

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

22. Sitzung
28. August 2023

Beginn: 09.34 Uhr
Schluss: 13.22 Uhr
Vorsitz: Elif Eralp (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzende Elif Eralp: Wir kommen nun zu

Punkt 3 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0148](#)
**Abschlussbericht der Expertenkommission zum
Volksentscheid „Vergesellschaftung großer
Wohnungsunternehmen“ und Ausblick auf das
Vergesellschaftungsrahmengesetz**
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der
SPD) StadtWohn
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0084](#)
**Bericht der Expertenkommission Vergesellschaftung
zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co
enteignen“**
(auf Antrag der Fraktion Die Linke) StadtWohn
- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0086](#)
**Abschlussbericht und Ergebnisse der
Expert*innenkommission zur Umsetzung des
Volksentscheids Deutsche Wohnen & Co enteignen**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Zu diesem Tagesordnungspunkt nehmen auch Herr Böttcher, Herr Moschke und Herr Paegelow aus der Senatsverwaltung an der Sitzung teil und können gegebenenfalls Fragen beantworten. – Vielen Dank, dass Sie da sind!

Ich begrüße ganz herzlich unsere Anzuhörenden und bedanke mich für die Geduld, die Sie heute aufgebracht haben. Ich entschuldige mich, dass es sich etwas länger hingezogen hat, aber nun kommen wir zu diesem wichtigen Tagesordnungspunkt. Ich begrüße als erstes die per Videokonferenz zugeschaltete Frau Prof. Dr. Herta Däubler-Gmelin, Rechtsanwältin, Bundesministerin der Justiz a. D. Hier vor Ort begrüße ich in alphabetischer Reihenfolge Frau Maren Kern, Vorstandsmitglied beim BBU, und Herrn Prof. Dr. Florian Rödl, FU Berlin, Mitglied der Expertenkommission. Ich begrüße außerdem Frau Isabella Rogner, Sprecherin der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“. – Ich danke Ihnen allen für Ihr Kommen!

Ich gehe davon aus, dass die Anfertigung eines Wortprotokolls gewünscht wird. – Dann wird das so vorgenommen.

Besteht Bedarf, die Besprechungspunkte zu begründen? – Wenn ja, hätten als erstes die Koalitionsfraktionen die Gelegenheit, Punkt 3 a zu begründen, wenn das gewünscht ist. – Frau Aydin!

Sevim Aydin (SPD): Ich möchte es gar nicht lang machen. – Erst mal ein Hallo an alle! Wir kommen ja alle aus der Sommerpause. – Ich möchte nur kurz noch mal deutlich machen: Bei dem Volksentscheid am 26. September 2021 haben die Berlinerinnen und Berliner sich mit fast 60 Prozent dafür ausgesprochen, dass die Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen vergesellschaftet werden. Ich möchte noch mal zum Ausdruck bringen, dass die SPD-Fraktion gemeinsam mit der Koalition dieses Ergebnis ernst nimmt und deshalb mit dem Vergesellschaftungsrahmengesetz eine Antwort in dem neuen Koalitionsvertrag gefunden hat. Gerade weil die Vergesellschaftung von Raum juristisches Neuland ist, war es richtig, eine Expertenkommission, auch in der alten Koalition, einzurichten, um die rechtlichen Wege und Möglichkeiten der Vergesellschaftung zu untersuchen.

Jetzt liegt uns der Abschlussbericht vor. Es ist wichtig, dass sich das Parlament nun damit befasst und einen Ausblick auf das Vergesellschaftungsrahmengesetz gibt. Aus der Sicht der SPD-Fraktion könnte der Artikel 15 Grundgesetz am Ende nicht nur einen Weg für eine Sozialisierung von Raum eröffnen. Dieses Instrument wird insbesondere wichtig, weil wir gerade existierende Krisen, wie Krieg, Flucht und eine Energie- und Klimakrise, haben, sodass es uns auch in anderen Daseinsbereichen ein Mittel in die Hand gibt zu reagieren. Wir sollten diese Chance mit einem Vergesellschaftungsrahmengesetz auf jeden Fall wahrnehmen und parallel dazu an Details der Umsetzung arbeiten.

Ich möchte auch die Gelegenheit nutzen, mich bei allen Mitgliedern der Expertenkommission zu bedanken.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank, Sevim Aydin! – Dann möchte Herr Nas für die CDU-Fraktion begründen.

Dr. Ersin Nas (CDU): Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren! Ich glaube, für diesen Tagesordnungspunkt braucht man aufgrund der Aktualität keine sehr detaillierte Begründung. Ich möchte mich im Namen der CDU-Fraktion bei den Kommissionsmitgliedern für die aus uns unserer Sicht wertvolle juristische Arbeit bedanken. Natürlich nehmen wir den Abschlussbericht ernst. Wir nehmen es auch ernst, dass es verschiedene Meinungen und juristische Diskussionen gegeben hat. Daher war es uns ein besonderes Anliegen, Sie heute zu dieser Arbeit anzuhören und auch politisch die Zukunft zu gestalten. Die Koalition hat im Koalitionsvertrag schon einen Punkt aufgenommen. Daher schätzen wir diesen Bericht sehr. – Ich danke Ihnen für Ihr Kommen und freue mich auf die Anhörung und die Diskussion mit Ihnen!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank, Herr Dr. Nas! – Dann hat jetzt die Fraktion Die Linke die Möglichkeit zur Begründung des Besprechungsbedarfs zu Punkt 3 b. – Herr Schenker!

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Wir freuen uns natürlich sehr, dass wir über dieses sehr wichtige Thema – ich würde sagen, das wichtigste wohnungspolitische Thema in dieser Wahlperiode – hier in der Anhörung sprechen können. Nachdem ja leider in der letzten Koalition von einer Fraktion verhindert wurde, dass wir hier schon über den Zwischenbericht sprechen können, sprechen wir nun also über die sehr klaren Ergebnisse der Kommission. Ich glaube, das ist sehr gut, auch wenn uns vor dem Hintergrund – der Senat wollte dazu gar nichts mehr sagen, was ja recht vielsagend ist – das Wohnungsbündnis gerade komplett um die Ohren fliegt. Es war ja als Gegenmodell angelegt, die privaten Immobilien-

konzerne, die die Mieter aus den Wohnungen vertreiben, nicht zu vergesellschaften, sondern sich mit denen an einen Runden Tisch zu setzen. Nachdem nun alle Welt weiß, dass das nicht funktioniert, müssen wir natürlich mit Hochdruck an Alternativen arbeiten. Was für ein Glück, dass diese Alternative auf dem Tisch liegt und dass wir uns heute mit diesem Thema noch einmal sehr umfassend beschäftigen, und das ist natürlich die Vergesellschaftung dieser Immobilienkonzerne.

Es gab beim letzten Plenum eine nette Begegnung, nämlich dass ein CDU-Kollege, nachdem wir als Linksfraktion alle diesen Artikel-15-Anstecker getragen haben, gar nicht so genau wusste, was das eigentlich für ein Grundgesetzartikel ist. Insofern ist es ja noch mal ganz nett, dass wir uns heute hier sehr gezielt und konzentriert mit diesem Thema beschäftigen können. Hoffentlich ist es für alle auch ein bisschen lehrreich. Ich würde sagen, dann geht es ab ans Vergesellschaften.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank, Herr Schenker! – Dann gebe ich die Gelegenheit zur Begründung des Besprechungsbedarfs zu Punkt 3 c durch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. – Frau Schmidberger, bitte!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Liebe Gäste! Liebe Anzuhörende! Das Wohnungsbündnis war die politische Antwort der SPD auf den eindeutigen Volksentscheid für die Vergesellschaftung. Heute stellen wir fest, dass das Bündnis zulasten der Mieterinnen und Mieter kläglich gescheitert ist. Die politische Luftnummer von damals entpuppt sich sogar als saftige Mieterhöhung von heute. Das Verhalten von Adler und Co. schreit ja förmlich nach einer Vergesellschaftung. Noch schlimmer: Es droht, dass sich die krisenbetroffenen Immobilienkonzerne auf Kosten der Mieterinnen und Mieter wohl finanziell sanieren. Dem kann der Senat nicht einfach zusehen. Er muss dafür sorgen, dass Adler die Mieterhöhungen zurücknimmt. Vonovia muss schnellstens davon ablassen, den Staat als Subventionsprogramm zu nutzen, indem man Mieter jetzt auffordert zu prüfen, ob beim Jobcenter mehr Miete zu holen ist. Es kann nicht sein, dass der Staat die Dividenden dieser Unternehmen jetzt auch noch subventionieren soll. Das Wohnungsbündnis belegt also: Freiwillige intransparente Selbstverpflichtungen können keine echten Gesetze ersetzen und keinen echten Mieterschutz erreichen.

Laut Mikrozensus ist jetzt schon fast ein Drittel der Berliner Haushalte mit den Mietkosten tendenziell überfordert beziehungsweise überlastet.

Die Expertinnen- und Expertenkommission sollte die juristische Antwort darauf sein, wie wir es schnellstmöglich schaffen, den Wohnungsmarkt gemeinwohlorientiert umzubauen. Nicht nur der Volksentscheid war eindeutig, sondern auch die Kommission: Vergesellschaftung ist machbar und finanzierbar. Sämtliche Mitglieder der Expertinnen- und Expertenkommission sind der Meinung, dass Artikel 15 real anwendbar ist; eindeutiger geht es also vom Grundsatz her eigentlich nicht.

Jetzt liegt der Ball wieder bei der Politik. Der Senat muss endlich Farbe bekennen und erklären, wann und wie beziehungsweise warum er nicht den mehrheitlichen Empfehlungen der Expertinnen- und Expertenkommission folgt, so wie es ja eigentlich auch im Koalitionsvertrag steht. Dass die CDU mit dem Grundgesetz fremdelt, ist ja nichts Neues für uns, aber dass die SPD sich wegduckt und der Senator an einem Tag die Umsetzung im RBB zusagt und am nächsten Tag davon nichts mehr weiß, hat sicherlich viele Mieterinnen und Mieter in der Stadt enttäuscht. Ich freue mich deshalb zu hören, warum Vergesellschaftung das Beste für Berlin ist, und das Beste will die schwarz-rote Koalition doch auch für die Mieterinnen und Mieter – oder etwa nicht? – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Dann hat der Senat jetzt die Gelegenheit, eine einleitende Stellungnahme abzugeben, falls er das wünscht. – [Senator Christian Gaebler (SenStadt): Machen wir erst mal die Anzuhörenden!] – Ja. – Der Senat wird diese Stellungnahme dann nach den Stellungnahmen der Anzuhörenden vornehmen. – Dann beginnen wir nun mit den Stellungnahmen der Anzuhörenden, für die jede beziehungsweise jeder circa fünf Minuten Zeit hat. Danach folgt eine Runde, in der die Mitglieder des Ausschusses ihre Fragen stellen können, und im Anschluss daran haben Sie nochmals die Gelegenheit, diese Fragen zu beantworten. Wir beginnen in alphabetischer Reihenfolge mit Frau Prof. Dr. Däubler-Gmelin, die uns per Videokonferenz zugeschaltet ist. – Sie haben das Wort!

Dr. Herta Däubler-Gmelin (Bundesministerin der Justiz a. D., Vorsitzende der Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“) [zugeschaltet]: Guten Tag! Verehrte Frau Vorsitzende! Liebe Kolleginnen und Kollegen des Ausschusses! Sehr geehrter Herr Senator und Herr Staatssekretär! Verehrte Anwesende! – Frau Vorsitzende! Weil Sie gemeint haben, Sie müssten bei den Anzuhörenden um Verständnis bitten – lassen Sie mich einfach von meiner Warte sagen: Ich fühle mich an meine parlamentarische Vergangenheit eigentlich sehr gerne erinnert.

Jetzt aber zu der Frage der Kommission. Ich bin froh, dass Prof. Rödl auch zu den Anzuhörenden gehört, denn in fünf Minuten lassen sich der Bericht und die wesentlichen Punkte nicht darstellen. Deswegen fange ich jetzt einfach mit dem Rahmen an. Sie haben diesen Bericht, den ich jetzt gerade in die Kamera halte, wahrscheinlich alle gelesen, und Sie haben festgestellt: Er enthält 153 Seiten. Er nimmt genau Bezug auf das, was unsere Aufgabe als Kommission war. Unsere Aufgabe war eines nicht, was Sie natürlich ganz besonders interessiert: Unsere Aufgabe war es nicht, die politischen Voraussetzungen und die politischen Elemente eines Rahmengesetzes zur Vergesellschaftung darzustellen oder diese zu prüfen, sondern unser Auftrag war es, ausgehend vom Volksentscheid die juristischen Implikationen eines solchen Vorhabens – und zwar eines Berliner Landesgesetzes – im Einzelnen aufzuzeigen.

Der Artikel 15 ist ein wichtiger Artikel des Bundesgrundgesetzes, und ich darf Ihnen den noch mal ganz kurz in Erinnerung rufen, einfach deshalb, weil Sie ja schon betont haben, dass er in der Vergangenheit – das heißt also, seit Schaffung des Grundgesetzes – bisher nicht umgesetzt wurde, das heißt, weder durch ein Bundesgesetz noch durch ein Landesgesetz. Dort steht:

Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.

Und dann kommt noch der Satz: „Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Absatz 3 Satz 3 und 4 entsprechend.“ Schon diese Formulierung ergibt eine Reihe von Feststellungen, von denen wir ausgehen müssen. Erstens: Artikel 15 existiert. Das ist zwar auch von politisch Konservativen und Neoliberalen nie sehr gern gesehen worden, aber mittlerweile hat sich, glaube ich, auch unter der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Beispiel zum VW-Urteil 2020 ganz klar die Feststellung herausgebildet: Das ist ein ganz wichtiger Artikel, und er existiert, er ist Realität. Und zwar ist er zu sehen im Verbund mit Artikel 14, der die individuelle Enteignungsmöglichkeit und Entschädigung regelt, sozusagen als Kontramodell für den Bereich, den ich jetzt gerade vorgelesen habe, der anderen Prinzipien folgt, also nicht den gleichen. Nur in Bezug auf die Entschädigung steht die Regelung fest, dass „entsprechend“ – da ist dann auch noch klarzustellen, was das ist – hier eine Regelung erfolgen müsse. Das Problem dabei ist – das habe ich eigentlich mit dem Vorlesen dieses Artikels bezweckt –, dass eine ganze Reihe von Begriffen juristisch geklärt werden müssen. Das war und ist unsere Aufgabe, und das war und ist der Inhalt des Berichts mit seinen 153 Seiten.

Die Kommission hat sich daran auch sehr strikt gehalten. Sie ist vom Senat eingesetzt worden, und sie hat sich als unabhängige Kommission verstanden, die sich an die zeitliche Vorgabe gebunden fühlte und selbstverständlich – wie ich ja schon betont habe – an den Volksentscheid. Wir haben aber den Senatsbeschluss insofern durch unsere einstimmige, auch veröffentlichte Geschäftsordnung definiert, indem wir gesagt haben: Jawohl, wir sind eine Kommission, die so viel Öffentlichkeit wie möglich macht – das heißt, so viele Anhörungen wie irgendwie denkbar –, die auch ihre Ergebnisse sehr offen publiziert – dafür haben wir die Website geschaffen, wo das ja auch alles nachzulesen ist: Anhörungen, Geschäftsordnung, Protokolle, allerdings ohne Namen –, aber wir wollen die Verhandlungen selber, also die Erarbeitung der Ergebnisse, nicht öffentlich machen, sondern entsprechend der Chatham House Rule verfahren –, das heißt, dass wir unter uns diskutieren können; einfach deshalb, weil die Ergebnisse und wie sie zustande gekommen sind durch die öffentlichen Protokolle nachgelesen werden können, aber nicht der Prozess der Erarbeitung. Der hätte sonst einfach zu viele Restriktionen erfahren.

Lassen Sie mich zum Artikel 15 noch etwas sagen. Artikel 15 – und ich habe mir genau wie die anderen Kommissionsmitglieder hier die Erörterungen des Parlamentarischen Rates ebenso durchgelesen wie die Zitierungen und Feststellungen durch die deutschen Gerichte – ist einer der Artikel, die damals, 1948/49, nie so richtig von der Mehrheit umstritten waren. Er kommt schon – deswegen habe ich auch 1948 erwähnt – aus den Überlegungen des Entwurfs von Herrenchiemsee und wurde dann im Parlamentarischen Rat zwar mehrfach verändert, aber im Prinzip beibehalten, und zwar in der Konfiguration mit dem, was ich vorher sagte, mit Artikel 14, also der individuellen Enteignung. Interessant war, dass es in einigen Sitzungen des Parlamentarischen Rates durchaus zur Debatte stand, ob nur ein Bundesgesetz den Artikel 15 hier ausfüllen können sollte. Das war nicht der Fall, sondern das ist ausdrücklich gestrichen worden. Das heißt, diese Ausfüllung, dieses Gesetz, von dem Artikel 15 ausgeht, ist in die konkurrierende Gesetzgebung des Bundes eingeordnet; das heißt, der Bund kann es machen, aber wenn er es nicht tut, ist selbstverständlich der Landesgesetzgeber in der Lage, hier das entsprechende Gesetz zu machen; deshalb unsere klare Feststellung auch dazu. Es

gab natürlich Erörterungen zu diesem Fall – ob es eine wichtige Rolle spiele, dass die Berliner Landesverfassung eine derartige Ermächtigung nicht drinstehen hat –, aber nach den Ausführungen, die Sie nachlesen können, sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass hier eine Sperre gegen ein Landesgesetz nicht vorhanden ist.

Darf ich vielleicht jetzt, um meine Zeit nicht zu überziehen, noch sagen: Die Kommission hat sich – deswegen auch unsere ausführlichen und langen Diskussionen – große Mühe gegeben, hier zu einheitlichen oder zu mehrheitlichen Ergebnissen zu kommen, weil der Auftrag des Senats ja auch darin bestand, möglichst auch Empfehlungen abzugeben. Sie werden in dem Bericht sehen, wo wir einheitlich waren, wo wir einstimmig waren, wo wir mehrheitlich waren und wie die Mehrheitsverhältnisse waren. Selbstverständlich haben wir in einigen Punkten – die auch noch erläutert werden, da bin ich ganz sicher – auch einige Minderheitenvoten abgedruckt, einfach deshalb, weil der Artikel 15 und ein Gesetz, das ihn umsetzt, eine ganze Reihe von juristischen Überlegungen erfordert, die man in Details unterschiedlich sehen kann, aber – und deswegen will ich Ihnen den Bericht nochmals ans Herz legen – das ist in ganz wenigen Fällen der Fall, und wenn Sie mir die Einschätzung gestatten: Diese wenigen Fälle sind auch nicht so zu verstehen, dass man ein Gesetz zur Ausfüllung des Artikel 15 nicht machen könnte. Ich glaube, das ergibt sich auch aus dem Bericht, den wir gemacht haben. Allerdings, das will ich auch nicht verschweigen, gibt es zu den Einzelheiten, zu den Bedingungen und auch zu den Überlegungen bisher im Einzelnen sehr wenig höchstrichterliche Rechtsprechung. Das muss man auch bedenken.

Lassen Sie mich noch mal zurückkommen auf meine Eingangsfeststellung. Es war nicht die Aufgabe der Kommission, die politischen Implikationen oder die Bedeutung eines Rahmengesetzes zu erörtern, deswegen haben wir das auch nicht gemacht. – Vielen Dank, Frau Vorsitzende! Ich will mich jetzt mit meinem einführenden Bericht auf diese Feststellungen beschränken, stehe aber selbstverständlich nachher noch für Rückfragen zur Verfügung. – Danke schön!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank natürlich auch an Sie dafür, dass Sie diese Kommission geleitet und ihr vorgesessen haben, Frau Prof. Dr. Herta Däubler-Gmelin, und auch dafür, dass Sie dem Parlament zuvor gerne zugehört haben! – Dann gehen wir weiter zu Frau Maren Kern. – Ich bitte Sie um Ihr Eingangsstatement. Vielen Dank!

Maren Kern (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Ganz herzlichen Dank! – Sehr geehrte Frau Eralp! Sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses! Herr Senator! Herr Staatssekretär! Liebe Gäste! Vielen Dank für die Einladung hier heute und für die Möglichkeit zu einer Stellungnahme im Rahmen dieser Anhörung! Der Koalitionsvertrag zwischen CDU und SPD ist zum Punkt einer Umsetzung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ klar. Für die Erarbeitung eines Vergesellschaftungsrahmengesetzes formuliert er die

Voraussetzung, dass die vom Senat eingesetzte Expertenkommission zur Umsetzung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ eine verfassungskonforme Vergesellschaftungsempfehlung abgibt.

Ich will jetzt mit meinen weiteren Aussagen die Arbeit der Kommission nicht abwerten. Ein Kommissionsmitglied sitzt hier links von mir, Frau Däubler-Gmelin ist zugeschaltet. – Ich denke, Frau Däubler-Gmelin, die Aufgabe, die Sie als Vorsitzende zu erfüllen hatten, war sicherlich nicht ganz einfach. – Jetzt kommt aber das Aber: Meines Erachtens stellt der von der Kommission vorgelegte Abschlussbericht eine solche verfassungskonforme Empfehlung eindeutig nicht dar, mithin entfällt auch die koalitionsvertragliche Grundlage für die Erarbeitung eines Vergesellschaftungsrahmengesetzes. Selbst wenn die Koalition dennoch ein solches Vergesellschaftungsrahmengesetz erarbeiten sollte, sind im Koalitionsvertrag zwei wesentliche Eckpunkte dazu festgeschrieben, die ein solches Gesetz entweder unfinanzierbar machen oder aber verfassungsrechtlich als unvereinbar mit dem Grundgesetz zum Einsturz bringen würden. Das ist zum einen die Definition der jeweils erforderlichen angemessenen Entschädigung. Diese könnte letztlich nur auf die bereits 2019 vom Berliner Senat durchgeführten Berechnungen zur Entschädigungshöhe von bis zu 36 Milliarden Euro hinauslaufen. Ein deutlich unterhalb gelegener Betrag wäre meines Erachtens nicht zulässig.

