

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

61. Sitzung
8. Dezember 2025

Beginn: 09.03 Uhr
Schluss: 12.31 Uhr
Vorsitz: Hendrikje Klein (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Wir kommen zu

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/2649

[0378](#)
StadtWohn

Fünftes Gesetz zur Änderung des Berliner Architekten- und Baukammergesetzes

Zu dem Tagesordnungspunkt begrüße ich Frau Wittjen und Herrn Didner aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die uns für Fragen zur Verfügung stehen. Dann hat zunächst der Senat zur Begründung der Vorlage das Wort. – Bitte schön, Herr Senator!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Das Berliner Architekten- und Baukammergesetz soll mit diesem Gesetzentwurf novelliert werden. Dabei erfolgt eine Anpassung an bundesrechtliche und europarechtliche Regelungen und die aktuelle Rechtsprechung sowie Erkenntnisse aus dem Gesetzesvollzug. Die wichtigsten Punkte sind die Einführung einer Juniormitgliedschaft bei der Architektenkammer. Da soll für Berufseinsteigerinnen und -einsteiger von Beginn an eine Juniormitgliedschaft ermöglicht werden. Bislang ist eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren nach Studienabschluss erforderlich, um Mitglied der Kammer werden zu können. Die Juniormitgliedschaft ist ein besonderes Anliegen der Architektenkammer und folgt dem Vorbild anderer Bundesländer.

Der zweite wichtige Punkt ist die Öffnung der Berufsgesellschaften für alle Formen der Personengesellschaften. Das am 1. Januar 2024 in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts ermöglicht es Angehörigen freier Berufe, sich in allen Formen von Personengesellschaften zu organisieren, unter den Voraussetzung, dass das entsprechende Berufsgesetz das zulässt. Deshalb bedarf es einer entsprechenden Ergänzung im Architekten- und Baukammergesetz Berlin.

Dann haben wir als dritten Punkt die Anpassung an Datenschutzregeln und an das Registermodernisierungsgesetz. Darauf will ich jetzt nicht so sehr im Detail eingehen. Es geht aber um die Verarbeitung von Mitgliederdaten, einen Katalog zu erhebender Daten, Widerspruchsrechte, dass man auch Steueridentifikationsnummern erheben kann und Ähnliches.

Der vierte Punkt betrifft die Anerkennung von Mitgliedschaften in anderen Ingenieurkammern durch die Baukammer Berlin. Damit sollen Mitglieder anderer Ingenieurkammern künftig einfacher von einer zusätzlichen Pflichtmitgliedschaft in der Baukammer Berlin befreit werden können, indem die Anerkennung vereinfacht wird. Die Befreiung soll künftig bei jeder bestehenden – das heißt auch freiwilligen – Kammermitgliedschaft möglich sein. Derzeit setzt der Wortlaut des § 41 Abs. 3 des Architekten- und Baukammergesetzes für eine Befreiung eine Pflichtmitgliedschaft in einer anderen Kammer voraus. Das Problem ist allerdings, dass eine solche Pflichtmitgliedschaft in vielen Ländern nur für einen begrenzten Personenkreis vorgesehen ist und deshalb gar nicht vorgenommen werden kann. Die Pflichtmitgliedschaft in der Baukammer Berlin ist hingegen sehr weitreichend ausgestattet. Sie existiert in dieser Form in keinem anderen Bundesland. Deshalb kommt es dann immer wieder zu eigentlich ungewollten Doppelmitgliedschaften, insbesondere, wenn Ingenieure aus anderen Bundesländern Leistungen für Vorhaben im Land Berlin erbringen.

Deshalb wollen wir für die Zukunft konfliktträchtige Doppelmitgliedschaften durch die Neuregelung vermeiden und auch einen Gleichklang mit anderen Bundesländern herstellen. Mit Blick auf den gemeinsamen Wirtschaftsraum ist insbesondere auch die Rechtsharmonisierung im Verhältnis zum Land Brandenburg von besonderer Bedeutung. Für die von der Bundesingenieurkammer angestrebte bundesweite Vereinheitlichung gibt es derzeit keinen Konsens unter den Ländern. Deshalb kann das Problem der Doppelmitgliedschaften auf diese Weise nicht gelöst werden. Nur die Verbesserung der Anerkennung kann das Problem adäquat beheben. Zur Überwachung der Einhaltung der Berufspflichten: Diese bleibt im Übrigen bei jeder Art der Zugehörigkeit zu einer anderen Ingenieurkammer gewährleistet. – Das sind im Prinzip die vier zentralen Punkte, auf die ich hier jetzt eingehen wollte.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Senator! – Herr Otto,. Bitte schön!

Andreas Otto (GRÜNE): Danke schön, Frau Vorsitzende! – Ich wollte darum bitte, weil das, glaube ich, wichtig ist, dass wir zu dem Tagesordnungspunkt ein Wortprotokoll machen. Können wir uns darauf einigen? – Gut, danke schön!

Das sind zum Teil alles nachvollziehbare und auch wichtige Änderungen.

Der Streit, der hier durch das Haus tobt, ist der um den § 41 mit der Mitgliedschaft. Ich habe auch versucht, über eine Schriftliche Anfrage ein bisschen etwas herauszufinden oder für Aufklärung zu sorgen. Das ist begrenzt gelungen. Das Thema ist so: Bisher müssen alle, die in Berlin tätig sind, in unserer Berliner Kammer Mitglied sein und wenn es auch nur für ein Bauvorhaben ist. So ist der Status quo. Das soll jetzt insofern liberalisiert werden, als der Senat sagt: Wenn man in einer anderen Baukammer in einem anderen Bundesland – da guckt man natürlich zuerst nach Brandenburg – Mitglied ist, dann reicht das aus, um auch in Berlin zu bauen.

Jetzt haben wir herausgefunden, dass die Praxis der Betreuung und auch die Anforderungen in den einzelnen Kammern durchaus unterschiedlich sind. Deswegen gibt es seitens der Baukammer Berlin den warnenden Hinweis, das könne zu einer Einbuße an Qualität bei den Bauvorhaben in Berlin führen. Das ist die Frage, glaube ich, die zuallererst beantwortet werden muss: Hat das – jenseits von allem, was man jetzt um die Kammer selbst herum denkt und diskutiert – Auswirkungen auf die Bauvorhaben in Berlin? Das ist die Frage, und ich würde darum bitten, dass Sie dazu noch mal etwas ausführen, welche Auswirkungen das sein könnten.

Das Zweite ist das, was die Kammer selbst betrifft. Die Kammer vermutet, dass sich Leute aus der Baukammer Berlin abmelden werden, da keine Mitglieder mehr sind, und dass sie selbst dann erstens ihren Verantwortungsbereich zum Teil verliert und zweitens – das ist ja nicht ganz unwichtig für so eine Kammer – auch Einnahmen verliert und ihre Arbeit möglicherweise finanziell in Schwierigkeiten gerät. Das ist so ein Punkt. Die Baukammer Berlin ist quasi eine halbstaatliche Einrichtung, die hat sich nicht von sich aus gegründet, sondern die hat das Land Berlin mal durch dieses Gesetz gegründet und gesagt: Aufgaben wie zum Beispiel die Liste zu führen und für die Qualität bei Bauvorhaben zu sorgen übernimmt der Senat nicht selbst, sondern das macht eine Institution, die wir mit einem Gesetz gründen, die aber auch ein gewisses Maß an Selbstverwaltung hat und so weiter.

Jetzt ist die Frage – ich habe versucht, das im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage herauszubekommen, das ist an diesem Punkt aber nicht gelungen –: Herr Gaebler! Was machen Sie, wenn sich herausstellt, da melden sich mehrere Hundert Leute ab, und die Kammer gerät dadurch in finanzielle Schwierigkeiten? Die muss dann die Beiträge erhöhen. Wenn man die Beiträge erhöht, dann führt das dazu, dass sich noch mehr abmelden, also ein schwieriges Problem. Die Frage ist: Sind Sie in diesem Fall bereit – sollte der eintreten, Ihre Verwaltung rechnet nicht damit, aber sollte der eintreten –, mit der Kammer darüber zu reden, wie man das finanziell ausbügelt? Das ist die Frage, die ich gerne von Ihnen beantwortet hätte.

Die dritte Frage, die ich stellen möchte, ist die der Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Man könnte ja auch darauf kommen, zu sagen, wenn so viele Ingenieure aus Brandenburg in Berlin arbeiten, aber auch umgekehrt: Wäre nicht das Baukammerwesen eines, wo wir uns zusammentun, sodass wir eine gemeinsame Baukammer gründen? Dann müssen wir einen Staatsvertrag machen. Wir haben 40 Staatsverträge, wir haben gemeinsame Gerichte, da bekommen wir das hin. Wir können auch gemeinsame Baukammern gründen. Haben Sie darüber schon mal nachgedacht? Ist das etwas, was Sie unterstützen würden?

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Otto! – Herr Martin, bitte schön!

Johannes Martin (CDU): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, vielen Dank! Ich würde mich in diesem Punkt natürlich anschließen. Wir sind uns alle einig, dass die Kammern insbesondere das Thema Qualität der Ingenieursleistung in jedem Fall sicherstellen sollen. Der Knackpunkt: Wenn die Kammern von sich aus darauf aufmerksam machen, dass Änderungen dazu führen, dass sie gegebenenfalls in ihrer Arbeit beschränkt oder eingeschränkt werden, dann ist das etwas, das natürlich unsere Aufmerksamkeit erfordern sollte.

Auf der anderen Seite haben wir jetzt in der Vergangenheit auch gesehen, dass es keine einfachen Möglichkeiten von Kammermitgliedern gibt, also Mitglieder anderer Kammern in anderen Bundesländern, in denen die Kammern auch diese Arbeiten erledigen – – Dass es dort Schwierigkeiten gibt, hier in Berlin tätig zu werden, ohne dann zusätzlich eine Berliner Mitgliedschaft einzugehen. Insofern wäre ich auch dankbar, wenn man das noch mal ein bisschen detaillierter, vertiefter darstellen könnte, wie wir die Sorgen, die von der Berliner Kammer geäußert werden, ernst nehmen können, insbesondere bei der Frage: Was passiert eigentlich, wenn Mitglieder anderer Kammern aus ihren Kammern in den Bundesländern austreten? Wie können wir da unterstützen, was das Thema Datenaustausch angeht? Das wäre etwas, das wir gerne noch mal beleuchten würden. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Dr. Kollatz, bitte!

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Danke schön! – Vielen Dank erst mal, dass Sie, Herr Otto, und auch andere diesen Punkt ansprechen, denn es ist gut und richtig, dass der in dieser Gesetzeserörterung vielleicht auch ein bisschen gesondert erörtert wird. Danke schön dafür! Für die SPD Fraktion: Wir tragen das Gesetz, weil wir finden, dass es neben Anpassungsregelungen auch eine Reihe von sinnvollen Regelungen, sowohl im Architekten- wie im Bauingenieurbereich, enthält. Damit das auch im Protokoll steht: Also wir tragen das mit.

Jetzt noch mal zu dem Punkt: Herr Gaebler hat vorgetragen, dass versucht worden ist, auf der Bundesebene zu einer Vereinheitlichung zu kommen. Das ist, glaube ich, einer der Startpunkte. Das ist bisher nicht gelungen. Das ist misslich. Aber, was man auch dazu sagen muss, ist jetzt – – und deswegen gibt es dort nicht die Situation, wie sie die Baukammer zunächst dargestellt hat, dass es einen Konsens in der Fachcommunity über die Anwendung dieses Berliner Modells gibt, sondern das gibt es gerade nicht, weil andere der Auffassung sind, das führt zu dem Thema Beggar my Neighbour. Das heißt, es wird dann eine zwangsweise Mitgliedschaft in der Berliner Baukammer angeordnet, was dazu führt, dass, weil es finanziell einfach eine Doppelbelastung für den entsprechenden Betrieb ist, der aus der Kammer in dem anderen Bundesland, in dem er bisher gemeldet war, austritt. Das heißt also, das muss man sehen, das ist in der Community die entscheidende Diskussion. Deswegen haben auch Ingenieurverbände, und die haben das auch schriftlich gemacht, ihre Position geändert. Sie haben gesagt, wir haben das mal unterstützt, aber wegen dieser Wirkung, die uns jetzt noch mal anschaulich geworden ist, wollen wir das nicht mehr und bitten gerade aus der Community auch inständig darum, dass es bei dem Entwurf bleibt. Das sollten wir, glaube ich, auch hier im Parlament zur Kenntnis nehmen.

Jetzt geht es um die Sorgen, und da teile ich ausdrücklich den Ansatz, den Sie skizziert haben. Wir müssen gucken, dass möglichst viel Ordnung und möglichst wenig Unordnung auf den Baustellen herrscht. Das ist unsere Verantwortung. Zwei Kernthemen werden da vorgetragen. Das eine ist: Sind die Papiere der Beteiligten in Ordnung? Das ist dann das Thema: Sind die

Zeugnisse in Ordnung, und ist auch eine berufliche Versicherung da, für den Fall, dass mal etwas schiefgeht, dass dann auch eine entsprechende Haftung angetreten werden kann. Da wäre auch meine Bitte, dass der Senat dazu noch mal etwas sagt und vielleicht noch mal zusichert, dieses Thema in Zukunft auch nachzuhalten, da wir nicht sicher sein können, dass der nächste Versuch auf Bundesebene, zu einer gemeinsamen Verständigung zu kommen, gelingt. Das wissen wir nicht. Also muss diese Sorge ernst genommen werden, diese beiden Punkte.

Der nächste Punkt kommt jetzt, das ist das Thema Qualifikation. Vielleicht kann dazu noch ein bisschen was gesagt werden. Ich teile auch das Thema, das von dem Kollegen der CDU angesprochen worden ist, dass es einen geeigneten Datenaustausch zwischen den Kammern geben muss, damit es kein Geheimnis bleibt, wenn jemand in einer anderen Kammer gemeldet ist, dass man dort nicht nachfragen kann. Denn wenn der inzwischen dort ausgeschieden ist, ist nachher überhaupt keine Meldung mehr da.

Das sind, glaube ich, die Themen. Die müssen in gewisser Art und Weise nachgehalten werden. Bis es aber zu einer bundesweiten Verständigung kommt, glaube ich, dass es Sinn macht, dass das nachgehalten und die Berliner Baukammer darin unterstützt wird, solche Nachfragen stellen zu können. Das wäre das Thema, auch an den Senat. Dann sollten wir, glaube ich, das Gesetz so beschließen. Der Senat sollte dann vielleicht ein Jahr später sagen, wie weit er mit dem Nachhalten des Themas gekommen ist. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Senator, bitte schön!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank! – Wir hatten es schon gesagt: Es ist nicht so, dass hier jetzt jeder als Bauingenieur aktiv werden kann, wie er will, sondern es gibt nach wie vor die Nachweispflicht darüber, dass man woanders Mitglied ist und die entsprechenden Prüfungen stattgefunden haben. Insofern kann man lange drüber diskutieren, ob eine Doppelmitgliedschaft mehr Sicherheit bietet als eine einfache Mitgliedschaft. Ich hätte da gewisse Zweifel.

Die Finanzierungsfrage: Entschuldigung, aber für den Gesetzgeber kann eigentlich nicht im Vordergrund stehen, ob eine Kammer mehr oder weniger Geld einnimmt. Erst mal ist die Frage: Welche verpflichtenden Auflagen mache ich für das, was im Prinzip indirekt eine Einschränkung der Berufsfreiheit sein kann, und da muss ich halt verhältnismäßig agieren und kann nicht sagen: Na ja, die nehmen dann weniger Geld ein, deswegen mache ich lieber noch eine Pflichtmitgliedschaft mehr – um es jetzt mal etwas flapsig zu sagen.

Zur Frage, ob die Baukammer Berlin ihre Aufgaben noch erledigen kann, wenn es Massenausstritte gibt: Dem werden wir natürlich nachgehen, und wir werden das auch begleiten. Ich glaube nicht, dass dieses Parlament jetzt Geld bereitstellen will, um die Baukammer finanziell zu unterstützen, sondern dann ist vielmehr die Frage: Gibt es in dieser Logik, die wir jetzt hier über das Gesetz schaffen, die bundesweit so ist, einen Fehler, oder hat die Baukammer ein Problem bei ihrer Finanzierung, da die anderen Baukammern es bundesweit offensichtlich schaffen, ohne eine so weitgehende Pflichtmitgliedschaft ihre Arbeit zu finanzieren. Das werden wir natürlich begleiten. Das haben wir der Baukammer auch zugesagt, weil wir ihre Bedenken nicht teilen.

Zur Zusammenarbeit mit Brandenburg und der Frage nach einer gemeinsamen Kammer, kann ich nur sagen: Das wird von beiden Kammern abgelehnt, sowohl von der Brandenburgischen als auch von der Berliner Kammer. Da kann man natürlich weiter daran arbeiten, aber im Moment gibt es dafür eigentlich keine Grundlage, müssen wir mal sehen.

Noch mal zu der Sicherheitsfrage: Natürlich müssen die auch eine Versicherung nachweisen, das müssen sie bei anderen auch. Es gab so ein paar Punkte bei den Bedenken der Kammer, die wir auch nicht nachvollziehen können, die aus unserer Sicht in der Praxis nicht so kommen werden. Deshalb, wie gesagt, werden wir das monitoren – oder wie auch immer man das nennen will, dass wir das entsprechend begleiten –, und dann können wir in einem Jahr eine Zwischenbilanz ziehen, beziehungsweise uns mit der Baukammer zusammensetzen, und dann müssen sie uns konkret belegen: Was hat das denn jetzt für Konsequenzen?

Wir glauben aber: Vor dem Hintergrund, dass wir die Sachen einfacher machen wollen und in den 15 anderen Bundesländern auch nicht reihenweise Häuser zusammenfallen, weil es da keine so weitgehende Pflichtmitgliedschaft gibt, die Kammern dort also auch arbeiten, dass wir mit dieser Lösung, die übrigens auch – was ja auch immer von Ihnen, Herr Otto, gefordert wird, dass wir mit Brandenburg zusammenarbeiten und möglichst gemeinsame Lösungen finden – – dass wir das jetzt in dieser Form machen, indem wir für die Region keine zusätzlichen Hürden durch eine Doppelmitgliedschaftspflicht aufbauen. Insofern, glaube ich, sind wir da auf einem guten Weg. Wir halten das auch für sicher, werden das aber so begleiten, dass wir schauen, und wenn es dort Fehlentwicklungen gibt, die wir, wie gesagt, nicht sehen, werden wir auch nachsteuern oder gegebenenfalls das Gesetz noch mal anfassen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Otto noch mal!

Andreas Otto (GRÜNE): Vielen Dank, Herr Senator! – Ich habe jetzt gehört: Sie rechnen nach wie vor nicht damit, dass die Kammer durch Massenaustritte zusammenbricht, aber wenn es passieren sollte, dann sind Sie da. Das habe ich jetzt verstanden.

[Zuruf von Senator Christian Gaebler]

Da haben Sie noch mal „ja“ gesagt. Ob Sie da jetzt einen Haushaltstitel brauchen oder nicht, das klärt sich dann wahrscheinlich. Gut, das ist erst mal positiv.

Fragen will ich aber noch mal zu dem Thema Brandenburg. Die Kammern wollen das nicht. Die Kammern gibt es, weil es ein Gesetz gibt. Wir haben ein Gesetz gemacht, darauf basiert die Kammer. Wenn wir jetzt einen Staatsvertrag mit Brandenburg machen wollen und unsere Gesetze ändern, dann gibt es eine gemeinsame Kammer. Das ist relativ simpel. Wir haben auch nicht die Gerichtsdienste gefragt, ob sie gemeinsam in Cottbus in einem Finanzgericht arbeiten wollen, sondern es gibt einen Staatsvertrag, und das Gericht ist entstanden. Das will ich an der Stelle mal sagen, denn diese Zusammenarbeit mit Brandenburg – und ich finde, es gibt noch viel zu wenig Staatsverträge – muss ja ausgeweitet werden. Das schleift so ein bisschen, auch auf ganz vielen anderen Gebieten, und diese Baukammerfrage wäre eine, wo Sie mal vorangehen und sagen könnten: Da arbeiten wir enger zusammen. Wir haben auch immer die Diskussion über die Bauordnung. Sie haben uns immer gesagt, wir wollen bei den Bauordnungen aneinanderrücken. Warum sollen wir das nicht auch bei den Baukammern ma-

chen? Das kann man auch machen. Da jetzt einfach den Kopf zu schütteln und zu sagen, das haben wir noch nie gedacht, finde ich ein bisschen dürftig. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Danke! – Herr Scheermesser, bitte!

