

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

69. Sitzung
11. Mai 2026

Beginn: 09.35 Uhr
Schluss: 13.07 Uhr
Vorsitz: Stefan Häntsch (CDU) (Stellv. Vorsitzender)

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.

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Dann rufe ich nunmehr auf

Punkt 3 der Tagesordnung

- | | | |
|----|--|--|
| a) | Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/3072
Wohnraumsicherungsgesetz | 0411
StadtWohn
Haupt |
| b) | Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/3031
Sicher-Wohnen-Gesetz (SWG) | 0409
StadtWohn
Haupt |
| c) | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/3178
Bezahlbare-Mieten-Gesetz | 0417
StadtWohn |

– Vorabüberweisung –

Hierzu: Anhörung

Insbesondere die Themenbereiche Sozialquote, Marktzugang, Mietenkataster und Zweckentfremdung sollen näher behandelt werden.

Zu Tagesordnungspunkt 3 begrüße ich zunächst Herrn Dr. Lang, Herrn Böttcher sowie Frau Biedermann Oconner aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die uns für weitere Fragen zur Verfügung stehen. Herzlich willkommen bei uns heute im Ausschuss! Zudem begrüße ich die eventuell anwesenden Mitglieder des Hauptausschusses, der zu diesem Tagesordnungspunkt der heutigen Sitzung mit dazu geladen worden ist.

Schließlich begrüße ich als das Entscheidende ganz herzlich unsere heutigen Gäste, Herrn Rechtsanwalt Dr. Brückner, Vorsitzender Haus & Grund Berlin, Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. – herzlich willkommen –, Frau Rechtsanwältin Dedekind, Verfahrenskoordinatorin bei der Gesellschaft für Freiheitsrechte e. V. – herzlich willkommen –, Frau Dr. Holze, Autorin des Rechtsgutachtens „Berlin ohne Dach“ zur Zukunft des sozialen Wohnraums in Berlin – herzlich willkommen –, und Frau Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins e. V., auch Ihnen herzlich willkommen. Vielen Dank, dass Sie der Einladung unseres Ausschusses gefolgt sind und uns heute hier mit Rede, Antwort und Expertise zur Verfügung stehen!

Sie vier sind ferner darauf hingewiesen worden, dass die Sitzung live auf der Webseite des Abgeordnetenhauses gestreamt wird und dass eine Aufzeichnung auf der Webseite aufzurufen sein wird. – Ich darf feststellen, dass Sie mit diesem Vorgehen einverstanden sind. Sehr schön! Vielen Dank!

Ich gehe ferner davon aus, dass die Anfertigung eines Wortprotokolls gewünscht wird. – Ich sehe keinen Widerspruch, dann verfahren wir so.

Dann kommen wir nunmehr zur Begründung der Vorlage 3 a durch den Senat. – Herr Senator, Sie haben das Wort.