Zweiter Punkt: die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Wie wir an anderer Stelle wiederholt ausgeführt haben, kann die Anwendung dieses Grundsatzes nur zur Ablehnung einer Vergesellschaftung führen. Wie die Verabredungen im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin vom Juni 2022 zeigen, stehen dem Land noch zahlreiche weitere wohnungspolitische Instrumente zur Verfügung, die es vor dem besonders schwerwiegenden Eingriff einer Vergesellschaftung erst noch mal einsetzen müsste. – Dazu werden wir sicherlich gleich in der Diskussion noch kommen. – Durch die Vergesellschaftung der Bestände von privaten Vermietern ändert sich nichts an dem Wohnraumangebot in Berlin. Es wird insgesamt dadurch nicht größer. Nicht hinreichend begründet ist die Möglichkeit des Ausschlusses von Wohnungsgenossenschaften auf der einen Seite in Abgrenzung zu den kirchlichen Unternehmen auf der anderen Seite.

In Anbetracht der nur kurzen Zeit, die ich habe, um hier etwas zu erläutern, ganz kurz ein paar Stichworte. Stichwort Uneinigkeit: Die Kommission ist in ganz grundsätzlichen und grundlegenden vergesellschaftungsrelevanten Fragen uneins. Daran kann auch der Versuch nichts ändern, mit dem Behelf der Mehrheitsmeinung den Eindruck einer geeinten Aussage erwecken zu wollen. Ich denke, das wird auch noch mal durch die Sondervoten von Professor Waldhoff, Professor Durner und Professor Eichberger sowie von Professor Beckers deutlich.

Stichwort mangelhafte Fundiertheit der Auseinandersetzung: Es handelt sich bei dem vorgelegten Schriftstück um einen Abschlussbericht, nicht um ein Rechtsgutachten. Da kein Gesetzesentwurf zur Bewertung vorlag, musste die Arbeit der Kommission notwendigerweise im Vagen verbleiben. Auch darüber hinaus hat sich die Expertenkommission mit vielen weiteren für eine Umsetzbarkeit des Volksentscheids zentralen Fragestellungen nicht beziehungsweise nicht hinreichend tief befasst. So finden sich im Bericht keinerlei Hinweise zu wohnungswirtschaftlichen Themen, zu einer Überführung von bewirtschafteten Mietwohnungsbeständen von einem Rechtsträger auf einen anderen. Wer aber auch nur ein Minimum an Sachkenntnissen über die Bewirtschaftung von Mietwohnungen hat, weiß, dass die wirklichen Herausforderungen einer Übertragung von Grundeigentum nicht in der Umschreibung des Eigentums liegen, sondern in der Sicherung der Bewirtschaftungskontinuität. Ganz konkret bedeutet das den Aufbau einer Organisation, die die dann zu vergesellschaftenden Wohnungsbestände von 220 000 bis 240 000 Wohnungen auch ganz konkret in die Gänge bringt.

Stichwort drei: Umgang mit Kreditverbindlichkeiten. Im Bericht findet sich ebenfalls nichts Fundiertes zu der Frage, was mit den auf von der Vergesellschaftung betroffenen Wohnungsbeständen lastenden Krediten geschehen soll. In der Wohnungswirtschaft ist der Fremdfinanzierungsanteil in der Regel 60 bis 70 Prozent. Im Falle einer Enteignung, einer Vergesellschaftung würden die Kredite ein Sonderkündigungsrecht der Banken auslösen. Banken kommen bereits jetzt auf unsere Wohnungsunternehmen zu und fragen: Wie wird das aussehen? – Es wird zu Klumpenrisiken kommen, und es ist nicht sicher, dass diese Kreditverträge dann mit der neuen Anstalt öffentlichen Rechts, so wie es geplant ist, fortgesetzt werden.

Stichwort vier: Mieten nach Vergesellschaftung beziehungsweise Grundlage für Entschädigungen. Die Annahme leistbarer oder sozialer Mieten, wie sie eine Kommissionsmehrheit für eine Zeit nach der Vergesellschaftung vornimmt, geht völlig an der wohnungswirtschaftlichen Realität vorbei, denn diese Realität ist selbst bei gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen nicht von fiktiven Wunschierten geprägt, sondern von harten betriebswirtschaftlichen Fakten wie explodierenden Zinsen – seit letztem Jahr um das Vierfache gestiegen – und rasant steigenden Baukosten; wir reden hier über eine Steigerung von 17, 18 Prozent für Modernisierung und Neubau. Eine nachhaltige Bewirtschaftung der vergesellschafteten Bestände mit Wunschierten wäre wirtschaftlich nicht darstellbar. – Das in aller Kürze. Wir haben ja sicherlich gleich noch die Möglichkeit für den weiteren Austausch. Ich darf mich recht herzlich für Ihre Aufmerksamkeit bedanken!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank auch Ihnen, Frau Kern! – Dann kommen wir zur nächsten Stellungnahme, und jetzt ist Herr Prof. Dr. Rödl an der Reihe. – Ich bitte Sie um die Stellungnahme.

Dr. Florian Rödl (FU Berlin; Mitglied der Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“): Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende! – Liebe Ausschussmitglieder! Lieber Herr Senator! Wir verfahren in einer bewährten Zweiteilung, die Vorsitzende der Kommission und ich. Sie ist für die generelle Linie zuständig, und ich arbeite noch ein paar Details nach. – Vielleicht kann ich einleitend sagen, dass es auch richtig ist, was die Vorsitzende gesagt hat, dass der Bericht relativ lang und auch anspruchsvoll zu lesen ist, denn zu einigen Fragen, die Sie angesprochen haben, Frau Kern, enthält er sehr wohl ganz schön substantielle Ausführungen.

Ich möchte mich auf die Punkte konzentrieren – die habe ich in der Vorbereitung so ausgewählt –, von denen ich denke, dass sie gerade für die politische Diskussion, die sich mit der rechtlichen Diskussion ins Verhältnis setzen muss, vielleicht von besonderem Interesse sind; das sind insgesamt vier. Der erste Punkt ist die Frage – von der Vorsitzenden der Kommission schon angesprochen – einer möglichen Sperre durch die Landesverfassung. Da halte ich mich jetzt etwas kürzer. Da will ich vielleicht hier für den politischen Raum darauf aufmerksam machen, dass es doch ganz bemerkenswert ist, dass wir da ein besonders hohes Maß an Einigkeit erzielt haben. Es haben sich nämlich nur zwei Stimmen dem Sondervotum angeschlossen, welches besagt, es bräuchte eine Verfassungsänderung. Alle anderen waren einhellig der Auffassung, diese Verfassungsänderung für Berlin bräuchte man nicht. Man sollte vielleicht dazu auch noch erwähnen, dass eine Stimme bei dem Sondervotum sich vorher schon öffentlich sehr festgelegt hatte. Das macht natürlich sozusagen die Aufnahmefähigkeit für unsere juristische Diskussion, geschützt durch die besonderen Regeln, etwas schwieriger.

Das Argument gegen die Sperre der Landesverfassung ist eigentlich außerordentlich filigran; davon möchte ich Sie allerdings verschonen. Es ist trotzdem zwingend, was ich vielleicht etwas suggestiv für Sie so zusammenfassen kann: Es überzeugt doch nicht wirklich, dass die Landesverfassung dem Grundgesetz und seiner Vergesellschaftungsbefugnis, die extra in der Verfassung steht, widersprechen kann und sie für den Landesgesetzgeber sperren kann, aber wenn – und das ist einheitlich von allen so gesehen – derselbe Text, der in Artikel 15 steht, in ein Bundesgesetz geschrieben würde, dann könnte die Landesverfassung diese Sperrwirkung nicht ausüben. Also es überzeugt nicht richtig, dass die Landesverfassung das Grundgesetz sperren könnte, aber ein einfaches Bundesgesetz, in dem dasselbe drinsteht, nicht sperren könnte. Über diesen letzten Punkt sind sich alle in der Kommission einig.

Zweiter Punkt: die Verhältnismäßigkeit. Die hat meine Vorrednerin ja auch schon angesprochen, und es war auch für den Zeitungsleser wahrzunehmen, dass die gerade auch die Koalitionsfraktionen jetzt sehr beschäftigt. Auch hier will ich erst mal herausstreichen: Wir sind uns im Wesentlichen einig darüber, dass der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu achten ist. Darüber besteht keine Uneinigkeit. Die Uneinigkeit beginnt damit, ob denn im Rahmen der Abwägungen, die bei einer Verhältnismäßigkeitsprüfung zu unternehmen sind – die Allgemeinheit auf der einen Seite und die Privaten auf der anderen Seite –, der Zweck der Vergesellschaftung eine eigenständige Rolle spielt, der auf der Allgemeinheitenseite in die Waage fällt. Der Zweck der Vergesellschaftung steht ja im Artikel 15 ausdrücklich drin – Frau Däubler-Gmelin hat es Ihnen ja deswegen vorgelesen –, deswegen hat sich der Mehrheit in der Kommission der Überzeugung nicht verschlossen, dass das wohl ein ganz schönes Gewicht haben muss, wenn es um die Abwägung geht. Das ist der erste Punkt.

Der zweite Punkt ist in der politischen Kommunikation immer so wahnsinnig schwierig, das ist diese sogenannte Erforderlichkeitsprüfung. Auch bei der Vorrede von Frau Kern war das wieder zu prüfen. Die Erforderlichkeitsprüfung ist nicht, dass man sich im politischen Raum unterhält, und das würde dann der Verfassungsexperte sozusagen als Rechtsbehauptung aufstellen: Sollten wir das jetzt machen, oder sollten wir es nicht machen? – Diese Erforderlichkeitsfrage, die tatsächlich zu stellen ist – Ist das erforderlich? –, hat im Verfassungsrecht einen ganz präzisen Gehalt, und der Gehalt bedeutet: Angenommen, wir setzen das Ziel, das sich der Gesetzgeber gesetzt hat; da reden wir nicht mit als Verfassungsrichter, als Verfassungsgerichtsbarkeit. Wenn das das Ziel ist, gibt es da ein weniger belastendes Instrument? – Man kann das vielleicht am Neubau noch mal ganz schön vor Augen führen: Sie können natürlich darüber diskutieren, ob es nicht besser wäre, voll auf Neubau zu setzen. Was Sie aber nicht ernsthaft sagen können, ist, dass Sie das vom Gesetzgeber gesetzte Ziel – wenn er sich das denn setzt –, im Bestand kurzfristig die Mieten zu entdynamisieren, vergleichbar effektiv durch Neubau bewirken könnten. Das ist ganz sicher nicht so.

Die Uneinigkeit in der Kommission bezog sich dann nämlich vor allen Dingen auch gar nicht auf diesen Punkt – da waren alle einig, wie die Maßstäbe sind –, sondern auf die Angemessenheitsprüfung. Bei der Angemessenheitsprüfung – das ist der letzte Schritt; wir haben dank der Rechtsstreitigkeiten um Coronamaßnahmen dankenswerterweise vom Verfassungsgericht viel erfahren – geht es darum, abzuwägen: Wie viel hole ich denn jetzt konkret raus für meine Allgemeinwohlziele im Lichte der Belastung für die Privaten? – Und da war sich die Mehrheit sicher, dass, wenn keine Profite mehr erwirtschaftet werden müssen und gleichzeitig der Erwerbspreis dank der Entschädigungsvorgaben eben nicht dem Marktpreis entspricht, es ziemlich sicher ist, dass man relativ schnell eine Entdynamisierung der Mieten im Bestand

bewerkstelligen kann. Die Kollegen, die ein abweichendes Votum abgegeben haben, haben das auch überhaupt nicht ausgeschlossen – das wäre ja auch völlig abseitig –, sondern sie haben gesagt, sie sind sich da nicht so sicher und können deswegen gegenwärtig, auf dem Stand des gegenwärtigen Wissensstands, diese Angemessenheit nicht bejahen.

Was noch wichtig ist: Auch Frau Däubler-Gmelin hat schon diesen Kontrast zwischen Artikel 14 und 15 immer wieder zur Sprache gebracht. Grundsätzlich ist es für Fragen der Verhältnismäßigkeit wichtig, wie viele Grundrechtsträger, wie viele Private betroffen sind und ob das ein umfangreicher Grundrechtseingriff ist oder nicht. Das ist grundsätzlich schon wichtig, wenn es zum Beispiel um Datenschutz, um Datensammeln geht, aber wenn es um Vergesellschaftung geht, dann scheint es, dass das Grundgesetz immer schon – auch in der Linie der historischen Tradition, auf die ich nicht eingehe, weil Frau Däubler-Gmelin sie schon angesprochen hat – auf sehr umfangreiche Projekte angelegt war, sodass der Umstand, dass es auch diesmal wieder viele Grundstücke trifft, nicht so richtig ins Gewicht fallen kann.

Letzter Punkt war dieser etwas technischer – ich fasse mich auch kurz –: Wie können wir die Auswahl sozusagen gleichheitsgerecht machen? – Also das Anliegen war, Unternehmen, die Bestände von mehr als 3 000 Wohnungen haben – so stand es in der Initiative, im Volksbegehren beziehungsweise auch im Entscheid – – Lässt sich das gleichheitsgerecht, also unter den Maßgaben von Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes, richtig bestimmen? – Da will ich nur kurz zusammenfassen: Da sind sich tatsächlich ausnahmslos alle einig, das lässt sich durchführen. Es gibt Uneinigkeiten hinsichtlich dessen, wie das genau begründet werden müsste, aber grundsätzlich heißt es, es ist möglich, den Zuschnitt, den das Vorhaben nach dem Volksentscheid haben sollte, gleichheitsgerecht, also den Vorgaben des Gleichheitsgrundsatzes gerecht, umzusetzen.

Die Kommission hat die Empfehlung abgegeben: Wenn man es so macht, dass man sagt, es sollen die Großunternehmen getroffen werden – – Das ist sicherlich ein vertretbarer Ansatz, so haben wir es auch in anderen Bereichen, zum Beispiel Mitbestimmung für Arbeitnehmer trifft auch die Großunternehmen. Was ist ein Großunternehmen? – Na, die, die mehr als 500 Leute beschäftigen. Und was ist ein großes Immobilienunternehmen? – Die, die mehr als 3 000 Wohnungen haben. Wenn man das so macht, spricht einiges dafür, nicht „alles oder nichts“ zu machen, sondern zu sagen: Die dürfen ihre ersten 3 000 Wohnungen behalten. – Wir haben als Kommission noch einen anderen Ansatz erwogen und in die Diskussion gebracht, mit dem ich empfehle, sich zu beschäftigen, nämlich zu sagen: Nein, Großunternehmen sind nicht die, die viele Bestände haben, sondern die, die nach rechtlichen Kriterien kapitalmarktorientiert sind – das ist ein feststehender Begriff aus dem Handelsrecht, § 264d Handelsgesetzbuch –, die eine bestimmte Unternehmensstruktur voraussetzen, um so klassifiziert zu werden, die besonders dahin treiben, die Spannungslage zwischen Verwertung einerseits und Grundbedürfnis auf Wohnen andererseits besonders häufig ungünstig zulasten des Wohngrundbedürfnisses ausgehen zu lassen.

Jetzt habe ich leider eine Karte übersehen – die muss ich Ihnen aber trotzdem kurz vortragen –, nämlich zur Entschädigung. In der Presse wurde gesagt: Die entscheidende Frage hat die Kommission nicht einheitlich entschieden. Da ist sie am uneinigsten. – Das stimmt auch. Da sind wir auch am ehesten im Neuland drin. Das Schöne an der Entschädigungsfrage ist, da geht es um mehr oder weniger. Das ist keine Ja-Nein-Frage. Entweder sind diese 8 Milliarden Euro, wenn wir auf die 2019er-Zahlen zugehen, verfassungsgemäß oder die 15 Milliarden oder die 36 Milliarden Euro, aber irgendeine Summe wird schon verfassungsgemäß sein, weil es nur um die Höhe geht. Hier würde ich – ein kleiner Vorgriff – eine Überprüfung durch das Bundesverfassungsgericht voreilflich im konkreten Fall für relativ sinnvoll halten. Im Übrigen können Sie im Kommissionsbericht unser „Tasten“ als Kommission nachlesen. Wir sind da im Vergleich zu allem anderen vergleichsweise uneinheitlich. Das hat damit zu tun, dass es großes Neuland ist.

Ich will aber noch einmal Folgendes abschließend als Quintessenz präsentieren: Wir haben uns schwergetan, aus den Rechtsbegriffen klare Zahlen abzuleiten, und das ist das, was die Politik und die Presse vielleicht vermisst haben. Das tut mir leid, aber es scheint nicht möglich zu sein, das überzeugend zu Punktlandungen zu führen. Dieser Befund hat aber einen Umkehrschluss: Das heißt, dass es einen großen politischen Gestaltungsspielraum gibt, weil auch das Bundesverfassungsgericht in keiner besseren Lage ist als wir, diese Entschädigungshöhe zu pinpointen, sondern sie werden sich wie wir sagen: Na ja, wenn man das akzeptabel begründet, dann werden wir wohl diese Begründung tragen, weil wir die rechtlichen Maßstäbe nicht haben. – Nur eines ist wichtig: Eine Entschädigung unter Artikel 15 Grundgesetz hat andere Maßstäbe als eine Entschädigung unter Artikel 14 Grundgesetz. Unter Artikel 15 geht es nicht darum, demjenigen, der sein Eigentum verlieren soll, die Möglichkeit zu schaffen, sich dasselbe woanders neu zu kaufen. Das ist, glaube ich, im Zusammenhang einer Vergesellschaftung vollkommen evident. Dabei belasse ich es. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank, Herr Prof. Dr. Rödl! – Jetzt gebe ich Frau Isabella Rogner, der Sprecherin der Initiative, das Wort.

Isabella Rogner (Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank für die Einladung! Liebe Abgeordnete! Lieber Herr Senator! Mein Name ist Isabella Rogner. Ich bin Mieterin in Berlin, und ich engagiere mich seit mehreren Jahren in der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“. Ich wohne seit über zehn Jahren in dieser Stadt, und ich beobachte in dieser Zeit, wie immer mehr von der Stadt verloren geht, was sie eigentlich ausmacht, nämlich Freiräume, Kreativität, Teilhabe, Gestaltungsraum, Vielfalt und Zusammenhalt. All diese Dinge gehen verloren, weil Menschen verdrängt werden. Das ist der Grund, warum ich mich in der Initiative engagiere, weil ich diese Stadt retten will und fest davon überzeugt bin, dass Wohnraum ein Grundrecht und kein Spekulationsobjekt ist. Ich freue mich, hier für über eine Million Berlinerinnen und Berliner sprechen zu dürfen, die am 26. September 2021 für die Vergesellschaftung von großen, profitorientierten Wohnungsunternehmen gestimmt haben.

Ich bin froh, dass die Kommission zu einem Abschluss gekommen ist. Es ist nach wie vor klar, dass die Kommission nicht notwendig gewesen wäre. All die Fragen, die sich da gestellt haben, wären auch in einem regulären Gesetzgebungsprozess zu klären gewesen. Wir haben uns als Initiative dennoch bereit erklärt, durch die Entsendung dreier hochqualifizierter Experten zur Bearbeitung des Auftrags der Kommission beizutragen und eine fachlich versierte

Einschätzung zu bekommen. Es freut uns, dass die Kommission nun das bestätigt hat, was wir als Initiative immer gesagt haben. Die Vergesellschaftung ist rechtlich möglich, sie ist bezahlbar, und sie ist das beste Mittel gegen die Wohnungskrise. Ich kann in diesem Zusammenhang auch den Ausführungen von Frau Kern nicht ganz folgen. Die Kommissionsvorsitzende hat gerade selbst die Verfassungskonformität des Anliegens festgestellt und auch darüber gesprochen, welche große Einigkeit in der Kommission geherrscht hat. Ich glaube, wir können ihren Worten da Glauben schenken, denn sie war da, glaube ich, sehr engagiert dabei, und hat von uns den besten Einblick.

Es hat sich auch eine deutliche Kommissionsmehrheit für eine Entschädigung im Rahmen einer gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung ausgesprochen. Das Anliegen ist also finanzierbar. Wir haben dazu umfangreiche Berechnungen vorgelegt. Die kann ich Ihnen nur ans Herz legen. Es steht bereits im Executive Summary, dass sich auch das Sondervotum nicht gegen die Verhältnismäßigkeit ausspricht, sondern dass da aus Sicht der Verfassenden noch Sachen zu prüfen sind. Insgesamt möchte ich noch einmal hinweisen, dass sich zu den juristischen Fragen zehn Juraprofessorinnen und -professoren geäußert haben. Ich denke, wir können den Ausführungen an der Stelle glauben, das für fachlich qualifiziert halten und freuen uns insofern über diese Stellungnahme, die jetzt vorliegt.

Umso erschreckender ist vor diesem Hintergrund, dass der Volksentscheid im kommenden Monat zwei Jahre her ist und dass wir Berliner immer noch darauf warten, dass unsere Stimme gehört wird. In diesen zwei Jahren sind die Angebotsmieten alleine im ersten Quartal 2023 um 27 Prozent gestiegen. In diesen zwei Jahren ist das sogenannte Wohnungsbündnis in sich zusammengebrochen, ohne je irgendeine Wirkung entfaltet zu haben. Es sind alle großen Wohnungskonzerne, allen voran Vonovia, derart in die Krise geraten, dass sie ihre Mieter ausquetschen, um überhaupt noch am Finanzmarkt überleben zu können. Die Adler Group hat sich als kriminelle Vereinigung erwiesen, die die Mieten ihrer Mieter am Aktienmarkt verzockt hat. Wir müssen dabei zuschauen, wie unsere Wohnungen ohne Vorkaufsrecht höchstbietend verkauft werden und wir unser Zuhause verlieren. Die private Baubranche ist in sich zusammengebrochen – nicht, dass diese Luxuswohnungen irgendjemandem außer den Investoren genützt hätten. Es wissen immer mehr Menschen nicht, wie sie angesichts von Inflation, Indexmieten und explodierenden Nebenkosten überhaupt noch ihre Miete bezahlen sollen, während die Konzerne Rekordgewinne einfahren.