Frank Scheermesser (AfD): Vielen Dank! – Den Bedenken, die hier geäußert wurden, würden wir auch zustimmen, da wir finden, dass das, wenn es kein bundeseinheitliches Recht gibt, eine verfrühte Entscheidung ist. Denn die strengen Vorschriften der Berliner Baukammer gegenüber den anderen Baukammern sind ein klarer Wettbewerbsnachteil. Warum sollten Unternehmen oder Architekturbüros den Weg über die Berliner Baukammer gehen, wenn sie es woanders viel einfacher haben? Da werden dann auch Standards – – Man müsste dann zumindest vorher mal darüber nachdenken, ob die Berliner Baukammer ihre strengeren Regeln den Baukammern von anderen Bundesländern oder zumindest von Brandenburg anpasst. Wir sehen schon, dass dort eine erhebliche Abwanderung erfolgen würde. Das ist auch dann irgendwo im Artikel 3 Grundgesetz, wenn Sie jetzt diesen Systemwechsel machen, wo jemand sich freiwillig aussuchen kann, zu welcher Baukammer er jetzt geht oder was er da macht, dass man dann – – Die eine Gruppe ist diesen strengen Bestimmungen des Berliner Baukammergesetzes ausgeliefert, und die andere Gruppe bedient sich anderer Baukammern und geht einen einfacheren Weg. Das halten wir für sehr bedenklich, und deswegen würden wir votieren, dass man noch wartet, bis bundesweit eine Vereinheitlichung erfolgt ist, bevor man diesen extremen Schritt geht. Für uns ist das wirklich ein Systemwechsel, der jetzt angestrebt wird.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Senator, bitte schön!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren Abgeordneten!

Herr Otto! Es gibt auch seitens der Landesregierung Brandenburg kein Interesse daran, über einen solchen Staatsvertrag zu verhandeln.

[Zuruf von Andreas Otto (GRÜNE)]

Ehrlich gesagt, wir haben eine ganze Menge Themen zu bearbeiten, und deshalb muss man immer mal Prioritäten setzen, und die Priorität auf ein Thema zu setzen, auf das alle anderen Beteiligten keine Lust haben und wo wir der Meinung sind, dass wir jetzt auch über die gesetzliche Regelung eigentlich eine ganz gute Lösung finden, die dann auch die Probleme, die wir da sehen, auffängt: Das ist dann einfach etwas, wo ich sage, das hat jetzt nicht die absolute Priorität, sondern wir haben mit dem Land Brandenburg auch noch andere Themen, bei denen ich es wichtiger finde, sich zu verständigen.

Zu Herrn Scheermesser: Das habe ich jetzt ehrlich gesagt nicht ganz verstanden, denn wir vollziehen gerade eine Klärung, damit es in Berlin keiner Sonderlocken mit Doppelmitgliedschaften bedarf. Es ist nicht so, dass sich jemand aussuchen kann, ob er sich jetzt in Schleswig-Holstein anmeldet oder nicht. Er muss dann vor Ort ein Büro haben und dort auch tätig sein. Insofern ist der Einwand, glaube ich – – Wir wollen nicht, dass Bauen in Berlin am Ende durch Regelungen zu Doppelmitgliedschaften teurer wird. Das ist nämlich eine Folge davon.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Wir kommen zur Abstimmung. Es liegt auch kein Änderungsantrag vor. Wer der Gesetzesänderung so zustimmen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die SPD-Fraktion, die Linksfraktion und die CDU-Fraktion. Wer ist dagegen? – Die AfD-Fraktion. Wer Enthält sich? – Die Grünenfraktion. Damit ist die Vorlage angenommen, und es ergeht eine entsprechende Beschlussempfehlung an das Plenum.

Punkt 4 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der
Fraktion Die Linke
Drucksache 19/1205
Asbestfreie Hauptstadt ist Ziel des Landes Berlin

[0177](#)
StadtWohn(f)
UK*

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 13. Mai 2024

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/1231
**Balkonsolaranlagen im landeseigenen
Wohnungsbestand erleichtern und fördern**

[0182](#)
StadtWohn(f)
WiEnBe*

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 8 der Tagesordnung (vorgezogen)

Hierzu: Anhörung

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank und herzlich willkommen an unsere Anzuhörenden, im Namen von Bündnis 90/Die Grünen herzlich willkommen! Wir haben extra den Titel der Anhörung so gewählt, im Sinne von: Wie kann eine Vergesellschaftung gelingen? Nachdem wir 2022 unter Rot-Grün-Rot eine Expertenkommission eingesetzt haben, konnten wir alle seit Januar 2023 die Ergebnisse dieser Kommission ausführlich lesen und nachvollziehen. Leider ist es dann politisch doch anders gekommen, als es eigentlich üblich wäre. Normalerweise ist es so, dass sich dann auch eine Regierung danach um die Umsetzung kümmert. Das hätten wir Grüne auch sehr gerne in der Regierung getan. Umso mehr sind wir der Initiative dafür dankbar, dass sie jetzt weiter an der Umsetzung gearbeitet hat. Mit diesem Senat muss man als Zivilgesellschaft alles selber machen. Deswegen auch noch mal vielen Dank für die Anhörung heute!

Wir Grüne fühlen uns dem Instrument natürlich verpflichtet. Es ist mit einer großen Mehrheit eine direkte demokratische Entscheidung der Berlinerinnen und Berliner gewesen, und vor allem ist es für uns auch fachlich und inhaltlich der Schlüssel für einen mehrheitlich gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt. Plus: Es ist auch die große Chance, unseren historischen Fehler des Ausverkaufs der Stadt zu korrigieren und langfristig bezahlbare Mieten zu sichern.

Die Lage in Berlin hat sich weiter verschlechtert für die Mieterinnen und Mieter. Dazu komme ich später noch mal. Die Wohnkosten sind für sehr viele Haushalte eine krasse Überlastung. Von daher wäre es eigentlich unserer Meinung nach wichtig, dass der Senat sich weiterhin um die Umsetzung kümmert. Da haben wir aber die Hoffnung schon aufgegeben. Das sieht man auch an Versuchen und Taktierereien wie dem Rahmengesetz. Auch darüber, hoffe ich, werden wir heute noch einmal mehr erfahren. Ansonsten finde ich, haben wir sehr viele Fragen eingepackt und würden die dann auch im Anschluss stellen. Ich glaube, gerade für die Berlinerinnen und Berliner ist das heute ein wichtiger Tag, um sich dem Thema weiter zu nähern und gemeinsam intensiv an der Umsetzung zu arbeiten. In dem Sinne – vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Frau Schmidberger! – Herr Schenker!

Niklas Schenker (LINKE): Ich mache es jetzt kurz. Ich freue mich sehr, dass wir diese Anhörung im Ausschuss haben. Die Vergesellschaftung der Immobilienkonzerne steht für uns weiter ganz weit oben auf der Tagesordnung, insbesondere gemessen daran, dass Immobilienkonzerne wie Vonovia, Deutsche Wohnen und Adler aus den Schlagzeilen angesichts einer dreisten Mietabzocke gar nicht mehr rauskommen. Man kann, glaube ich, mittlerweile von einer Mietenmafia in Berlin sprechen. Dazu gehören auf jeden Fall diese großen Immobilienkonzerne, die wir unbedingt enteignen wollen, besser heute als morgen. Deswegen sind wir sehr froh darüber, dass die Initiative Deutsche Wohnen & Co. Enteignen jetzt einen Gesetzesentwurf vorgelegt hat, der das ermöglicht, und wir sind freudiger Dinge, heute dazu zu sprechen. Ehrlicherweise: Mein Interesse am Vergesellschaftungsrahmengesetz bewegt sich gegen Null. Das ist von vornherein klar gewesen, dass das hier eine Verschiebetaktik des Senats ist. Deswegen wollen wir uns lieber den wichtigen Dingen des Lebens zuwenden.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Kommen wir zum Punkt 8 b) und der Begründung des Besprechungsbedarfs durch die CDU-Fraktion. – Herr Dr. Nas, bitte schön!

Dr. Ersin Nas (CDU): Ich danke Ihnen, Frau Vorsitzende! – Auch im Namen meiner Fraktion darf ich mich bei den anwesenden und den uns zugeschalteten Anzuhörenden herzlich dafür bedanken, dass Sie sich heute die Zeit nehmen.

Meine Damen und Herren, liebe Berlinerinnen und Berliner! Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen in Berlin und eines der wichtigsten Anliegen und Vorhaben der Regierungskoalition. Zu diesem Zweck haben die Koalition und die Regierung in Berlin bereits viel umgesetzt, auch wenn die Opposition das nicht hören will. Wir arbeiten tagtäglich daran, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, Verfahren zu beschleunigen und Planungsrecht zu schaffen. Es gibt kaum eine Ausschusssitzung, in der wir nicht über Bebauungspläne beraten und diese beschließen. Wir stellen finanzielle Mittel bereit, die es so nicht gegeben hat, damit auch in Berlin Wohnraum entsteht.

Auf der anderen Seite stärken wir den Mieterschutz. Eine Enteignung, so wie sie hier gefordert wird, ist aus unserer Sicht nicht nur falsch, sondern auch kontraproduktiv. Es gibt eine Vereinbarung der Koalition in Bezug auf ein Vergesellschaftungsrahmengesetz. Die Arbeiten laufen, und bekanntlich gibt es auch ein Rechtsgutachten zu der Frage. Der Hauptausschuss beschäftigt sich intensiv damit und wird auch entsprechende Arbeiten liefern, und dann wird es auch einen Entwurf geben.

Aber worum geht es heute? Wir wollen gucken, welche anderen Alternativen und Ansätze es gibt, um den Bestand an bezahlbaren Wohnungen zu vergrößern. Daher freuen wir uns auf die Anhörung und die anschließenden Diskussionen. Wir wollen nämlich hören, wie realistisch die Zahlen sind, die von der Initiative beziehungsweise der Studie veröffentlicht worden sind. Stimmen Sie? Wie realistisch sind sie? Wir wollen auch darüber diskutieren, welche Signalkwirkung diese Enteignungsdebatte auf Berlin hat und darüber sprechen, was man noch zusätzlich machen müsste, damit es den Mieterinnen und Mietern in Berlin, aber auch den Menschen in Berlin, besser geht, sie bezahlbaren Wohnraum finden und auch qualitativ guten Wohnraum. – Ich freue mich auf die Anhörung!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Frau Aydin, bitte schön!

Sevim Aydin (SPD): Vielen Dank! – Ich freue mich auch, dass wir heute die Anhörung haben, auch von mir ein herzliches Willkommen!

Ja, es stimmt: Wir haben unterschiedliche Wege, um an bezahlbaren Wohnraum und bezahlbare Mieten zu kommen. Ich wollte noch mal klarstellen, dass wir als SPD natürlich bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen, gleichzeitig aber auch die Mietpreisregulierung stärken wollen und damit auch den Mieterschutz, und wir wollen auch an dem Vergesellschaftungsrahmengesetz weiterarbeiten, wobei ich darauf hinweisen möchte, dass gerade das Gutachten, das jetzt im Hauptausschuss besprochen werden soll, im Grunde eine Mindermeinung abbildet, die wir eigentlich nicht vertreten. Als SPD-Fraktion wollen wir natürlich neben dem Vergesellschaftungsrahmengesetz auch weiter an einem Umsetzungsgesetz arbeiten. Das ist natürlich nur die Sicht der SPD-Fraktion. Das wollte ich gerne klarstellen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Zum Punkt 8 c) gibt es noch die Möglichkeit der Begründung des Antrags der Linksfraktion. – Herr Schenker, bitte schön!

Niklas Schenker (LINKE): Wunderbar! – Es ist völlig eindeutig, dass dieser Volksentscheid Deutsche Wohnen & Co. Enteignen umgesetzt werden muss. Es gibt eine politische Verpflichtung dazu. Es haben vor etwas mehr als vier Jahren fast 60 Prozent der Berlinerinnen und Berliner dafür gestimmt, und seitdem ist viel passiert. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist immer schlimmer geworden.

Herr Kollege Nas hat nun gerade versucht darzustellen, dass die Koalition schon ganz viel macht und so weiter. Es gab letzte Woche eine Studie, die im Tagesspiegel veröffentlicht wurde. Demnach sagen 62 Prozent der Berlinerinnen und Berliner, dass sie das Gefühl haben, dass sich für sie persönlich seit Kai Wegner im Amt ist die Wohnungsnot in Berlin verschlimmert hat. Drei Prozent sind anderer Auffassung. Ich glaube, das sind die Vermieter in Berlin. Denen geht es sicherlich sehr viel besser, seit Kai Wegner im Amt ist.

Deswegen ist völlig klar: Das wichtigste Instrument, um hier für dauerhaft bezahlbare Mieten zu sorgen, ist die Vergesellschaftung von Immobilienkonzernen. Es gibt eine Expertinnen- und Expertenkommission, die klar festgestellt hat: Deutsche Wohnen & Co. Enteignen ist nicht nur rechtlich möglich, sondern auch finanziell tragbar und eben das beste Instrument, um für dauerhaft bezahlbare Mieten zu sorgen. Auf dieser Grundlage der Expertinnen- und Expertenkommission hat nun die Initiative einen Gesetzentwurf vorbereitet. Deswegen ist das aus unserer Sicht nicht nur wohnungspolitisch, sondern auch demokratiepolitisch absolut geboten. All diejenigen, die sich immer aufschwingen und vom bezahlbaren Wohnen als der zentralen sozialen Frage unserer Zeit sprechen, sollten jetzt endlich mal Taten sprechen lassen, und zwar mit dem besten, wirkungsvollsten und gewissermaßen auch radikalsten Instrument, um einen großen Anteil des Berliner Wohnungsmarktes wieder in die gemeinwohlorientierte Hand zu überführen. Das ist absolut notwendig, und deswegen stellen wir hier diesen Antrag zur Abstimmung, da der Volksentscheid endlich umgesetzt werden muss.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Schenker! – Dann kommen wir nun zu den Stellungnahmen unserer Gäste. Noch ein Hinweis: Mir ist aufgefallen – das macht nicht nur dieser Ausschuss so, es ist kein Alleinstellungsmerkmal –, dass bei Anhörungen der Wortanteil der Abgeordneten teilweise höher ist als jener der Anzuhörenden und Gäste. Vielleicht versuchen wir alle mal drauf zu achten, wenn es jetzt auch noch so viele Fragen gibt, dass wir unseren Anzuhörenden die Möglichkeit geben, diese auch zu beantworten. Der Einladung konnten Sie entnehmen, dass für die Stellungnahmen in der ersten Runde jeweils circa fünf Minuten vorgesehen sind. Danach können dann die Mitglieder des Ausschusses ihre Fragen stellen. Es ist üblich, dass wir in alphabetischer Reihenfolge vorgehen, es sei denn, Sie haben sich irgendwie anders geeinigt. – Offensichtlich nicht, dann beginnen wir mit Frau Professor Feichtner. – Sie haben das Wort, bitte schön!

Prof. Dr. Isabel Feichtner (Universität Würzburg): Ich befasse mich seit mehreren Jahren intensiv mit dem Thema Vergesellschaftung, ihren juristischen Voraussetzungen, aber auch den sozialen, ökonomischen und ökologischen Rechtfertigungen. Ich war Mitglied der vom Senat eingesetzten Expertinnen- und Expertenkommission und anschließend Mitglied des wissenschaftlichen Beirats, der die Erarbeitung des Vergesellschaftungsgesetzes der Initiative Deutsche Wohnen & Co. Enteignen begleitet hat.

Jetzt hat die Initiative ein Gesetz mit ausführlicher Kommentierung vorgelegt, in das sehr viel juristische Expertise und Sachverstand geflossen sind. Es orientiert sich erstens an den Vor-

gaben der Verfassung, die wir im Kommissionsbericht konkretisiert haben, zweitens an den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft, insbesondere dem Menschenrecht auf Wohnen, und drittens an der praktischen Durchführbarkeit. Die Initiative hat damit das getan, was nach dem Volksentscheid 2021 und spätestens nach Vorliegen des Kommissionsberichts im Juni 2023 Sache des Senats gewesen wäre.

Ich würde gern mit Ihnen über konkrete Aspekte des Gesetzesvorschlags sprechen. Nachdem ich aber gestern im Zug das Gutachten zu Rechtsfragen eines Vergesellschaftungsrahmengesetzes gelesen habe, das die Senatsverwaltung für Finanzen in Auftrag gegeben hat, möchte ich doch noch einmal etwas grundsätzlicher ansetzen. Denn Voraussetzung für jede sinnvolle Debatte über Vergesellschaftung ist ein Verständnis davon, was Vergesellschaftung bedeutet, dass es sich dabei um eine Strukturreform handelt, was der Unterschied zwischen Enteignung und Vergesellschaftung ist und dass die Vergesellschaftung kein bloßer Unterfall der Enteignung ist, sondern ein Aliud und damit auch andere rechtliche Voraussetzung hat.

Wenn Sie den Kommissionsbericht lesen, wenn Sie die Kommentierung des Gesetzesentwurfs lesen, sehen Sie, dass sich Ausführungen zum Vergesellschaftungszweck wie ein roter Faden durch die beiden Dokumente ziehen. Vergesellschaftung ist auf die Herstellung anderer gesellschaftlicher Beziehungsweisen gerichtet. Es geht um Abbau von Macht und Ausweitung von demokratischer Gestaltungsbefugnis. Konkret: Mieterinnen, Mieter und die Stadtgesellschaft sollen direkt mitentscheiden können, wie die etwa 250 000 Wohnungen, die in Gemeineigentum überführt werden sollen, vermietet werden, wie sie energetisch saniert werden, wie neuer Wohnraum durch Nachverdichtung und Aufstockung geschaffen wird. Sie sollen direkte Gestaltungsmacht und demokratische Mitbestimmungsrechte bekommen. Damit diese neue Beziehungsweise möglich wird, muss Privateigentum an den Wohnungen in den Portfolios großer, gewinnorientierter Wohnungsunternehmen in Gemeineigentum überführt werden.

Erstens, weil Privateigentum Machtbeziehungen begründet. Der Privateigentümer, das Unternehmen, hat Verfügungsmacht. Es kann grundsätzlich frei entscheiden, ob es die Wohnungen verkauft oder vermietet, ob es sie modernisiert und die Miete erhöht, wie es sie instand hält oder nicht. Diese Verfügungsmacht kann natürlich gesetzlich eingeschränkt werden, aber ob und wie der Gesetzgeber tätig wird, darauf haben die Mieterinnen und Stadtbewohner keinen direkten Einfluss. Es sei denn, sie initiieren einen erfolgreichen Volksentscheid, aber selbst dann ist nicht gesagt, dass Parlament und Regierung tätig werden.

Zweitens, Privateigentum ist die Grundlage für eine Verwertungsbeziehung. Privateigentum berechtigt zur privatnützigen Verwertung. In den Portfolios der großen Unternehmen sind die Wohnungen Wertanlagen. Sie haben in diese Assets wegen der zu erwartenden Rendite investiert. Daraus folgt: Die Unternehmen haben ein Interesse an steigenden Erträgen, das heißt an steigenden Mieten. In der Regel sind sie auch ihren eigenen Anlegern gegenüber verpflichtet, auf Ertragssteigerung hinzuwirken. Das ist überhaupt kein bisschen moralisch verwerflich, sondern der Verwertungsdruck ist strukturell begründet. Aber auch hier setzt die Vergesellschaftung an. Durch die Überführung in Gemeineigentum verlieren die Wohnungen ihre Eigenschaft als Assets, als Kapitalanlagen. Damit entfällt nicht nur der Verwertungsdruck, sondern der Gebrauchswert der Wohnung – als Wohnung, als Zuhause, als Ort der Familie, als Ort der persönlichen Entfaltung – rückt in den Mittelpunkt der Bewirtschaftung. Die Mieten sind dann nicht mehr Grundlage für den Wert von Kapitalanlagen. Dieser starke Bezug zur Freiheit, zur Gleichheit, zur Demokratie erklärt dann auch, warum die Vergesellschaftung im

Parlamentarischen Rat, aber auch noch später – zum Beispiel von den Staatsrechtlern Hans Peter Ipsen und Helmut Ridder – als Grundrecht bezeichnet wurde, ein Grundrecht, das kollektiv durch den demokratischen Gesetzgeber ausgeübt wird.

