0058](#)  
StadtWohn

Vertagt.

Punkt 8 der Tagesordnung

**Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.