Es gibt auf diese Krise keine andere Antwort als die Vergesellschaftung. Der Abschlussbericht wird Ihnen klar darlegen, dass keine Instrumente übrig sind, diese Wohnungskrise unter Kontrolle zu bekommen. Er beantwortet all die offenen Fragen, die Sie uns in den letzten Jahren gestellt haben. Er gibt Ihnen auch ein Instrument, das voll in Ihrer Kompetenz liegt und mit dem Sie Ihrer Verantwortung gerecht werden können, statt Probleme auf die Bundesebene abzuschieben. Wenn ich eine Zwischenbilanz dieser vergangenen Jahre ziehe, dann komme ich zu dem Schluss, dass die Situation auf dem Wohnungsmarkt für uns Berliner schlimmer ist denn je. Wenn es in diesem Tempo weitergeht, dann werden wir in wenigen Jahren die Stadt verloren haben, für die Sie alle sagen, eintreten zu wollen. Sie haben die Möglichkeit, dieses Berlin zu retten, das Zuhause von Millionen von Menschen zu bewahren und sie vor Ausbeutung und Verdrängung zu schützen. Das Instrument dafür, die Vergesellschaftung, liegt vor Ihnen auf dem Tisch. Teil dieser Zwischenbilanz ist auch, wie erschütternd der Umgang dieses Senats mit seiner Bevölkerung und mit uns als Initiative ist. Es sind zwei Jahre, in

denen wir Berliner darauf warten, dass unsere ganz klare Entscheidung vom Senat anerkannt und umgesetzt wird und in denen diese Umsetzung immer weiter verschleppt wird – nun mit einem juristisch sinnlosen Rahmengesetz.

Für mich ist es das erste Mal, dass ich mich auf diese Weise als Bürgerin in parlamentarische Prozesse einbringe, und ich kann diese Erfahrung nur als erheblichen Vertrauensverlust beschreiben. Ich teile diese Perspektive mit unzähligen Berlinern. Wie mit diesem Volkstscheid umgegangen wird, ist demokratieschädigend und das in einer Zeit, in der wir jedes Demokratievertrauen schützen und stärken müssen, damit sich Menschen nicht neofaschistischen Parteien zuwenden. Ich möchte daher explizit Herrn Gaebler als zuständigen Senator fragen: Sie haben am Abend der Veröffentlichung des Kommissionsberichts in der Abendschau gesagt, dass Sie an einem Umsetzungsgesetz arbeiten werden, wie es der SPD-Parteitagsbeschluss auch vorsieht. Am nächsten Tag haben Sie dem Abgeordnetenhaus gesagt, dass Sie wohl missverstanden worden seien. Was soll ich Ihnen glauben? Für wen machen Sie Politik, Herr Gaebler? Für die Mieter oder für die Konzerne? Dennoch ist das hier bewusst eine Zwischenbilanz. Das ist nicht der Abschluss, sondern es ist eine Etappe auf dem Weg zur Vergesellschaftung und einem Berlin, das ein Zuhause für alle bleibt. Es sind noch viele Schritte zu gehen, und ich appelliere noch einmal eindringlich an Sie, sich Ihrer Pflicht als Abgeordnete anzunehmen und ein Umsetzungsgesetz auf den Weg zu bringen. Sie haben die Pflicht, Berlin zu retten. Erfüllen Sie sie! – [Beifall im Zuschauerbereich] bleiben müssen bis zum Schluss

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank, Frau Rogner! – Ich bin noch einmal darauf hingewiesen worden, dass eventuell Ton- oder Bildaufnahmen gemacht wurden. Das ist nur der Presse gestattet. Ich bitte Sie, ansonsten keine Ton- oder Bildaufnahmen zu machen. Vielen Dank! – Vielen Dank für die Stellungnahmen der Anzuhörenden! Jetzt gebe ich dem Senat die Gelegenheit, vor den Fragen noch einmal Stellung zu nehmen, der das auch gerne wahrnimmt.

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Meine Damen und Herren Anzuhörende! Ich will an dieser Stelle noch einmal vielen Dank an die Expertenkommission, an die Mitglieder, für ihre intensive Arbeit sagen, insbesondere an Prof. Dr. Däubler-Gmelin und Herrn Prof. Dr. Rödl, aber auch an alle anderen! Ich sehe das nicht als überflüssige Volte, die hier geschlagen worden ist, sondern ich glaube, dass das ein wichtiger Punkt war, das Ganze zu unterfüttern und zu sehen, was die Schwerpunkte sind, mit denen sich der Gesetzgeber am Ende beschäftigen und was der Senat auch vorbereiten muss.

Dass wir an der Stelle der Mietentwicklung und der Frage, wie Wohnungen instand gehalten werden, wie mit Mieterinnen und Mietern umgegangen wird, unterschiedliche Vorgehensweisen bei städtischen Gesellschaften und Genossenschaften auf der einen und bei kapitalmarktorientierten Unternehmen auf der anderen Seite haben, ist richtig. Deshalb sollte man aber nicht alle über einen Kamm scheren. Deswegen gibt es sicherlich Bereiche, in denen entschlossener mit den gesetzlichen Regelungen, die es gibt, dagegen vorgegangen werden muss. Aber daraus zu schließen, dass jeder private Vermieter nur jemand ist, der nur auf Profit aus ist und die Mieter auspresst, halte ich für nicht durch die Realität untersetzt.

Zum Zweiten: Wir haben zwei Millionen Wohnungen in der Stadt. Wir reden hier gerade über etwas über 200 000, vielleicht 250 000 Wohnungen, die in Rede stehen. Dass das Allheilmittel ist, das alles voranbringt, wage ich auch zu bezweifeln und will noch einmal deutlich sagen, dass ohne einen entschlossenen Neubau die Wohnungskrise in Berlin nicht zu lösen ist. Dann zu sagen: Nein, das ist alles nichts wert, sondern es geht jetzt nur darum, Wohnungen in Landesbesitz zu bekommen und bestimmten Unternehmen wegzunehmen –, führt, glaube ich, zu keiner Komplettlösung. Rechtlich ist aber klar, dass man darüber nachdenken muss, was der Staat für Einflussmöglichkeiten hat, auch über seine landeseigenen Gesellschaften und über eigenes Eigentum an Wohnungen. Deshalb sind wir bei den landeseigenen Gesellschaften dabei, durch Neubau und Zukauf die Bestände zu erhöhen und das Gleiche mit Unterstützung für Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Unternehmen voranzubringen.

Hier geht es tatsächlich darum, 200 000 oder 250 000 Wohnungen gegebenenfalls in den Landesbesitz zu bringen, beziehungsweise durch eine Vergesellschaftung gemeinwohlorientiert bewirtschaften zu lassen. Das hört sich auf den ersten Blick erst einmal gut an. Ich sage auch einmal als Senator, dass es schön ist, wenn man zusätzliche Wohnungen unter die eigene Verantwortung bekommt; das ist überhaupt keine Frage. Richtig ist aber auch, dass ich schauen muss, was die Risiken und Nebenwirkungen sind. Deswegen ist es auch richtig, dass sich die Kommission damit sehr intensiv befasst und auch Hinweise gegeben hat. Das sind insbesondere die Kriterien der Entschädigung, die Kriterien für die Vergesellschaftung insgesamt und die Zielsetzung, die damit verbunden ist. Darauf muss dann im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens eine Antwort gegeben werden.

Die aktuelle Koalition – die übrigens erst seit vier Monaten im Amt ist, insofern haben Sie in Ihrer Zwei-Jahres-Bilanz auch frühere Koalitionen sicherlich miteinbezogen – hat sich vorgenommen, mit einem Rahmengesetz genau diese Dinge so auf den Weg zu bringen, dass auch eine rechtliche Überprüfung durch das Bundesverfassungsgericht ermöglicht wird. Dass der Expertenkommissionsbericht keine Wege aufzeigt, ein solches Gesetz verfassungskonform auf den Weg zu bringen, würde ich jetzt etwas bezweifeln, aber da kann jeder seine eigene Meinung dazu haben. Ich denke, dass die Voraussetzungen für das, was die Koalition vereinbart hat, hier vorliegen und dass sich insofern der Senat mit dem Vergesellschaftungsrahmengesetz intensiv befassen wird. Dieses Rahmengesetz soll objektive und qualitative Indikatoren und Kriterien für eine Vergesellschaftung festlegen und auch grundsätzlich jeweils erforderliche und angemessene Entschädigungen definieren.

Das ist etwas, wo es zum einen darauf ankommt, erst einmal diesen Rahmen zu setzen, aus dem, was hier auch gesagt worden ist, also einen Rechtsrahmen, objektive und qualitative Indikatoren. Die Erforderlichkeit ist sicherlich auch ein Punkt. Das kann man in so einem Rahmengesetz gut machen. Das muss sich allerdings dabei schon mit der Umsetzung befassen; ganz abstrakt wird das nicht funktionieren. Das ist das, was ich gemeint habe, dass wir uns auf ein Vergesellschaftungsrahmengesetz verständigt haben, dass in diesem Zusammenhang die entsprechenden Fachverwaltungen – hier geht es nicht nur um Wohnen, sondern auch Wasser und Energie sind adressiert – überlegen müssen, was für eine Umsetzung an Eckpunkten erforderlich wäre und was davon im Rahmengesetz schon verankert werden muss. Wie sieht das Rahmengesetz überhaupt aus? Wird es nachher ein Extragesetz geben, oder gibt es da Abschnitte? Ist das sozusagen ein Artikelgesetz, in dem dann auch die Umsetzung noch mit festgelegt wird? All das ist noch zu klären. Insofern habe ich nicht zurück-

genommen, dass wir auch an der Umsetzung arbeiten, aber ob das ein Umsetzungsgesetz ist oder nicht, muss noch geklärt werden. In der Koalition ist aktuell ein Rahmengesetz vereinbart, was aber sicherlich auch Elemente für die Umsetzung enthalten muss.

Dabei ist insbesondere die Frage, welche Unternehmen ich adressiere; das wurde hier schon gesagt: börsennotiert, kapitalmarktorientiert, Kapitalgesellschaften. Wie gehe ich mit Privateigentümern um, die keine Kapitalgesellschaft sind und keine kapitalmarktorientierte Konstruktionen haben? Deshalb glaube ich, dass die Kommission wichtige Hinweise gegeben hat, an denen es sich lohnt weiterzuarbeiten. Was die Frage der Entschädigung angeht – wenn ich den Bericht richtig gelesen habe –, gibt es insgesamt sechs Varianten, einschließlich der Minderheitenvoten, wo man sehen muss, welche davon erfolgsversprechend sind und wie man die untersetzt. Dass es das Ganze nicht zum Nulltarif gibt, ist, glaube ich, auch klar. Das ist das, was ich vorhin mit Risiken und Nebenwirkungen gemeint habe. Wir müssen sehen, wie groß die Belastung absehbar ist. Da kann man nicht nur immer vom Best Case ausgehen, man muss auch nicht den Worst Case nehmen, aber man muss zumindest eine Einschätzung haben, in welcher Bandbreite sich das bewegt und wie das im Landeshaushalt oder über andere Finanzierungswege abbildbar ist.

Das Zweite ist das Thema Neubau. Die Frage ist, warum bestimmte Unternehmen dann noch Wohnungsbau machen sollen, wenn ich sage, ich vergesellschaftete eure Bestände. Sie haben richtig dargestellt, dass es im Moment aufgrund der Kapitalmarktsituation sowieso schwierig ist, wirtschaftlich zu bauen. Dass hier von allen Privaten nur Luxuswohnungen gebaut werden, muss ich an der Stelle zurückweisen. Wir haben über das Berliner Kooperative-Baulandentwicklung-Modell ganz klare Vereinbarungen, dass auch preisgebundene Wohnungen in einem entsprechenden Anteil gebaut werden. Insofern bitte ich da ein bisschen bei der Realität zu bleiben. Dass insgesamt im Moment Wohnungen hochpreisig angeboten werden, ist klar. Das liegt auch daran, dass es so wenig Wohnungen gibt. Damit komme ich immer wieder zu meinem Lieblingssatz, den Sie alle nicht mögen, aber Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung, Vergesellschaftung auch nicht. Man muss beides sehen. Das eine schließt das andere nicht aus.

Wir wollen uns auch über die Vergesellschaftung auf Grundlage dieses Volksentscheides und auch der Expertenkommission unterhalten, dass wir dort zügig zu einem Rahmengesetz kommen. Der Senat hat sich dazu schon Überlegungen gemacht, welche Senatsverwaltungen daran beteiligt sind. Die Federführung liegt übrigens nicht bei meiner Verwaltung, sondern bei der Finanzverwaltung, weil es hier um übergeordnete Dinge geht. Wir werden aber fachlich dort sehr intensiv mitarbeiten und, wie schon gesagt, in unserem Rahmen auch sehen, was für eine Umsetzung an Vorarbeiten erforderlich ist und was davon gegebenenfalls in das Rahmengesetz schon mit einfließt. Der Senat wird sich innerhalb der nächsten zwei Wochen zu einem Auftakttreffen zusammenfinden. Das habe ich in der letzten Senatsitzung nachgefragt und entsprechend von der Finanzverwaltung auch beantwortet bekommen. Dann sehen wir vielleicht auch zügig mehr davon, wie der Aufbau sein muss. Das muss der erste Schritt sein, dass wir sagen, wie der Prozess gestaltet sein soll, dass man sich auch einen Zeitplan macht, der auch entsprechend ehrgeizig ist und dass wir über den Aufbau dieses Rahmengesetzes und die einzelnen Zuarbeitungsaufgaben sprechen und dann sehen, wie wir weiteren Sachverstand, auch gerne aus der Expertinnen- und Expertenkommission, mit einbeziehen,

weil dort, glaube ich, schon wichtige Diskussionen geführt worden sind, die wir konkret untersetzen und dann auch politisch bewerten müssen. – Vielleicht so viel von mir zum Einstieg!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank, Herr Senator! – Dann kommen wir jetzt zur Aussprache. Als Erster hat sich Herr Schenker gemeldet.

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank auch an die Anzuhörenden für die doch sehr erkenntnisreiche und eindrücklichen Ausführungen! Ich habe es schon eingangs in der Begründung gesagt, dass für uns Linke die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ als politisches Forum das wichtigste wohnungspolitische Thema dieser Wahlperiode ist. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation – die Mieten steigen so stark wie noch nie zuvor, gerade in Berlin, der Wohnungsbau bricht komplett ein, gerade die in Rede stehenden Immobilienkonzerne Vonovia und auch andere haben einen Investitionsstreik in Berlin angekündigt, wollen überhaupt keine Wohnungen mehr bauen – finde ich es auch einfach – der Kommentar sei mir an dieser Stelle gestattet – etwas dreist, nach fünf Jahren der Diskussion über die Vergesellschaftung der Immobilienkonzerne immer noch ins Feld zu führen, dass das keinen einzigen Wohnraum schafft. Ich möchte einmal anders sagen, dass das Wohnungsbündnis auch keine neue Wohnung schafft und die Mieten in Berlin im Übrigen auch nicht senkt.

Diese Unterkomplexität, mit der dieses Thema behandelt wird, also immer nur auf den Wohnungsneubau zu schielen, finde ich wirklich eindrücklich. Ich stelle mir vor, einer Mieterin, die jetzt eine Mieterhöhung ins Haus bekommt und jetzt Angst hat, dass sie ihre Miete nicht mehr bezahlen kann, zu antworten, dass wir am anderen Ende der Stadt höherpreisigen Wohnraum bauen. Das ist überhaupt keine Lösung, und das müssen Sie eigentlich auch wissen. Insofern ist es wichtig, dass wir über Maßnahmen sprechen, die in den Wohnungsbestand eingreifen. Wir brauchen da eine harte Regulierung und eine Ausweitung des gemeinwohlorientierten Wohnungssegments. Der Abschlussbericht der Expertenkommission ist sehr klar. „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ ist rechtlich möglich, es ist finanzierbar, und es ist das beste Instrument, um die Mietpreiseskalation in Berlin in den Griff zu bekommen. Der Wohnungsneubau hat damit an dieser Stelle erst einmal gar nichts zu tun, aber dazu komme ich auch gleich noch einmal.

Jetzt möchte ich gerne an die Anzuhörenden einzeln noch einmal einige Fragen richten. Ich beginne in der Reihenfolge des Alphabets. Erst einmal vielen Dank, Frau Herta Däubler-Gmelin, für Ihre Arbeit in der Kommission! Diese haben Sie immer öffentlich vertreten und über die Kommission berichtet. Jetzt ist die Situation so, auch nach den Ausführungen von Herrn Gaebler, dass zumindest für mich nicht ganz klar ist, wie und ob der Senat hier wirklich bei dem Thema weiterkommen wird, aber ich möchte mal so fragen: 13 Juristinnen und Juristen haben sich so umfassend mit Artikel 15 Grundgesetz beschäftigt wie wahrscheinlich niemand sonst, insofern die Frage an Sie – und insofern Sie das beantworten können auch an die anderen Mitglieder der Kommission –, inwiefern Sie zur Verfügung stehen würden, wenn der Senat an einem konkreten Vergesellschaftungsgesetz von Grund und Boden arbeiten würde. Würden Sie da mitarbeiten? Ich meine, Sie waren auch viele Jahre Bundesjustizministerin und sonst in der Politik tätig. Würden Sie es vielleicht für eine gute Idee halten, dass bei so

einem recht großen Anliegen – um es einmal vorsichtig auszudrücken –, sich der Senat an den Expertinnen und Experten orientiert und die zur Mitarbeit einlädt, die sich, wie gesagt, wie niemand sonst bisher mit diesem Thema beschäftigt haben?

Ich möchte noch einige Fragen an Frau Kern richten. Nach der Lektüre des Berichts der Expertenkommission waren die Ausführungen, die Sie gemacht haben, doch recht überraschend. Ich meine, der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen ist ein Stück weit auch widersprüchlich: auf der einen Seite der Verband der landeseigenen Wohnungsunternehmen, der Genossenschaften, auf der anderen Seite aber auch der Verband der in Rede stehenden Immobilienkonzerne, die vergesellschaftet werden sollen. Insofern stelle ich mir die Frage: Wenn man für diesen Verband arbeitet und für den in den Ausschuss eingeladen wird, müsste man höchstwahrscheinlich eine Position vertreten, die diese Vergesellschaftung als kein sehr gutes Instrument darstellt. Die Abhängigkeiten sind logisch. Deswegen möchte ich an Sie gerne die Frage richten, ob Sie sich in dieser Frage nicht für außerordentlich befangen halten und inwiefern Sie überhaupt sicherstellen können, eine rein fachliche Einschätzung zur Fragestellung abzugeben, die nichts mit den konkreten, eigenen wirtschaftlichen Verbindungen zu tun hat. Man könnte auch anders herangehen und sagen, die landeseigenen Wohnungsunternehmen machen die große Mehrheit im BBU aus. Die würden von so einer Vergesellschaftung stark profitieren, weil es insgesamt um die Ausweitung des gemeinwohlorientierten Wohnungssegments geht. Da habe ich in Ihren Ausführungen leider gar nichts dazu gehört, inwiefern die Perspektive der landeseigenen Wohnungsunternehmen bei Ihnen eigentlich eine Rolle spielt.

Ich muss noch einmal mitteilen, dass nach Veröffentlichung des Berichts die BBU schon eine Pressemitteilung herausgegeben hat, wo faktisch falsche Dinge behauptet wurden, also Dinge, die in der Expertenkommission wirklich ganz anders geklärt wurden. Das kam auch heute teilweise zur Sprache. Ich möchte das noch einmal sagen: Sie haben immer wieder, auch in der Vergangenheit, behauptet, dass auch die Genossenschaften enteignet würden und davon gar nicht ausgenommen werden könnten. In der Kommission herrscht Einigkeit, wirklich aller Expertinnen und Experten, und das wissen Sie besser als ich, dass das nicht alle Linksradikale sind, sondern ganz unterschiedlicher Couleur, dass Genossenschaften nicht enteignet oder vergesellschaftet werden müssen. Deshalb möchte ich Sie fragen, wann Sie das eigentlich richtigstellen und sich vielleicht auch bei einigen Mieterinnen und Mietern entschuldigen, die sie damit wirklich verunsichert haben.

Dann möchte ich noch zum Thema Bauen kommen. Es wird auch vom BBU immer wieder ins Feld geführt, dass eigentlich der Wohnungsneubau angekurbelt werden müsste. Nun wissen Sie, dass wir zum Beispiel für ein kommunales Wohnungsbauprogramm streiten. Das heißt, dass wir das selbstverständlich als einen Baustein sehen. Aber schauen wir uns noch einmal die Unternehmen an, die vergesellschaftet werden sollen; das sind vor allem zum Beispiel Vonovia und Deutsche Wohnen: Die haben in der Vergangenheit praktisch gar keine Wohnungen gebaut. Das lag nicht an den bösen Bezirken, dass die irgendwelche Wohnungsbauvorhaben verhindert hätten, sondern dass die das einfach nicht gemacht haben. Ist es nicht vielmehr so, dass die Vergesellschaftung, nicht der Unternehmen, sondern der Grundstücke, gerade der Zweck ist – wie das im Bericht der Expertenkommission im Übrigen ausgeführt wird –, dass auch für den Wohnungsneubau die Vergesellschaftung sinnvoll sein kann, um diese nicht bebauten Grundstücke zu mobilisieren, zum Beispiel durch eine behutsame Nachverdichtung dort, wo es sinnvoll und nötig ist? Müsste man nicht also auch, wenn man den

Wohnungsneubau ankurbeln möchte, vor dem Hintergrund der Situation, dass Vonovia angekündigt hat, keine Wohnungen in Berlin zu bauen – und das ziehen sie auch durch –, gerade deshalb für die Vergesellschaftung eintreten?

Dann möchte ich gerne an Herrn Rödl einige Fragen stellen. Die Erforderlichkeitsprüfung war in der Klarheit, finde ich, auch bemerkenswert dargestellt. Ich möchte dazu noch einmal nachfragen, weil das in der politischen Debatte immer wieder ins Feld geführt wird, dass der Neubau oder andere sogenannte mildere Mittel erst gezogen werden müssten. Vielleicht können Sie das noch einmal – weil das so häufig in der Diskussion auftaucht – darstellen, inwiefern es eben kein milderes Mittel gibt, wenn man vergesellschaften möchte, als eine Vergesellschaftung der Immobilienkonzerne.

Zu Frage der Entschädigung gibt es tatsächlich eine Reihe von verschiedenen Varianten, die im Bericht dargestellt werden. Es gibt aber auch eine Mehrheit in der Kommission, dieses Faire-Mieten-Modell der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ zum Ausgangspunkt zu nehmen, um weit unter den Verkehrswert die infrage kommenden Wohnungsunternehmen zu entschädigen, wenn die Wohnungsbestände überführt werden. Vielleicht können Sie da noch einmal die Debatte ein bisschen darstellen.