Das bringt mich zum letzten Punkt, der Kompetenz des Landes Berlin. Nach Artikel 74, Absatz eins, Nummer 15 Grundgesetz hat das Land grundsätzlich die Befugnis, ein Vergesellschaftungsgesetz zu erlassen. Darin waren sich in der Kommission alle ausnahmslos einig. An dieser Kompetenz ändert sich auch nichts durch die Berliner Verfassung, die die Vergesellschaftung nicht ausdrücklich erwähnt. Warum das so ist, hat die Expertinnen- und Expertenkommission in ihrem Bericht ausführlich erläutert, Seite 92 fortfolgend. Hier nur kurz: Artikel 142 Grundgesetz besagt, dass bei einem Normenkonflikt zwischen Grundgesetz und Bestimmung der Landesverfassung diese insoweit in Kraft bleiben, als sie in Übereinstimmung mit den Artikeln 1 bis 18 des Grundgesetzes Grundrechte gewährleisten. Das ist dann so auszulegen, dass die Landesverfassungen zusätzlich Grundrechtsschutz gewähren dürfen, dass sie aber erstens nicht den Grundrechtsschutz des Grundgesetzes schmälern dürfen und zweitens auch dann nicht weiteren Schutz gewähren dürfen, wenn das Grundgesetz ausdrücklich bestimmte Beschränkungen vorsieht. Wenn wir also Artikel 15 als Freiheitsrecht begreifen, dann darf die Berliner Verfassung schon deswegen die Vergesellschaftung nicht verbieten, weil das den Grundrechtsschutz des Grundgesetzes schmälern würde. Aber auch wenn Artikel 15 als eigenständige Möglichkeit der Beschränkung des Privateigentums begriffen wird, darf die Berliner Verfassung nicht davon abweichen, weil diese Beschränkung von Privateigentum durch Vergesellschaftung im Grundgesetz ausdrücklich vorgesehen ist und Artikel 142 Grundgesetz ausdrücklich auf die Artikel 1 bis 18 verweist, einschließlich 15, und damit den Artikel 15 nicht einfach abschreiben darf. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Frau Professor Feichtner! – Nun kommen wir zu Herrn Kranz. – Bitte schön, auch Sie haben fünf Minuten!

Michael Kranz (BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.): Sie hören mich gut, ja? – Sehr geehrte Frau Präsidentin! Sehr geehrte Ausschussmitglieder und Abgeordnete! Ich spreche für den BFW Landesverband Berlin/Brandenburg und damit für die private, mittelständische Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Unsere Mitglieder realisieren Bauprojekte, aktivieren privates und kommunales Kapital für den Wohnungsbau und verwalten Immobilien für Dritte. Wir danken für die Gelegenheit, unseren Standpunkt zu den aufgeführten Themen deutlich machen zu dürfen.

Unser Maßstab ist ganz einfach: Neubau ankurbeln, mehr Berlinerinnen und Berlinern Wohneigentum ermöglichen, eine ehrliche Debatte über Bestandsmieten und Vermietungspraxis führen. Wir wollen, dass in Berlin deutlich mehr Wohnungen entstehen, weil – und das betone ich hier ausdrücklich – nur dadurch der Druck auf die Neuvertragsmieten gemildert werden kann. Dieses Credo dürften Sie erwartet haben. Es ist aber deswegen nicht weniger richtig.

Zu Top 8 a) und 8 c) Vergesellschaftung, Enteignung: Wir lehnen Vergesellschaftung entschieden ab, halten sie für unzulässig und für ein fatales Signal mit schwerwiegenden wirtschaftlichen, sozialen und im Ausmaß nicht absehbaren Folgen für unsere Stadt. Erstens, rechtlich: Vergesellschaftung nach Artikel 15 Grundgesetz ist ein Experiment mit unklaren Erfolgsaussichten. Es drohen erneut – wie vor nicht allzu langer Zeit beim Mietendeckel – erhebliche Rechtsrisiken mit erneut blamablem Ausgang für das Land Berlin, denn die Berli-

ner Landesverfassung gibt die Anwendbarkeit des Artikel 15 Grundgesetz nicht her. Wir haben gerade dazu die Ausführung gehört.

[Zuruf]

– Das können wir ja vielleicht nicht so stehen lassen. – Zudem ist aus unserer Sicht mehr als fraglich, ob die Verfasser des Grundgesetzes in den Regelungen des Artikel 15 die Vergesellschaftung von bebauten und der Wohnnutzung bereits zugeführten Grundstücken im Hinterkopf hatten. Wir bezweifeln das unter anderem auch mit Blick auf das kürzlich kolportierte Rechtsgutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Finanzen stark. Daher gilt unser Appell diesem Hohen Haus und dem Senat: Bitte ersparen Sie den Berlinerinnen und Berlinern eine weitere Blamage vor den Verfassungsgerichten!

Zweitens, wirtschaftlich: Das Signal an die Wohnungsunternehmen, Bauträger, Projektentwickler und Investoren wäre verheerend. Wer plant unter Enteignungsandrohung noch ein Neubauprojekt? Wer würde in ein solches investieren und es damit anschieben? Wer würde am Ende noch Wohnung abkaufen? Kapital ist mobil. Es geht dorthin, wo Planungs- und Rechtssicherheit herrschen. Mit der Vergesellschaftung wären diese beiden entscheidenden Faktoren in Berlin Geschichte. Berlin braucht Zuversicht, Verlässlichkeit und Partnerschaftlichkeit, nicht Abschreckung. Bereits heute kämpfen Projekte mit Zinsen und Baukosten. Eine Vergesellschaftungsdebatte ist der Todesstoß für Privatinvestitionen. Zudem, und das werden Sie auch erwartet haben, schafft die Enteignung von Wohnungsunternehmen keinen einzigen Quadratmeter neuen Wohnraum. Auch hierfür gilt, dass es nicht weniger richtig ist, wenn es von Teilen der Gesellschaft ignoriert wird.

Drittens, fiskalisch: Enteignung kostet Milliarden. Der von der Initiative aufgezeigte Weg der kapitalschonenden Entschädigung über 100 Jahre dürfte schon verfassungsrechtlich unzulässig sein und verkennet überdies wesentliche Finanzierungsgrundsätze der Wohnungswirtschaft. Ein ganz kurzer Blick in den letzten Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE bringt folgendes zutage: Der Wert der Berliner Bestände, 102 000 Wohneinheiten, rund fünf Prozent, wird mit 16,7 Milliarden Euro bilanziert. Der Loan to Value, also das Verhältnis von Finanzierungsverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen, beträgt rund 49 Prozent. Bezogen auf die Berliner Bestände entspricht das rund 8,3 Milliarden Euro. Wohnungskonzerne finanzieren ihre Immobilie mit klassischen Hypothekendarlehen und mit Unternehmensanleihen. Warum erzähle ich Ihnen das? – Hypothekendarlehen sind grundpfandbesichert. Fällt die Immobilie weg, wird das Darlehen fällig. Für die Rückzahlung haftet die Immobilie. Das Angebot der Initiative lautet: Wir zahlen dir deinen Verlust über 100 Jahre ab –, und erweckt damit den Eindruck, man könnte ohne Schuldenaufnahme vergesellschaften. Wird sich die Bank das vorhalten lassen müssen? Nein. Sie will ihr Darlehen zurück und versteigert die Immobilie Notfalls. An der Versteigerung kann sich das Land Berlin beteiligen und vielleicht auch den Zuschlag erhalten. Es muss dann aber sofort zahlen. Damit ist der Traum von der kapitalschonenden Entschädigung futsch, und der Steuerzahler ist erneut aufgerufen einzuspringen. Die Initiative bietet mitnichten eine für den Landeshaushalt stemmbare Entschädigungslösung. Das ist nicht mehr als Augenwischerei. Wenn Sie sich fragen, wer die Gläubiger der Unternehmensanleihen oder auch die Aktionäre selbst sind: zum großen Teil Rentenfonds, Pensionsfonds und Versorgungswerke mit den Geldern ihrer Sparer. Der am Freitag bekannt gewordene Hilfeschrei der Zahnärzte gibt darüber einigen Aufschluss.

Zudem kann man dem Konzernabschluss auch eine weitere wichtige Zahl entnehmen, die monatliche Ist-Miete in Euro je Quadratmeter: 8,20 Euro, also 560 Euro für eine 70-Quadratmeterwohnung. Es ist im Sinne der Berlinerinnen und Berliner zu entscheiden, ob die Folgeschäden für unsere Stadt hier im richtigen Verhältnis abgewogen werden. Wir meinen: nein!

Top 8 b): Wege zu mehr leistbarem Wohnraum. Berlin braucht einen klaren, verlässlichen Pfad. Bauen verbilligen, beschleunigen, treffsicher steuern. Bezahlbarkeit: Wir müssen wieder bauen, schneller und günstiger. Das Schneller-Bauen-Gesetz war ein richtiges Signal. Nach Jahren verfehlter Wohnungsbaupolitik kehrt bei privaten Bauträgern das Vertrauen langsam zurück. Der BFW konnte gerade in seiner jüngsten Umfrage feststellen: Die Projektpipeline der Privaten wächst wieder. Das ist maßgeblich auf eine Politik der Vernunft unter dem derzeitigen Senat zurückzuführen. Aber es reicht noch nicht. Wir brauchen in Berlin eine echte Baukostenoffensive: die Bauordnung vereinfachen, Standards absenken, Verfahren straffen. Das sind willkommene und wichtige Bausteine. Vor allem aber brauchen wir einen Berlin-Standard nach dem Vorbild Hamburg, Schleswig-Holstein: klare, praxistaugliche Vorgaben, die tatsächlich Kosten senken. Wenn das Bauen wieder rechtssicher, einfacher und günstiger wird, werden auch die Neubaumieten wieder auf ein verträgliches Maß sinken, auch weil sie mit einem größerem Angebot konkurrieren müssen. Das ist Schritt eins auf dem richtigen Weg zu mehr leistbaren Wohnungen in Berlin.

Schritt zwei: Wir müssen Bestände klug aktivieren, und zwar treffsicher, und Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau durch einen regelmäßigen, verpflichtenden Wohnberechtigungsnachweis abbauen. Wenn die Voraussetzungen entfallen: Anhebung auf Mietpreinsniveau, solange der Mieter bleibt. Die Mehreinnahmen fließen in den Landeshaushalt und können im Wohnungsbau oder in der Eigentumsförderung eingesetzt werden. Die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe ist absolut richtig. Zudem sind auch private Vermieter und Wohnungsunternehmen gern bereit, über Belegungsrechte zu reden. Ein Ankauf solcher Rechte durch das Land Berlin auch in privaten Beständen ist eine weitere Möglichkeit für leistbaren Wohnraum und erheblich günstiger als Enteignung oder fehlgeleitete Förderung.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Kranz! Ich würde Sie bitten, zum Schluss zu kommen. Wir sind bei Minute sieben.

Michael Kranz (BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.): Gut, es sind wichtige Themen. – Dann will ich kurz noch den Schritt drei nennen: Missbrauch beenden, legale Wohnungsmiete schützen. Bitte eine ehrliche Debatte: Wer sind die Verfügenden der Wohnung? Ein Blick in Kleinanzeigen und soziale Medien offenbart, da sind auch viele Mieter dabei. Im Januar entscheidet der BGH darüber, ob ein Untermieter die doppelte Miete nehmen durfte, auch da bitte eine ehrliche Debatte.

Und Schritt fünf, der ist uns wichtig: Eigentumsbildung ermöglichen. Sicher und inflationsabhängig wohnt man am besten in den eigenen vier Wänden. Bitte haben Sie ein Auge auf die arbeitende Mittelschicht. Schaffen Sie Förderprogramme für Eigentumsbildung, senken Sie Nebenkosten, Tilgungszuschüsse, dann haben Sie einen stabilen Wohnungsmarkt. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Kranz! Sie haben auch noch mal eine Möglichkeit, bei der Beantwortung der Fragen der Abgeordneten das Wort zu bekommen. – Jetzt Herr Rothemann! – Bitte schön, auch Sie haben fünf Minuten.

Armin Rothemann (Initiative Deutsche Wohnen & Co. Enteignen): Vielen Dank! – Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Abgeordnete und sehr geehrte Senatsmitglieder! Anscheinend müssen wir die Debatte doch noch mal etwas grundsätzlicher beleuchten, denn wie Sie alle wissen, hat die Berliner Bevölkerung – auch, wenn das jetzt vielleicht gerade anders klang –, am 26. September 2021 bereits mit überragender Mehrheit beschlossen, dass die Berliner Wohnungen von großen Immobilienkonzernen vergesellschaftet werden und nicht irgendwas anderes passieren soll. Dieser amtliche Beschluss von damals ist tatsächlich unmissverständlich formuliert. Er lautet wörtlich:

„Der Senat wird aufgefordert, alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien in Gemeineigentum erforderlich sind.“

Nach diesem eindeutigen Votum aus dem Jahr 2021 hat dann 2023 auch noch mal die hochkarätig besetzte Expertinnen- und Expertenkommission des Senats bestätigt, dass die von den Berlinerinnen und Berlinern beschlossene Vergesellschaftung rechtlich möglich ist, dass sie verfassungsgemäß ist, dass sie finanzierbar und konkret umsetzbar ist. Trotzdem hat der Senat bis heute keine Umsetzung eingeleitet. Im Gegenteil, anstelle dessen hat er Maßnahmen ergriffen, die den Prozess aktiv untergraben und manipulieren sollen. Anders kann man das nicht nennen. Der Senat möchte ein sogenanntes Rahmengesetz erarbeiten, das keinerlei Vergesellschaftungswirkung entfaltet und das deshalb auch zu Recht von den Berlinerinnen und Berlinern strikt abgelehnt wird. Der Senat hat hierfür ein komplett unnötiges Gutachten zu Rechtsfragen in Auftrag gegeben, die, wie wir schon gehört haben, längst geklärt sind und dieses Gutachten auch noch ausgerechnet an Kanzleien vergeben, die normalerweise Unternehmen vertreten, die von der Vergesellschaftung betroffen wären, deswegen augenkundig interessengeleitet sind und in der Sache überhaupt nicht neutral entscheiden können. Im Ergebnis verschwendet der Senat über 100 000 Euro an Steuergeldern der Berlinerinnen und Berlinern und leitet sie faktisch an die Immobilienlobby weiter, anstatt den Volksentscheid umzusetzen. Das bringt den Volksentscheid natürlich überhaupt nicht voran und blockiert ihn stattdessen.

Angesichts dieser Situation haben wir als Initiative, als ganz normale Bürgerinnen und Bürger Berlins, in den letzten beiden Jahren das getan, was eigentlich der Senat – und ich gucke in Ihre Richtung, Herr Gaebler –, hätte tun müssen: Wir haben ein vollständiges Vergesellschaftungsgesetz erarbeitet, das Ihnen hier und heute vorliegt. Ich hoffe, Sie haben es auch gelesen. Dieses Gesetz zeigt nicht nur im Detail, wie Vergesellschaftung funktioniert, sondern es zeigt auch, wie Berlin dauerhaft bezahlbaren und vor allem auch demokratisch verwalteten Wohnraum sichern kann. Unser Gesetzentwurf ist das Ergebnis eines breit getragenen und fachlich sehr anspruchsvollen Prozesses. Wir haben dafür mit einer renommierten Kanzlei zusammengearbeitet. Wir haben einen wissenschaftlichen Beirat gegründet. Wir haben zusätzlich zahlreiche Gutachten in Auftrag gegeben, und wir haben auch diverse Fachtagungen veranstaltet. All diese Ergebnisse aus dem Prozess haben wir zusammen mit dem Abschlussbericht der Expertinnen- und Expertenkommission zu dem vorliegenden Gesetzentwurf verdichtet.

Unser Entwurf ist daher auf dem allerneuesten Stand der Wissenschaft. Er ist absolut rechtlich tragfähig und rechtssicher. Er ist fachlich sauber, und er ist auch unmittelbar praktisch anwendbar. Berlin kann mit diesem Entwurf quasi sofort mit der Vergesellschaftung starten. Es gibt keine Ausreden mehr dafür.

Im Detail sähe das dann wie folgt aus: Vergesellschaftet werden die Bestände der großen privatnützigen Wohnungsunternehmen mit mehr als 3 000 Wohnungen in Berlin. Die dürfen dann jeweils 3 000 Wohnungen selbst behalten, alle darüber hinausgehenden Wohnungen werden vergesellschaftet. Von der Vergesellschaftung ausgenommen sind landeseigene Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, gemeinnützige Unternehmen und auch religiöse Unternehmen. Der entsprechende Feststellungsbescheid der Durchführungsbehörde soll innerhalb von 18 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes ergehen. Bis dahin werden die Bestände von den Konzernen übergangsweise weiter bewirtschaftet, und anschließend übernimmt dann eine neu zu gründende Anstalt des öffentlichen Rechts die Verwaltung der Bestände.

Für den Verlust ihrer Wohnungen erhalten die Konzerne eine gerechte Entschädigung in Höhe von durchschnittlich 40 bis 60 Prozent des Marktwertes ihrer Immobilien. Dieser Wert ist deshalb gerecht, und er ist vor allem auch verfassungsrechtlich abgesichert, weil er die eigene Leistung der Eigentümer, nämlich den Bau der Immobilie, berücksichtigt und entschädigt, aber gleichzeitig leistungslose Bodenspekulation herausrechnet. Das Grundgesetz schützt nämlich nur die eigene Leistung beim Bau, aber es schützt keine Spekulation. Die Entschädigung für die Konzerne erfolgt nicht über direkte Geldzahlungen, sondern über Schuldverschreibungen. Die Schuldverschreibungen begibt die Anstalt öffentlichen Rechts. Die Entschädigung – und das ist der große Vorteil an der Vergesellschaftung – kann allein und ausschließlich aus den laufenden Mieteinnahmen der vergesellschafteten Bestände refinanziert werden. Für das Land Berlin bedeutet das erfreulicherweise keine neue Verschuldung und keine Haushaltsbelastung in Zeiten leerer Kassen. Die Vergesellschaftung finanziert sich dank der Mieteinnahmen nämlich selbst. Sie ist daher unabhängig von der Haushaltslage umsetzbar.

Dieser Entwurf, der uns hier und heute vorliegt, bietet uns die historische Chance, fast eine Viertelmillion Wohnungen dauerhaft bezahlbar zu machen, sie der Profitmaximierung zu entziehen und unter demokratische Kontrolle zu bringen.

Vergesellschaftung ermöglicht es, Spekulationen den Riegel vorzuschieben und endlich über-
teuerten Mieten den Kampf anzusagen. Für die Menschen in dieser Stadt bedeutet das Sicher-
heit und auch eine geordnete Zukunft. Vergesellschaftung ist damit – und das wollen einige
unter Ihnen sicherlich nicht gerne hören, die einfach nur über Neubau sprechen möchten –
weit mehr als ein mietenpolitisches, beliebiges Instrument. Vergesellschaftung ist ein echtes
Zukunftsmodell für eine demokratische Stadtgesellschaft, in der Wohnraum nicht länger der
Finanzmarktlogik unterliegt, sondern dem Allgemeinwohl dient. Vergesellschaftung ermög-
licht eine Wohnungswirtschaft, in der die Interessen der Menschen im Vordergrund stehen
und nicht die Rendite großer Konzerne. Im Namen von Berlin möchten wir Sie heute daran
erinnern, dass unsere Stadt kein Anlageprodukt ist, sondern das Zuhause von fast 4 Millionen
Menschen. – Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Rothemann! – Nun kommen wir zu Herrn
Prof. Voigtländer, digital, bitte alle auf die Bildschirme gucken! Auch für Sie fünf Minuten. –
Bitte!

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.) [zugeschaltet]:
Danke schön! – Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren! Liebe Abgeordne-
te! Vielen Dank für die Einladung zu Ihnen in den Ausschuss! Vielen Dank, dass Sie das
möglich machen, dass das auch online geht! Aufgrund der Kurzfristigkeit ließ es sich nicht
anders realisieren.