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank! Wir haben eine ganz kurze Übersicht.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Mit dem vorliegenden Wohnraumsicherungsgesetz haben wir natürlich ein zentrales Vorhaben der Legislaturperiode. Wir wollen den vorhandenen Wohnraum in Berlin besser schützen, seine zweckgerechte Nutzung sicherstellen und die Durchsetzung bestehender Regeln spürbar stärken. Es geht aber auch darum, Verwaltungsverfahren effizienter zu gestalten und die Bezirke in ihrer täglichen Arbeit wirksam zu unterstützen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das Gesetz ist als Artikelgesetz ausgestaltet und entwickelt drei zentrale Regelwerke gezielt, nämlich das Wohnraumgesetz Berlin, das Wohnungsaufsichtsgesetz und das Zweckentfremdungsverbotsgesetz. Die werden nicht nur angepasst, sondern auch besser aufeinander abgestimmt. In der Gesamtbetrachtung leistet dieses Gesetz einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Berliner Wohnungsmarktes. Es soll die Datenlage verbessern, die Transparenz erhöhen, Verfahren beschleunigen und auch die Durchsetzungskraft der Verwaltung stärken.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Wir greifen auch Anliegen von den Bezirken auf, gerade bei der Bekämpfung von sogenannten Schrottimmobilien, das ist aber dann der spätere Teil. Hier vielleicht erst mal: Das Thema Untervermietung von Sozialwohnungen ist eines, das auch zu Grauzonen oder illegalen Vorgängen führt, deswegen wollen wir jetzt im Falle einer Untervermietung die Verpflichtung vorsehen, dass ein entsprechender Nachweis erfolgen muss, dass die Untervermietung an einen WBS-Berechtigten erfolgt. Auch der Auszug des Untermieters ist dann beim Wohnungsamt anzuzeigen, und es ist die aktuelle Miethöhe des Hauptmietverhältnisses anzugeben. Es wäre schön, wenn man das für alle Mietverhältnisse machen könnte, wir können es aber in diesem Fall zumindest für die Sozialwohnungen landesgesetzlich regeln. Zur Sicherung der neuen Regelungen werden auch Bußgeldbestände eingeführt; darauf will ich jetzt gar nicht so eingehen. Die Frist zur Entscheidung nach Mieterhöhung wird verlängert.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Dann haben wir beim Wohnungsaufsichtsgesetz tatsächlich dieses Thema: Wie können wir zügiger und rechtlich besser abgesichert Treuhänder einsetzen? – Wir haben diverse Pilotprojekte, die immer daran scheitern, dass die Verwaltung sagt: Es ist so aufwendig. Es ist so schwierig. So richtig ist die gesetzliche Grundlage nicht da. – Auch wenn wir das anders sehen, haben wir gesagt, wir können hier in diesem Zusammenhang das Ganze schärfen, sodass im Einzelfall tatsächlich das Ganze greifen kann. Der Verfügungsrechtliche soll auch nicht in jedem Fall die Bestellung eines Treuhänders abwenden können, wenn er nachweist, dass er selber Maßnahmen eingeleitet hat, und auch das Thema Vorauszahlung ist hier noch mal anders geregelt. Auch die schnellere Anordnung und Durchsetzung von Instandsetzungsarbeiten – wir hatten vorhin schon kurz darüber gesprochen – soll jetzt deutlich schneller gehen, damit die Bezirke handeln können und damit sie auch Vorauszahlungen verlangen können. Zweckentfremdungsverbotsgesetz: Hier auch noch mal die Angleichung an das Wohnungsaufsichtsgesetz und dass auch Beauftragte des Bezirksamtes zur Erfüllung der Aufgaben ein Betretungsrecht haben. Das sind jetzt sozusagen die Highlights aus dem Gesetz in aller Kürze.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Vielleicht noch ein Hinweis auf den untergesetzlichen Teil: Das Verbot von Wohnen auf Zeit in sozialen Erhaltungsgebieten haben wir in der Verwaltungsvorschrift mit umgesetzt. Die Mietpreisprüfstelle des Landes Berlin ist ausgebaut worden. Personelle Verstärkung der Bezirke zur Verfolgung von Mietwucher und Wohnungswechselunterstützung bei den LWU ist umgesetzt, Erhöhung der Ausgleichszahlungen bei Zweckentfremdung, Erhöhung des Bußgeldes im Rahmen der Zweckentfremdungsrechts sind bereits auch umgesetzt. Wir haben also einen großen Teil des untergesetzlichen Teils, den der Senat parallel beschlossen hat, schon mit auf den Weg gebracht. Bei der EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung – das ist das, was Ihnen unter TOP 4 vorliegt – passen wir die gesetzlichen Regelungen jetzt an. Die beiden anderen Punkte sind noch in der Bearbeitung, aber auch auf dem Weg.

Das von mir in aller Kürze zur Einführung. Ich bitte um Zustimmung zu dem Gesetz.

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank, Herr Senator! – Soweit die Begründung zur Vorlage zu Punkt 3 a. Dann kommen wir nun zur Begründung des Antrages zu Punkt 3 b durch die Fraktion Die Linke. Wer möchte das bei Ihnen machen? – Herr Kollege Schenker, bitte!

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Wir freuen uns sehr, dass wir heute endlich über dieses wichtige Thema sprechen können. Wir haben das bereits vor einer ganzen Weile umfassend prüfen lassen, erst von Prof. Dr. Pia Lange, Richterin am Staatsgerichtshof Bremen, dann auch einen Gesetzentwurf vorgelegt, den wir zusammen mit Prof. Dr. Thorsten Kingreen vorgelegt haben. Ich glaube, die schlechte Nachricht ist: Berlin hat ein umfassendes Problem mit dreisten Vermietern, aber die gute Nachricht ist: Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel war nicht das Ende der Geschichte. Das Land Berlin hat die Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Wohnungswesens. Jetzt haben lange alle möglichen Leute darüber diskutiert, was damit wohl möglich ist. Wir haben mit unserem Gesetzentwurf nun einen Vorschlag für eine verbindliche Sozialquote gemacht. Das ist aus unserer Sicht die wirkungsvollste Maßnahme, wie wir hier neben den ganzen anderen Maßnahmen, wie Neubau, Bekämpfung von Mietwucher et cetera, wirklich dafür sorgen können, dass die Berlinerinnen und Berliner, die hier jeden Tag hart arbeiten gehen, endlich wieder die bezahlbare Wohnung finden, die sie brauchen. Wir sind deswegen sehr gespannt auf diese Anhörung und hoffen natürlich auch auf Zustimmung. Ich gehe mal davon aus, dass die Koalition diesem Gesetzentwurf noch nicht zustimmen wird. Das machen wir dann vielleicht einfach ab September.