Die Koalition plant nun ein Vergesellschaftungsrahmengesetz einzuführen und bewegt sich damit aus meiner Sicht noch einmal sehr weit weg vom eigentlichen Gegenstand, obwohl sehr viele Debatten nun schon geführt wurden, eben bei der konkreten Vergesellschaftung von Grund und Boden. Vielleicht können Sie sagen – mit Blick darauf, wenn der Gesetzgeber das Ziel hat, ein Vergesellschaftungsgesetz von Grund und Boden auf den Weg zu bringen –, inwiefern das sinnvoll oder notwendig ist, erst einmal ein Vergesellschaftungsrahmengesetz auf den Weg zu bringen.

Dann möchte ich noch an Frau Rogner einige Fragen stellen. – Erst einmal vielen Dank für Ihre wirklich sehr eindrückliche Darstellung! Ich glaube, das kann man ganz zu Beginn sagen: Ohne die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ würden wir hier nicht sitzen und über dieses Thema sprechen. Insofern im Namen meiner Fraktion noch einmal vielen Dank für Ihren beharrlichen Einsatz, da weiter dranzubleiben und der Politik den Druck zu machen, den sie auf jeden Fall braucht! Sie haben davon gesprochen, dass das demokratieschädigend ist, wenn dieser Volksentscheid nicht umgesetzt wird. Vielleicht können Sie das noch einmal darstellen. Sie sind als Initiative von organisierten Mieterinnen und Mietern wirklich so nahe dran wie niemand anderes hier. Was sagen die Mieterinnen und Mieter dazu, dass dieser Volksentscheid immer noch nicht umgesetzt ist, und wie bewerten die das?

Ich möchte die Frage gerne noch einmal anders herum stellen. Wir wissen eigentlich alle – zumindest die, die sich mit dem Thema auseinandersetzen –, dass das Geschäftsmodell von Vonovia gerade Baden geht. Der Konzern hat angekündigt, die Mieten anzuheben, um eine kurzfristige Liquidität zu generieren, und deswegen möchte ich Sie eigentlich auch gerne fragen, was eigentlich passieren würde, wenn Vonovia nicht vergesellschaftet wird. Was passiert dann den Mieterinnen und Mietern in dieser Stadt? Warum ist die Vergesellschaftung das geeignete Mittel, um für dauerhaft bezahlbare Mieten für diese Wohnungen zu sorgen?

Der Senat hat angekündigt, ein Vergesellschaftungsrahmengesetz zu machen und macht da etwas ganz anderes, als die Initiative eigentlich auf den Weg gebracht hat, obwohl sich auch die Kommission mit etwas ganz anderem auseinandergesetzt hat. Vielleicht können Sie darstellen, was die Initiative von diesem Rahmengesetz eigentlich hält und wie Sie das politisch bewerten.

Abschließend frage ich, was Ihre Erwartungshaltung an den Senat ist. Da frage ich – ich meine, wir haben diese Expertenkommission, wir haben diesen erfolgreichen Volksentscheid, und „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ setzt sich seit Jahren so massiv mit diesem Thema auseinander wie niemand sonst –, ob Sie auch dafür bereitstünden, an einem konkreten Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden mitzuwirken.

Die Frage möchte ich gerne gleich an den Senat weitergeben, zu dem ich jetzt komme, inwiefern eigentlich mal ein Gespräch mit der Initiative gesucht wird. Man hätte auch erwarten können, dass die Koalitionsfraktionen die Trägerinnen des Volksentscheids einladen. Das könnte man demokratiepolitisch erst einmal so machen. Die Koalition hat sich dagegen entschieden und lieber einen Lobbyverband eingeladen, der für einige der Immobilienkonzerne spricht, die enteignet werden sollen. Das ist aber nun ihre Entscheidung gewesen.

Jetzt möchte ich zuletzt einige Fragen an den Senat stellen. Das war in den letzten sechs Wochen wirklich eine Dauermeldung, dass der Runde Tisch mit Immobilienkonzernen, oder das Wohnungsbündnis, wirklich komplett gescheitert ist. Der erste Immobilienkonzern ist nun aus dem Bündnis ausgetreten. Ich glaube, man kann langsam Wetten annehmen, wann Vonovia aus dem Bündnis austritt, und Sie wollen trotzdem gar nichts unternehmen, sondern ein Rahmengesetz schreiben. Das ist eher ein Verschiebebahnhof, und ich habe ehrlicherweise den Eindruck, wenn Sie so weitermachen, dann werden bald nicht mehr Volksentscheide gestartet, sondern Konzernzentralen besetzt. Das kann ich mir ehrlicherweise auch vorstellen. Stimmen Sie mir also insofern zu, dass es für den sozialen Frieden in der Stadt auch wichtig und notwendig wäre, diese entscheidende soziale Frage endlich mal mit etwas mehr Nachdruck zu begegnen und nicht auf den Protest der Mieterinnen und Mieter und hier auf die wirklich ernst zu nehmenden Darstellungen damit zu antworten, dass Sie auf dem Tempelhofer Feld ein paar Wohnungen in 15 oder 20 Jahren bauen wollen. Inwiefern nehmen Sie das eigentlich ernst, was hier in der Stadt wirklich passiert?

Dann haben Sie selbst in Ihrem Koalitionsvertrag dargestellt, dass Sie den kommunalen Wohnungsbestand auf 500 000 Wohnungen ausweiten wollen. Das ist immerhin ein Plus von 150 000 Wohnungen. Wenn man sich die Grundstücke anschaut, die die haben, kann höchstens die Hälfte davon gebaut werden. Das heißt – ganz klar ist nicht, bis wann Sie diese Zahl erreichen wollen –, dass Sie höchstwahrscheinlich den Bestand zur Hälfte durch Ankauf von Wohnungen ausweiten wollen. Sie haben vorhin bei der Frage des Vorkaufsrechts dargestellt, dass das alles insofern bezahlbar und wirtschaftlich darstellbar für den Landeshaushalt sein muss.

Nun ist der Ankauf immer teurer als die Vergesellschaftung. Ist es nicht ein sinnvoller Umgang mit den Steuergeldern, statt teuer anzukaufen günstig zu vergesellschaften?

Ich habe mich ein bisschen gewundert, dass Sie nun erklärt haben, dass der Finanzsenator für das Vergesellschaftungsrahmengesetz zuständig sein soll. Vielleicht können Sie da noch mal darstellen, in welchem Zeitplan Gespräche gesucht werden und welche Senatsverwaltungen beteiligt sind. Ist es so, dass zum Beispiel beim Umsetzungsgesetz für Wohnen dann die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen etwas zuarbeitet, oder welche anderen Verwaltungen sind noch dabei?

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Dann ist jetzt Frau Schmidberger dran.

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Ich danke auch sehr und versuche, es kürzer zu machen als mein Vorredner. – Vielleicht darf ich zu Beginn kurz auf das Thema Neubau eingehen. Herr Gaebler, Herr Senator, Sie haben gerade gesagt, dass die Vergesellschaftung kein Allheilmittel ist und dass man immer gleich gegen den Neubau ist. Ich möchte Sie darum bitten, dass Sie das unterlassen, denn das ist eine Schwarz-Weiß-Argumentation, die uns nicht weiterbringt. Ich habe auch die Initiative so verstanden, dass sie gar nicht gegen den Neubau ist, vor allem bedarfsgerechten Neubau, sondern es geht darum, dass man die Bestände und die Miethöhen, die man jetzt hat, mindestens einfriert, wenn nicht sogar absenkt. Wenn wir mal in den neuen IBB-Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2022 gucken, steht drin, dass jede zweite Neuvermietung in Berlin in der Innenstadt im Durchschnitt schon bei 16 Euro liegt. Die Mieten sind massiv gestiegen. Das Angebot der Mieten unter 8 Euro geht extrem herunter, auch in Bezirken wie Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und so weiter. Darum geht es, Herr Gaebler. Es geht darum, dass der Bestand, der da ist, bezahlbar gehalten oder wieder gemacht werden muss für die Menschen. Wenn wir uns darauf einigen könnten als Konsens, dann kommen wir heute mit dieser Anhörung auch schon ein bisschen weiter.

Ich versuche, zu meinen Fragen zu kommen und bitte um Verständnis, weil das alles höchst komplex ist. Ich fange einfach mal mit Herrn Prof. Dr. Rödl an, weil wir Sie auch eingeladen haben. – Vielen Dank, dass Sie gekommen sind! Ich würde gerne wissen: Wie bewerten Sie das von der Koalition angekündigte Rahmengesetz, und zwar sowohl juristisch als auch politisch? Ist das wirklich notwendig? Geht das alles überhaupt so, wie die Koalition das in Aussicht gestellt hat? Das würde ich gerne noch mal von Ihnen wissen. Wenn ich es richtig verstanden habe, sind Sie zukünftig auch bereit, an dem konkreten Umsetzungsgesetz mitzuarbeiten. Auch das würde ich gerne noch mal hören.

Es gab dieses besagte Sondervotum zum Thema Verhältnismäßigkeit. Habe ich es richtig verstanden, dass dieses Sondervotum auch mit der Anmerkung der Experten zustande gekommen ist, dass sichergestellt sein muss, dass die Bestände auch wirklich dauerhaft gemeinnützig gesichert sind beziehungsweise auch eine soziale Bewirtschaftung dauerhaft stattfinden muss, dass das eine große Bedingung ist? Die Kommission hat gesagt, die Gemeinwohlziele sollen durch ein Landesanstaltsgesetz geregelt werden. Deswegen frage ich mich: Wie kann es da zu dauerhaft gesicherten Maßgaben für die Vergesellschaftung im Hinblick auf das künftige Verhalten der Entscheidungsträger kommen? Ein Landesgesetz mit einfacher Mehrheit kann geändert werden. Deswegen meine Frage, ob auch eine andere Lösung das absichern kann. Gibt es vielleicht faktisch nicht änderbare Regeln in einem solchen Anstaltsgesetz, dass zum Beispiel so etwas nur noch über einen Volksentscheid geändert werden könnte? Wäre nicht

auch eine Kombination von Stiftung öffentlichen Rechts zur Vermögenssicherung und eine Anstalt öffentlichen Rechts zur Verwaltung ein möglicher Weg? Ich frage vor dem Hintergrund, dass wir in Deutschland schon mal die Wohngemeinnützigkeit hatten, die leider abgeschafft wurde. Das bedeutet, die dauerhaft bezahlbaren Wohnungen sind mittlerweile die meisten auf dem privaten Wohnungsmarkt.

Dann möchte ich wissen, auch hier an die Kommission, Sie haben das gerade schon angeschnitten: Sie sagen, dass gemessen am Gleichbehandlungsgrundsatz diese 3 000 Wohnungen im Bestand der Unternehmen verbleiben. Warum haben Sie das so erwogen? Können Sie das noch mal erklären? Ich habe das bis heute nicht ganz nachvollziehen können. Man müsste dann eigentlich im Grunde sagen: Um diese 3 000 Mieterinnen und Mieter oder Haushalte muss man sich Sorgen machen. Ich würde gerne einmal wissen, wie wir damit umgehen. Im Grunde muss man feststellen, dann würden ungefähr 30 000 Wohnungen in der privatnützigen, gewinnorientierten Bewirtschaftung gelassen. Auch das sehe ich eher kritisch.

Dazu hätte ich gerne auch vom Senat gewusst, ob er die einhellige Einschätzung der Kommission hinsichtlich der Zulässigkeit der 3 000 Wohnungen als Grenze teilt.

Ich würde auch gerne vom Senat wissen, ob er es – wie die Mehrheit der Kommission auch – für möglich hält, eine Vergesellschaftung auf sämtliche Bestände sogenannter kapitalmarktorientierter Unternehmen zu beschränken.

Dann – ich glaube, das hat mein Vorredner auch schon gefragt – wäre es schön, Herr Prof. Dr. Rödl, wenn Sie noch mal etwas zum Thema Genossenschaften ausführen würden, denn das hat die Stadt wirklich sehr stark beschäftigt, und das war auch in der politischen Landschaft ein sehr starkes Argument, das hoffentlich mit dieser Anhörung heute endgültig beseitigt ist.

Ich habe auch noch eine Frage an den Senat bezüglich der Entschädigungsberechnung. Es ist schon klar, dass im Grunde die Mehrheit der Kommission der Auffassung ist, dass für die Höhe der Entschädigung im Falle einer Vergesellschaftung andere Anforderungen bestehen als im Falle einer Enteignung. Die Kommission sagt auch, dass fiskalische Leistungsgrenzen beziehungsweise hypothetische Ertragswerte in diesem Zusammenhang durchaus als Obergrenze fungieren können und außerdem weitere Abschläge geboten sind als bei der Entschädigung mit der Enteignung. Ich würde gerne wissen: Wann wird der Senat seine alte Entschädigungsberechnung überarbeiten? Es gab damals von den Senatoren a. D. Scheel und Kollatz eine Berechnung, die, glaube ich, bei 36 Milliarden Euro mindestens war. Wann wird das durch den Senat korrigiert? Wann wird der Senat an diesem Konzept weiterarbeiten? Es geht jetzt darum, dass man eine Entschädigungsberechnung, eine Entschädigungsformel entwickelt. – Sehr schön, Herr Gaebler! Ich freue mich, wenn Sie gleich positiv darauf antworten. Das ist eine Aufgabe, die die Politik erfüllen muss.

Dann noch eine Frage an den Senat beziehungsweise auch gerne an die Koalition: Es wurde im Koalitionsvertrag festgelegt, dass es weiterhin einen strategischen Ankauf geben soll und dass es das Ziel ist, auf perspektivisch auf 500 000 Wohnungen zu kommen und man mit den Genossenschaften gemeinsam die 50 Prozent Gemeinwohl am Wohnungsmarkt erreichen will. Wie will der Senat das konkret erreichen, wenn er doch bisher weder eine Vergesellschaftung noch das Vorkaufsrecht nutzen möchte? Das würde ich gerne wissen.

Eine letzte Frage habe ich an Frau Prof. Dr. Däubler-Gmelin. Inwiefern wurde die Arbeit der Kommissionsmitglieder Ihrer Meinung nach ausreichend vom Berliner Senat unterstützt? Ich habe in der Zeitung gelesen, die Kommission wollte Grundbuchdaten haben, die verweigert wurden und so weiter. Deswegen wäre es sehr schön, wenn Sie uns das noch mal darstellen könnten.

Ich hatte natürlich an die Initiative schon seit Jahren viele Fragen. Jetzt sind einige juristische beseitigt. Deswegen beschränke ich mich auf politische Fragen. – Liebe Frau Rogner! Wie bewerten Sie denn die politische Debatte, die im Senat oder der schwarz-roten Koalition stattfindet? Sie haben ein Konzept erstellt, wo es auch um die Anstalt öffentlichen Rechts und diese Demokratisierung der Bewirtschaftung der Bestände geht. „Gemeingut Wohnen“ heißt dieses Konzept. Ich würde darum bitten, dass Sie das noch mal erläutern, weil ich glaube, dass es vielen Menschen da draußen nicht immer ganz klar ist, was mit „Demokratisierung des Berliner Wohnungsmarktes“ gemeint ist und welche Vorteile für Mieterinnen und Mieter da entstehen können.

Last but not least habe ich auch an Frau Kern ein, zwei Fragen. Der BBU hat Mitgliedsunternehmen, eine große Vielfalt von renditeorientiert bis kommunal und genossenschaftlich. Können Sie uns darstellen, wie die Instandhaltungsbedarfe oder -pauschalen im Vergleich sind? Wie ist das bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen? Wie hoch ist da in der Miete eine Instandhaltungspauschale angesetzt, und wie sieht es zum Beispiel bei Vonovia oder anderen aus? Genauso würde ich gerne wissen: Wie viel Neubau plant die Vonovia im nächsten Jahr in Berlin: welche Projekte, wo in der Stadt, zu welchen Mieten? – Die Frage hätte ich übrigens auch noch an Herrn Senator Gaebler. Sie sagen, das Wohnungsbündnis ist weiterhin sinnvoll und wichtig. Sie sagen, Neubau ist wichtig. Dann legen Sie uns bitte auch gerne schriftlich im Nachgang dar, wo Vonovia, Adler und Co. hier ihrer Neubauverpflichtung nachkommen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Ich möchte noch mal zur Klarstellung darauf hinweisen, dass die Fraktionen zwar am Verfahren beteiligt sind, aber dass die Anzuhörenden vom Ausschuss eingeladen werden. – Das in meiner Funktion als Ausschussvorsitzende.

Elif Eralp (LINKE): Jetzt stelle ich als Mitglied des Abgeordnetenhauses und dieses Ausschusses, als Mitglied der Linksfraktion, auch ein paar wenige Fragen. Das geht aber tatsächlich ganz schnell, und zwar mache ich das auch in alphabetischer Reihenfolge und wende mich als erstes an Herrn Prof. Dr. Rödl. Können Sie noch mal ausführen – das war eben schon durch Frau Schmidberger Thema –, inwiefern durch die Anstalt öffentlichen Rechts Mieterinnen- und Mietermitbestimmung sichergestellt werden könnte, indem diese Anstalt des öffentlichen Rechts die vergesellschafteten Wohnungsbestände gemeinwirtschaftlich bewirtschaftet?

Das Vergesellschaftungsrahmengesetz war eben auch schon Thema. Dazu hatte auch Herr Schenker etwas gefragt. Ich fände es noch mal sehr wichtig, dass Sie darauf antworten, ob das aus Ihrer Sicht juristisch notwendig und überhaupt juristisch sinnvoll ist, ein Vergesellschaftungsgesetz bezogen auf die Wohnbestände vorzubereiten. Kann das Verfassungsgericht eines auf Wohnbestände, also auf den Gegenstand des Volksentscheides beziehendes Vergesell-

schaftungsgesetz für verfassungsgemäß erachtet überhaupt abgesichert werden, oder gibt es da eine andere Prüfung, wenn das Gesetz dann selber vorliegt? Gibt es da einen Prüfvorgang, der damit erleichtert wird?

An den Senat: Es wurde schon nach dem Zeitplan gefragt. Können Sie jetzt schon sagen, wann der Entwurf ungefähr ins Parlament kommen könnte?

An Frau Rogner die Frage: Welche Formen der Demokratisierung des Wohnungsmarktes und der Mieterinnen- und Mietermitbestimmung könnten über die Vergesellschaftung sichergestellt werden? Könnten Sie noch mal darlegen, welche Konzepte – da gab es einige – die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ im Rahmen der Erwägung zur Umsetzung bereits erarbeitet hat, beispielsweise für die Entschädigung der Wohnungsunternehmen und die Bewirtschaftung der Bestände? Sie haben es selber angesprochen, was Ihre Einbindung betrifft. Welche Einbindung wünschen Sie sich im kommenden Gesetzearbeitungsprozess als Initiative vom Senat und auch vom Abgeordnetenhaus? – Das waren meine Fragen.

Vorsitzende Elif Eralp: Dann gehe ich weiter in der Redeliste. – Herr Laatsch ist an der Reihe. – Bitte!

Harald Laatsch (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Zunächst auch unser Dank an die Kommission für die leider überflüssige Arbeit. Warum überflüssig? – Ich erkläre es gleich. Die AfD hatte 2021 unmittelbar nach der Konstituierung des Parlaments einen Antrag eingebracht, den Enteignungsvorsatz unmittelbar umzusetzen. Der Hintergrund war nicht, dass wir der Überzeugung sind, es sollte enteignet werden, sondern der Hintergrund ist, was jetzt auch dabei herauskommen wird, dass sich die beteiligten Parteien am Ende vor Gericht wiedertreffen, und dieser Prozess wäre einfach verkürzt worden. Wir haben jetzt eine Enteignungskommission dazwischengeschoben, die in erster Linie aus sozialistischen bis hin zu kommunistischen Parteien und deren Vorfeld organisiert wurde. Das Ergebnis war erwartbar, und selbst da ist keine Einigung erkennbar. Frau Däubler-Gmelin hat sich offensichtlich relativ nah an den Auftrag gehalten, sich nämlich mit dem Artikel 15 zu beschäftigen, aber das trifft ganz eindeutig, wie wir gehört haben, nicht auf alle zu. Ich hörte Botschaften wie: Honig für die Gesellschaften herausziehen, also kaufmännische Bewertungen, und die sind durchgängig, auch in den Medien, völlig falsch dargestellt worden. Wenn wir heute davon ausgehen – Gerichte treffen salomonische Urteile –, dass wahrscheinlich weder 36 Milliarden Euro dabei herauskommen noch 8 Milliarden Euro, wie die Traumwelt der Enteigner sich das vorstellt – – Gehen wir mal davon aus, dass es 25 Milliarden Euro werden, dann heißt das am Ende: 1 Milliarde Euro Zinsdienst ohne Instandhaltung, ohne Sanierung, ohne Abschreibung, ohne alles, nur Zinsdienst als Belastung auf diesen Wohnbestand. Insofern sehe ich überhaupt nicht, wie da irgendeine Miete fallen sollen. Im Gegenteil: Diese Mieten werden erheblich steigen. Warum werden sie steigen? – Irgendwann haben Vonovia, Deutsche Wohnen oder wer auch immer diese Wohnungen mal für 500 bis 800 Euro gekauft, und heute werden sie für 2 500 Euro enteignet. Wenn ich 500 Euro mit 4 Prozent verzinse, sind das 20 Euro. Wenn ich 2 500 Euro mit 4 Prozent verzinse, sind das 100 Euro. Es ist völlig klar, dass da eine andere Summe, nämlich im Jahr schon mal – – Um das klar zu sagen – Sie hatten sich ja kaufmännisch geäußert – liegen da schon mal 8,50 Euro nur an Zinsen auf jedem einzelnen Quadratmeter. Wie Sie da auf Traummietten von 4 Euro noch was kommen – – Davon ist das völlig weit entfernt. Das wird nicht passieren, um es klar zu sagen, weil am Ende glücklicher-

weise Gerichte entscheiden und keine sozialistische Gemeinschaft, die nicht auf der wertschöpfenden Seite – die einzig wertschöpfende Seite vertritt hier Frau Kern –, sondern auf der verteilenden Seite der Gesellschaft sitzt, und das wird deswegen so nicht passieren.