Vielleicht als Vorbemerkung: Ich bin kein Jurist, ich bin Ökonom und werde mich deswegen
auf die ökonomischen Auswirkungen einer Vergesellschaftung, gerade auch zu den genannten
Konditionen, nur 40 bis 60 Prozent des Marktwertes, konzentrieren. Erst mal möchte ich fest-
stellen, dass die Immobilienmarktentwicklung in Berlin keineswegs willkürliche Spekulation
ist, sondern sie folgt in weiten Teilen der Entwicklung der Stadt. Was viele gerade in Berlin
nicht wahrnehmen: Berlin hat ein sehr starkes Wirtschaftswachstum. In den letzten fünf Jah-
ren lag es durchschnittlich zwei Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Wir haben auch
eine starke Nominallohnentwicklung.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ich habe Ihnen das auf der rechten Seite mal mitgebracht. Im weitesten Sinn folgen die Mie-
ten, die Neuvertragsmieten, der Nominallohnentwicklung. Trotz aller Konfusion mit dem
Mietendeckel und Ähnlichem bewegt sich das Hand in Hand. Gerade 2025 sehen wir auch,
dass die Neuvertragsmieten gar nicht mehr steigen, die Nominallöhne durchaus aber weiter
steigen. Da gibt es also eine entsprechende Korrelation.

Diese wirtschaftliche Prosperität beruht aber immer auch darauf, dass die Menschen Vertrau-
en haben, in die Stadt zu investieren. Das heißt, wirtschaftliche Prosperität, Investitionen – –
Vertrauen ist die Grundvoraussetzung für Investitionen. Sie müssen sich einfach klarmachen,
wenn Sie hier Unternehmen – ich nenne es einfach mal so, auch wenn es nicht der richtige
Terminus ist – enteignen, dann bedeutet das letztlich einen riesigen Vertrauensschaden. Die-
ser Vertrauensschaden wird weit über die Wohnungswirtschaft hinausgehen, denn es werden
sich natürlich auch andere Branchen fragen: Wer ist als Nächstes dran? Die Energieerzeuger,
möglicherweise Verkehrsunternehmen oder andere Produktionsunternehmen? Das wäre ein

echter Tabubruch und würde dazu führen, dass diese wirtschaftlich positive Entwicklung Berlins massiven Schaden nimmt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Was die Berechnung zur Entschädigungssumme angeht, nach dem Gutachten, das jetzt vorliegt, und diese Ideen, nur 40 bis 60 Prozent zu bezahlen, muss man einfach sagen: Das ist natürlich eine erhebliche Verschlechterung für die Eigentümer. Sie können den Marktwert erzielen, dazu gleich auch noch eine Folie. Wenn Sie jetzt sagen: Wir bestimmen die Finanzierung, das, was wir bezahlen wollen, einfach anhand dessen, was wir zahlen könnten –, dann glaube ich nicht, dass diese Diskussion wirklich standhält. Das werden wir sehen.

Aber darüber hinaus müssen wir bei den Berechnungen auch sehen, dass da wirklich interessante Werte drin sind. Ein Punkt, der mich aufhorchen lässt, ist, dass die Modernisierungskosten in den Gutachten von Holm et cetera nur mit 6 Euro pro Jahr und Quadratmeter angegeben sind. Das heißt, das ist deutlich weniger, als etwa große Wohnungsgesellschaften, wie Vonovia, Vivawest oder LEG aktuell ausgeben, die zahlen zwischen 30 und 40 Euro. Sie müssen sich auch klarmachen: Sie müssen viel investieren, denn anders sind natürlich die Klimaschutzziele gar nicht zu erreichen. Das heißt, mit diesem Vorhaben, wenn Sie das in der Weise umsetzen wollen, werden Sie sich davon wahrscheinlich verabschieden.

Was auch zu berücksichtigen ist – das kommt mir in der Debatte insgesamt zu kurz –: Was Sie da vorhaben, ist eine Riesenmanagementleistung, die dahintersteht. Sie werden ungefähr zehn Gesellschaften zusammenführen müssen, neue Strukturen schaffen, viele Mitarbeiter wahrscheinlich auch entlassen, entschädigen müssen. Alleine als Vonovia und Deutsche Wohnen zusammengegangen sind, hatten sie Restrukturisierungskosten von 310 Millionen Euro. Die werden bei Ihnen noch mal deutlich höher sein. Auch die muss man letztlich einpreisen.

Was mir aber eigentlich der wichtigste Punkt bei all dem ist: Wenn Sie davon ausgehen, dass Sie die über Schuldverschreibungen finanzieren können, müssen Sie davon ausgehen, dass die Finanzierungskosten für Berlin insgesamt deutlich nach oben gehen. Das heißt, dieser Vertrauensschaden, der ausgelöst wird, ist nicht nur für die Investoren der Fall, sondern das wird auch am Kapitalmarkt Erschütterungen auslösen. Wir haben historische Beispiele: Als Frankreich in den Achtzigerjahren Banken verstaatlichen wollte, hat der Kapitalmarkt das deutlich abgestraft. Die Finanzierungszinsen sind deutlich nach oben gegangen. Wir haben eine ähnliche Situation in Großbritannien in den Siebzigerjahren gehabt. Auch da gab es die Idee einer Verstaatlichung. All das führt dazu, dass die Finanzierungskosten für das Land Berlin für alle Vorhaben deutlich steigen werden. Es wird natürlich interessante Konflikte geben, auch mit dem Bund, ob es dann die Einstandspflicht noch gibt, wie es sie im Länderfinanzausgleich gibt, aber das wird auf jeden Fall Verwerfungen an den Finanzierungsmärkten auslösen und damit natürlich den Haushaltsspielraum für alle Vorhaben deutlich reduzieren.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Worauf ich auch noch unbedingt hinweisen möchte, ist, welche Verwerfungen das, was Sie mit den Investoren machen, insgesamt auch international auslösen kann. Ich habe hier ein bisschen andere Zahlen als der Kollege vom BFW. Ich glaube, ich habe hier die Zahlen der

Region Berlin. Darüber kann man sicherlich diskutieren. Aber das Entscheidende ist letztlich, dass wir hier Marktwerte in den Bilanzen haben. Es gibt Bilanzwerte, die auch durch echte Transaktionen bestätigt sind. Wir haben noch 2024 eine Transaktion zwischen der HOWOGE und der Vonovia gehabt, wo der Bilanzwert in der Transaktion auch wirklich erzielt worden ist. Das heißt, Sie müssen sich schon daran orientieren, dass das am Ende auch der richtige Verkehrswert ist, der sich in den Bilanzen wiederfindet. Wenn wir dann sehen – ein Unternehmen wie Vonovia hat eine Fremdkapitalquote von etwa 45,5 Prozent –, Sie entschädigen nicht mal das, heißt das, der Konzern wird letztlich einen Teil dazu schießen müssen. Wenn wir uns dann bei Vonovia klarmachen, aber das gilt auch für viele andere Gesellschaften, wer dahintersteht: Da steht unter anderem der Staatsfonds Norwegen dahinter, der 3 Prozent Vonovia-Aktien hält, der Staatsfonds aus Katar, Investoren aus den USA, dann können wir davon ausgehen, dass das große internationale Konflikte hervorrufen wird. Wir werden sehen, wie das dann ausgeht, aber es wird auf jeden Fall eine große Belastung in der internationalen Zusammenarbeit sein. Davor muss man einfach warnen.

Letztlich: Sie haben gesagt, die Mieter sollen dadurch geschützt werden. Ich sehe das überhaupt nicht. Sie sehen, die Modernisierungskosten sind viel zu gering, aber vor allen Dingen wird es über Jahre Rechtsunsicherheiten geben, und Rechtsunsicherheiten werden auch dazu führen, dass nicht investiert wird und die Bestände schlechter werden.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank!

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.) [zugeschaltet]: Was könnte man stattdessen machen?

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Voigtländer, Sie sind nun auch schon über der Zeit.

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.) [zugeschaltet]: Geben Sie mir noch zwei Minuten, eine Minute.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Nein! Tut mir leid! Alle haben anderthalb Minuten mehr bekommen, Sie sind jetzt bei fast zwei Minuten mehr. Ich muss gerecht bleiben.

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.) [zugeschaltet]: Okay! Alles klar!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Es gibt dann später noch mal eine Möglichkeit. – Der letzte Satz, bitte!

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.) [zugeschaltet]: Ach so, ja! – Ich warne davor, dieses Vorhaben umzusetzen. Das wird großen Schaden für die Berliner Stadtgesellschaft auslösen, für das Land Berlin insgesamt, letztlich auch für die Bundesrepublik. Insofern warne ich ausdrücklich davor, das in der Weise umzusetzen. In der Diskussion können wir gerne auf die Alternativen eingehen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Prof. Voigtländer! – Nun kommen wir zur Aussprache. Mir liegen bereits einige Wortmeldungen vor. Es beginnt Frau Schmidberger. – Bitte schön!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Damit hätte ich jetzt gar nicht gerechnet, aber einer muss ja anfangen. Es war sehr viel. Erst mal vielen Dank für Ihre ganzen Ausführungen! Ich gucke mal schnell auf die Uhr, damit ich nicht zu lange rede, weil es doch sehr viele Themenbereiche sind.

Ich versuche mal, mich auf Fragen zu beschränken, aber es wird mir nicht ganz gelingen. Vielleicht kommen wir ganz kurz zu diesem volkswirtschaftlichen Aspekt von Ihnen, Prof. Dr. Voigtländer, auch Sie, Herr Kranz, haben das angesprochen. Sehen Sie es mir nach, ich finde es ein bisschen problematisch. Sie haben jetzt gerade von Nominalöhnen gesprochen, und Sie haben gerade vom BIP gesprochen. Die These ist, dass Sie sagen, wenn die Mieten steigen, dann hat das mit dem wirtschaftlichen Erfolg der Stadt zu tun, und dann geht es den Berlinerinnen und Berlinern auch besser. Ich möchte dem vehement widersprechen. Schade ist, dass Sie nicht über das Thema Kaufkraft der Berlinerinnen und Berliner gesprochen haben, denn wenn man sich mal anguckt, wie da die Entwicklung ist, ist die Kaufkraft in Berlin schlechter geworden, sie ist gesunken. Das liegt auch an den extrem hohen Lebenshaltungskosten, aber das liegt natürlich auch an der Inflation und so weiter und so fort. Wenn Sie sich mal angucken: Die Armut in Berlin ist real gestiegen. Auch da sind die Zahlen sehr eindeutig. Von daher würde ich mir wünschen, bevor man hier wirtschaftlich argumentiert, das dann bitte doch mal gesamtmäßig zu betrachten und sich nicht einzelne Zahlen herauszusuchen, die gerade gut aussehen. Gehen Sie gerne mal darauf ein, wie Sie das sehen!

Es ist nämlich so: Ich finde es schade, Sie haben in Ihrer Folie – ich habe sie vorher gelesen – auch dargestellt, dass Sie die Subjektförderung total gut finden, auch Sie, Herr Kranz, haben das gerade gesagt. Man soll alle in Ruhe bauen lassen, und dann soll man bitte ein bisschen Belegungsrechte kaufen, und dann soll man bitte die bösen hohen Mieten einfach staatlich runtersubventionieren, und dann wird schon alles tutti. Das lege ich Ihnen jetzt mal so in den Mund. Dann frage ich allerdings, wie wir mit der Situation umgehen, dass wir in Berlin jetzt schon ungefähr bei 3 Milliarden Euro pro Jahr angekommen sind, die wir an Kosten für Unterkunft, für Wohngeld und so weiter an Subjektförderung bezahlen. Ich würde gerne mal wissen, wie Sie damit umgehen.

Zudem ist es so: Wir haben es jetzt fast schon wieder so, dass jeder dritte Haushalt von den Wohnkosten stark belastet oder sogar überlastet ist. Der Berliner Mieterverein hat letztes Jahr eine Studie herausgegeben, da reden wir von mindestens 220 000 Haushalten, die jetzt schon über 40 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen. Wir haben in Berlin 55 000 wohnungslose Menschen, bis 2030 sollen es 114 000 Menschen werden. Da frage ich Sie: Wie sollen wir diese Menschen alle unterbringen, wenn wir immer nur überhöhte Mieten runtersubventionieren? Wie soll das volkswirtschaftlich in Zukunft gelingen?

Ich bin übrigens gar nicht gegen Neubau. Deswegen meine Frage an die Initiative, weil Neubau heute hier mit reingemischt und das eine gegen das andere ausgespielt wird: Wie ist denn das jetzt, ist die Initiative jetzt plötzlich gegen Neubau, oder wie sehen Sie das Thema Neubau? Was für unterschiedliche Funktionen haben eigentlich der Bestandsschutz von Mieterinnen und Mietern und der Neubau? Warum sollte man das eigentlich vielmehr zusammen denken?

An Herrn Prof. Voigtländer oder auch an Sie, Herr Kranz, hätte ich auch mal die Frage: Wenn der Neubau alleine hilft, können Sie mir vielleicht sagen, ob es empirisch belegt irgendwo eine Stadt auf der Welt gibt, wo das schon mal funktioniert hat, dass man einfach nur auf Neubau gesetzt hat, und dann wurde der Wohnungsmarkt wieder entspannt? Das würde ich gerne mal wissen, wenn es geht, wäre es gut, wenn es ein demokratisches Land wäre. Das wäre noch mal ein wichtiger Punkt.

Es wurde gerade über das Thema Finanzen beziehungsweise Entschädigung und Finanzierung gesprochen. Das ist natürlich der Punkt. Wir alle wissen, das ist ein Mammutprojekt, über das wir reden. Natürlich ist es historisch. Es ist eine historische Chance, und die dürfen wir natürlich nicht verspielen. Deswegen ist es gut, dass man hier seriös arbeitet. Ich würde gerne mal wissen: Die Initiative spricht einmal vom Thema Schuldverschreibungen, also dieses Konzept, und dann gibt es noch das Kapitalmarktkonzept von Herrn Holm und anderen, der Landesrechnungshof hat dazu schon etwas vorgelegt. Deswegen würde ich gerne mal wissen, wie diese beiden Wege im Vergleich aussehen und wie Sie mit den Vorwürfen des Landesrechnungshofs umgehen, dass das alles nicht finanzierbar sei.

Auch das Thema – es wurde hier gerade wieder gesagt –, dass der Marktwert, der Verkehrswert der entscheidende ist: Sie sind aus der Wirtschaft, Herr Prof. Voigtländer, und kein Jurist, deswegen würde ich gern an Frau Feichtner noch mal die Frage weitergeben, warum denn eigentlich die Kommission mehrheitlich ganz klar zu dem Ergebnis gekommen ist, dass eben nicht der Verkehrswert der Marktwert sein muss. Vielleicht können Sie das noch mal darstellen. Ich glaube, manche Leute hier brauchen noch ein bisschen Nachhilfe.

Dann würde ich gerne von der Initiative zu diesem Entschädigungsmodell, das Sie entwickelt haben, wissen: Wie sicher ist das? Funktioniert es? Wie riskant ist es für das Land Berlin? Es wird hier jetzt ein bisschen kolportiert, dass das der Untergang des Abendlandes wäre, wenn wir dieses große Projekt in Angriff nehmen, auch finanziell. Wie schätzen Sie das ein? – Genauso die Frage, wie praxistauglich das Entschädigungsmodell eigentlich ist. Den Bodenwert senken Sie ab. Ich würde gerne mal wissen: Wie kommt man darauf? Wie sieht das aus, damit die Leute draußen das nachvollziehen können?

Dann würde ich gerne noch mal wissen, weil Sie, Frau Prof. Feichtner und auch Herr Rothemann, gerade noch mal betont haben, dass es nicht nur um eine Gemeinwirtschaft an sich, sondern auch um eine Demokratisierung geht: Was für ein Mehrwert steckt für die Berlinerinnen und Berliner eigentlich dahinter? – Die SPD sagt selbst auch immer, Berlin solle nicht wie Paris oder London werden. Deswegen würde ich gerne mal wissen: Halten Sie es für möglich, dass Berlin wohnungspolitisch einen anderen Weg geht? Warum ist dann diese Demokratisierung des Wohnungsmarkt so wichtig?

Jetzt gucke ich ganz kurz. Noch mal eine Frage an Prof. Dr. Feichtner: Sie waren, wie gesagt, in der Expertinnen- und Expertenkommission, Sie sind aber auch im wissenschaftlichen Beirat der Initiative. Deswegen würde ich gerne noch mal wissen: Sie haben gerade ein bisschen etwas zum jetzigen Senatsprozess gesagt. Wie bewerten Sie das denn eigentlich als Wissenschaftlerin, die jetzt schon so lange in diesem Themenbereich arbeitet? Der demokratische Umgang der Regierung ist nicht unbedingt einer, den man politisch, aber auch wissenschaftlich gut finden muss. Deswegen würde ich Sie noch mal um eine Stellungnahme dazu bitten.

Dann frage ich mich auch so ein bisschen – das mal an alle gerichtet –: Gibt es eigentlich ein Recht auf unendliche Renditen? Wie ist das juristisch? Oder ist es nicht so, dass sogar Politik, Gesetzgeber, Gerichte eigentlich diejenigen sind, die der Meinung sind, dass sie politisch eingreifen können? Denn, wie gesagt, es werden jetzt hier so ein bisschen die hohen Buchwerte der Unternehmen kolportiert, und deswegen werden sie auf jeden Fall so entschädigt, und deswegen kommen Milliarden und Milliarden und Milliarden. Das würde ich ein bisschen infrage stellen.

Das Rahmengesetz ist zwar Quatsch, und wir sollten nicht so viel darüber reden, aber ich würde als Letztes trotzdem noch mal gerne wissen, welche Gefahren aus Sicht der Initiative durch dieses Rahmengesetz bestehen, denn ich glaube auch, es ist nicht so ganz ohne.

Ich würde jetzt noch ganz viel zur Debatte sagen können, aber keine Sorge, ich belasse es erst mal dabei. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Wir haben auch noch eine ganze Menge Meldungen. – Herr Schulz macht weiter.

Mathias Schulz (SPD): Vielen Dank! – Erst mal auch vielen Dank an die Anzuhörenden für die Expertise, die Sie hier eingebracht haben! Man muss schon ehrlich die Arbeit der Initiative in den letzten zweieinhalb Jahren anerkennen, dass es überhaupt einen konkreten Gesetzesentwurf gibt, der die Debatte jetzt zumindest auf eine konkretere Bahn lenkt. Wir haben uns sonst seit 2021 relativ oft auch in diesem Ausschuss mit denselben Fragen beschäftigt, auf die man die eine oder andere Antwort finden kann. Aber ich glaube, dass es besser ist, an den konkreten Dingen zu diskutieren, als immer neue theoretische Fragen zu stellen, was geht. Das finde ich zumindest sinnvoll. Meine Kollegin Frau Aydin hat vorhin schon gesagt, dass es zumindest aus unserer Sicht nicht infrage steht, dass Artikel 15 in Berlin anwendbar ist. Das sollte an der Stelle niemand ernsthaft bestreiten.

Ich hätte aber folgende konkreten Fragen, die ich gerne mal loswerden wollen würde, und zwar der Reihenfolge der Rednerin und Redner nach. Frau Prof. Feichtner, vielen Dank! Es gibt nicht so super viele Wissenschaftspublikationen zu Artikel 15, deswegen finde ich es sehr gut, dass Sie da sind. Sie waren auch Teil der Kommission. Wie bewerten Sie die Debatte um das Rahmengesetz und die möglichen Fragen von Gemeineigentum versus andere Formen der Gemeinwirtschaft? Dazu ist die Debatte zumindest da. Wie würden Sie für sich die Anwendung von Artikel 15 in Bezug auf Gemeineigentum versus andere Formen der Gemeinwirtschaft wissenschaftlich verstehen?

An Herrn Kranz habe ich mir eine Frage notiert. Sie hatten, glaube ich, ausgeführt, dass der hundertjährige Ansatz der Initiative verfassungswidrig sei. Könnten Sie das ein bisschen näher ausführen? Ich habe jetzt noch nicht ganz verstanden, was aus Ihrer Sicht daran verfassungswidrig ist, das würde mich aber tatsächlich sehr interessieren.

Herr Rothemann, zu meinen Fragen könnten Sie noch ein bisschen näher ausführen. Ein wesentlicher Diskussionspunkt ist auch der Bestandsstichtag für die Bodenwerte von 2011 bis 2013. Was ist die Analyse der Initiative dahinter? Warum wurde genau dieser Zeitraum gewählt? Wie ist es verfassungsrechtlich zu bewerten, warum das zulässig ist?

Eine Frage am Ende der Bewertung, die erst mal an die Initiative geht, aber gerne auch an alle anderen Anzuhörenden, was dieses Recht an Grundstücken angeht: Es war bei einigen Beiträgen schon zu hören, dass die Rechte an überführten Grundstücken nach dem Vorschlag der Initiative erlöschen könnten. Welche Auswirkungen sehen Sie auf den Finanzsektor, die mit diesem Regelungsvorschlag einhergehen würden?

Dann an Herrn Voitgländer: Sie hatte eine Folie in der Präsentation zu Neuvertragsmieten und Nominallohnen, das hat Frau Schmidberger auch gerade angesprochen. Sie haben gesagt, dass beide Hand in Hand gehen. Die Balken haben das meiner Ansicht nach nicht so richtig abgebildet. Sie waren immer höher bei den Mietsteigerungen als bei den Nominallohnsteigerungen. Deswegen habe ich mich gefragt, ob Sie das noch mal unterfüttern können, wie Sie das kommuniziert haben wollen. Mir ist es nicht klar. Ich habe seit fünf Jahren immer mindestens zwei, drei Prozent mehr in den Mietsteigerungen gesehen als in den Nominallohnsteigerungen. Dann kommen wir immer auch noch zu der Frage der Kaufkraft, die hat Frau Schmidberger zu Recht schon aufgeworfen. Dazu könnten Sie bitte noch mal näher ausführen, wenn es geht.

Sie hatten noch eine andere Folie zu den möglichen Zinssätzen, die bei möglichen Refinanzierungskosten anfallen. Meines Erachtens liegt der Refinanzierungszinssatz für das Land Berlin deutlich unter dem Wert, den Sie auf der Folie hatten, der liegt, glaube ich, bei 1,6 oder 1,7 Prozent, der jedenfalls angenommen wird. Könnten Sie uns noch mal erklären, wie Sie auf die 4,5 Prozent kommen und welche Annahme dem zugrunde liegt? – Das wären erst mal meine Fragen für den jetzigen Moment. – Danke schön!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Dr. Nas, bitte schön!

Dr. Ersin Nas (CDU): Auch ich danke den Anzuhörenden, die heute dabei sind und ihr Wissen und ihre Expertise geteilt haben. Ich will mich kurzfassen und mache das auch nach der Reihenfolge der Anzuhörenden.

Frau Prof. Feichtner, Sie haben gesagt, Vergesellschaftung führt zur direkten Mitgestaltung, und dann haben Sie gesagt, Überführung in Gemeineigentum führt dazu, dass die Mieten nicht Grundlage der Verwertung sind und so weiter. Ich habe selber im Verfassungsrecht promoviert. Wir kennen inzwischen die Gutachten. Das klingt aber so, dass man besser im Gemeineigentum ist und dann eigentlich das Privateigentum nicht braucht. Warum denn dann privat, wenn es besser im Gemeineigentum ist? Daher das Zusammenspiel auch mit Artikel 14, mit dem Privateigentum, das ist bei Ihnen so ein bisschen – – Wenn Sie darauf noch mal eingehen könnten. In dem Zusammenhang: Man kann auch Gemeineigentum schaffen, indem das Land oder der Staat selbst Wohnungen baut. Wir haben auch heute gesehen, wie landeseigene Wohnungen funktionieren können und sollen.

Die zweite Frage geht an Herrn Michael Kranz, ein Punkt, den Sie ausgesprochen haben, nämlich dass man auch Eigentum bildet, bilden sollte, Privateigentum, dass das natürlich auch dazu führt, dass der Markt sich entspannt. Ich glaube, wir als CDU-Fraktion sind gerade auch die Fraktion, die das – – Ich fand es mehr als erstaunlich, dass die Linke gerade bei Ihrem Wortbeitrag gelacht hat, etwas unverschämt und ungebührend, gerade wenn die Anzuhörenden da sind und ihre Statements abgeben. Privateigentum muss sein, gerade für die Geringverdiener – Sie haben das betont –, die ihre eigenen vier Wände haben wollen.

Herr Prof. Voigtländer, ich danke Ihnen dafür, dass Sie auch diese ökonomischen Aspekte eingebracht haben, im Gegensatz zu den Grünen, die sagen, diese Zahlen spielen doch keine Rolle. Ich glaube, diese Zahlen spielen sehr wohl eine Rolle. Wir müssen, wenn wir über Enteignung beziehungsweise Vergesellschaftung reden, wissen, über welche Zahlen wir sprechen, was für eine Entschädigung wir zahlen, aber auch den Aspekt, den Sie, Herr Voigtländer, eingebracht haben, nämlich die Modernisierungskosten. Ich finde, wir diskutieren in Berlin zu häufig und zu lange über Bezahlbarkeit, aber wenig über Qualität bei den Wohnungen. Wenn nicht modernisiert wird, wenn nicht instandgesetzt wird, weiß ich nicht, ob das gut für die Mieterinnen und Mieter ist. Ich weiß aus eigener Erfahrung: Gerade die Mieterinnen und Mieter, die zu mir kommen, kommen zu 80 Prozent, weil Mängel in den Beständen herrschen, weil da etwas nicht funktioniert. Ich glaube, daher sind Modernisierungsinvestitionen ein wichtiger Bestandteil. Natürlich müssen wir über die Zahlen reden, wenn die Initiative von 6 Euro pro Quadratmeter ausgeht. Wir wissen aber, dass eigentlich über 30 Euro pro Quadratmeter notwendig sind.

Herr Prof. Dr. Voigtländer, meine Frage an Sie: Sie waren gerade dabei, über Alternativen zu sprechen, auch über soziale Infrastruktur, das heißt, auch die Alternativen, die Sie ansprechen wollten, wofür die Zeit nicht ausgereicht hat. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie diese Alternativen noch mal ausführen könnten.

Eine weitere Frage an Herrn Prof. Dr. Voigtländer dazu, was passiert, wenn diese Immobilien in Gemeinwohl überführt werden sollen. Die sind meist bei Banken fremdfinanziert. Das heißt, da wird eine Grundschuld eingetragen sein, da wird noch ein Kredit offen sein. Die Frage auch an Prof. Dr. Feichtner: Haben Sie sich damit auch auseinandergesetzt? Wenn Sie als Wissenschaftlerin und Wissenschaftler das beantworten könnten: Was mache ich mit Immobilien, bei denen es eine Fremdfinanzierung gibt, und ich sage, ich kaufe das ab? Es gibt aber einen verbindlichen Vertrag mit der Bank, wo ich konkrete Zinsen zahlen muss, weil ich ansonsten das Grundstück nicht frei kriege. Ich kann das Objekt gerne dinglich belastet erwerben, aber die Berlinerinnen und Berliner haben nichts davon, weil dann irgendwann die Bank kommen kann und sagen kann: Ich lasse das versteigern –, dann habe ich damit nichts gewonnen. – Ich würde es erst mal bei diesen Fragen belassen und gerne später weitere Fragen stellen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Schauen wir mal! – Herr Scheermesser!

Frank Scheermesser (AfD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank auch an alle Anzuhörenden! Ich möchte mal mit einem kleinen ökonomisch-historischen Ausflug beginnen. Ende des 17. Jahrhunderts wurden in England die Unantastbarkeit und das Recht auf Privateigentum eingeführt. Das hat dazu geführt, dass in England das British Empire entstanden ist und am Ende Europa zu dem wurde, was es heute ist. Das war also das Recht auf Privateigentum. Das möchte ich hier mal voranstellen. Wir halten deshalb den Antrag der Linksfraktion zur Umsetzung der Enteignung für finanziell hochriskant, verfassungsrechtlich unsicher und wohnungspolitisch auch wirkungslos. Denn Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung, aber – das wurde hier auch schon von den Anzuhörenden gesagt – das Vertrauen in den Standort Berlin wird zerstört. Auch möchten wir noch mal darauf hinweisen, dass wir bereits frühzeitig einen eigenen Antrag zur rechtssicheren Umsetzung des Volksentscheids eingebracht haben, mit der klaren Forderung nach verfassungsrechtlicher Vorabprüfung,

transparenter Kostenoffenlegung und einem Schutz der Steuerzahler vor unkalkulierbaren Risiken. Der wurde damals von Rot-Rot-Grün abgelehnt.

Ich komme zu meinem Fragenkatalog, als Erstes an den Senat und Frau Prof. Feichtner: Wie begründen Sie denn konkret diese Verfassungsmäßigkeit einer Vergesellschaftung nach Artikel 15 Grundgesetz, obwohl dieser Artikel seit 1949 nie praktisch angewendet wurde? Welche konkreten Klagerisiken vor dem Bundesverfassungsgericht sieht man, mit welcher Erfolgswahrscheinlichkeit? Wie wird rechtlich sichergestellt, dass Eigentumsschutz, Vertrauensschutz und Investitionsschutz nicht dauerhaft beschädigt werden?

Dann wäre noch ein Punkt, welche Auswirkungen das Scheitern vor Gericht auf den Landeshaushalt hat, insbesondere bei bereits geleisteten Entschädigungszahlen oder Vorleistungen. Letzten Endes: Wie rechtfertigen Sie die Aussage der Sozialisierungskommission, das Vorhaben sei rechtlich möglich, obwohl zahlreiche Staatsrechtler das Gegenteil vertreten?

Kommen wir zu finanziellen Risiken und Haushaltsbelastungen: Mit welchen realistischen Gesamtkosten rechnet der Senat aktuell, inklusive aller Entschädigungen, Verwaltungsaufbau, Finanzierung, Rechtsverfolgungskosten, Leistungsfähigkeit der landesweiten Unternehmen, auch hinsichtlich des Personalausbaus? Welche Belastung kommt dann auf den Berliner Steuerzahler zu? Wie wirkt sich so eine Enteignung auf die Kreditwürdigkeit Berlins und auch auf die Zinslast zukünftiger Investitionen aus? Das würde ich Prof. Voigtländer bitten, auch noch mal zu eruieren. Ist der Senat bereit, offen zu benennen, dass dieses Projekt auch massive Kürzungen in anderen Politikfeldern erzwingen würde?

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt: Wie will man verhindern, dass man durch eine Vergesellschaftung private Investoren – das wäre mal eine Frage an alle – dauerhaft aus Berlin vertreibt? Welche konkreten Neubauzahlen erwartet der Senat nach so einer Enteignung jährlich, bezogen auf den bezahlbaren Wohnraum?

Organisation, das wäre natürlich die Verwaltung und so weiter: Welche neuen Behörden müssten gegründet werden, welche Anstalten, Verwaltungseinheiten und so weiter? Wie viel zusätzliche Stellen im öffentlichen Dienst wären dauerhaft erforderlich? Welche Erfahrungen aus bereits bestehenden landeseigenen Wohnungsunternehmen sprechen für eine effiziente Bewirtschaftung? Wie will der Senat verhindern, dass aus der Vergesellschaftung ein teures, ineffizientes Staatsmonopol entsteht? Das wäre auch mal eine sehr interessante Frage.

Natürlich Gerechtigkeit und Soziales, Steuerung: Wie wird verhindert, dass von der Vergesellschaftung nicht Bedürftige, sondern auch gut situierte Altmietler profitieren? Nach welchem Vergabeschlüssel sollen Wohnungen zukünftig vergeben werden, wenn sie vergesellschaftet sind? Wird es zukünftig Einkommensprüfungen für alle Mieter geben, um soziale Treffsicherheit herzustellen? Warum setzt der Senat auf Enteignung statt auf zielgenaue Förderung für wirklich Bedürftige, sprich Subjektförderung, nicht Objekt-, sondern Subjektförderung? Welche sozialpolitische Wirkung hat eine Enteignung konkret stärker als klassischer kommunaler Wohnungsneubau? – Das im Groben.

Zum Schluss noch mal an alle: Was glauben Sie, welche Signalwirkung so eine Enteignung hat, A für den Mittelstand, B für Wohnungsbaugenossenschaften und natürlich auch für internationale Investoren?

Rechnen Sie da mit einer Kapitalflucht aus Berlin, oder haben Sie Ideen, wie Sie diese Kapitalflucht aufhalten oder etwas anderes bieten können, denn das Geld – das noch mal an die Grünen und die Linken – muss ja irgendwo herkommen? Sie denken immer, der Staat ist der große Selbstbedienungsladen, der hier alles bezahlt, aber das ist nicht so. Das Geld kommt von Investoren, von Privateigentümern. So ist das, und so ist unsere Wirtschaft schon im 17. Jahrhundert aufgebaut worden, und davon profitieren Sie alle.

Letzte Frage: Wie will Berlin künftig große Wohnungsbauprojekte finanzieren, wenn das Vertrauen in die Eigentumssicherheit zerstört ist? Die andere Frage hatte man schon gestellt, an Herrn Prof. Voigtländer, welche Alternativen es noch gibt. Das hatte schon der Kollege von der CDU gefragt. Das wäre für uns auch sehr interessant, das mal etwas ausführlicher darzustellen. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Schenker, bitte!

Niklas Schenker (LINKE): Wunderbar! Auch von mir noch mal herzlichen Dank an die Anzuhörenden. Da war viel krudes, aber auch viel spannendes dabei. Bevor ich auch noch ein paar Fragen stelle, noch ein paar Vorbemerkungen.

Erstens – an der Stelle muss ich mal den Bausenator in Schutz nehmen –, Vergesellschaftung und Enteignung sind leider wirklich nicht der Kurs dieses Senats. Herr Nas hat mich unverschämt genannt. Ich weiß nicht, wie es Ihnen geht, ich finde es unverschämt, wenn wir über Immobilienkonzerne wie Vonovia sprechen, die hier seit zwei Jahren illegal Mieten anheben und jetzt erst damit anfangen, das zurückzunehmen, wenn wir sehr viel Druck machen, oder Wärmecontractingverträge bei Adler, wo die Leute irre Summen zahlen sollen, oder ein Konzern wie Heimstaden, der stadtweit dafür bekannt ist, systematisch die Mietpreisbremse zu missachten und Wuchermieten aufzurufen. Ich finde, die sind unverschämt, und ich will an der Stelle noch mal sagen: Die drei Konzerne, die ich gerade aufgeführt habe, sind auch dafür bekannt, dass sie keine Wohnungen in Berlin neu bauen, also Vonovia im Promillebereich. Ich finde es aber interessant, dass immer als Argument kommt: Diese Konzerne, wenn die jetzt vergesellschaftet würden, würde kein Wohnungsbau mehr stattfinden. – Ehrlicherweise: Diese Konzerne bauen auch jetzt schon keine Wohnungen.

Letzte Vorbemerkung, ich habe es eingangs schon dargestellt: Nachdem dieser Volksentscheid mit der Expertenkommission erfolgreich dargestellt hat, dass Vergesellschaftung nicht nur rechtlich möglich und finanziell tragbar, sondern auch das beste Instrument ist, um dauerhaft die Mieten bezahlbar zu halten, wurde noch mal ein Gutachten vom Senat beauftragt. Alleine dafür hat man jetzt schon zwei Jahre gebraucht: um ein Gutachten zu beauftragen – natürlich mit einer Kanzlei, die ansonsten die Immobilienkonzern vertritt –, damit dieses Gutachten jetzt noch mal aufführt, was seit sieben, acht Jahren in der Debatte immer wieder behauptet wird, dieselben Dinge, die das Gutachten der Expertenkommission alle schon mitaufgenommen und quasi widerlegt hat. Ich komme zum dem Schluss, das ist wirklich eine dreiste Steuerverschwendung, die hier stattgefunden hat!

Jetzt möchte ich gerne noch auf Herrn Voigtländer eingehen. Ich habe keine Frage an Sie, sondern eher ein paar Kommentare zu Ihren Ausführungen. Ich möchte einmal sagen: Wer spekuliert, der kann auch verlieren. Das ist freie Marktwirtschaft. Darauf beziehen sich hier immer ganz viele, und das bedeutet, dass wir vor allem demokratische Verhältnisse haben,

und wenn hier ein Instrument demokratisch eingesetzt wird, dann kann man tatsächlich auch verlieren. Ich finde das, ehrlich gesagt, nicht das Schlechteste, was passieren kann, hier ein internationales Zeichen zu setzen, dass wir dieses Kapital in der Stadt nicht haben wollen.

Ich hätte doch noch mal eine Frage an Sie: Ob Sie einmal darstellen können, wie viel Prozent von dem Kapital, das auf dem Immobilienmarkt investiert wird, eigentlich in den Kauf und Verkauf der Wohnungen investiert wird und wie viel in den Neubau. Ich habe mir das noch mal angeschaut. Meines Wissens nach werden 10 Prozent von dem Kapital, das in Berlin investiert wird, tatsächlich in den Neubau investiert, und 90 Prozent ist hier die Spekulation mit Boden, was dazu führt, dass die Bodenpreise in Berlin in manchen Bezirken in den letzten zehn Jahren um 1 000 Prozent gestiegen sind. Das ist keine normale Marktentwicklung, das ist Exzess, und es ist gut, dass es ein Instrument gibt, das hier etwas dagegen setzen möchte.

Zu den Nominallöhnen wurde schon etwas erzählt. Das wurde mir schon im Studium beigebracht, dass das ein Quatschwert ist, wenn man das mit der tatsächlichen realen Mietenentwicklung vergleichen möchte. Fehlende Kaufkraftbetrachtung, Inflation, ungleiche Lohnverteilung, alles das steckt nicht drin. Sie wohnen in Köln. Vielleicht kennen Sie sich nicht so gut aus mit der Berliner Situation, aber es ist wirklich schade, dass man hier immer wieder Zahlen, Daten, Fakten dargestellt bekommt, die an der Realität ziemlich weit vorbeigehen.

An den Kollegen vom BFW: Sie vertreten natürlich wirtschaftliche Interessen, und ich finde das ganz nachvollziehbar, dass Sie das erzählen, was Sie erzählen. Das würden andere an Ihrer Stelle auch tun, wenn man es müsste. Zwei Dinge, die ich Sie fragen möchte, sind, ob Sie zur Kenntnis genommen haben: Wir haben letzte Woche eine Studie vorgestellt, die öffentlich zugängliche Quellen genutzt hat, und demnach gibt es schon jetzt in Berlin mehr Wohnungen als Haushalte. Wie viel mehr Leerstand muss denn gebaut werden, und wie wird das Ihrer Meinung nach funktionieren, um diesen mietensenkenden Effekt zu haben? Ich glaube, das hat jemand anderes auch schon gefragt: Gibt es ein Beispiel historisch, aktuell in den letzten 20, 30, 40 Jahren irgendwo auf der Welt, wo das jemals funktioniert hätte, dass man so viel mehr Wohnungen baut, als man Zuzug hat, um damit die Mieten zu senken? Mir ist nur eine ganze Reihe an anderen Beispielen bekannt, in Deutschland zum Beispiel die Kommune Mannheim, die in den letzten Jahren erheblich mehr gebaut hat als es Zuzug gab, und trotzdem sind die Mieten erheblich gestiegen.

Noch ein paar Fragen, einmal an den Senat, wie das eigentlich mit diesem Rahmengesetz weitergeht, inwiefern die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eigentlich an der konkreten Gutachtenbeauftragung beteiligt war und welche Gespräche hierzu in Auswertung mit der Senatsverwaltung für Finanzen stattfinden.

An Frau Prof. Dr. Feichtner hätte ich noch die Frage: Sie hatten das, glaube ich, schon kurz in Ihrem Beitrag erwähnt. Können Sie noch mal ausführen, inwiefern ein Rahmengesetz, wie es nun vom Senat geplant ist, sinnvoll oder notwendig ist? Ich hatte in einer Stellungnahme der Initiative gelesen, dass es auch durchaus sein kann, dass es dadurch, dass dieses Rahmengesetz keine konkrete Rechtswirkung entfalten soll, auch sein könnte, dass es gar nicht zur Rechtsprüfung vom Bundesverfassungsgericht zugelassen wird. Nun waren Sie nicht nur Mitglied in der Expertenkommission Vergesellschaftung, die vom Senat einberufen wurde, sondern auch im wissenschaftlichen Beirat der Initiative. Deswegen würde mich interessieren, ob Sie darstellen können – der Bericht der Expertenkommission hat in den allermeisten Fra-

gen mit einer sehr deutlichen Mehrheit votiert –, inwiefern es gewissermaßen einen roten Faden gibt bei dem, was sich die Expertenkommission fachlich überlegt hat und bei dem, was am Ende im Gesetzesentwurf der Initiative steht.