Ich würde gerne von Ihnen wissen: Ist es eigentlich denkbar, dass eine Gesellschaft – – Das, was Sie hier enteignen wollen, sind Gesellschaften. Da haben Sie irgendwann mal, gerade die sozialistischen Parteien, zum Beispiel die Anleger überredet, in Riesterrenten zu investieren. Das ist ja eine AG. Ist es eigentlich denkbar, dass ein Teil der Gesellschaft partikular von einem anderen Teil der Gesellschaft – – Wer ist das überhaupt? Sind das die 240 000 Mieter, oder ist das die Anstalt öffentlichen Rechts? Ist es also denkbar, dass einer Gesellschaft zugunsten eines anderen Gesellschaftsteils etwas weggenommen wird? Wir sehen also, es ist weder wirtschaftlich – das ist eindeutig erkennbar für Jedermann, der das auch mal nachrechnet und nicht nur immer große politische Phrasen darüber bildet – noch ist es verhältnismäßig, noch ist es die Frage beantwortet: Kann ich einem Teil der Gesellschaft etwas wegnehmen, um es einem anderen Teil der Gesellschaft zuzuschreiben? Ist das – Frau Däubler-Gmelin, das ist eine Frage an Sie – der Sinn des Artikel 15, also Partikularinteressen zu vertreten? Ist es das, was sich Artikel 15 wirklich darunter vorgestellt hat?

Dann gibt es da noch den Artikel 17 zu den allgemeinen Menschenrechten. Wurde eigentlich in der Kommission, die über ein Jahr getagt hat, irgendwann, Frau Däubler-Gmelin, über den Artikel 17 zu den Menschenrechten – jeder Mensch hat das Eigentum als Einzelner und auch in Gruppen – jemals darüber gesprochen, oder haben Sie die Menschenrechte allgemein ausgeklammert, oder bestand einfach gar keine Kenntnis über diesen Artikel 17, und er kam deswegen in Ihren Überlegungen nicht vor? Aktiengesellschaften haben Eigner. Menschen haben Menschenrechte. Die haben Anteile an Aktiengesellschaften. Ja, so ist das. Sie sehen gerne immer Autos, aber in den Autos sitzen auch Fahrer. Insofern gibt es keine autogerechte Stadt, sondern menschengerechte Städte, und so ist es auch bei Aktiengesellschaften, weil sie grundsätzlich immer Menschen im Hintergrund gehören. Es ist nichts vom Himmel gefallen und nichts von selbst entstanden.

Ich sage Ihnen jetzt, warum Ihre Kommission überflüssig ist: Weil wir diesen Antrag bereits 2021 gestellt haben, und alle Parteien gemeinsam, einschließlich des Enteignungsvereins, haben überhaupt kein Interesse an der direkten Umsetzung gezeigt. Null, keiner von Ihnen. Im Gegenteil: Sie haben dieses Spiel der Kommission und so weiter die ganze Zeit mitgespielt. Diese Verschleppungsstrategie, über die Sie sich heute beklagen, haben Sie die ganze Zeit alle miteinander mitgespielt. Und was kommt am Ende dabei heraus? – Nämlich genau das, was wir damals beantragt haben: Unmittelbar umsetzen, es gibt ein Gerichtsverfahren, und das wird dann am Ende entscheiden. – Herzlichen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Frau Sevim Aydin, bitte schön!

Sevim Aydin (SPD): Danke! – Ich bedanke mich auch ganz herzlich bei den Anzuhörenden. Ich habe zwei Fragen, einmal an Frau Kern. – Wenn ich Sie richtig verstanden habe, haben Sie das Vorhaben abgelehnt und darauf hingewiesen, dass es andere Instrumente gibt. Ich habe mir diesen Abschlussbericht in einem Punkt durchgelesen, und zwar stand da, dass auch ein Mitarbeiter, Herr Böttcher von der Senatsverwaltung, eingeladen worden ist und erklärt hat, dass es insgesamt 13 wohnungspolitische Instrumente gibt. Zwölf werden im Land Berlin angewendet, aber sie wirken nicht. Mich würde interessieren, wie Sie sich das erklären.

Die zweite Frage betrifft die Verhältnismäßigkeit. Ich weiß, dass der Abschlussbericht bzw. die Kommission den Mietendeckel geprüft hat und zu einem anderen Ergebnis gekommen ist. Wir haben den Mietendeckel nicht in Berlin, aber es gibt die Möglichkeit der Länderöffnungsklausel, das heißt, auf Bundesebene könnten wir den Mietendeckel beschließen. Wäre das ein gleich wirksames Mittel? Dazu hätte ich gerne die Einschätzung der beiden Juristen. – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Herr Dr. Nas, bitte!

Dr. Ersin Nas (CDU): Frau Vorsitzende! Herr Senator! Vielleicht nur zur Verfahrensweise: Ich finde es unfair gegenüber den teilnehmenden Berichterstattern, wenn hier noch mal jede Fraktion ein eigenes Statement abgibt und lange Reden und sich unsere Fragen eher minimal halten und sehr überschaubar sind. – Ich würde mich auf Fragen beschränken. In dem Abschlussbericht – vielleicht eine Frage an Frau Däubler-Gmelin, aber auch Herrn Prof. Dr. Rödl als jemand, der sich lange mit dem Verfassungsrecht beschäftigt hat – Sie haben es auch in der politischen Diskussion wahrgenommen, teilweise ist es hier noch mal angeklungen, nämlich der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Wir wissen als Juristen, es gibt verschiedene Teile des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes: Geeignetheit, Erforderlichkeit und natürlich auch die Angemessenheit. So wie ich den Bericht verstehe, geht man auf der einen Seite von der Unanwendbarkeit aus, dann von einer modifizierten Anwendbarkeit, trotz der jahrelangen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, und die Mindermeinung sagt in ihrem Sondervotum: Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ist voll und umfänglich anwendbar, so wie wir ihn kennen. Heißt das, Herr Prof. Rödl oder auch Frau Däubler-Gmelin, dass wir in den Vorlesungen an den Universitäten, eventuell an der FU Berlin, den Studierenden sagen müssen: Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz hier hat eine modifizierte Form erhalten, und damit ist es ein absolut juristisches Novum? – Das ist der eine Punkt.

Der zweite Punkt ist die Entschädigung. Sie haben gesagt, wenn ich es richtig verstanden habe, Herr Prof. Dr. Rödl: Wir haben das Grundgesetz zitiert. Es gibt den klaren Verweis auf Artikel 14, und der Inhalt des Artikels 14 ist auch soweit gerichtlich geklärt. Jetzt gibt es diese Diskussion: Verkehrswert, nicht Verkehrswert, unter dem Verkehrswert. So wie ich Sie verstanden habe – ich würde mich freuen, wenn Sie das klarstellen – heißt es bei diesem Verweis, dass man zwar auf Artikel 14 verweist, aber die Berechnung der Entschädigung anders vornehmen müsste, als es bislang juristisch quasi in der Diskussion war.

Eine Frage an Frau Kern: Sie haben einen Aspekt sehr deutlich herausgearbeitet. Den würde ich gerne vertiefen wollen und Sie bitten, dass Sie noch mal darauf eingehen, nämlich der wirtschaftlich-finanzielle Aspekt. Sie haben gesagt, Ihre Mitglieder hätten Sie darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Kreditverträgen auf diesen Immobilien lastet und dass bei einer Vergesellschaftung diese Verträge gekündigt werden. Wie schätzen Sie das ein, auch finanziell? Müsste dann der Staat quasi diese Verträge übernehmen? Wären die Banken dazu bereit? Ich gehe mal davon aus, dass diese Verträge zu unterschiedlichen Konditionen abgeschlossen worden sind: unterschiedliche Zinssätze, Laufzeiten et cetera. Dass Sie vielleicht diesen Aspekt noch mal betonen.

Einen weiteren Aspekt, den Sie angesprochen haben, den auch der Senator genannt hat, ist, dass dadurch kein Wohnraum geschaffen wird und wie sich eine Vergesellschaftung auf den Wohnungsmarkt auswirken würde.

Auch noch eine Frage an Frau Rogner. Ich danke Ihnen, dass Sie die Sicht der Mieterinnen und Mieter dargestellt haben. Klar, wir politischen Entscheidungsträger, und gerade die Koalition, haben natürlich die Interessen der Mieter sehr deutlich im Fokus. Wenn man sich den Koalitionsvertrag ansieht, dann ist eine Vielzahl von Maßnahmen geplant und auch in der Umsetzung. Sie haben aber bei Ihren Ausführungen noch ein paar Aspekte genannt. Ich möchte darauf hinweisen – ich spreche nicht nur als Landesvorsitzender der Mieterunion, sondern auch für meine Fraktion –, dass gerade die Mieterinteressen nicht nur bei einer Vergesellschaftung gewahrt sind, sondern auch der Aspekt, den Sie genannt haben, dass die Mieten erhöht werden, dass es auch Instandsetzungsbedarf gibt und weitere Probleme der Mieter. Sie haben dann den Schluss daraus gezogen, dass ein Vertrauensverlust herrscht. Den soll es nicht geben, aber ich würde gerne differenzieren. Geht es Ihnen nur darum, dass der Staat Eigentum an diesen Immobilien haben soll, oder geht es Ihnen auch darum, dass weitere Probleme der Mieter bislang unberücksichtigt geblieben sind, denn dann haben wir ein anderes Problem und nicht das Problem der Vergesellschaftung. – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Wir haben 12 Uhr, und theoretisch tagt der Ausschuss nur bis 12.30 Uhr. Ich würde eine Verlängerung anregen. Ich gehe jetzt erst mal in die Beantwortungsrunde, und der Senat wird auch noch mal Stellung nehmen. Wenn wir dann bei 12.15 Uhr angelangt sind, würde ich die Verlängerung vorschlagen und versuchen, das Einvernehmen mit Ihnen herzustellen, weil wir den TOP 4 nicht vertagt haben und er sicher auch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Jetzt bitte ich erst mal die Anzuhörenden, mit der Beantwortung zu beginnen. Mir wurde im Vorfeld mitgeteilt, dass Herr Rödl etwas früher gehen muss. Deswegen würde ich, wenn die anderen Anzuhörenden einverstanden sind, in Abweichung der alphabetischen Reihenfolge Herrn Rödl beginnen lassen und dann in der alphabetischen Reihenfolge weiterführend Frau Däubler-Gmelin, Frau Kern und Frau Rogner aufrufen, und dann würde der Senat noch etwas dazu sagen. – Ich gebe nun Herrn Rödl die Gelegenheit, die vielen Fragen zu beantworten.

Dr. Florian Rödl (FU Berlin; Mitglied der Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“): Herzlichen Dank! – Ich möchte klarstellen, dass ich mich nicht kaufmännisch geäußert habe, sondern im Rahmen der Angemessenheitsprüfung müssen sich auch Juristen, informiert durch volks- und betriebswirtschaftliche Expertise, die wir zum Glück auch in der Kommission hatten, ein Bild davon machen, inwiefern tatsächlich die Ziele erreicht werden können, und das schien uns auf der Basis unserer Expertenanhörung, die wir dazu gemacht haben, relativ geschützt möglich.

Ich würde die Empfehlung abgeben, dass Sie vielleicht nicht versuchen, neue juristische Argumente in die Diskussion zu bringen, wenn ich das in Ihre Richtung mal sagen darf, sondern Sie sollten sich – – Das ist vollkommen in Ordnung aus meiner Sicht. Wenn Sie sich auf die Sondervoten stützen, ist das Ihr Fug und Recht, aber sozusagen nicht ganz neu. Deswegen müsste ich noch mal auf die präzise Lektüre mahnen.

Auch das Sondervotum stimmt völlig damit überein, dass der Artikel 15 eine Modifikation des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes bringen muss, denn sonst bräuchte man ihn nicht. Das ist ein ganz zwingendes, systematisches Argument, das in meiner Vorlesung auch lange entfaltet werden würde. Es ist ein ganz zwingendes Argument, dass sich die Verhältnismäßigkeitsprüfung modifizieren muss, weil ein neuer Zweck hinzutritt, den wir im Kontext von Artikel 14 nicht haben, und der schlägt sich auch bei der Entschädigung nieder.

Zur Frage der Erforderlichkeit, mildere Mittel: Es sollte nicht überlesen werden, dass wir uns den Mietendeckel nicht als milderes Mittel vorgenommen haben. Das Land Berlin ist dafür nämlich nicht kompetent. Kompetent wäre das Land Berlin hingegen für eine öffentliche Wohnraumzwangsbewirtschaftung – so wird meistens gesagt –, also eine echte öffentliche Bewirtschaftung, bei der nichts mehr frei entschieden wird, weder der Mietvertrag noch die Kündigung und natürlich auch nicht das Mietzinsniveau. Die bedauerliche Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel hat festgehalten, dass dafür die Kompetenz besteht.

Wenn man sich jetzt eine öffentliche Wohnraumzwangsbewirtschaftung als milderes Mittel denkt, dann kann man gut verdeutlichen, worauf es bei milderen Mitteln ankommt. Es kommt nämlich nicht nur darauf an, ob diejenigen, die von der Vergesellschaftung betroffen sind, es hinterher besser haben – das könnte man eventuell noch bejahen, weil die Betroffenen ja immerhin ihre Eigentumstitel an den Grundstücken behalten würden –, sondern auch darauf, dass das mildere Mittel weder die Allgemeinheit noch Dritte stärker belastet als die Alternative. Es darf also weder teurer noch komplizierter sein. Das wäre hier natürlich gegeben.

Wir haben in der Kommission überlegt, ob man eine öffentliche Wohnraumzwangsbewirtschaftung auf Großunternehmen beschränken könnte. Das hat uns aber nicht eingeleuchtet. Das heißt, man könnte den privaten Wohnungsmarkt in Berlin nur flächendeckend öffentlich umstellen. Wenn ich höre, was Herr Gaebler grundsätzlich und zu Recht über private Vermietung gesagt hat, dann glaube ich nicht, dass wir das als milderes Mittel akzeptieren würden. Die Konzentration auf Großunternehmen hat schon ihren Sinn.

Im Lichte der Vergesellschaftung spielt die Frage danach, mit welcher Logik die betroffenen Unternehmen ihr Geschäft betreiben, eine ganz zentrale Rolle. Das kann ich an dieser Stelle nicht so breit ausführen. Ich verweise sie hier auf den Bericht. Wenn Unternehmen politische oder rechtliche Vorgaben haben, wie sie Gewinne erwirtschaften können, dann spielt das eben eine Rolle für die Frage, ob man differenzieren und sagen kann: hier nicht. Deswegen sind die landeseigenen Unternehmen davon ausgenommen, weil sie immer schon ein Stück weit im öffentlichen Interesse stehen. Es sind deswegen auch Genossenschaften auszunehmen, weil die Genossenschaften einer anderen Wirtschaftslogik unterliegen, und zwar von Rechts wegen, was auch aufsichtsrechtlich überprüft wird. Deswegen hat uns das alle – das wurde schon betont, und ich betone es noch einmal – überzeugt, dass Genossenschaften ausgenommen werden können. Ob sie ausgenommen werden müssen, ist eine andere Frage, aber politisch geht das.

Ich will zum Mindestbestand noch einmal klar sagen, dass es einfach so ist, dass bei der Frage, ob eine Ungleichbehandlung gerechtfertigt ist, immer auch die Frage eine Rolle spielt, wie groß der Umfang der Ungleichbehandlung ist. Wie ist der Unterschied, wenn man am Ende jemanden, der nicht betroffen ist, mit jemandem vergleicht, der betroffen ist? Diese Alles-

oder-Nichts-Regelung hat viele von uns den Kopf schütteln lassen; so wie ich es auch jetzt wieder tue. Eigentlich würde es zur Senkung der verfassungsrechtlichen Risiken beitragen, wenn man sagen würde: Wir machen keine Alles-oder-Nichts-Regelung, und diesen Mindestsockel dürfen alle behalten. Wenn Sie jetzt aber meinen, dann verlieren wir ja ungefähr 36 000 Wohnungen aus dem Vergesellschaftungsbestand, dann kann darauf politisch reagiert werden, indem man die Hürde weiter absenkt und sagt, die maßgeblich Grenze liegt bei 2 500, um einen notwendigen oder wünschenswerten Bestand an vergesellschafteten Immobilien zu realisieren.

Ich will noch etwas zum Rahmengesetz sagen. Einerseits hat mich das gefreut, weil ich dachte: Die Koalition hat sich darauf festgelegt, dass die Landesverfassung die Vergesellschaftung nicht sperrt. Vielleicht deuten Sie das aber anders, dann sei es mir verziehen, dass ich das jetzt so ausspreche. Mir leuchtet das Vorhaben aber einfach nicht ein. Vielleicht kann ich an dieser Stelle etwas aus unseren Beratungen beitragen, obwohl wir dazu im Bericht selbst nichts geschrieben haben. Es hat sich in unseren Beratungen gezeigt, dass namentlich die Fragen der Verhältnismäßigkeit und der Entschädigungen so stark vom konkreten Gegenstand und Vorhaben abhängen, dass Sie da im Rahmen einer allgemeineren Regulierung eigentlich nur alles richtig machen können. Sie können da keine belastbaren Grenzen Ihres Vorhabens rausbekommen. Sie können in ein Rahmengesetz – so hatte ich das jedenfalls bisher verstanden – eigentlich nur die allgemeinen Grundsätze, die das Verfassungsrecht nahelegt und die auch bei uns nachzulesen sind, wiederum in ein Gesetz schreiben. Da kann ich Ihnen versprechen, dass Ihnen das Bundesverfassungsgericht das bestätigen wird. Wenn Sie beispielsweise sagen: Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit muss gewahrt werden, wobei die Existenz des Artikels 15 eine Bedeutung hat, würde das Bundesverfassungsgericht sagen: Ja, genau, so ist es. – Oder Sie sagen: Eine Entschädigung muss geleistet werden, diese kann aber unter dem Verkehrswert liegen. Auch da würde das Bundesverfassungsgericht sagen: Das sagen wir doch schon seit ungefähr 60 Jahren und zwar sogar in Bezug auf Artikel 14. Das ist sogar zu Artikel 14 ständige Rechtsprechung.

Sie müssten es also konkreter machen. Jetzt habe ich Sie, Herr Gaebler, so verstanden, dass Sie den Gedanken im Grunde aufgenommen haben und ein bisschen mehr Konkretisierung reinbringen wollen. Meine Erfahrung aus der Diskussion würde ich Ihnen so zusammenfassen: Sie werden keine mittlere Abstraktionshöhe hinbekommen. Verlässliche verfassungsgerichtliche Aussagen bekommen Sie nur für das Umsetzungsgesetz. Deswegen würde ich sagen, politisch leuchtet mir das nicht so richtig ein, etwas zu unternehmen, worauf die Antwort des Verfassungsgerichts eigentlich nur nichtssagend sein kann.

Was man sich noch von einem Rahmengesetz versprechen könnte – gerade wenn man dem Vergesellschaftungsgesetz beziehungsweise Umsetzungsgesetz gegenüber kritisch eingestellt ist –, wäre, das man sagt: Wir können im Rahmengesetz mit der gegebenen Koalitionsmehrheit festlegen, dass immer zum Verkehrswert entschädigt wird; da sind wir verfassungsrechtlich auf der sicheren Seite. – Das sind Sie auch. Wenn es das ist, was Sie sich davon versprechen, bringt das nur nichts, denn Sie können mit einem Rahmengesetz nicht die Maßstäbe für nachfolgende Umsetzungsgesetze setzen, die vielleicht ein anderer Akteur machen wird, also eine andere Koalition oder ein Gesetzgebungsvolksentscheid. Das ist in der juristischen Methodenlehre einfach so. Ein einfaches Gesetz kann keinen Rahmen für spätere einfache Gesetze setzen. Das spätere Gesetz setzt sich immer durch. Das ist auch unabhängig davon, ob das

spätere Gesetz von einer anderen Institution verabschiedet wird, also vom Volk und nicht vom Abgeordnetenhaus. Der einfache Gesetzgeber kann auch keinen Rahmen für Volksscheidsgesetzgebung setzen. Deswegen hätte das Rahmengesetz auch diese Funktion nicht.

Den letzten Aspekt bitte ich Sie wirklich mitzunehmen. Es könnte sein, dass das am Ende ein merkwürdiges Bild ergibt, wenn Sie das Konzept weiter fahren, und zwar – jetzt kommt für einige hier vielleicht etwas Neues – aus verfassungsprozessualen Gründen. Wenn Sie als Koalition ein Gesetz machen, dann können Sie damit nämlich nicht hinterher zum Bundesverfassungsgericht gehen und fragen, ob das, was Sie da gemacht haben, rechtmäßig ist. Dafür fehlt Ihnen das Rechtsschutzbedürfnis, weil Sie die Macht hatten, das Gesetz zu machen. Sie hätten sich das also vorher überlegen können. Unser Verfassungsgericht hat schlicht nicht die Rolle, von Koalitionen, die die politische Gesetzgebungsmacht haben, hinterher befragt zu werden, ob das, was sie gemacht haben, in Ordnung ist.

Da es bei einem Rahmengesetz aber auch keine Betroffenen geben wird, weil es eben nur ein Rahmengesetz ist, haben Sie auch keine Verfassungsbeschwerden. Sie müssten dann eine Oppositionsfraktion ansprechen und fragen, ob sie vielleicht bereit wäre, das Gesetz beim Bundesverfassungsgericht zur Überprüfung vorzulegen – was ich politisch unangenehm fände –, oder Sie müssten vielleicht die CDU-Fraktion im Bund bitten, das als Bundestagsfraktion zu übernehmen. Ich wollte Ihnen nur sagen, dass das die Situation ist. Mir würde das nicht einleuchten, aber das ist natürlich nichts, was Sie mit mir diskutieren müssten. Ich habe da auch keine Expertise. Ich wollte nur die rechtlichen Rahmenbedingungen schildern, damit Sie diesen politischen Aspekt vor Augen haben. Wenn der Senat – ich bin Professor an der Freien Universität Berlin; das Land bezahlt mich freundlicherweise – mich bittet, am Gesetzgebungsvorhaben mitzuwirken, werde ich natürlich loyal zur Verfügung stehen.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Jetzt machen wir in alphabetischer Reihenfolge weiter. Falls Sie, Herr Rödl, zwischendurch losmüssen, spreche ich Ihnen schon einmal unseren Dank dafür aus, dass Sie teilgenommen und uns Ihre Expertise nahegebracht haben. – Dann ist jetzt Frau Kern an der Reihe.

Maren Kern (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Ich beginne zunächst einmal mit den Fragen von Herrn Schenker. Er empfand meine Ausführungen als überraschend, den BBU als widersprüchlich und fragte, inwieweit ich mich für befangen hielt. Erst einmal bin ich hier heute eingeladen. Wir sind hier nicht vor dem Gericht, wo ich eine Befangenheit anzeigen müsste. Ich sehe mich ehrlich gesagt auch nicht als befangen an, weil wir ein unabhängiger Verband sind.