An Herrn Rothemann hätte ich noch die Frage, wie das mit dem Prozess der weiteren Gesetzesausarbeitung – – Die Initiative hat bereits angekündigt, einen Volksentscheid damit starten zu wollen, was ich insofern bedauere, als ich mich freuen würde, wenn es hier eine Mehrheit im Hause gäbe, die die Mehrheit der Berlinerinnen und Berlin tatsächlich abbildete und man diesen Volksentscheid gewissermaßen nicht bräuchte, sondern hier schon ein Gesetz beschließen würde, aber dennoch die Frage: Wie sieht hier der weitere Prozess aus?

Zum Entschädigungsmodell wurden schon ein paar Fragen gestellt. Inwiefern ist es, vielleicht können Sie das noch mal darstellen, sinnvoll und geboten, diese exzessive Bodenpreisentwicklung an der Stelle zu kappen, wo Sie das kappen, und inwiefern ist es auch rechtlich möglich, dieses leistungslose Einkommen am Ende nicht zu entschädigen? Können Sie noch etwas zur Finanzierung sagen? Was bedeutet das für den Haushalt? Inwiefern ist die Vergesellschaftung haushaltsneutral?

Der letzte Punkt: Was für Dinge sind im aktuellen Gesetzesentwurf eingebaut, um zu verhindern, dass eine Regierung in Berlin, die zum Beispiel aus den jetzigen Parteien besteht, am Ende trotzdem umhinkommt, die Vergesellschaftung umzusetzen? – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Wir sind jetzt, was die Anhörung betrifft, bei einer Stunde zehn. Wir müssen bald fertig werden, damit wir noch die zwei fehlenden Tagesordnungspunkte schaffen, sprich: Wir haben noch ungefähr 35 Minuten. Jetzt hat jede Fraktion gesprochen. Ich habe allerdings noch drei Wortmeldungen: einmal CDU, zweimal SPD. Können wir trotzdem in die Stellungnahme des Senats einsteigen, dann eine Antwortrunde und dann eine kurze zweite Fragerunde machen? Wäre das okay? Ja?– Dann bitte Herr Gaebler!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Ich finde, die Anzuhörenden haben sehr gut die Diskussion in ihrer Breite, wie sie auch schon länger geführt wird, aufgezeigt. Der Senat hat mit der Expertenkommission auch das Ziel gehabt, dazu beizutragen, hier noch mal die verschiedenen Aspekte aufzuführen. Die Expertenkommission hat dazu im Grundsatz einige Dinge klar festgestellt. Es gibt aber auch ein paar Punkte, die eine Bandbreite darstellen, die noch mal genau unteretzt werden muss. Ich glaube, Kern der Frage ist immer: Wie schafft man es, den Artikel 15 erstmalig so anzuwenden, dass er am Ende auch vor Verfassungsgerichten Bestand hat oder nicht? Insofern bleibt es dabei, dass es gut wäre, wenn die Initiative, die schon lange sagt, dass sie ein Gesetz hat – jetzt hat sie eines in einem Entwurf vorgelegt –, dieses auch so einreichen würde, dass man es einer verfassungsrechtlichen Prüfung unterziehen kann. Dann wissen wir alle mehr und müssen nicht weiter darüber sinnieren, das vielleicht vorneweg. Da der Senat gewisse Zweifel hat, wie man das verfassungsrechtlich korrekt hinkommt, die Initiative schon länger sagt, sie weiß es ganz genau, wäre das an der Stelle hilfreich.

Frau Prof. Dr. Feichtner hat richtigerweise darauf hingewiesen, dass es einen Unterschied zwischen Enteignung und Vergesellschaftung gibt. Enteignung ist auch nicht der Kern des Artikel 15. Insofern kann man auch immer darüber diskutieren, ob der Name der Initiative richtig gewählt ist. Bei der Frage, welche Vergesellschaftungsmittel es gibt, die vielleicht we-

niger schwerwiegend sind als die Enteignung, glauben wir, dass das Thema gemeinwohlorientierte Vorgaben über eine Vergesellschaftung, also eine gemeinwohlorientierte Überführung, die nicht zwingend einen Eigentumsübergang bedeuten muss, vielleicht auch ein Weg wäre, über den man sich intensiver unterhalten muss.

Das Thema Vergesellschaftungsrahmengesetz hat nicht dieser Senat erfunden, sondern es ist vorher schon diskutiert worden, auch in anderen Konstellationen und bei Sondierungen im Vorfeld von Koalitionsverhandlungen. Insofern wundert es mich jetzt etwas, dass das hier von allen Seiten als völlig absurd dargestellt wird. Ich glaube, da gab es auch andere Diskussionen, wo gesagt wurde: Das ist vielleicht ein Zwischenstand, mit dem man dann auch juristische Klärungen herbeiführen kann. Was man in einem solchen Gesetz regeln kann oder nicht, das ist genau das Thema, das im Moment auch die Arbeitsgruppe bewegt. Wir haben für die Gutachtenbeauftragung Fragen zugeliefert. Das war gerade die Frage. Mit der Beauftragung selber, das hat die federführende Senatsverwaltung in Eigenregie gemacht, waren wir an der Stelle nicht befasst.

Ich finde es auch nicht zielführend, wenn man Neubau und Bestandseigentum gegeneinander ausspielt. Ich glaube, wir brauchen auf jeden Fall den Neubau, weil es zu wenig Wohnungen gibt und die auch durch eine andere Verteilung und eine andere Eigentumszuordnung nicht mehr werden. Wie wir im Bestand agieren und ob es schlau ist, 200 000 Wohnungen unter öffentliche Regie zu nehmen, bedeutet bei 2 Millionen Wohnungen insgesamt immer noch nicht, dass jetzt alle Mieterinnen und Mieter entsprechende Vorteile davon haben. Sie müssen aber, wenn es über Steuergelder geht, alle dafür bezahlen. Auch das muss man immer im Blick haben. Ob das am Ende eine vernünftige Abwägung ist, das ist hier dargestellt worden, dass es sowohl Argumente dafür als auch dagegen gibt. Ich glaube aber, es gibt auch noch andere Regulierungsinstrumente, mit denen an der Stelle gearbeitet wird. Aber wie gesagt, wir brauchen den Neubau auf jeden Fall auch, um den Fehlbedarf zu decken, den es im Moment gibt.

Im Bestand müssen wir mit den Instrumenten, die wir jetzt schon haben, den Fehlentwicklungen, die es dort gibt, entgegenwirken. Dafür gibt es Regulierungsmöglichkeiten. Die kann man aus meiner Sicht auch noch mal erweitern und verstärken. Das soll vor allen Dingen auch sicherstellen, dass die Kontrollinstrumente und dann die entsprechenden Restriktionen oder Bußgelder oder anderes konsequent angewendet werden. Dazu gehören aber auch Dinge wie Treuhänderschaft, Ersatzvornahmen, Zwangsverwaltungen und Ähnliches. Das soll nicht die treffen, die ordentlich ihre Wohnungen bewirtschaften und das auch mit Augenmaß machen, aber die schwarzen Schafe der Immobilienwirtschaft wollen wir damit erreichen. Das sind die Themen, die wir unabhängig von dieser Diskussion über Vergesellschaftung oder keine Vergesellschaftung als Senat bewegen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Senator! – Kommen wir nun wieder zu unseren Anzuhörenden. Ich schlage vor, wir machen das in der gleichen Reihenfolge wie eben. – Frau Prof. Dr. Feichtner, bitte schön, und in der Kürze liegt die Würze!

Prof. Dr. Isabel Feichtner (Universität Würzburg): Ich versuche es. – Die erste Frage war: Warum nicht Marktwert? – Dazu würde ich erst mal darauf hinweisen, dass weder Artikel 14 noch Artikel 15 von Wertentschädigung sprechen, sondern Artikel 14 spricht von einer gerechten Interessensabwägung bei der Entschädigung. Artikel 15 verweist für die Entschädi-

gung auf die Regeln in Artikel 14, aber auch nur entsprechend. Das heißt, wir müssen bei der Entschädigung bei einer Vergesellschaftung nach Artikel 15 auch berücksichtigen, dass die Vergesellschaftung ganz andere Zwecke verfolgt als die Enteignung. Bei der Enteignung macht das manchmal Sinn, und das wird in der Praxis auch getan, den Verkehrswert zum Ausgangspunkt zu nehmen, nämlich dann, wenn zum Beispiel enteignet wird, um bestimmte Verwaltungsvorhaben zu verwirklichen. Man strebt erst einen Verkauf an, die Eigentümerin ist nicht Willens zu verkaufen, dann wird zum Mittel der Enteignung gegriffen, aber die Eigentümerin soll eigentlich so dastehen, als hätte sie ihr Eigentum verkauft, als hätte sie den Verkehrswert bekommen und kann sich dafür wieder ein Äquivalent kaufen. Bei Artikel 15 ist es eben etwas anderes, denn da geht es nicht darum, ein bestimmtes Verwaltungsvorhaben zu verwirklichen, sondern es geht um eine Strukturreform, und es geht gerade darum, in eine Wirtschaftsweise zu kommen, in der der Verkehrswert keine Rolle mehr spielt.

Deswegen kann man sich fragen: Soll man bei Artikel 15 bei der Entschädigung überhaupt vom Verkehrswert ausgehen – das ist eine Option – und dann verschiedene Abschläge machen, oder formuliert man gleich einen anderen Ausgangspunkt? Das war bei weitem der schwierigste Punkt in der Kommission, die Frage der Entschädigung, und das war auch wieder der schwierigste Punkt bei der Erarbeitung eines Vergesellschaftungsgesetzes. Ich finde, der Kompromiss ist wirklich sehr gut gelungen, also zu sagen: Wir brauchen eigentlich einen ganz neuen Wert, und wir nennen ihn den Vergesellschaftungswert. Warum? – Wert ist nichts, was man irgendwie findet, sondern es gibt verschiedene Methoden, die zu unterschiedlichen Werten führen. In der Immobilienwertverordnung haben wir das Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren. Die haben alle wirklich große Nachteile, wenn es darum geht, die Entschädigung bei einer Vergesellschaftung zu bestimmen, weil die auf ganz andere Zwecke ausgerichtet sind.

Der Vorschlag der Initiative ist jetzt, das Sachwertverfahren zu nehmen und zu modifizieren, um sowohl dem Vergesellschaftungsinteresse gerecht zu werden, also dem Interesse, dass Wohnungen keine Geldanlagen mehr sein sollen, als auch dem Interesse derer, die ihr Eigentum verlieren. Wie macht der Vorschlag das? – Die Alteigentümer bekommen die Herstellungskosten, so wie sie heute bestünden, sollten die Immobilien wieder hergestellt werden. Das entspricht dann auch der Gebrauchswertzentrierung, und das entspricht auch der Vorgabe, dass das Land Berlin sich nicht bereichern soll. Das heißt, das, wodurch Sie bereichert werden, weil Sie die Gebäude bekommen, geben Sie als Entschädigung zurück. Dann sieht das Sachwertverfahren herkömmlich auch einen Bodenwertanteil vor, und der wird dann bereinigt, um die durch die Geldpolitik der EZB mitverursachten starken Bodenwertsteigerungen in den vergangenen Jahren auszugleichen, das heißt, die nicht zu entschädigen, weil die nicht auf irgendeine Risikotragung der Investoren zurückzuführen sind.

Das beantwortet vielleicht auch ein bisschen die Frage nach dem Zusammenspiel der Kommissionsarbeit und der Arbeit am Vergesellschaftungsgesetz. Das Vergesellschaftungsgesetz arbeitet ganz intensiv mit den Ergebnissen der Expertenkommission, und ich habe selber in der Expertenkommission eine Mindermeinung vertreten. Ich bin der Meinung, wir müssen Artikel 15 als Grundrecht interpretieren, was dann zu sehr viel geringeren Anforderungen an die Vergesellschaftung führt. Zum Beispiel sage ich, es braucht überhaupt keine Verhältnismäßigkeitsprüfung. Das macht die Initiative nicht mit, weil sie eher sichergehen wollen, dass auch ein Verfassungsgericht dieses Gesetz hält und sich damit an der Auffassung orientiert:

Doch, es braucht eine Verhältnismäßigkeitsprüfung, die modifiziert sein muss, um dem Vergesellschaftungsprozess Rechnung zu tragen.

Das ist auch meine Antwort auf Frau Schmidberger, wie ich diesen Prozess einschätze, wie es weitergeht nach dem Bericht der Expertenkommission, wo wir uns mehr als ein Jahr lang intensiv mit den Fragen auseinandergesetzt haben. Dazu möchte ich sagen: Sie finden natürlich immer Gutachterinnen und Gutachter, Sie werden immer einen Kollegen oder eine Kollegin von mir finden, die erklärt: Die Berliner Verfassung steht der Vergesellschaftung entgegen. Das liegt in unserem Metier begründet. Aber unsere Disziplin ist nicht nur dazu da, zu sagen, ob irgendetwas verfassungsgemäß oder verfassungswidrig ist, sondern ich zum Beispiel begreife Recht als ein Gestaltungsinstrument und würde sagen: Jetzt ist es an der Zeit, fähige Juristinnen und Juristen und Personen mit anderer Expertise zusammenzubringen, sich diesen Gesetzesentwurf anzuschauen und dann konstruktive Vorschläge zu machen und das nicht einfach wieder auszulagern und zu sagen: Jetzt soll sich ein Verfassungsgericht das anschauen, denn die werden nichts anderes machen als das, was wir in der Kommission gemacht haben. Das ist meine Meinung oder Auffassung dazu.

Es wurde nach dem Mehrwert der Demokratisierung gefragt. – Dazu möchte ich sagen, dass die Vergesellschaftung ein zweifach demokratisches Projekt ist. Erst mal ist der Weg dahin demokratisch, und in diesem Fall ist er sogar basisdemokratisch legitimiert, und das Ziel ist dann eben auch die Demokratisierung, und damit macht es das zu einem ganz anderen Projekt als irgendwelche technokratischen Vorschläge, wie man die Wohnungskrise beheben kann. Ich denke, in der Demokratie sollten Mieterinnen und Mieter nicht als unmündige Personen, denen man helfen muss, behandelt werden, sondern als demokratische Subjekte, die durchaus auch eine eigene Meinung dazu haben, wie ihre Situation verbessert werden kann oder sollte, und das vor allem in einer Situation, wo wir uns in einer großen demokratischen, aber auch in einer ökologischen Krise befinden.

Zum Privateigentum: Die Vergesellschaftung möchte nicht das Privateigentum insgesamt abschaffen. Auch Artikel 15 bietet keine Grundlage für die Abschaffung von Privateigentum, sondern geht davon aus, dass es bestimmte Kategorien gibt, Grund und Boden, Produktionsmittel und natürliche Ressourcen, die nicht unbedingt in Privateigentum stehen müssen, vielleicht auch nicht sollten, überlässt es dann aber der demokratischen Entscheidung, in Gemeineigentum zu überführen. Hier möchte ich darauf hinweisen, dass es auch das Bundesverfassungsgericht als problematisch ansieht, das Boden Gegenstand von Privateigentum ist, zumindest darf man Boden nicht behandeln wie eine andere x-beliebige Ware, sondern da muss in besonderer Weise das Gemeinwohl berücksichtigt werden.

Dann komme ich zum Rahmengesetz, weil gesagt wurde, es sei doch gut, wenn ein Vergesellschaftungsrahmengesetz gemeinwohlorientierte Vorgaben macht. – Ja, Artikel 14 verpflichtet den Gesetzgeber, das Privateigentum durch Inhalts- und Schrankenbestimmungen so auszugestalten, dass dann dem Gemeinwohl Rechnung getragen wird. Dazu braucht es nicht die Vergesellschaftung. Das ist einfach die Sozialbindung des Eigentums, die im Grundgesetz in Artikel 14 festgeschrieben ist, die den Gesetzgeber dazu verpflichtet, Inhalts- und Schrankenbestimmungen zu machen, besonders, wenn Eigentum eine starke Sozialbindung aufweist wie beim Wohnungseigentum. Vergesellschaftung ist aber etwas anderes. Bei der Vergesellschaftung geht es im Kern um Mitbestimmung, Selbstbestimmung und die Aufhebung der Privatnützlichkeit, und da ist insbesondere die Überführung in Gemeineigentum ein sinnvolles

Mittel, auch wenn man vielleicht denkt, dass man sich noch andere Formen der Gemeinwirtschaft überlegen kann, aber reine Inhalts- und Schrankenbestimmungen sind jedenfalls keine Überführung in Gemeinwirtschaft.

Was ist mit den Grundpfandrechten bei der Vergesellschaftung? – Da erfolgt ein unbelasteter Erwerb. Die Mietverträge bleiben natürlich bestehen, aber die Grundpfandrechte nicht.

Wie begründe ich die Verfassungsmäßigkeit insgesamt? Dazu verweise ich auf den Kommissionsbericht. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Kranz, bitte schön!

Michael Kranz (BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.): Vielen Dank! – Vielleicht, weil die Frage zweimal kam, ein Beispiel aus der Vergangenheit, wo Wohnungsneubau Mieten entlastet hat. Da muss man gar nicht so weit weggehen und gar nicht so weit nach hinten, ins Berlin der Neunzigerjahre. Der Wohnungsneubau im Berlin der Neunzigerjahre hat dazu geführt, dass sich ein Finanzsenator Sarrazin erlauben konnte, die soziale Wohnungsbauförderung einzustellen, weil die sozialen Mieten höher waren, als die freifinanzierten. Ich habe in der Zeit meine berufliche Karriere in der Wohnungswirtschaft begonnen und kann mich noch gut an Zeiten erinnern, wo wir auf eine Wohnung keinen Bewerber hatten, vielleicht auf fünf Wohnungen einen Bewerber und um 4,50 Euro nettokalt gekämpft haben. Also da müssen wir gar nicht weit gucken. Da hat der Wohnungsneubau, nämlich die Neubauoffensive in den Neunzigerjahren, insbesondere in den östlichen Bezirken zu einer massiven Entspannung des Wohnungsmarktes geführt. Das ist sicherlich historisch auch der Grund dafür, warum man in Berlin mal entscheiden musste, Wohnungsbestände zu veräußern. – Das als Antwort darauf.

Dann kam noch die Bemerkung, die Vonovia – Herr Schenker, Sie waren das, glaube ich – würde nicht bauen. – Ich meine, es sei anders, die Vonovia hätte ein Tochterunternehmen, das sich sehr intensiv mit Wohnungsneubau beschäftigt. Das ist die BUWOG, und die baut 50 000 Wohnungen in Deutschland, mit dem Fokus auf Berlin. Ich kenne die Zahl nicht ganz genau, aber ich denke, etwa 60 Prozent.

Ein großes Problem, das wird hier auch wenig besprochen, ist, wenn Sie sagen, es gibt mehr Wohnungen als Haushalte. Das müsste man noch mal eruieren. Nach meiner Kenntnis – der Wohnungsmarktbericht von der IBB ist kürzlich herausgekommen – haben wir eher ein Problem der Belegung. Wir haben viele große Wohnungen mit einem Einpersonenhaushalt. Wir haben 50 Prozent Einpersonenhaushalte in Berlin, weitere 25 Prozent Zweipersonenhaushalte. Das belastet natürlich die Flächenverfügbarkeit massiv. Die Durchschnittsfläche pro Kopf sind über 40 Quadratmeter. Das ist das Problem, weshalb wir aktuell keine Wohnungen zur Verfügung haben.

Die Zahl ist so ein bisschen untergegangen im Vortrag. Wenn wir die Durchschnittsmiete von 8,02 Euro bei der Vonovia nehmen, oder wir gucken auf den Mietspiegel, dann sind wir etwas unter 8 Euro. Das Problem ist, auch wenn wir die Wohnung für 1 Euro anbieten könnten, und zwar nicht pro Quadratmeter, sondern für die gesamte Wohnung, müsste ich bei einer Bewerbung für eine Wohnung 100 Leute wegschicken, und nur einem kann ich die Wohnung geben. Deswegen beharren wir immer so gebetsmühlenartig auf dem Neubau. Neubau bringt etwas,

Beispiel Neunzigerjahre Berlin oder um die Jahrtausendwende. Alles andere steht dahinter aus unserer Sicht. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Kranz! – Herr Rothemann, bitte schön!