Lassen Sie mich noch einmal zu den Strukturen des Verbandes Folgendes ausführen: wir sind vor über 125 Jahren von Wohnungsgenossenschaften gegründet worden, deren Gemeinwohlorientierung hier, glaube ich, nicht infrage gestellt wird. Unsere Mitglieder sind dann durch kommunale Gesellschaften ergänzt worden, die teilweise auch schon älter als 100 Jahre sind. Das sind unsere beiden großen Säulen. Wir haben darüber hinaus noch kirchliche und private Mitgliedsunternehmen. Warum haben wir private Mitgliedsunternehmen? Das hat auch etwas damit zu tun, dass das Land Berlin Bestände der GEHAG und der GSW verkauft hat. Im Nachgang ist noch einmal gründlich überprüft worden, ob diese Wohnungsunternehmen in unser Portfolio passen. Diese Bestände – wir reden hier insgesamt über 140 000 Wohnungen in Berlin – bilden nicht die Mehrheit unserer Bestände. Wir haben insgesamt

750 000 Wohnungen in Berlin. Davon belaufen sich die Bestände der Deutsche Wohnen und der Vonovia auf 140 000 Wohnungen. Vielleicht ist das an dieser Stelle damit noch einmal klargestellt.

Wir haben für die Wohnungsgenossenschaften vor zwei Jahren ein Gutachten in Auftrag gegeben, als es um die Frage ging, ob man die Wohnungsgenossenschaften rechtssicher aus einem Enteignungs- beziehungsweise Vergesellschaftungsprozess rausnehmen kann. Der Gutachter hat uns bestätigt, dass das nicht möglich sei. Er hat das sehr gut und fundiert dargestellt. Das kann ich Ihnen gerne noch einmal zur Verfügung stellen. Ich konnte angesichts der Ausführungen der Expertenkommission in dem Bericht nicht feststellen, dass man sich mit dieser Thematik – bezogen jetzt auf das Gutachten – auseinandergesetzt hat.

Ich habe vorhin und jetzt noch einmal ganz klar gesagt: Natürlich würden wir uns freuen, wenn die Genossenschaften außen vor blieben. Es geht hier aber, wie gesagt, darum, das Ganze rechtssicher zu machen. – Nicht mehr nachvollziehen kann ich allerdings, warum man kirchliche Wohnungsunternehmen – das ist die vierte Säule unseres Bestandes – nicht ausschließen kann. Da ist mir ehrlich gesagt die Begründung zu dünn. Bei den anderen reichen lediglich die Satzungen aus, bei einem kirchlichen Unternehmen wie der Hilfswerksiedlung reichen die Satzung, der Gesellschaftsvertrag und die Einbindung in die kirchliche Konstruktion nicht aus. Das kann ich nicht nachvollziehen.

Sie hatten auch noch eine Frage zum Stichwort Bauen gestellt. Bauen gehört dazu, um in der Stadt ausreichend Wohnraum anbieten zu können, wenn sie wächst. Die Stadt Berlin ist in den letzten Jahren und Jahrzehnten gewachsen. Ich wiederhole es ungern, muss es jetzt aber tun: Wir haben als BBU gesagt – und ich bin diejenige gewesen, die das 2010 als Erste gefordert hat –, dass wir in dieser Stadt Neubau brauchen. Das hat unendlich lange gedauert, bis es umgesetzt wurde und entsprechend Maßnahmen eingeleitet worden sind. Dieser Verzögerung, die wir seit 2010 im Bereich des Neubaus haben, ist jetzt eben auch eine deutliche Reduzierung des Angebots am Wohnungsmarkt zu entnehmen. Der Neubau ist ja eines der Instrumente, das sich gerade die städtischen Unternehmen für die positive Entwicklung der Stadt vorgenommen haben und jetzt auch tatsächlich mit 6 000 bis 7 000 Wohnungen pro Jahr entsprechend umsetzen.

Dann hatten wir noch die Frage zu den Instandhaltungspauschalen; das war Frau Schmidberger. Instandhaltungspauschalen erfassen wir so in der Tiefe nicht. Sie wissen, als gemeinnütziger und gemeinwohlorientierter Verband erfassen wir sehr viel, diesen Punkt aber nicht in der Tiefe. Das hängt auch immer von den jeweiligen Quartieren ab. Ich kann Ihnen aber versichern, dass die Höhen der Instandhaltungspauschalen bei unseren eben angesprochenen Privaten in etwa auf der Höhe der Städtischen liegen.

Sie hatten auch das Thema der Fertigstellung von Wohnungsbauten durch die Vonovia angesprochen. In den letzten fünf Jahren wurden 3 400 Wohnungen neu gebaut. Allerdings sieht sich auch die Vonovia Schwierigkeiten gegenüber, in dieser Stadt Neubauten zu realisieren. Wir haben das Thema von 500 neu zu bauenden Wohnungen in Westend. Da gibt es nach meiner Kenntnis – da weiß Herr Gaebler aber wahrscheinlich mehr – noch immer keine endgültige Entscheidung. Wir haben da ein enorm langes Verfahren. Seit fünf oder acht Jahren sollen diese 500 Wohnungen gebaut werden.

In der Planung nach vorne haben wir 5 400 Wohnungen, die aktuell von der Vonovia geplant werden. Die Rahmenbedingungen haben sich aber geändert, und zwar dramatisch. Seit April letzten Jahres haben wir einen enormen Zinsanstieg, eine Vervierfachung. Wir haben – das ist in der Tat dramatisch und betrifft nicht nur die Vonovia, sondern stellt auch alle anderen Wohnungsunternehmen vor riesige Herausforderungen – einen enormen Anstieg der Baukosten. Parallel dazu haben wir das Thema des Fachkräftemangels. Da sehe ich auch für eine möglicherweise neu zu gründende Anstalt öffentlichen Rechts ein riesiges Problem, an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu kommen.

Ich möchte jetzt auch noch einmal kurz auf das Thema Miethöhen eingehen, dass hier immer wieder bemüht wird. Ja, wir hatten in Berlin einen deutlichen Anstieg, aber wir sind von einem extrem niedrigen Niveau aus gestartet. Ich kann Ihnen im Nachgang gerne mein Lieblingschart, das ständig aktualisiert wird, zur Verfügung stellen. Wir haben in Berlin aktuell mit dem Mietendeckel einen Durchschnitt von 7,16 Euro pro Quadratmeter. Wir sind in München doppelt so hoch. Die BBU liegt unter diesen 7,16 E Euro. In unseren Durchschnittszahlen sind die Deutsche Wohnen und die Vonovia schon enthalten. Die haben keine deutlich höheren Mieten als unsere übrigen Mitglieder – die von mir dargestellten Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Gesellschaften und kirchlichen Unternehmen. Bemerkenswert ist in der Tat, dass wir in Berlin Mieten haben, die München noch nicht einmal vor zwanzig Jahren hatte. München hat schon vor zwanzig Jahren deutlich über den Mieten gelegen, die wir heute nehmen; also vor 25, 30 Jahren. Darauf kann ich gerne noch einmal zurückkommen.

Dann hatte ich das Thema der wohnungspolitischen Instrumente. Frau Aydin, Sie hatten das gefragt. Diese Instrumente greifen zum Teil sicherlich nicht in der Schnelligkeit, in der man sich das wünscht. Es geht aber ehrlich gesagt nicht anders. Ich habe es eben schon angesprochen: Hätte man sich in Berlin früher auf den Weg gemacht, den Wohnungsbau zu beschleunigen und zu fördern, dann wären wir nicht in dieser Situation mit dem Wohnraummangel, den wir aktuell haben. Wir sind allerdings – das darf ich Ihnen als Unternehmen des BBU sagen – immer mietpreisdämpfend unterwegs.

Gleichwertiges Mittel: Der Mietendeckel ist verfassungsrechtlich nicht zulässig gewesen. Insofern müsste das nach meinem Dafürhalten etwas sein – was jetzt ja auch auf Bundesebene diskutiert wird –, das man bundesweit einführt. Ein anderes Instrumente ist sicherlich – und das ist jetzt mit der neuen Regierung gegeben – die stärkere Förderung und Unterstützung des Neubaus. Sie werden den Neubau in dieser Stadt nicht allein durch Wohnungsgesellschaften, also unsere kommunalen Gesellschaften und die Genossenschaften, hinbekommen. Das funktioniert nicht. Wir sind jetzt in Berlin auch an einem Schneller-Bauen-Gesetz dran. Das heißt, wir haben Instrumente, um die Dinge zu beschleunigen. Die aktuellen Baupreise sind allerdings so erschreckend hoch, dass sie nicht mehr zu Kostenmieten vermieten können. Das haben wir ja auch in mehreren Runden, auch in unserer letzten Jahrespressekonferenz, noch einmal deutlich gemacht.

Am Thema der dramatisch veränderten Rahmenbedingungen ändert sich auch nichts, wenn die Bestände, die vergesellschaftet werden sollen, auf eine Anstalt öffentlichen Rechts oder dergleichen übergehen. Auch eine Anstalt öffentlichen Rechts ist an wirtschaftliche Rahmenbedingungen gebunden und kann das Geld nicht drucken. – Insofern möchte ich jetzt noch einmal ganz kurz auf das Thema der Hinweise der Präsidentin des Landesrechnungshofes

eingehen. Sie ist ja in der Kommission angehört worden. Hier steht im Abschlussbericht nur ganz lapidar: Die Ausführungen der Präsidentin des Landesrechnungshofes vermochten nicht zu überzeugen beziehungsweise vermögen auch methodisch nicht einzuleuchten. – Die Präsidentin hat aus unserer Sicht durchaus sachlich fundiert darauf hingewiesen, dass eine Vergesellschaftung nicht zu Entlastungswirkungen bei den Mieten führen, dafür aber dreistellige Millionenzuschüsse aus dem Berliner Landeshaushalt erforderlich machen würde und das im Übrigen über einen ganz langen Zeitraum. Von den Anlaufkosten will ich an dieser Stelle noch gar nicht sprechen.

Nächstes Thema, das betrifft für mich auch den Aspekt der Verhältnismäßigkeit: Ich kann dem Expertenbericht – es tut mir leid, ich habe ihn intensiv gelesen – keine vernünftige Begründung entnehmen, warum man die Linie bei 3 000 zieht. Warum nicht höher? Das Thema Großunternehmen, das Herr Prof. Dr. Rödl angesprochen hat, ist etwas anderes. Da komme ich bei großen Unternehmen ab einer Mitarbeiterschaft ab 500 Personen in die Mitbestimmungsverpflichtung. Hier ist einfach willkürlich eine Grenze gezogen worden, die betriebswirtschaftlich durch nichts vernünftig unterlegt wird. Das heißt, hier wird es bei einer Untersuchung der Verhältnismäßigkeit sicher noch einmal ein großes Thema geben. Was ich überhaupt nicht nachvollziehen kann: Wie man bei Wohnungsgesellschaften, deren Bestände man vergesellschaften will, 2 999 Wohnungen beibehalten will. Ehrlich gesagt, da fehlt mir wirklich die Fantasie – von der ich viel habe –, wie ich das entscheide, welche Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter dann letztendlich bei den alten, großen Unternehmen bleiben.

Lassen Sie mich zuletzt noch einen Punkt anführen, und zwar zur Studie, die im Auftrag des BBSR erarbeitet worden ist. Es geht um die Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. Die wird im Abschlussbericht als Beleg dafür angeführt, dass es kaum Sickereffekte durch Neubau gäbe. Eine auf Wohnungsbau fokussierte Wohnungspolitik würde deshalb im Gegensatz zu einer Vergesellschaftung nicht die gewünschten Erfolge zeitigen. Einer der Autoren dieser Studie hat nach der Veröffentlichung des Abschlussberichts bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ausdrücklich um eine Richtigstellung dahingehend gebeten, dass die Studie tatsächlich zum gegenteiligen Ergebnis kommt und sich Sickereffekte sowohl durch geförderten als auch – und sogar noch mehr – durch ungeforderten Neubau nachweisen lassen. Das ist von großer Bedeutung für die Bewertung der Erforderlichkeit einer Vergesellschaftung.

Prof. Dr. Herta Däubler-Gmelin (Bundesministerin der Justiz a. D., Vorsitzende der Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“): Ich wollte bloß mitteilen, dass ich auch bald weg muss.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank, Frau Herta Däubler-Gmelin! – Es wäre ganz toll, wenn Sie noch sprechen könnten. – Mir ist nämlich gerade ein Fehler unterlaufen. Frau Däubler-Gmelin wäre zuerst an der Reihe gewesen, aber ich bin in der Liste verrutscht. Vielleicht wäre es möglich, dass Frau Däubler-Gmelin jetzt noch ihre Ausführungen machen kann. – Ich muss im Ausschuss auch noch das Einvernehmen darüber herstellen, dass wir verlängern. Wir werden auf jeden Fall nicht pünktlich fertig werden.

Maren Kern (BBU; Vorstandsmitglied): Ich kann Frau Prof. Däubler-Gmelin jetzt gerne das Wort geben. Dann würde ich im Nachgang nur noch einen Aspekt ausführen.

Prof. Dr. Herta Däubler-Gmelin (Bundesministerin der Justiz a. D.): Damit bin ich nun gar nicht einverstanden! Ich denke, jetzt sollte Frau Kern zu Ende reden.

Vorsitzende Elif Eralp: Einen Moment, Frau Herta Däubler-Gmelin! – Ich muss erst einmal das Einvernehmen über die Verlängerung herstellen, bevor wir weitermachen können. Es gibt maximal 30 Minuten, um 13 Uhr müssen wir hier raus. Die Sprecherinnen- und Sprecherrunde werden wir sehr kurz halten und draußen vor der Tür im Gang machen müssen. Anders ist es nicht mehr möglich. Ich bitte die Sprecherinnen und Sprecher dann kurz dazubleiben. Es wird sehr schnell gehen, denn das nächste Mal ist ja der Haushalt dran. – Gut, dann ist das Einvernehmen hergestellt. – Entschuldigen Sie vielmals, Frau Däubler-Gmelin! Jetzt sind Sie dran, und wir hören Ihnen aufmerksam und gespannt zu.

Prof. Dr. Herta Däubler-Gmelin (Bundesministerin der Justiz a. D.): Liebe Frau Vorsitzende! Ich bin der Meinung, dass Frau Kern jetzt noch zu Ende reden sollte. Dafür habe ich einen sachlichen Grund. Es wäre mir dann nämlich auch möglich, Missverständnisse bei Frau Kern – zum Beispiel in Bezug auf das Gutachten – auszuräumen, da Herr Rödl, der diese Richtigstellung vorgenommen hat, heute nicht mehr da sein kann. Deswegen habe ich die Bitte, dass wir zunächst noch Frau Kern zu Ende hören, sodass ich mich dann auch mit dem auseinandersetzen kann, was sie teils missverständlich, teils zutreffend, deutlich macht.

Vorsitzende Elif Eralp: Ich nehme Ihre Anregung gerne auf. Das war ja sowieso nur noch ein Punkt. Dann schließen wir das ab. Das ist für die Protokollführung ohnehin besser. Dann haben Sie im Anschluss hoffentlich noch genug Zeit zu erwidern. – Frau Kern, Sie sind jetzt mit Ihrem letzten Punkt dran, vielen Dank!

Maren Kern (BBU; Vorstandsmitglied): Den finanziellen Aspekt hatte ich eben ja schon zum Teil angesprochen. Da gehe ich jetzt auf die Fragen von Herrn Dr. Nas ein. Das wird bei der Installation einer solchen Anstalt des öffentlichen Rechts sehr deutlich werden, da die vom Land über Jahre in erheblicher Höhe bezuschusst werden müsste, ohne dass dafür – ich sage es noch einmal – eine einzige zusätzliche Wohnung geschaffen würde. Die Absenkung der Mieten sehe ich rein betriebswirtschaftlich überhaupt nicht. Es sei denn, man finanziert alles gegen. Auch – darauf darf ich noch einmal hinweisen – diese Anstalt öffentlichen Rechts unterliegt betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten. Das heißt, auch Sie müssen Verträge mit Dienstleistern abschließen. Auch Sie müssen die Auflagen der Bundesregierung zur energetischen Sanierung der Objekte, die wir ja auch regelmäßig vornehmen müssen, für diese Bestände durchführen.

Ich hatte das, was die Banken anbelangt, vorhin nur kurz angerissen. Da gibt es eine gewisse Aufregung oder Unruhe, und es ist in der Tat so: Bei einem Wechsel des Darlehensnehmers – das hätten wir ja in diesem Fall – besteht ein Recht – nicht die Pflicht – diesen Darlehensvertrag zu kündigen. Die Darlehensverträge, um die es sich handelt, sind teilweise vor 20, 15 oder 10 Jahren geschlossen worden, also zu einem Zeitpunkt, wo wir diese langanhaltende Niedrigzinsphase hatten; das heißt, zu sehr günstigen Konditionen.

Wenn die dann gekündigt würden, wäre die Frage, ob die jeweilige Bank überhaupt noch bereit ist, bei dem Risiko, das sich dann in der Tat abbildet – müsste das Land in eine Bürgschaft gehen, was auch immer –, überhaupt noch Darlehensverträge mit diesen Institutionen abzuschließen. Durch dieses Zusammenführen der vielen Bestände, der insgesamt 220 000, 240 000 Wohnungen, verschiedene Banken, die vorher getrennt waren und ihre Darlehen über mehrere Gesellschaften besichert hatten, in einem Unternehmen bündeln würden, entstehen Klumpenrisiken. Insofern ist das für mich etwas unabsehbar in der Regel und wahrscheinlich Belastendes. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Dann haben Sie das Wort, Frau Prof. Däubler-Gmelin. – Bitte schön!

Dr. Herta Däubler-Gmelin (Bundesjustizministerin a. D., Vorsitzende der Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“) [zugeschaltet]: Ganz herzlichen Dank! – Frau Kern! Sie gestatten, dass ich mich noch mal direkt an Sie wende. Ich fand es nicht sehr fair, jetzt die Anfrage von Quaestio, also BBSR, hier reinzubringen, nachdem Herr Rödl keine Möglichkeit mehr hat, dieses zu beantworten. Es wäre nett gewesen, wenn Sie hinzugefügt hätten, dass Herr Rödl mit dem entsprechenden Kollegen, der da ein Missverständnis hatte, dieses klargestellt hat. Wenn der Ausschuss des Abgeordnetenhauses hierzu mehr wissen möchten – es geht hier um den Briefwechsel zwischen Herrn Rödl und Herrn Faller –, dann ist das sicher in einer weiteren Sitzung darstellbar, aber ich denke, es ist einfach nicht zielführend, wenn man Behauptungen aufstellt, auf die der Betroffene nicht mehr antworten kann.

Als Zweites würde ich mich sehr gern bedanken, weil ich feststelle, auch aus den Fragen, dass viele Mitglieder des Ausschusses unseren Abschlussbericht sehr gründlich und ausführlich lesen. Dafür danke ich! Das war der Grund, warum ich den Ihnen so ans Herz gelegt habe. Sie haben auch den Stellungnahmen, die hier schon von Interessentenseite vorgetragen wurden, entnehmen können, dass es in der Grundfrage, die eine politische ist – wollen wir das, oder wollen wir das nicht? –, interessengebunden ganz unterschiedliche Meinungen gibt. Das ist normal in der politischen Auseinandersetzung. Es ist aber nicht okay, dass man Behauptungen aufstellt, die mit dem Abschlussbericht, seinem Auftrag und seinen Feststellungen verbunden werden. Das mag vielleicht bei einer Presseerklärung in der Öffentlichkeit gehen. Gott sei Dank kann ich feststellen, dass die Mitglieder dieses Ausschusses darauf nicht hereinfließen.

Vielleicht nur einen ganz kleinen Punkt noch mal zur Erläuterung: Schauen Sie, für die Weiterführung im Rahmen einer Anstalt des öffentlichen Rechts oder die Übernahme ist es keineswegs so, dass man dafür rechtliche Richtlinien nicht hätte. Ich darf hier nur an den § 613a BGB erinnern, und Sie, liebe Frau Kern, haben uns auch als Anhörperson im Ausschuss zur Verfügung gestanden. Ich denke, dass man über die gerechtfertigten Punkte, die Sie angeführt haben, die allerdings nicht mit Lücken des Berichtes zu verbinden sind, in einer weiteren Sitzung im Detail noch mal ausführlich reden sollte.

Ich habe jetzt noch weitere ganz kurze Anmerkungen. Dass der Artikel 15 als sozialistisches Teufelszeug oder gar als kommunistisches Machwerk negiert werden sollte, solche Äußerungen hat es in den vergangenen Jahrzehnten häufiger gegeben. Ich darf hier eigentlich nur feststellen: Er steht im Grundgesetz drin und ist nicht nur im Parlamentarischen Rat, sondern auch insgesamt angenommen worden, und zwar in der Erkenntnis, die man auch gelegentlich

sehen sollte, dass Wohnungen auch einen menschenrechtlichen Bezug haben. Das heißt, es ist außerordentlich wichtig zu sehen, dass es sich um Grundbedürfnisse mit starkem menschenrechtlichen Bezug handelt, und Sie finden sowohl die Interessen der Eigentümer als auch die Frage des menschenrechtlichen Bezugs in diesem Abschlussbericht im Detail und an vielen Stellen durchdekliniert. Abschätzige Bewertungen in Bezug auf die Not von Menschen, die Wohnungen brauchen, und zwar bezahlbare Wohnungen, halte ich nicht für richtig. Ich bin außerordentlich dankbar, dass gerade vonseiten des Senats und der ihn tragenden Fraktionen, auch der Fraktionen, die ihn früher getragen haben, solche Äußerungen nicht kommen.

Jetzt noch zu der Frage, die sich viele gestellt haben: Warum gibt es überhaupt einen juristischen Streit um die Verhältnismäßigkeit? – Ich will versuchen, das jetzt mal auf einer Ebene zu beantworten und deutlich zu machen, warum das so ist. Der Begriff der Verhältnismäßigkeit taucht im Text des Grundgesetzes nicht auf, der Artikel 15 sehr wohl in seiner ganz klaren Abfassung, die ich Ihnen vorgelesen habe. Das Verhältnismäßigkeitsprinzip ist vom Bundesverfassungsgericht im Detail erdacht und ausgeformt worden und gilt heute eigentlich für den Gesamtbereich der staatlichen Eingriffe in den Bereich von Rechten, und das ist auch gut so. Dennoch bleibt natürlich die Frage, ob das Verhältnismäßigkeitsprinzip so, wie es für andere Grundrechte ausgeformt wurde, jetzt auch für den Artikel 15 gilt. Deswegen haben wir uns die Mühe gemacht, so viele Einzelfragen zu erörtern, übrigens mit hervorragenden Leuten, die alle die Qualität hatten, wie sie Prof. Rödl im Einzelnen vorgetragen hat. Das ist auch der Grund dafür, dass diese Details, die dargestellt wurden, im Einzelnen bewertet und auch unterschiedlich gesehen wurden.

Ich darf vielleicht zwei Punkte noch mal sehr deutlich machen, die Frau Kern hier angesprochen hat. Bei der Frage der Einbeziehung von kirchlichen Unternehmen, liebe Frau Kern, ging es darum, ob die Kirchenartikel in der Verfassung sagen: Alles, was Kirche ist, soll jetzt von der Vergesellschaftung ausgenommen werden – oder ob es auch hier eine Differenzierung geben muss. Der Punkt ist ja: Wir haben heute in der Trägerschaft von Kirchen auch Unternehmen, die nicht Gemeinnützigkeitsrichtlinien verfolgen. Deswegen hielten wir es für richtig, hier zu differenzieren. Es wäre vielleicht ganz nett, wenn man das auch zur Kenntnis nehmen könnte.

Zu dem, was der Landesrechnungshof gemacht hat, den wir eingeladen haben – es war nicht etwa eine Gnade, ihn zu hören, sondern wir waren außerordentlich dankbar –: Die Auseinandersetzung, um die es ging, war nicht etwa lapidar, sondern sie war sehr intensiv, und zwar deshalb, weil hier Berechnungsmethoden und auch Zahlen zugrunde gelegt wurden, die von unseren Ökonomen, auf die Sie sich an anderer Stelle auch berufen, grundsätzlich in Zweifel gezogen wurden. Nun hatten wir das Problem, dass wir diesen Methodenstreit, einfach weil wir unsere zeitliche Bindung hatten, nicht bis zum Ende diskutieren konnten. Deshalb haben wir den Landesrechnungshof und die Spezialisten in diesem Bereich gebeten, darüber eine Verständigung herbeizuführen. Das ist bisher nicht gelungen, was übrigens nicht an den Experten lag. Ich kann eigentlich weiteren, die sich um ein Gesetz bemühen, nur empfehlen, auch den Methodenstreit ernst zu nehmen und dieses tatsächlich zu machen.

Zu den Dreitausenderzahlen, liebe Frau Kern und verehrte Anwesende, darf ich sagen: Der Grund, warum wir mit Empfehlungen und Annäherungen gearbeitet haben, ist, dass es unter juristischen Aspekten schwer möglich ist zu sagen, allein absolute Zahlen seien richtig. Von daher ist es, glaube ich, der richtige und auch der ehrliche Weg, hier deutlich zu machen, dass es geht, aber dabei Probleme auf Sie zukommen.

Jetzt zur Frage nach der Unterstützung durch den Senat: Ich darf an dieser Stelle der Geschäftsstelle, das heißt, Herrn Moschke und Herrn Wolff, noch mal sehr herzlich danken. Die war im Prinzip hervorragend, lassen Sie mich das ganz eindeutig sagen, und das ist nicht allein bezogen auf den zuständigen Senator, sondern auch auf die frühere Justizsenatorin und auch auf den Finanzsenator und den Wirtschaftssenator, die uns geholfen haben. Das Problem, das Sie angesprochen haben, bezog sich auf spezifische Daten. Da ist es völlig korrekt, dass es zwischen den Häusern Unstimmigkeiten in Bezug auf den Datenschutz gegeben hat, dass da ein Gesetz erforderlich sei und auch der Rechtscharakter der Kommission noch zu beurteilen sei, was wir als juristische Sachverständige so nicht nachvollziehen konnten. Das haben wir bedauert. Das haben wir auch niedergelegt, und das ist damit auch da. Wenn der Senat der Meinung ist, er muss für bestimmte Daten ein Gesetz haben, dann muss man das eben machen. Wir waren insoweit einfach anderer Meinung.

Letzte Frage: Steht die Kommission zur Hilfe, zur Verfügung? – Wissen Sie, eine Kommission hat einen Anfang, sie muss aber auch ein Ende haben. Wir haben das, was wir im Rahmen unseres Auftrages machen konnten, gemacht. Ich bin ziemlich sicher, wenn es eine klare Grundlage für ein spezifisches Gesetz oder ein Rahmengesetz mit einem spezifischen Anteil oder einem spezifischen Bereich gibt, dass der Senat weiß, dass er gerade in Berlin und darum herum auf Sachverständige zurückgreifen kann, die ihm dafür die juristische Kompetenz zur Verfügung stellen. – Das ist das, was ich sagen wollte, auch mit herzlichem Dank und mit der Bitte um Verständnis, dass ich mich allerspätestens 12.45 Uhr ausklinken muss. Ich stehe aber natürlich für weitere Sitzungen, wo wir dann vielleicht noch ein bisschen mehr ins Detail gehen können, sehr gern zur Verfügung. – [Beifall aus dem Zuschauerbereich]

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank, dass Sie uns Ihre Expertise mitgeteilt haben und dass Sie diese wichtige Kommission geleitet haben! Wenn Sie gehen müssen, dann können Sie das tun. Wir werden diese Anhörung noch auswerten. – Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Jetzt sehe ich einen Geschäftsordnungsantrag. – Dann haben Sie das Wort, Herr Wiedenhaupt.

Rolf Wiedenhaupt (AfD): Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Es gibt gute Gründe, weshalb wir alle im parlamentarischen Raum, in Landtagen wie im Bundestag, Verhaltensregeln haben. Ich muss feststellen, dass die von Ihnen nicht angewandt werden, denn es gilt einfach die Regel, dass Beifalls- und Missfallenskundgebungen aus dem Publikumsbereich nicht erlaubt sind. Ich freue mich immer, wenn wir viele Zuschauer haben. Das ist lebendige Demokratie, aber ich möchte Sie doch auffordern, darauf zu achten, dass diese von uns allen gebilligten und, ich glaube, einstimmig verabschiedeten Hausregeln auch von Ihnen im Ausschuss eingehalten werden. – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank für den Hinweis! So fahren wir jetzt fort. – Dann ist jetzt Frau Rogner dran. Sie haben unser Ohr. – Vielen Dank!

Isabelle Rogner (Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“): Danke schön! – Ich würde gern zu Beginn noch mal ganz kurz auf Herrn Gaebler antworten. Sie wissen das selbst. Es klang vielleicht vorhin etwas missverständlich. Es geht nicht um jeden privaten Vermieter, sondern es geht um profitorientierte Großkonzerne, und da können wir ein ganz bestimmtes Verhalten beobachten, was daher rührt, dass sie ihren Aktionären verpflichtet sind.

Ich freue mich auf jeden Fall, dass es in den nächsten zwei Wochen ein Auftakttreffen des Senats zu dem Thema geben wird. Wir freuen uns sehr über eine Einladung. Ich sage gleich noch etwas zum Beteiligungsprozess. Wir wären da gern als Initiative eingebunden.

Dann zu den vielen Fragen, die es gab: Was sagen die Mieter zur Nichtumsetzung? – Wir erhalten als Initiative jede Woche Anfragen aus den Siedlungen, die diesen Großkonzernen gehören, darüber, wie wir die Mieterinnen und Mieter dort unterstützen können, und zwar insbesondere in diesen Krisenzeiten und insbesondere durch explodierende Nebenkosten, Mieterhöhungen, die jetzt ins Haus flattern, Instandsetzungsprobleme, die es da gibt, und Menschen, die sich nicht mehr zu helfen wissen und sich an uns wenden, weil sie versuchen, ihrer Lage irgendwie Herr zu werden. Wir unterstützen diese Menschen darin, sich in den Siedlungen zu organisieren, und sind jede Woche an den Haustüren unterwegs. Ich kann nur sagen, dass da wirklich große Politikverdrossenheit, Enttäuschung und auch Hilflosigkeit darüber herrscht, wie man sich noch Gehör verschaffen soll, wenn doch dieser Volksentscheid so ignoriert wird, obwohl es so ein klares Votum gab, sich Tausende von Menschen für diesen Volksentscheid eingebracht haben und über eine Million am Ende dafür gestimmt haben.

Was passiert, wenn Vonovia nicht vergesellschaftet wird? – Dann wird Berlin eine Stadt der Reichen. Wir haben weltweit genug Metropolen vor Augen, die sich so entwickelt haben. Ich möchte so ein Berlin nicht. Ich möchte im Übrigen auch nicht, dass Berlin zu München wird. Ich glaube, Sie wollen das eigentlich auch nicht. Insofern finde ich das gar keinen passenden Vergleich, auch deswegen nicht, weil die Einkommen in Berlin über 30 Prozent geringer sind und das absolut nicht vergleichbar ist. Es gibt dazu noch spannende Informationen von Daniel Zimmermann aus der Anhörung in der Kommission im Dezember, der sich auch zu diesem Szenario der Finanzkrise bei den großen Konzernen geäußert hat. Das ist in keinsten Weise vielversprechend, sondern das wird auf Kosten der Mieter gehen. Da drohen uns Szenarien von mangelnder Verwaltung und auch immer krasserem Mietsteigerungen, um dieses System aufrechtzuerhalten. Das sind erschreckende Aussichten.

Was halten wir vom Rahmengesetz? – Eigentlich hat Herr Prof. Rödl alles dazu gesagt, was es dazu zu sagen gibt. Ich kann dem nur vollumfänglich beipflichten. Aus unserer Sicht ist das eine weitere Verzögerung im Prozess, die wir absolut nicht nachvollziehen können. Warum das politisch wie juristisch schwierig ist, hat Herr Rödl gerade sehr gut erklärt.

Unsere Erwartungshaltung ist, dass der Senat sich jetzt den ganz konkreten Umsetzungsfragen widmet. Es gibt Fragen, die aus diesem Bericht abgeleitet werden können und die zu beantworten sind, zum Beispiel konkrete Berechnungen zur Entschädigung anhand der vorgegebenen Rahmenbedingungen, aber auch Fragen der Verwaltung und technischen Umsetzung der Überführung in diese AöR. Dazu hat Frau Däubler-Gmelin gesagt, dass es gute Rahmenbedingungen gibt. Wir gehen davon aus, dass die jetzt auch mit Leben gefüllt werden. Natürlich

wären wir in so einen Prozess gern eingebunden. Es ist uns aber insbesondere wichtig, dass das möglichst transparent stattfindet, also nicht nur für Einzelne der Initiative, sondern transparent nachvollziehbar für die Berliner Bevölkerung.

Wir haben zu all diesen Punkten schon umfangreiche Konzepte vorgelegt. Wir hatten jetzt im Rahmen dieser Anhörung nicht die Zeit, ausführlich über die Anstalt öffentlichen Rechts zu sprechen. Es sind schon gute Stichworte dazu gefallen. Es gibt in unserer Broschüre „Gemeingut Wohnen“, die ich Ihnen allen sehr empfehlen kann, umfangreiche Vorgaben zur Errichtung dieser AöR, zur Mitbestimmung innerhalb der AöR, zu Themen wie energetischer Sanierung, aber auch zur Finanzierung. Auch dazu haben wir ein Entschädigungsmodell, nämlich das Faire-Mieten-Modell vorgelegt, das auch im Abschlussbericht thematisiert wird. Da geht es um eine Entschädigung im Rahmen einer gemeinnützigen Bewirtschaftung. Das ist also nicht der gleiche Name, aber das gleiche Konzept. Dafür hat sich eine deutliche Mehrheit der Kommission ausgesprochen.

Es wird einen deutlichen Unterschied in der Bewirtschaftung geben, auch das stellt der Bericht klar, denn der Unterschied ist privatnützige versus gemeinnützige Bewirtschaftung. Insofern wird die AöR anders wirtschaften und mit anderen Kosten umgehen, denn es werden keine Dividenden mehr ausgeschüttet. Das liegt im Bereich von Vonovia bei über 100 Euro pro Wohnung pro Monat, die man dann einsparen kann. Ich glaube, Sie können sich vorstellen, dass das einen deutlichen Unterschied macht.

Auch wie es um die Beschäftigten dieser AöR bestellt sein soll, steht in unserer Broschüre, die dann zu guten Arbeitsbedingungen weiterbeschäftigt werden können, Tarifverträge bekommen und Mitbestimmung vonseiten ihres Arbeitgebers.

Zum Mietendeckel möchte ich noch sagen: Das ist ein Instrument, das den Berlinern meiner Einschätzung nachgeholfen hat. Insofern ist es ein kaum zu verkraftender Verlust, dass dieser Mietendeckel von der CDU weggeklagt wurde. – [Stefan Häntsch (CDU): Nein, vom Gericht aufgehoben! Das ist ein Unterschied!] – Nichtsdestotrotz liefert der Mietendeckel aber eben keine Demokratisierung, er liefert keine Erweiterung des öffentlichen Wohnungssektors, und er liefert damit auch keinen Beitrag zu einem dauerhaft krisenfesten Wohnungsmarkt. Das sind aber die Ziele der Vergesellschaftung. Insofern kann es sich dabei um ein ergänzendes Instrument handeln, auch von Bundesebene aus, aber die Ziele der Vergesellschaftung sind andere.

Zur Frage, welche Rechte der Mieter unberücksichtigt geblieben sind, könnte ich jetzt eine Menge sagen. Ich gebe mal drei Stichworte rein. Es geht sicherlich angesichts der Krisensituation viel um Indexmieten, es geht um Schlupflöcher durch möblierte Wohnungen, es geht um den Verfall der Wohnungen durch Großkonzerne und das Auspressen der Mieter, indem Modernisierungen anstatt Instandhaltungen umgesetzt und diese Kosten umlegen werden. Aber der Demokratieschaden, den ich angesprochen habe, rührt daher, dass Sie den entschiedenen Volksentscheid nicht umsetzen. Ihre eigene Fraktion, die CDU, hat in der letzten Debatte dazu im Abgeordnetenhaus gesagt: Mit uns wird es keine Vergesellschaftung geben –, und wir hören das. Wir merken uns das auch. Das passiert nicht hinter verschlossenen Türen, sondern wir beobachten diese parlamentarische Debatte.

Insofern möchte ich abschließend nur noch mal sagen: Es sind alle Maßnahmen ausgereizt. Das sagt der Bericht. Das haben wir hier in der Diskussion festgestellt. Das ist in den Anhörungen in der Kommission zur Sprache gekommen. Es ist nichts mehr übrig. Wir müssen jetzt vergesellschaften. – [Beifall aus dem Zuschauerbereich]

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Wir machen direkt weiter. – Ich bitte um Ruhe! – Ich bedanke mich bei Ihnen. Jetzt ist der Senat noch mal dran, der freundlicherweise gesagt hat, dass er sich sehr kurz fassen wird. Wir haben auch noch die Auswertung der Anhörung. Wir haben nur noch wenige Minuten für den nächsten Tagesordnungspunkt. – Herr Gaebler!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren Abgeordnete! Ich würde es jetzt wirklich stichpunktartig machen, weil wir das vielleicht in der Auswertung noch mal vertiefen können. Ich bitte aber, das nicht als Missachtung zu verstehen. Es ging vor allem darum, erst mal externe Anzuhörende einzubinden, und wir werden uns hier gemeinsam auch noch mal damit beschäftigen können.

Erst mal, um das noch mal klarzustellen: Wir benötigen beides. Wir benötigen Maßnahmen für den Mieterinnen- und Mieterschutz, aber wir benötigen auch Neubau. Nichts anderes habe ich gesagt, Frau Schmidberger. Man kann aber das Geld nur einmal ausgeben, auch die städtischen Gesellschaften. Auch das ist ein Punkt. Egal, wie hoch die Entschädigung am Ende sein wird, sie wird entweder den Landeshaushalt oder den Haushalt der Gesellschaften belasten, und da muss man schon sehen, ob das dann noch große Spielräume lässt.

Wohnungsankauf soll natürlich strategisch stattfinden, vor allen Dingen dort, wo ein Auslaufen von Bindungen droht. Da sehen wir bei den momentanen Marktbedingungen zwar eine Entwicklung, wo wir vielleicht einsteigen können, aber warten das noch ab.

Zur Kapitalmarktorientierung: Genau das ist etwas, was man mal angucken muss. Wenn man im Internet mal geguckt, wie sich die Kapitalmarktorientierung definiert, wird es an der IFRS-Berichterstattung festgemacht. Die HOWOGE macht eine solche auch. Die ist aber trotzdem keine, die man unter kapitalmarktorientierte Unternehmen in dem Sinne einstufen will. Insofern müssen wir uns das tatsächlich genauer angucken. Aber die Orientierung: Was ist börsenorientiert, was ist kapitalmarktorientiert, welche Gewinnorientierung steckt dahinter? – ist sicherlich das Kriterium, über das wir uns Gedanken machen müssen. Auch bei der Berechnung der Entschädigung muss man das natürlich einbeziehen.

Zum Zeitplan hatte ich schon gesagt, dass wir uns da zusammensetzen. Wenn ich jetzt mal Herrn Schenker zitieren darf, der am 26. Juni im RBB gesagt hat, so ein Gesetz könnte in einem Jahr fertig sein, dann sage ich mal: Es ist tatsächlich ein Ziel, dass wir im Spätsommer nächsten Jahres einen Entwurf so weit haben, dass er konkret erörtert werden kann. Es hat keiner ein Interesse daran, das auf die lange Bank zu schieben, weil die Verunsicherung allgemein auch nicht weiterhilft. Insofern haben wir, glaube ich, alle ein gemeinsames Interesse, hier zügig zu einem Ergebnis zu kommen. – So viel von mir jetzt in aller Kürze. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank für die Ausführungen und auch für das Kurzfassen. Wir werden jetzt diesen Besprechungspunkt vertagen, bis das Wortprotokoll vorliegt und ausgewertet werden kann. Dann findet erneut eine Aussprache und eine Auswertung der Anhörung statt. – Vielen Dank allen Anzuhörenden für die Teilnahme und Ihre Expertise! Ich wünsche Ihnen allen noch einen guten Tag!

Jetzt komme ich ganz schnell zu dem nächsten Tagesordnungspunkt, den wir jetzt leider sehr kurz abhandeln müssen, und zwar

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1042
**Zweites Gesetz zur Änderung des
Wohnraumgesetzes Berlin**

[0145](#)
StadtWohn

Hier nehmen weitere Beteiligte aus der Senatsverwaltung teil. Der Senat kann, wenn er möchte, die Vorlage kurz erläutern, und anschließend müssen wir schnell Aussprache und Abstimmung abhandeln und die beiden Änderungsanträge, die noch eingegangen sind. – Der Senat, bitte!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Frau Vorsitzende! Das Wohnraumgesetz ist schon lange diskutiert worden. Das hat schon zwei Koalitionen beschäftigt und zwei Legislaturperioden. Insofern ist das hier alles nichts ganz Neues. Wir haben vor allen Dingen das Thema Verpflichtungsmiete, um im alten sozialen Wohnungsbau sicherzustellen, dass nicht beliebig Mieten erhöht werden können, sondern dass die Vereinbarungen, die vorliegen, eine Rechtsgrundlage haben, weil das Gesetz von einem zuständigen Gericht so gefordert wurde. Es geht mitnichten um eine Abschaffung des Kostenmietenrechts, sondern es geht um eine rechtliche Untersetzung der Verpflichtungsmiete. Die Verpflichtungsmiete ist auch lediglich eine Modifikation des bundesweiten Kostenmietrechts, und die Verpflichtungsmiete kann maximal das Niveau der Kostenmiete erreichen, ist in der Regel aber fast immer niedriger.

Zum Zweiten geht es um die Frage der Mietzuschüsse, damit wir grundsätzlich an der Stelle weiterhin die Möglichkeit haben, welche zu gewähren, auch an Einkommensgruppen, die sonst, zum Beispiel aufgrund von Rentenerhöhungen, rausfallen würden und dass wir diese auch insgesamt erhöhen – das sind die beiden Kernpunkte –, und dass wir auch eine Ordnungswidrigkeit einführen, einen Tatbestand, nach dem wir Verstöße ahnden können. Ich glaube, auch das ist im Sinne des Gesetzgebers. Insofern bitte ich um Zustimmung!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Sie müssen sich manchmal ein bisschen gedulden, denn das Ausschussesekretariat und ich geben unser Bestes, um alle Wortmeldungen hier aufzunehmen, aber während der Senator spricht, unterbrechen wir nicht. – Jetzt hat sich für einen Geschäftsordnungsantrag Herr Laatsch gemeldet. – Bitte schön!

Harald Laatsch (AfD): Wir beantragen die Vertagung dieses Tagesordnungspunktes, denn wir kriegen jetzt noch zwei Änderungsanträge hopplahopp auf den Tisch. Ich denke, dafür ist die Sache zu wichtig, als dass wir uns unter Zeitdruck damit beschäftigen.

Elif Eralp (LINKE): Wir hatten vorhin schon mal abgestimmt, aber ich lasse jetzt noch mal über die Vertagung des Tagesordnungspunktes 4 abstimmen, weil natürlich jetzt wenig Zeit ist. Wer stimmt für die Vertagung? – Das ist die AfD-Fraktion. Wer stimmt gegen die Vertagung? – Das sind die Koalitionsfraktionen von SPD und CDU. Wer enthält sich? – Das sind die Grünen-Fraktion und die Linksfraktion. Damit wird es keine Vertagung geben.

Wir gehen jetzt weiter in der Tagesordnung. – Es wurden zwei Änderungsanträge eingereicht, und es haben sich vorher noch Frau Schmidberger und Herr Schenker gemeldet. Frau Schmidberger hat das Wort.

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Ich würde jetzt einfach mal meinen Redebeitrag zusammenpacken, sprich, Begründung des Änderungsantrages und Aussprache in einen.

Ich will erst mal kurz sagen, dass ich es sehr bedaure, dass wir das Gesetz heute nicht vertagt haben, so, wie wir das am Anfang diskutiert oder beantragt haben, denn ich glaube, man hätte mit uns die Möglichkeit eines Kompromisses finden können, aber ich sehe schon: Das ist wohl entweder an Interessenlosigkeit oder einfach an bestimmten Interesse vonseiten einer bestimmten Fraktion hier durchgesetzt worden.