Armin Rothemann (Initiative Deutsche Wohnen & Co. Enteignen): Ich hake an der Stelle gerne noch mal ein, vor allem, wenn es um das Schlagwort Neubau geht. Von Frau Schmidberger war auch an uns als Initiative die Frage gerichtet worden, wie wir denn zum Neubau stehen. – Ganz grundlegend finden wir Neubau natürlich gut, wenn er sinnvoll da gebaut wird, wo er gebraucht wird. Auch unser Gesetz adressiert überhaupt keinen Neubau und will ihn auch nicht verhindern. Das stellen wir überhaupt nicht in Abrede. Die Sache ist nun aber, es gibt zwei unterschiedliche Probleme, nämlich zum einen, dass es nicht genügend Wohnungen gibt, und das andere Problem ist, dass immer mehr Berlinerinnen und Berliner sich die Miete nicht mehr leisten können. Jetzt ist die Frage: Inwieweit hängen die beiden Sachen denn nun letzten Endes zusammen? Da ist unsere Position ganz klar. Neubau wird nicht für eine Sicherung der Bestandsmieten sorgen können. Neubau wird Berlin nicht bezahlbar halten, sondern Neubau wird nur dafür sorgen, dass ein paar mehr Wohnungen in Berlin gibt, wo aber auch die große Frage im Raum steht, wo die denn gebaut werden sollen, und außerdem wird momentan auch das Falsche gebaut, nämlich in diesem spekulationsgetriebenen Marktumfeld, wo maximale Ausnutzung der Quadratmeterflächen angezeigt ist, wo Mikroapartments gebaut werden, Gewerbe und sinnlose Hochhaustürme, die die Bevölkerung Berlins überhaupt nicht benötigt.

Das heißt: Kann uns Neubau aus dem Problem herausbringen, dass die Mieten der Berlinerinnen und Berliner immer weiter steigen? Ich glaube, was hier im Raum ab und zu vergessen wird, ist: Wir reden nicht über Investoren, wir reden nicht über Banken, wir reden nicht über irgendwelche Fonds und Unternehmen, sondern letzten Endes geht es doch um die Menschen in dieser Stadt. 85 Prozent der Berlinerinnen und Berliner wohnen zur Miete, und ich glaube, wir sollten ein bisschen mehr darüber reden, was wir für die eigentlich tun müssen und nicht, wen wir potenziell aus dieser Stadt verjagen. Denn das Schlimmste ist nicht, wenn irgendwelche Investoren die Stadt verlassen, sondern wenn die Berlinerinnen und Berliner die Stadt verlassen müssen. Ich glaube, das wächst Ihnen so ein bisschen über den Kopf. Das vergessen Sie, das sage ich in diese Richtung, das sage ich in diese Richtung, aber auch manche andere, die sich in diesem Raum ambivalent oder differenziert geben, sollten da mal in sich gehen, für wen wir eigentlich Politik machen.

Wir haben tatsächlich das Beispiel geprüft, in was für einem Szenario Neubau dazu beitragen kann, dass die Mieten sinken, nämlich dann, wenn ein Leerstand von 10 bis 20 Prozent in der Stadt produziert wird. Das waren beispielsweise Fälle in Cottbus oder Eisenhüttenstadt nach der Wende. Jetzt stellen wir uns mal ein Berlin vor, in dem so viel gebaut wird, dass 10 bis 20 Prozent der Immobilien leerstehen, und dann fangen endlich die Mieten zu sinken an: Ist das die Version, die Sie für Berlin haben, das Szenario, das Sie sich ausmalen? Ich glaube, wir alle merken, dass das unrealistisch ist und an der Realität in dieser Stadt vorbeigeht. – So viel zum Neubau. Wir brauchen Neubau, aber nicht, um die Mietenkrise zu lösen. Das ist das Falsche, und deswegen sagen wir: Vergesellschaftung ist der richtige Weg.

Kommen wir noch mal auf den Finanzierungskomplex zu sprechen. Wir haben ganz viel zum Thema Entschädigung und Finanzierung gehört. Kann Berlin sich das leisten? Kann Berlin

sich das nicht leisten? Es ist so, ich verstehe Ihre Bedenken dazu, aber wir haben uns natürlich extrem lange Gedanken gemacht. Wir nehmen das überhaupt nicht auf die leichte Schulter. Wir wollen natürlich nicht, dass Berlin in irgendeinem Schuldenchaos versinkt. Wir wollen nicht, dass der Haushalt derartig belastet wird, dass keine Schulen mehr gebaut werden können oder Ähnliches. Das sind Sachen, die haben wir seit zwei Jahren im Blick, und deswegen ist es natürlich schön, dass Sie das auch im Blick behalten. Aber wovon wir uns ganz klar distanzieren möchten, ist, dass Sie uns jetzt hier und heute in dieser Runde auf den Gedanken bringen, dass diese Milliardensummen irgendwie ein Problem sein könnten. Das ist uns durchaus bewusst, und das seit vielen Jahren.

Wie adressieren wir dieses Problem? – Wir adressieren dieses Problem dadurch, dass wir eine Entschädigungsregelung entworfen haben, wo wir wirklich sehr kritisch mit uns ins Gericht gegangen sind. Sie haben vielleicht gemerkt, wir haben früher eine andere Entschädigungsregelung propagiert, das faire Mietenmodell, wo wir nur davon ausgegangen sind, was sich Menschen, die an der Armutsgrenze leben, maximal an Miete leisten können. Dieses Verfahren haben wir über Bord geworfen und haben anstelle dessen das jetzige Modell entwickelt, das auf dem Bewertungsgesetz basiert. Das ist ein Verfahren, das jetzt schon bei der Ermittlung von Immobilienwerten, beim Anfall der Erbschaftsteuer von den Finanzämtern angewandt wird. Das ist extrem rechtssicher. Das ist extrem erprobt. Wir haben das für den Berliner Fall modifiziert, denn in der juristischen Welt ist es nun mal so, wenn man irgendetwas anwendet, muss man es auch an den Fall anpassen, damit es rechtssicher ist.

Das haben wir für die Berliner Verhältnisse getan, und wir haben uns angeguckt, ab wann die Spekulation in den unterschiedlichen Geschossflächenklassen, nämlich 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5, Spekulationswerte erreicht hat, die absolute Exzesse darstellen, die so, wenn man sich die Bundesverfassungsgerichtsrechtsprechung anguckt, nicht mehr entschädigt werden können. Ich habe das eingangs schon gesagt. Das Bundesverfassungsgericht sagt bei der Rechtsprechung zu Artikel 14 ganz klar: Entschädigt wird eigene Leistung, aber die Verfassung schützt eben keine Spekulation, und das ist durchaus auch verständlich. Was bedeutet das? – Die Immobilienkonzerne bewerten ihre Bestände nach ganz spekulativer Maßgabe und tragen in die Bücher Werte ein, die ihnen gefallen, aber das ist nicht immer an einen realen Gegenwert gekoppelt. Auf diesen realen Gegenwert kommen wir mehr oder weniger, indem wir dieses Entschädigungsmodell ansetzen.

Was ist mit den Banken? Sind die Banken jetzt die ganz großen Leidtragenden? – Auch darüber haben wir uns natürlich Gedanken gemacht, und selbst bei der Enteignung nach dem BauGB ist es so: Die Banken müssen sich an den Hauptentschädigungsberechtigten halten, und das, was Ihnen möglicherweise an Entschädigung zusteht, müssen sie sich dann von dem Hauptentschädigungsberechtigten holen. Der Wert der Entschädigung hierauf ist gedeckelt. Wenn Sie jetzt sagen: Moment mal, da sind ganz große Belastungen und Kredite auf diesen Immobilien, die vergesellschaftet werden, dann ist das so. Ja, das stimmt, die Grundpfandrechte werden aber gelöscht. Die Forderungen, die vertraglich bestimmt sind, können natürlich fortbestehen. Dann muss sich die Bank an den entschädigungsberechtigten Konzern halten und bekommt von dem den gedeckelten Entschädigungswert als eigene Entschädigung zurück. Das kann man gerecht oder ungerecht finden, das ist aber jetzt schon Realität im Enteignungsrecht. Daran orientieren wir uns. Das haben wir einfach nur übernommen.

Andererseits müsste man sich auch umgekehrt die Frage stellen: Trägt die Allgemeinheit, und kann das denn sein, das Risiko für fehlgegangene Bankgeschäfte? In der Betriebs- und Volkswirtschaft heißt es: Der Zins, den eine Bank kassiert, ist die Gegenleistung für das Risiko, das die Bank eingeht. Nun ist es so, dass Güter wie Grund und Boden nach der Verfassung – das hat Frau Feichtner gerade auch noch mal gesagt – unter Vergesellschaftungsvorbehalt stehen. Eigentum verpflichtet. Wer als Bank solche Geschäfte macht, muss davon ausgehen: Es kann theoretisch jederzeit passieren, dass der Staat regulierende Maßnahmen ergreift, sei das nun im Fall einer Vergesellschaftung oder im Fall einer sonstigen Inhalts- und Schrankenbestimmung, und das muss im Risiko eingepreist werden. Die Konsequenz sollte eigentlich sein, dass Vonovia vielleicht von Anfang an höhere Zinsen an diese Bank hätte zahlen müssen, denn das Risiko der Vergesellschaftung ist spätestens seit 2021 für alle absolut ersichtlich. Dann muss die Bank das in ihr Geschäftsgebaren und in ihr Geschäftsmodell einpreisen, aber die Allgemeinheit wird eben nicht für das Risiko der Banken haften. Das ist ausgeschlossen. Das ist auch heute nicht so.

Zur Finanzierung, dies noch vorausgeschickt, haben wir eine Finanzierungsstudie in Auftrag gegeben, und vor uns hat sich auch schon der Landesrechnungshof mit der Frage der Finanzierung der Vergesellschaftung beschäftigt. Der Landesrechnungshof hatte einen sehr guten ersten Debattenaufschlag veröffentlicht. Wir erinnern uns: Er hat verschiedene Entschädigungssummen untersucht und berechnet, ob Berlin die aus den Mieteinnahmen zurückzahlen kann, ja oder nein. Er hat einmal sehr niedrige Summen angesetzt, 8 und 11 Milliarden Euro, und hat gesagt: sehr gut, das kann Berlin zurückzahlen –, und dann einen kleinen Sprung gemacht und noch mal 29 und 36 Milliarden Euro untersucht. Da hat der Landesrechnungshof

dann auch zu Recht gesagt: Na ja, da wird es dann kritisch, da knirscht es, wenn man das nur aus den Mieteinnahmen finanziert und gleichzeitig die Bestände gut in Schuss halten muss, Finanzierungskosten hat und so weiter. Das wird eng werden.

Das haben wir als Initiative gesehen und haben eine Studie in Auftrag gegeben, die genau diese Lücke noch mal untersucht hat. Dabei ist ein realistischer Refinanzierungskorridor für die Entschädigung herausgekommen – bei einer Entschädigung, wie wir sie uns vorstellen, und bei einer bestandserhaltenen soliden Bewirtschaftung –, der zwischen 10 und 17 Milliarden Euro liegt. Wir als Initiative sagen seit eh und je: 8 bis 18 Milliarden Euro ist ein realistischer Entschädigungskorridor bei der Frage, wie teuer die Entschädigung wird. Das heißt, wir haben da sozusagen einen Volltreffer.

Wir hatten vor zwei Wochen auch ein Fachgespräch an der HTW in Adlershof, und da war ein Vertreter des DIW, der auch gesagt hat: Wenn man das nebeneinander legt, Landesrechnungshof und die Studie von uns, von Andrej Holm und weiteren, die wir vor zwei Wochen vorgestellt haben, widersprechen die sich an der Stelle überhaupt nicht, sondern passen total gut zusammen. Deswegen fühlen wir uns da, ehrlich gesagt, auf der sicheren Seite, was die Finanzierung angeht. Wir könnten ewig darüber reden, aber ich wollte Ihnen nur einmal zeigen, dass das Thema durchdacht ist. Wir können gerne an anderer Stelle noch mal daran anknüpfen.

Noch kurz zur Sanierung: Natürlich treibt uns um, dass die Menschen, die später in den vergesellschafteten Beständen wohnen, ein sicheres, sauberes und geordnetes Zuhause haben. Jetzt aber so zu tun, als ob die AöR später gar nichts leisten könnte, ist, ehrlich gesagt, maximal zynisch, denn ich frage mich, ob Sie die Zeitung lesen. Die Menschen wohnen doch jetzt schon bei Adler in verschimmelten Beständen, bei total hohen Mieten. Die haben ganz verlotterte Wohnverhältnisse. Die beschwerten sich darüber aus den unterschiedlichsten Stadtbezirken. Das steht jeden Tag in der Zeitung. Jetzt so zu tun, als ob das erst durch die Vergesellschaftung eintreten würde, ist ehrlich gesagt zynisch, denn das ist schon heute die Lebensrealität von Millionen Berlinerinnen und Berlinern. Das ist genau der Punkt, weswegen wir hier sitzen und genau das, was wir gerne ändern möchten. Das wollte ich nur noch mal sagen, damit wir an dem Punkt klar sind und über dieselbe Sache sprechen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen herzlichen Dank! – Herr Prof. Voigtländer, bitte schön!

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.) [zugeschaltet]: Vielen Dank für die vielen Fragen und Anmerkungen! – Ganz am Anfang zu dem Thema Nominallohne und Mieten: Wir müssen Gleiches mit Gleichem vergleichen, das heißt, wenn wir die Neuvertragsmieten ohne Abzug der Inflation betrachten, dann müssen wir das natürlich auch bei den Löhnen so machen, und da haben wir tatsächlich beides gleichermaßen betrachtet, hier die Nominallohnentwicklung und die nominale Entwicklung der Neuvertragsmieten. Ganz am Ende – Sie können die Folie noch mal sehen – habe ich den Durchschnitt für diese Zeit ausgewiesen, und da sehen Sie: Es sind bei den Mieten 4,7 Prozent und bei den Nominallöhnen 4,3 Prozent. Wenn ich jetzt noch 2025 mitberücksichtige, das ist sehr spannend, stagnieren die Neuvertragsmieten in Berlin, die Nominallöhne steigen weiter, dann haben wir da etwa eine ausgeglichene Entwicklung.

Was das Thema Kaufkraft angeht: Ja, wir betrachten dann natürlich die Kaufkraft abzüglich der Inflation. Da bleibt in Berlin aber noch einiges übrig. Das ist vielen in der Stadt vielleicht gar nicht bewusst, aber die Reallöhne steigen fast um 4 Prozent pro Jahr. Da kann man natürlich sagen, das ist nicht gleichermaßen verteilt in der Bevölkerung. Das ist richtig. Das ist ein Durchschnittswert. Das sind übrigens Daten vom Statistischen Bundesamt. Die sind auch valide, aber das sind natürlich Durchschnittswerte. Es gibt natürlich Armut in Berlin, und es gibt diejenigen, deren Löhne überproportional steigen. Aber was auch wichtig ist, gerade mit Blick auf die Bestände, die wir uns anschauen, ist, wir hatten vor einigen Jahren mal eine Untersuchung gemacht: Wer wohnt eigentlich in den Beständen der großen Wohnungsunternehmen? –, und da stellt man dann eben auch fest: Es sind zu 25 Prozent Menschen, die armutsgefährdet sind, es sind auch einige, die unter dem Durchschnitt liegen, aber es gibt auch viele, die über dem Durchschnitt liegen. Natürlich gibt es da auch Menschen, die auch von dieser Nominallohnentwicklung profitieren. Wir müssen uns immer klarmachen: Die Bestandsmieten wachsen, aber sie wachsen oftmals langsamer als die Löhne und die Einkommen. Das heißt, für viele ist die Wohnkostenbelastung, gerade im Bestand, gerade wenn ich langjähriger Bestandsmieter bin, relativ komfortabel. Das müssen wir uns eben auch klarmachen.

Zur Sanierung: Ich fand den Einwurf fast ein bisschen zynisch, denn natürlich können Sie kritisieren, dass die großen Wohnungsgesellschaften zu wenig sanieren, aber wenn Sie nur ein Fünftel für die Sanierungskosten ansetzen, wird es natürlich noch schwieriger. Die Herausforderung im Gebäudebestand ist riesig. Wir wollen bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand haben. Wir wollen aber natürlich auch qualitative Modernisierungen. Wir brauchen auch mehr altengerechte Wohnungen, also barrierearme Wohnungen, und all das erfordert Investitionen. Deswegen ist es auch falsch zu sagen: Diejenigen, die kaufen, spekulieren einfach, die machen gar nichts, sondern da stehen natürlich auch schon Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen dahinter. Ich glaube, für die Mieter ist nichts schlimmer, als wenn sie nachher in unterfinanzierten Gebäuden leben, die nicht wirklich instand gehalten werden. Die Gefahr ist groß, denn wenn das nicht ausreicht, was sie ansetzen, wenn sie dann nachher doch viel mehr bezahlen müssen, wenn sie zu wenig Geld für die Sanierung haben, dann wird das auf die Qualität der Wohnungsbestände gehen.

Zu den Studien: Es gibt sehr gute Studien, die zeigen, dass mehr Neubau auch die Mieten moderiert, die Kaufpreise moderieren kann, auch vor Gentrifizierung schützt. Mir ist eine Studie aus den USA im Kopf, die das sehr schön vergleicht, auch sehr hochrangig publiziert, die stelle ich Ihnen gerne im Nachgang zur Verfügung, wo man sehr schön sehen kann, dass sich Neubau lohnt. Das Paradebeispiel war da Atlanta, aber es gibt auch ein paar andere Städte, die das sehr gut gemacht haben.

Was ist mit den Alternativen? – Ich glaube, das Entscheidende ist tatsächlich, dass wir die Situation haben, dass wir in Berlin viel zu wenig bauen, nach unseren Berechnungen etwa nur die Hälfte dessen, was man braucht, und das schon seit einigen Jahren, und dadurch baut sich einfach ein sehr großer Druck auf. Das sieht man übrigens auch an Überbelegungszahlen. Wir sehen, dass in den Großstädten insgesamt ein Drittel der Familien in sogenannten überbelegten Wohnungen lebt, das heißt, rechnerisch steht nicht für jedes Haushaltsmitglied ein Raum zur Verfügung. Da entsteht natürlich ein erheblicher Druck. Deswegen ist das Entscheidende, den Neubau zu forcieren. Das kann man aber auch sozialer gestalten, als es bisher möglich ist. Viele Städte nutzen beispielsweise Konzeptvergaben. Das ist etwas, was in Berlin noch nicht in der Weise entwickelt ist. Das heißt, man schaut bewusst, gibt nicht nur den Preis vor, son-

dern vergibt auch danach, ob entsprechend preisgünstige Wohnungen oder besonders kleine Wohnungen entstehen, je nachdem, wo man den Mangel besonders sieht. Das ist sicherlich ein wichtiges Thema.

Ein anderes Thema, das wichtig wäre, sind die Belegrechte. Belegrechte zu kaufen, gerade in der jetzigen Situation – ich glaube, man kann dann sicherlich mit den großen Wohnungsgesellschaften verhandeln –, ermöglicht ihnen, die Wohnungen denen zu geben, die besonders bedürftig sind. Das können zum Beispiel auch die Obdachlosen sein. Frau Schmidberger hat das zu Recht angesprochen. Das ist ein großes Thema, und da hätte man natürlich auch ein Instrument, wie man die dann wieder in den Markt bringen kann. Das ist ganz entscheidend.

Was letztlich auch für die Menschen wichtig ist, ist, dass in die soziale Infrastruktur investiert wird. Das ist eigentlich das, was für viele Mieter mit geringem Einkommen ganz entscheidend ist, dass die Kindergärten funktionieren, dass die Schulen funktionieren, dass der ÖPNV funktioniert, dass die Gesundheitsvorsorge funktioniert. Meine Befürchtung ist: Wenn Sie jetzt diesen Weg gehen, dass Sie sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten nehmen, um gezielt in die soziale Infrastruktur zu investieren, ist das eigentlich das, was ich vor allen Dingen in den Vordergrund gestellt habe, dieser enorme Vertrauensverlust, den wir da auslösen. Wenn ich davon ausgehen muss, dass der Staat nicht mehr berechenbar ist, dass er möglicherweise vergesellschaftet, enteignet und dass er dann auch unterhalb des Marktwertes entschädigt, ist das ein Riesensisiko für viele Investoren, und das wird zu einem gewissen Exodus der Wirtschaft führen. Ich kann mir vorstellen, dass viele Unternehmen dann überlegen, ihren Standort zu wechseln, aus Berlin rauszugehen, weil damit – Sie haben es selber angesprochen – eine hohe Risikoprämie verbunden ist. Das bedeutet letztlich, dass dann die Berliner gehen werden, weil sie sagen: Okay, hier gibt es keine Arbeitsplätze mehr. Hier gibt es keine wirtschaftlichen Perspektiven mehr für mich.

Ganz wichtig ist das Thema Finanzierung. Es gibt viele Beispiele, wo Sie sehen, dass die Risikoprämien in der Staatsfinanzierung deutlich nach oben gegangen sind. Es kam die Frage auf: Woher kommen die 4,5 Prozent? Die eigentlichen Finanzierungskosten sind deutlich niedriger. – Die Kollegen um Holm haben richtigerweise gesagt: Na ja, wenn wir 100 Jahre finanzieren wollen, dann ist der Finanzierungszins natürlich höher, bei 4,5 Prozent, aber wenn wir jetzt diesen Weg gehen und unterhalb des Marktwertes enteignen, dann bedeutet das letztlich, dass der Finanzmarkt Vertrauen verlieren wird. Die Risikoprämie, die Bonität des Landes Berlin ist in Gefahr. Wie sich das genau auswirken wird, wäre eine spannende Studie. In der Kürze der Zeit war das nicht möglich, aber wenn man die historischen Beispiele anschaut, kann das schnell bedeuten, dass die Finanzierungskosten für Berlin am Kapitalmarkt insgesamt um ein bis zwei Prozentpunkte steigen könnten. Das heißt, alle Vorhaben, die Sie haben, werden deutlich teurer, und das macht es noch mal schwieriger, überhaupt Investitionen in die soziale Infrastruktur zu ermöglichen. Deswegen kann ich von diesem Weg aus ökonomischen Gründen einfach nur warnen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Prof. Dr. Voigtländer! – Wir haben jetzt noch eine Viertelstunde Zeit, um unsere zwei anderen Tagesordnungspunkte zu erledigen. Das würde aber bedeuten, dass wir den Tagesordnungspunkt jetzt abschließen müssen. Wir haben noch vier Wortmeldungen auf der Redeliste, einmal CDU, zweimal SPD, einmal Grüne. Mein Gefühl sagt mir, dass das Ziel der Anhörung für heute erreicht ist. Gleichzeitig möchte ich natürlich keine Wortmeldung abwürgen. Jetzt ist die Frage, wie wir vorwärtsge-

hen wollen. Wir haben mal nachgefragt: Wir könnten auch bis 13 Uhr verlängern. Ich selbst habe nicht unbedingt Interesse daran, weil wir auch schon eine halbe Stunde vorher angefangen haben. Wir machen auch noch eine Auswertung der Anhörung. Wäre es okay? – Frau Schmidberger!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Ich fände es super. Dass wir heute nicht alles schaffen, ist klar. Eigentlich bräuchten wir noch einen Teil zwei und drei. Der wird hoffentlich irgendwann auch noch mal kommen. Wichtig ist aber schon, dass wir noch die letzten Fragen machen. Ich weiß gerade nicht, welche zwei TOPs Sie meinen. Es gibt den Antrag, und ansonsten gibt es nur Verschiedenes. – [Zuruf] – Die können jetzt auch noch überleben, wenn sie noch zwei Wochen warten, weil wir sie, glaube ich, auch schon mal verschoben haben. Ich sehe da keine Dringlichkeit und würde lieber noch mal 15 Minuten länger machen. Dann kann man auch mit gutem Gewissen sagen, man hat sich heute intensiv damit beschäftigt, auch wenn es nicht abschließend und nicht ausreichend war.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Die zwei Anträge, die vorliegen, kommen nicht von der Grünenfraktion. Schön, dass Sie sagen, dass die nicht so dringlich sind. Andere sehen das vielleicht anders. Das ist nicht so schön. Der Ausschuss hat sich diese Tagesordnung gegeben, wohlwissend, dass sie sehr voll ist. Ich habe den Anspruch, dass wir die Tagesordnung schaffen, weil wir uns alle auch entsprechend verhalten sollen. Das ist einfach nur mein Wunsch. Das gilt für alle Sitzungen, egal, wer einen Antrag gestellt hat. Wenn wir jetzt noch eine Viertelstunde für noch mal vier Wortmeldungen und noch eine Antwortrunde weitermachen, dann vertagen wir entweder den Rest, oder wir verlängern noch mal eine Viertelstunde. – [Zurufe] – Beim Antrag der Koalition gibt es noch den Wirtschaftsausschuss, der das am 15. Dezember sowieso abschließend behandeln wird. Bei dem anderen sind wir federführend. Ich bräuchte Hinweise. – Herr Dr. Nas!

Dr. Ersin Nas (CDU): Ich glaube, die anderen Anträge können wir vertagen. Dann nehmen wir lieber die Wortmeldungen und die Fragen und schließen zumindest dieses Thema ab. Ich kann mir nicht vorstellen, dass wir bei Heizkosten et cetera – – Da wird es auch Diskussionen geben, und dann müssten wir unseren Antrag vertagen. Dann vertagen wir lieber zwei Anträge.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Der Unterschied zu Ihrem Antrag ist, dass der am 15. Dezember sowieso im Wirtschaftsausschuss behandelt wird und dann seinen Weg nimmt und nicht von uns aufgehalten wird. Das ist durchaus ein inhaltlicher Unterschied. – Herr Schenker!

Niklas Schenker (LINKE): Dazu könnte ich jetzt sehr viel sagen, aber ich beschränke mich mal darauf, dass wir den Antrag auf jeden Fall gerne abstimmen lassen möchten, mindestens das, ohne Debatte. Wir haben es im Plenum diskutiert, aber wir wollen den Antrag auf jeden Fall gerne abstimmen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Dann machen wir Anhörung fertig und behandeln den Antrag ohne Aussprache und lassen ihn abstimmen. Verschiedenes wird schnell gehen. Dann landen wir circa bei 12.30 Uhr. Wäre das in Ordnung? – Gut. – Herr Martin!

Johannes Martin (CDU): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, vielen Dank! Es geht auch ganz schnell. – Ich würde ganz kurz zum Thema Entschädigungssummen fragen wollen. Wir haben jetzt natürlich die unmittelbaren Summen für die Überführung der Bestände thematisiert. Ich hätte noch eine Frage zu den entsprechenden entschädigungsfähigen Folgeschäden. Für die Mutterunternehmen, bei denen Bestände vergesellschaftet werden, entstehen voraussichtlich weitere Schäden über die unmittelbare Vergesellschaftung hinaus. Wie wird das berücksichtigt? Ist das jetzt auch schon in den Summen drin? Welche Schäden sind da noch zu erwarten?

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Dr. Kollatz, bitte!

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Danke! – In der Kürze der Zeit ein ganz kurzes Statement: Dass die Aufhebung der Gewinnmaximierung nur durch die Aufhebung der Privatnützigkeit funktionieren soll, bekommen wir schon ziemlich lange erzählt, und das ist ziemlich falsch. Gerade in Deutschland ist die Privatnützigkeit, das ist immer sehr umstritten gewesen, zum Beispiel im Bankensektor bei Sparkassen und Genossenschaftsbanken aufgehoben, und deswegen gab es viele Versuche, sie abzuschaffen. Die sind aber alle gescheitert, weil es diese Gleichsetzung gerade nicht gibt.

Jetzt habe ich noch eine Frage an Herrn Kranz. Herr Rothemann hat die Überlegungen für den Entschädigungsmechanismus dargestellt. Sie haben vorhin gesagt, das ginge so in die Richtung: Die Kredite werden sofort fällig gestellt, und das führt dann dazu, dass die Unternehmen in die Insolvenz gehen. Das habe ich jetzt nicht verstanden, vielleicht vor dem Hintergrund der Darstellung des Entschädigungsmechanismus. Können Sie das noch erklären, denn es war für mich nicht verständlich. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Frau Schmidberger!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Ich will auch nur noch mal ganz kurz nachfragen. Wir sind jetzt leider alle überhaupt nicht auf das Thema Subjektförderung eingegangen. Gleichzeitig wird hier über Neubau geredet, und wir haben gerade über die Preise, die im Neubau aufgerufen werden, geredet. Deswegen würde ich schon gerne wissen, wenn wir 1,7 Millionen Haushalte in Berlin haben, die WBS-berechtigt sind, die Bestandsmieten weiter steigen und vor allem auch die Angebotsmieten extrem hoch sind – sprich: wenn Leute aus ihrer Wohnung fliegen, dann wird es danach richtig teuer –, wie Sie sich das eigentlich vorstellen bei Neubaumieten von 17, 18, 20 Euro, wie dann eine Subjektförderung auf Dauer wirtschaftlich und finanzpolitisch funktionieren soll.

Ich habe gerade schon gesagt, wir reden über 3 Milliarden Euro. Gut, jetzt kann man sagen, ist egal, der Bund zahlt das meiste Geld, ist uns wurscht, aber trotzdem frage ich mich gerade: Das muss Sie doch mal beschäftigen, auch Herrn Prof. Voigtländer, wenn der Staat immer mehr Geld ausgibt. Die Subjektförderung wird hier als das große Superwunderinstrument dargestellt. Dann frage ich mich, wie viele Milliarden wollen Sie denn dann – Wie hoch darf denn die Steigerung weiterhin sein? Ich glaube, im Bund reden wir jetzt über 20 Milliarden Euro. Vor zehn Jahren waren es noch um die 13 Milliarden Euro, die Tendenz ist also extrem. Deswegen, sorry: Warum muss der Staat das eigentlich immer alles bezahlen und nicht auch ein Teil der Privatwirtschaft? Das verstehe ich nicht, warum Sie das nicht bringen.

Übrigens auch beim Thema Instandhaltung, wenn man einfach mal die Zahlen vergleicht, das kann der Senat, denke ich, bestätigen: Wenn die landeseigenen Wohnungsunternehmen doppelt oder dreimal so viel, glaube ich, wie Vonovia und Deutsche Wohnen in die Instandhaltung investieren – und damit meine ich nicht eine teure Modernisierungsumlage –, wie geht denn damit der BFW um? Machen das alle Ihre mittelständischen Unternehmen so, oder ist das nicht irgendwie langfristig problematisch, wenn man Bestände auf Verschleiß fährt und dann aber irgendwann die teuren Modernisierungen macht? Das finde ich ein bisschen schade.

Letzte Frage: Sie haben gerade, Herr Prof. Voigtländer, gesagt, von den Mietern, die in großen Wohnungsunternehmen leben, sei nur ein Viertel armutsgefährdet. Da wäre es wirklich toll, wenn Sie uns mal die Quelle nachliefern könnten und auch, aus welchem Jahr das ist. Da wäre ich Ihnen sehr verbunden. – Ich danke Ihnen!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Möchten alle Anzuhörenden noch mal antworten? Ich gucke mal alle an. Bitte nicken oder Kopf schütteln. – Alle nicken. Okay, zwei Minuten für jeden. – Frau Prof. Feichtner, bitte schön!

Prof. Dr. Isabel Feichtner (Universität Würzburg): Zu den entschädigungsfähigen Folgeschäden: Der Eigentumsverlust entsteht in der Regel nicht beim Mutterkonzern, sondern bei der Gesellschaft, die im Grundbuch eingetragen ist. Die ist dann auch entschädigungsberechtigt. Um Folgeschäden, die bei anderen Servicegesellschaften oder Mutterkonzernen entstehen, entschädigungsfähig zu machen, bräuchte man das Konstrukt des eingerichteten und ausgewiesenen Gewerbebetriebs. Darüber könnte man das machen. Das ist sehr umstritten. Mehrheitlich war die Kommission der Meinung, dass solche Folgeschäden nicht entschädigungsfähig sind.

Gewinnmaximierung nur durch Aufhebung der Privatnützigkeit: Wenn das an mich gerichtet war, das habe ich nicht gesagt. Ich habe nur gesagt: Vergesellschaftung erfordert die Aufhebung der Privatnützigkeit, und die Vergesellschaftung, so wie sie hier geplant ist, trifft vor allem kapitalmarktorientierte Unternehmen, und die sind strukturell bedingt häufig, meistens auf Gewinnmaximierung ausgerichtet. Wenn das nicht richtig ankam, dann hätte ich das hiermit hoffentlich korrigiert.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Kranz!

Michael Kranz (BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.): Auch ich würde sagen, dass ich etwas nicht gesagt habe. Ich habe nicht gesagt, dass die Vonovia insolvent wird, wenn man sie, wie hier vorgeschlagen, entschädigt. Ich habe nur darauf hingewiesen, dass wir den Eindruck, der erweckt wurde, dass man über hundert Jahre entschädigen kann, wirtschaftlich für problematisch halten und er nicht mit den Grundpfandrechten der Banken in Einklang zu bringen ist. Die Banken haben einen Anspruch auf Rückzahlung, und sie müssen sich nicht vorhalten lassen, dass in Berlin ein Gesetz besteht, das sagt: In dem Fall nur für hundert Jahre.

Zum Thema Subjektförderung: Aus meiner Sicht sind die Erkenntnisse zu dem Thema noch nicht groß genug. Was wir erkennen, ist, dass wir streckenweise fehlallokierte Förderungen haben. Ich will aus meiner beruflichen Praxis berichten: Wir verwalten Sozialbauwohnungen im ersten Förderweg. Ich habe nicht selten Anrufe von unseren Mietern, die fragen, ob sie die

Wohnung kaufen können. Das zeigt so ein bisschen das Bild, das auf Bundesebene diskutiert wird. Wir haben eine Fehlnutzung der sozialen Wohnungsbauförderung. Da muss genauer draufgeguckt werden, und erst dann können wir über Zahlen sprechen, was die Subjektförderung kostet. Aktuell haben wir eine Förderung: wenn wir Wohnungsbauförderung hatten, hätten wir Wohnungsbauförderung mit der Gießkanne. Das muss man sicherlich überarbeiten.

Der Beitrag der privaten Wohnungswirtschaft oder überhaupt der Wohnungswirtschaft zu den Mietpreisen oder zum Einkommen ist sicherlich die durchschlagende Mietregulierung, die wir schon haben. Das sind Beiträge der Wohnungswirtschaft, zu sagen, man hält sich an das Gesetz. Die Gesetze sagen, in der Neuvermietung muss man gewisse Grenzen einhalten, und da wir nicht die Marktmiete realisieren, sind das Beiträge der privaten Wohnungswirtschaft.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Rothemann, bitte schön!

Armin Rothemann (Initiative Deutsche Wohnen & Co. Enteignen): Die These, dass die Banken über dem Gesetzgeber stünden, ist zwar sehr interessant, aber ich würde trotzdem auf eine andere Sache eingehen, und zwar die gerade im Raum stehende Frage des Rahmengesetzes. Da hatten Sie, Herr Kollatz, gerade gesagt, Sie stellen sich da einen etwas anderen Weg vor, nämlich eine Variante 2 der Gemeinwirtschaft, die quasi aus dem Grundgesetz ersichtlich würde und die Sie gerne weiterverfolgen möchten.

Davor möchten wir Sie aus mehreren Gründen eindringlich warnen. Zum einen, weil das nicht der Auftrag der Wählerinnen und Wähler ist, dass das so umgesetzt werden soll, aber auch einfach aus dem Grund, dass auch das Grundgesetz es so nicht vorsieht. Was Sie da im Endeffekt erreichen würden, ist, dass Sie Formen der Mitbestimmung, die momentan einfach schon entschädigungslos möglich sind, entschädigungspflichtig machen, ganz normale betriebliche Mitbestimmung beispielsweise. Dazu würde es dann auf einmal heißen: Gut, hier liegt jetzt eine Vergesellschaftung vor, und deswegen muss für ein Gesetz, das betriebliche Mitbestimmung regelt, eine Entschädigung an den Konzern geleistet werden, in dem dann diese Mitbestimmung stattfindet. Das sind Versuche, die wir rechtshistorisch schon mehrmals beobachten konnten, um Artikel 15 zu entkernen, unbrauchbar zu machen und im Sinne einer bestimmten interessengeleiteten Politik anzupassen und zu verwässern. Das wäre auch in der sozialdemokratischen Tradition kein guter Eindruck, den Sie da wahrscheinlich hinterlassen würden. Vermutlich werden Sie auch vor Gericht nicht damit durchkommen, also ist es, ehrlich gesagt, dreifach keine gute Idee: Die Berlinerinnen und Berliner bekommen keine günstige Wohnung, dogmatisch ist es für Artikel 15 schlecht, und die Berlinerinnen und Berliner haben auch ausdrücklich etwas anderes bestellt.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Prof. Voigtländer, bitte schön!

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.) [zugeschaltet]: Vielen Dank! – Ich konzentriere mich auf das Thema Subjektförderung. Tatsächlich sind die Kosten der Subjektförderung öffentlich hochgegangen. Allerdings muss man auch sehen: Das Wohngeld macht den deutlich kleineren Teil aus. Das Wohngeld ist erhöht worden, und aus meiner Sicht ist es ein sehr wichtiges Instrumentarium, weil es sozial treffsicher ist. Es wird nur so lange gezahlt, wie die Bedürftigkeit vorliegt. Das ist bei allen anderen Formen der Objektförderung deutlich schwieriger, und das wäre natürlich auch bei dieser Vergesellschaftung der Fall.

Woher kommt eigentlich die Quelle mit nur 25 Prozent armutsgefährdet, das bedeutet unter 60 Prozent des Medianeinkommens? – Das kommt aus einer Studie, die wir auf Basis des sozioökonomischen Panels gemacht haben. Sie haben recht, sie ist schon ein bisschen älter. Ich denke, die können wir aber auch aktualisieren. Die Zahlen lagen jetzt von 2020 vor. Da wird sich aber nicht so schrecklich viel verändert haben, weil auch Armut immer relativ zum Einkommen betrachtet werden muss.

Ein letzter Punkt: Die höchsten Kosten, die wir haben, beruhen auf dem Bürgergeldsystem, und das ist letztlich die Frage: Wie können wir es schaffen, dass wir auch weniger Bürgergeldempfänger haben? – Da ist natürlich entscheidend, dass wir die Beschäftigung erhöhen. Das ist aber meines Erachtens nicht so sehr ein wohnungswirtschaftliches Thema, sondern es ist ein sozialpolitisches Thema, wo wir entsprechende Reformen fahren müssen. Wir haben uns dazu entschlossen, jedem Bürgergeldempfänger seine Wohnkosten zu erstatten. Selbst wenn Sie die jetzt verstaatlichen, bleiben natürlich erhebliche Kosten da. Sie wollen ja nur die Mietsteigerung reduzieren, aber Sie werden trotzdem die Mieten weiter ersetzen müssen. Da werden Sie keine so großen Einsparungen haben. Die größten Einsparungen erzielen Sie dann, wenn Sie tatsächlich die Zahl der Bürgergeldempfänger durch entsprechende arbeitsmarktpolitische Maßnahmen verringern können. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Prof. Voigtländer! – Damit sind wir am Ende unserer heutigen Anhörung angekommen. Unseren Gästen danke ich noch mal herzlich für Ihr Kommen und für die ausführliche Beantwortung der Fragen. Wir müssen trotzdem noch mit dem Tagesordnungspunkt umgehen. Ich gehe davon aus, dass wir den gesamten Tagesordnungspunkt für die Auswertung vertagen, also a), b) und c)? – Wir können über c) abstimmen. Dann stimmen wir über den Antrag der Linksfraktion ab, den Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen umsetzen“. Wer ist dafür? – Linke und Grüne. Wer ist dagegen? – SPD, CDU und AfD. Damit ist der Antrag abgelehnt, und das wird entsprechend so dem Plenum empfohlen. Dann vertagen wir TOP 8 a) und b) bis zur Auswertung.

Punkt 6 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/2555
**Heizkosten bei den landeseigenen
Wohnungsunternehmen absenken**

[0383](#)
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 7 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD
Drucksache 19/2489
Planungssicherheit für einen zentralen Festplatz

[0357](#)
StadtWohn
WiEnBe(f)

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 9 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.