Ich will noch einen kurzen Punkt zum Gesetz generell sagen, was mir aufgefallen ist, was Sie vielleicht auch noch mitnehmen können. Warum überhaupt jetzt eine Verpflichtungsmiete gesetzlich eingeführt werden muss, erschließt sich aus der Begründung nicht. Die ganze Begründung ist eine historische Betrachtung, wie es in der Vergangenheit gelaufen ist, aber es gibt keine richtigen Ausführungen bis auf zwei Sätze, warum man jetzt die Verpflichtungsmiete braucht. Es fehlt übrigens auch eine Einzelbegründung für jeden einzelnen Paragraphen. Ich weiß jetzt schon, dass es verschiedene Initiativen und zivilgesellschaftliche Gruppen in dieser Stadt gibt, die sich überlegen, gegen dieses Gesetz zu klagen. Das sage ich Ihnen jetzt schon mal vorab. Anders als der Senat behauptet, dass er den Status quo sichern will oder eine Lücke schließen möchte, sind wir der Meinung, dass die gesetzliche Verpflichtungsmiete aus folgenden Gründen abzulehnen ist: Nach § 8 Wohnungsbindungsgesetz würde die gleichermaßen geltende Mietobergrenze, die Kostenmiete, per Landesgesetz abgeschafft und durch ein intransparentes und nicht zu kontrollierendes, in der Miethöhe ungedeckeltes Mietensystem ersetzt. Also, Sie schaffen hier gerade den Mietendeckel für die Sozialmieterinnen und Sozialmieter ab. So würde der mit Unsummen an Subventionen erkaufte Förderervorteil für die Mieter der Stadt ohne Not preisgegeben. Bisher muss nämlich der Vermieter alle Instandhaltungskosten allein tragen, auch die von großen Sanierungsmaßnahmen. Dafür ist in der Kostenmiete die Instandhaltungspauschale enthalten. Diese mieterschützende Schranke könnte nun verloren gehen. Nur Modernisierung führen nämlich eigentlich zu einer Mieterhöhung und die Erhöhung der Pauschalen. Auch die 13 Cent jedes Jahr an Mieterhöhungen würden über die Kostenmiete hinaus möglich werden. Bisher ist das durch die Zweite Berechnungsverordnung begrenzt. Sie führen jetzt die Regelung der Anschlussförderrichtlinien als Gesetz ein, wonach der zuständige Senator dem Vermieter für außergewöhnliche Instandsetzungsmaßnahmen eine Erhöhung der Verpflichtungsmiete erlauben kann. Das Gleiche, wie gesagt,

kann auch mit den 13 Cent Mieterhöhung pro Jahr passieren, weil das noch durch die Zweite Berechnungsverordnung so vorgesehen ist. Wenn Sie das jetzt gesetzlich anders vorsehen, lösen Sie damit unserer Meinung nach die Berechnungsverordnung ab. Es ist schließlich so, dass Gesetz vor Verordnung kommt. Das ist das große Problem, das wir sehen.

Das zweite große Problem ist: Es sorgt auch dafür, dass die Vorschrift des § 1a Absatz 2 Satz 3 des Gesetzentwurfes, wonach unbekannte vertragliche Vereinbarungen mit dem Fördernehmer oder dessen Rechtsnachfolger und Entscheidungen des Landes Berlin unberührt bleiben. Das ist eine Blackbox für neue Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Die Abwicklung des alten sozialen Wohnungsbestands wird ebenso vorangetrieben. Das ist der dritte Kritikpunkt, den wir haben, weil nach § 1a Absatz 2 Satz 4 des Gesetzentwurfes – ich zitiere –

nach freiwilliger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der öffentlichen Aufwendungsdarlehen (...) zusätzliche Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel nicht zu erbringen

sind, würden künftig Vermieter durch neue Entschuldungsgewinne dafür belohnt, das Aufwendungsdarlehen vorzeitig zurückzuzahlen, und damit verkürzen sich auch die Bindungen. So etwas nenne ich die Einführung einer Ablöseprämie. So könnte das Ende der Sozialbindung schneller als bisher erreicht und damit schneller in das Vergleichsmietensystem gewechselt werden. Darüber hinaus würden Sozialbindungen auch dann verkürzt, wenn die Aufwendungsdarlehen weiter planmäßig bedient werden, da nämlich gemäß Anschlussförderungsrichtlinie erhöhte Mieteinnahmen für eine verstärkte Tilgung der Aufwendungsdarlehen verwendet werden müssen.

Noch hinzu kommt: Die Mieterrechte würden entscheidend geschwächt. Die Mieterhaushalte könnten sich nicht mehr wirksam gegen Mieterhöhungen wehren, sofern der Vermieter mit Zustimmung der IBB beziehungsweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen handelt. Deshalb fordern wir Sie auf: Stoppen Sie den Gesetzentwurf und bereinigen Sie die Kostenmiete! – Ich denke, damit ist unser Änderungsantrag begründet. Ich möchte im gleichen Zuge ein Wortprotokoll für den Tagesordnungspunkt anmelden und danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Ich habe noch eine Frage an den Senat, Entschuldigung! Der Änderungsantrag, dass man jetzt sagt, die Geldbuße wird noch mal verändert, 25 000 Euro pro Wohneinheit statt bis zu 500 000 Euro: Ich sehe es ein. Bei 200 Wohnungen wäre eine viel größere Strafe von bis zu 5 Millionen Euro übrig. Meine Frage ist: Wie viele Wohnungen haben die betroffenen Bestände im Durchschnitt? – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Um den Punkt abzuschließen, es ist mehrfach gegen die Vertagung votiert worden, muss ich jetzt um zehn Minuten verlängern. Es sei denn, es wird ein Veto eingelegt. Dann muss ich das wieder abstimmen lassen. – Die AfD-Fraktion hat sich gemeldet, und zwar Wiedenhaupt unter Laatsch.

Rolf Wiedenhaupt (AfD): Frau Vorsitzende! Wir haben vorhin zugestimmt, dass bis 13 Uhr verlängert wird, denn es war ja sinnvoll, dass wir diese Anhörung im Ganzen haben können. Ich habe daraufhin meinen parlamentarischen Nachfolgetermin auf 13.15 Uhr verlegt. Ich brauche aber eine Viertelstunde, um dorthin zu kommen. Ich kann jetzt an dieser Abstimmung nicht mehr teilnehmen, und ich halte es für einen sehr unparlamentarischen Brauch, wenn wir jetzt hier im Nachhinein Themen mit Abstimmungen durchhauen, an denen Abgeordnete nicht mehr teilnehmen können, weil sie nicht voraussehen konnten, dass es zu dieser Uhrzeit noch zu einer Abstimmung kommt.

Vorsitzende Elif Eralp: Ist das jetzt ein Antrag, zum Ende der Sitzung zu kommen?

Rolf Wiedenhaupt (AfD): Ganz genau, Frau Vorsitzende!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann lasse ich darüber abstimmen, es sei denn, es gibt weitere Geschäftsordnungsanträge. Also wir stimmen jetzt darüber ab, ob wir bis Viertel nach verlängern oder der Ausschuss jetzt endet. – [Zurufe] – Es wird jetzt die Sofortabstimmung beantragt von der Abgeordneten Sevim Aydin. Das Problem ist aber, dass wir über die Änderungsanträge trotzdem abstimmen müssen und die auch begründet werden dürfen – den einen hat Frau Schmidberger schon begründet –, dagegen kann ich jetzt nichts tun.

Also der Antrag auf Ende der Aussprache – wurde mir gerade gesagt – kann nur gestellt werden, wenn sich alle Fraktionen, die sich melden wollten, schon gemeldet haben. Danach können wir über diesen Antrag abstimmen lassen. Deswegen muss ich jetzt noch mal die Gelegenheit geben, dass sich alle Fraktionen melden können. Frau Gennburg hatte sich schon gemeldet. Jetzt hat sich Herr Schenker noch gemeldet – inhaltlich. Gibt es weitere Meldungen – inhaltlich – zu diesem Punkt? – Frau Gennburg! – Also Herr Schenker und Frau Gennburg haben sich jetzt gemeldet, das heißt, ich muss jetzt mindestens Herrn Schenker noch drannehmen, wird mir gesagt, und dann kann ich erst den Antrag zur Abstimmung stellen, den Frau Sevim Aydin vorgetragen hat, weil alle Fraktionen die Möglichkeit haben mussten, zu Wort zu kommen. Insofern wird jetzt Herr Schenker seinen Redebeitrag machen, dann werde ich über den Antrag von Frau Aydin abstimmen lassen, und dann stimmen wir über die Verlängerung der Sitzung ab. – [Unruhe] – Herr Schenker, Sie haben das Wort!

Niklas Schenker (LINKE): Jetzt lasse ich mir natürlich sehr viel Zeit. – Nein. Noch mal im Ernst: Es grenzt ja wirklich an ein Schauspiel, dass Sie als Koalition uns jetzt zwei Minuten vor Sitzungsende noch so einen Änderungsantrag auf schlecht kopiertem Papier reinreichen. Das lässt mich ein bisschen sprachlos zurück. Es ist ja Ihre Art und Weise, wie Sie hier mit so einer wichtigen Reform umgehen möchten, aber scheinbar haben Sie sich auch nicht ernsthaft mit dem Thema auseinandergesetzt. Ich würde gern wissen, warum Sie jetzt diese Änderung noch so kurz vor Schluss vorschlagen.

Wir haben auch in der letzten Koalition sehr viel über die Reform des alten sozialen Wohnungsbaus geredet. Es gibt da ganz unterschiedliche Ansätze. Es gab eigentlich einen Koalitionsvertrag. – [Unruhe] – Ich warte lieber, bis alle ruhig sind, dann kann ich meine Ausführungen fortsetzen. Ich bin noch nicht fertig. Ich wollte noch mal darauf eingehen, dass wir uns im letzten Koalitionsvertrag eigentlich auf etwas geeinigt hatten, und zwar auf die Streichung der fiktiven Kosten, so wie das von Mieterinitiativen, vom Mieterverein und vielen anderen Expertinnen und Experten seit langem gefordert wird, weil es da gerade darum geht, dass die

Renditemöglichkeiten der privaten Vermieter tatsächlich beschnitten werden. Und was macht hier die Koalition? – Die wählt den einfacheren Weg und setzt diese Reform durch, die unter Umständen nicht ganz klare Auswirkungen haben könnte – Mieterhöhungstatbestände könnten neu geschaffen werden –, die wir gar nicht vollständig überblicken können und die auch der Senat nicht überblicken kann. Das können wir auch insofern sagen, weil wir uns in der letzten Regierung sehr lange damit beschäftigt haben, unzählige Fragen eingereicht haben und am Ende des Tages immer sehr viele Fragen übrig geblieben sind.

Ich möchte zum Abschluss sagen, dass ich es auch sehr schade finde, dass die Koalition hier einerseits den Mietzuschuss in Sozialwohnungen, also die Anhebung und die Ausweitung des Berechtigtenkreises, mit dieser Einführung der Verpflichtungsmiete verknüpft, weil völlig klar ist, dass wir als Linksfraktion die Ausweitung des Mietzuschusses und des Berechtigtenkreises unbedingt unterstützen – eigentlich hätte die Ausweitung noch deutlich weiter gehen müssen –, aber an dieser Stelle noch viele Fragezeichen bei uns sind bei der Einführung der Verpflichtungsmiete und der Senat und auch die Koalitionsfraktionen sich dieser Aussprache leider kaum mehr stellen, sondern das einfach nur schnell vom Tisch haben wollen. Das wird dem Thema nicht gerecht und ehrlicherweise auch nicht den Zusagen, die der Senat und auch die Koalitionsfraktionen gegenüber dem IniForum und damit der organisierten Zivilgesellschaft in Berlin gegeben haben.

Vorsitzende Elif Eralp: Ich muss jetzt als Erstes über die Sitzungsverlängerung abstimmen lassen. Wir hatten vorhin nur bis 13 Uhr verlängert, deswegen muss ich jetzt formal darüber abstimmen lassen, dass wir für die kommenden Abstimmungen verlängern. Nächstes Mal wäre es sehr schön, wenn die Tagesordnung so gesponnen wird, dass so dringende Punkte vorangestellt werden. Jetzt möchte ich über die Verlängerung abstimmen lassen. Fünf Minuten möchte die Koalition gern verlängern. Wer ist für die Verlängerung um fünf Minuten? – Das sind die CDU- und die SPD-Fraktion. Wer ist gegen die Verlängerung? – Das sind die Grünen-Fraktion und die Linksfraktion. Enthaltungen? – Niemand. Also ist um fünf Minuten verlängert. – Dann meldet sich Frau Gennburg.

Ich habe noch den Antrag zum Ende der Aussprache, und über das Wortprotokoll muss auch noch abgestimmt werden. – [Zuruf] – Moment! Mir wurde eben gesagt, dass das Verfahren jetzt so zu laufen hat. Insofern kann ich jetzt niemandem das Wort verbieten. Ich habe dafür keine Maßgabe. – [Unruhe] – Jetzt gibt es einen Geschäftsordnungsantrag, den ich vorziehen muss.

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Vielleicht gibt es da ein Missverständnis. Ich hatte das eben so verstanden, dass zwei Geschäftsordnungsanträge im Raum stehen, der eine auf Abbruch der Sitzung und der zweite auf sofortige Abstimmung. Geschäftsordnungsanträge gehen vor und können nicht durch Redebeiträge ersetzt werden. So habe ich es verstanden.

Vorsitzende Elif Eralp: Es gibt weiteren Frage- und Redebedarf. Wir stimmen jetzt über das Ende der Aussprache ab, und dann gibt es noch die Änderungsanträge, über die gesprochen werden kann. Allerdings ist der Beitrag, den Frau Gennburg machen will, nicht zum Ende der Aussprache, wurde mir eben mitgeteilt. Wir sind jetzt aber in der Aussprache. Insofern würde ich jetzt erst mal dazu abstimmen, und dann kann es zu den anderen Gegenständen noch mal Redebeiträge geben. Ich hoffe, das ist jetzt so korrekt. Wir sind noch nie mit dieser Situation konfrontiert worden. – [Zuruf: Worüber wollen Sie jetzt abstimmen lassen, Frau Vorsitzen-

de?] – Über den Schluss der Aussprache zum Tagesordnungspunkt 4! Bitte melden Sie sich, wenn Sie eine Frage haben, denn ich kann nur gemeinsam mit dem Ausschussesekretariat hier die Sache durchführen. Wenn sich jetzt niemand meldet – wir haben jetzt die Abstimmung –, dann stimmen wir jetzt ab. Soll die Aussprache zu Tagesordnungspunkt 4 jenseits der Anträge, über die wir noch abstimmen müssen, beendet werden? Wer für das Ende der Aussprache stimmt, meldet sich jetzt bitte. – Das sind CDU- und SPD-Fraktion. Wer stimmt dagegen? – Grünen- und Linksfraktion. Enthaltungen? – Ist niemand mehr da. Dann ist die Aussprache jetzt beendet.

Jetzt haben wir noch vier Minuten für die weiteren Punkte. Wir müssen jetzt über das Wortprotokoll abstimmen lassen. Gibt es Widerspruch? – Das höre ich nicht. Dann gibt es das Wortprotokoll.

Jetzt müssen wir die Abstimmung über den Änderungsantrag der Grünen vornehmen. Ich hatte es so verstanden, dass Frau Schmidberger den eben schon mitbegründet hat. – Frau Schmidberger!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Es tut mir leid. Ich will jetzt nicht chaotisieren, ich habe nur gerade in meinem Redebeitrag vergessen: Ich beantrage auch die Einzelabstimmung nach Paragrafen des Gesetzes, und zwar – das weiß die SPD am besten – würden wir gern dem Mietzuschuss zustimmen, wollen die Verpflichtungsmiete aber ablehnen. Das ist uns nicht möglich, wenn Sie das jetzt in einem Gesetz abstimmen lassen. Deswegen wollen wir, dass das einzeln abstimmt wird. Darauf bezieht sich auch ein bisschen unser Änderungsantrag, weil wir ja § 1a und b streichen wollen.

Vorsitzende Elif Eralp: Ja, das war uns kurz vorher angekündigt worden, und wir haben das prüfen lassen. Darauf hat die Grünen-Fraktion ein Recht, deswegen werden wir so verfahren. Es gibt jetzt noch die Möglichkeit der Koalitionsfraktionen, Ihren Antrag zu begründen, falls das notwendig ist. – Darauf wird verzichtet. Dann gehen wir jetzt in die Änderungsantragsabstimmung und dann in die Einzelparagrafenabstimmung beziehungsweise orientieren die sich dann an den Einzelparagrafen. Richtig? – Bitte melden, wenn es weitere Wortbeiträge dazu gibt, aber nur, wenn es jetzt zu dem Änderungsantrag geschäftsordnungsmäßig etwas ist! – [Niklas Schenker (LINKE): Wann wird der andere der Koalition eingebracht?] – Der ist eingereicht und jetzt per Tischvorlage verteilt worden. – Es gibt ja keine Pflicht zur Begründung. Der Senat hatte eben die Möglichkeit, dazu Stellung zu nehmen, und das hat er einleitend einmal gemacht. Wenn die Koalitionsfraktionen auf die Begründung verzichten, dann ist das so.

Jetzt gehen wir zur Abstimmung über. Wir haben Artikel 1 des Gesetzes, und zwar § 1. Dann sind wir jetzt im Gesetz in der Ziffer 2 § 1. Darüber stimmen wir jetzt ab. Der Änderungsantrag kommt erst danach, denn der fängt mit 1a an. Deswegen stimmen wir jetzt über § 1 ab. Wer stimmt § 1 der Senatsvorlage zu? – Das sind die Koalitionsfraktionen, die Grünen-Fraktion und die Linksfraktion. Bei Abwesenheit der AfD haben alle Anwesenden zugestimmt. Folglich gibt es keine Enthaltungen und keine Gegenstimmen, weil die AfD nicht mehr anwesend ist. Also § 1 ist angenommen. Wir machen aber noch eine Gesamtabstimmung.

Jetzt gehen wir weiter zu § 1a. Jetzt kommt der Änderungsantrag der Grünen zum Einsatz. Ich hoffe, Sie haben den vorliegen. Da steht dann drin: § 1a – Verpflichtungsmiete – und 1b – Bußgeldvorschriften – werden gestrichen. – Das ist der Änderungsantrag, über den wir jetzt abstimmen. Die Änderungsbefehle würden, falls er angenommen würde, dann von der Verwaltung entsprechend abgefasst. Wer stimmt dem Änderungsantrag der Grünen zu § 1a und 1b zu, so wie ich ihn eben vorgetragen habe? – Da stimmen Linksfraktion und Grünen-Fraktion zu. Wer stimmt dagegen? – Die Koalitionsfraktionen SPD und CDU. Enthaltungen? – Ist niemand mehr da. Die AfD ist nicht anwesend. Dann haben wir festgestellt, dass der Änderungsantrag im Hinblick auf § 1a und 1b nicht angenommen wurde.

Jetzt gehen wir weiter zum Antrag der Koalitionsfraktionen, der auch zu 1b eine Änderung beantragt, die ich jetzt vorlese. Die Drucksache 19/1942 soll wie folgt geändert werden:

1. Der unter Punkt 4 neu eingefügte 1b Absatz 3 wird wie folgt neu gefasst: Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße pro Wohneinheit bis zu 25 000 Euro geahndet werden.

Wir stimmen jetzt darüber ab. Das ist der Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen zu 1b, wie ich ihn verlesen habe. Wer stimmt dem Änderungsantrag zu? – Das sind die Koalitionsfraktionen aus CDU und SPD. Wer stimmt gegen diesen Änderungsantrag? – Das sind die Grünen-Fraktion und die Linksfraktion. Folglich enthält sich niemand bei Abwesenheit der AfD-Fraktion.

Dann stimmen wir jetzt über den Änderungsantrag der Grünen zu § 1c ab. – [Katrin Schmidberger (GRÜNE): Frau Vorsitzende! Der ist hinfällig; es war nur eine redaktionelle Änderung!] – Entschuldigung! Der ist hinfällig, denn wir haben ja bereits zu 1a und 1b abgestimmt.

Insofern stimmen wir dann über § 1c gemeinsam ab. Wer stimmt § 1c zu, der Senatsvorlage, so wie sie ist? – Das sind die Koalitionsfraktionen CDU und SPD. Wer stimmt dagegen? – Wer enthält sich? – Die Grünen-Fraktion und die Linksfraktion. Es hat keiner dagegen gestimmt, allerdings bei Abwesenheit der AfD-Fraktion.

Dann sind wir jetzt bei § 2. Wer stimmt § 2 in der Fassung der Senatsvorlage zu? Dazu gibt es keine weiteren Änderungsanträge. – Es stimmen zu die Koalitionsfraktionen CDU und SPD, die Grünen-Fraktion und die Linksfraktion. Wer stimmt dagegen? Wer enthält sich? – Erübrigt sich, die AfD-Fraktion ist nicht anwesend. Insofern ist § 2 angenommen.

Jetzt kommen wir zu Artikel 2. Da gibt es keine Untervorschriften. Es geht nur um das Inkrafttreten. Ich lasse jetzt über Artikel 2 in Gänze abstimmen. Wer stimmt Artikel 2 der Senatsvorlage zu? – Das sind die CDU-Fraktion und die SPD-Fraktion. Wer stimmt dagegen? – Niemand. Wer enthält sich? – Die Grünen-Fraktion und die Linksfraktion enthalten sich bei Abwesenheit der AfD-Fraktion. Artikel 2 ist angenommen.

Jetzt muss ich noch über die Inhaltsübersicht abstimmen lassen – Artikel 1 Ziffer 1. Wer stimmt der Inhaltsübersicht der Senatsvorlage so zu? – Das sind die Koalitionsfraktionen CDU und SPD. Wer stimmt dagegen? – Wer enthält sich? – Grünen-Fraktion und Linksfraktion enthalten sich. Bei Abwesenheit der AfD ist auch das angenommen.

Jetzt muss ich über die gesamte Version der Vorlage des Senats mit den Änderungsanträgen abstimmen lassen. Wer stimmt dieser Senatsvorlage in der abgeänderten Form in Gänze zu? – Das sind die CDU-Fraktion und die SPD-Fraktion. Wer stimmt dagegen? – Das sind die Grünen-Fraktion und die Linksfraktion. Wer enthält sich? – Niemand. Die AfD ist abwesend. Damit ist die Senatsvorlage unter TOP 4 angenommen.

Punkt 5 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.