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank für die erfrischend kurze Begründung! – Dann kommen wir nun zu Tagesordnungspunkt 3 c, zur Begründung des Antrages durch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. – Frau Kollegin Schmidberger, bitte!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Ich kann es auch recht kurz machen. Auch wir fordern schon lange eine Neuausrichtung des Berliner Wohnungsmarktes. Ich glaube, wir alle hier im Raum müssten uns eigentlich, zumindest die Demokratinnen und Demokraten, einig sein, dass der Markt es nicht regelt. Es ist extrem wichtig, dass wir endlich wieder breite Schichten mit Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen versorgen können. Wir zahlen immer mehr in die Subjektförderung ein, die staatlichen Mietzuschüsse wachsen immer weiter an. Es

kann nicht sein, dass wir immer weiter überhöhte Mieten subventionieren, statt Eigentümerinnen und Eigentümer darauf zu verpflichten, ihrer Verantwortung nachzukommen, denn Eigentum muss endlich wieder verpflichten.

Deswegen haben wir auch unser Bezahlbare-Mieten-Gesetz vorgelegt, mit einer verpflichtenden Sozialquote. Wir haben allerdings, auch wenn wir es begrüßen, dass der Senat endlich zum Thema Treuhänderinnen und schlechte Wohnverhältnisse tätig wird, eine Instandhaltungspflicht in unser Gesetz geschrieben, und auch für eine Rücklage, weil wir präventiv agieren wollen und nicht erst, wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist. Wir haben einen Sektionsmechanismus vorgesehen und vor allem auch ein Landesamt für Wohnungswesen, weil wir hier schon in vielen Anhörungen festgestellt haben, dass die Bezirke dringend Unterstützung brauchen und dass es dafür eine stadtweite Koordination geben muss.

Last, but not least bin ich sehr froh, dass wir endlich auch über das Thema Wohnungs- und Mietkataster sprechen. Seit 2020 ist das hier im Berliner Abgeordnetenhaus bereits Thema. Unsere alte Koalition hatte sich darauf eigentlich auch schon verständigt, deswegen ist es wichtig, dass wir das heute endlich mal diskutieren und auf den Weg bringen. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank, Frau Kollegin, ebenfalls kurz und knackig! – Dann die Frage: Wünscht der Senat eine Stellungnahme zu den beiden Anträgen? – Zunächst erst mal nicht. Gut!

Dann kommen wir nunmehr zur Stellungnahme unserer Gäste. Der Einladung konnten Sie bereits entnehmen, und ich hatte es im Vorgespräch auch schon gesagt, dass jeweils fünf Minuten für Ihren Eingangsvortrag vorgesehen sind. Danach sind die Ausschussmitglieder aufgerufen, ihre Fragen zu stellen. Ich würde dann die Kolleginnen und Kollegen bereits jetzt bitten, das möglichst zu bündeln, da ich nicht weiß, inwieweit wir danach noch zu einer zweiten Fragerunde kommen, denn nach den Fragen haben Sie die Möglichkeit, das noch mal zu beantworten. Ich darf Sie also bitten, die Fragen, die dann danach kommen, entsprechend mitzuschreiben. Das sage ich nur jetzt schon mal im Vorfeld.

Wir beginnen in alphabetischer Reihenfolge, Sie sitzen bereits entsprechend, zumindest aus meiner Blickrichtung, sodass ich Herrn Dr. Brückner darum bitten darf, zu beginnen. – Sie haben das Wort, Herr Dr. Brückner.

Dr. Carsten Brückner (Haus & Grund Berlin, Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.): Herr Vorsitzender! Herr Senator! Herr Staatssekretär! Meine sehr geehrten Damen und Herren Mitglieder des Abgeordnetenhauses Berlin! Vielen Dank für die Einladung und die Möglichkeit, heute hier Stellung zu nehmen! Mein Name ist Carsten Brückner, ich bin in Berlin geboren, wohne in Berlin-Neukölln, im Norden, habe dort meinen beruflichen Standort. Ich bin der Vorsitzende von Haus & Grund Berlin, 19 Ortsvereine mit zurzeit circa 9 500 Mitgliedern, private Wohnungs- und Hauseigentümerinnen und -eigentümer sowie Verwalter. Ich bin seit 30 Jahren Rechtsanwalt, seit 20 Jahren Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und in der vierten Generation Eigentümer von vermietetem Eigentum.

Die Verunsicherung bei unseren Mitgliedern ist extrem groß. Es wird nur über die Eigentümer und Vermietenden gesprochen, aber nicht mit ihnen. Hierdurch wird eine extreme Ausgren-

zung in der Stadt betrieben. Es wird zudem der Eindruck erweckt, dass nicht nur alle Mieten in der Stadt zu hoch, sondern auch alle Vermieter kriminelle Abzocker seien. Dabei wird aber kein Unterschied zwischen institutionellen Anbietern und privaten Eigentümern gemacht, im Gegenteil, insbesondere im Gesetzentwurf von Bündnis 90/Die Grünen wird in § 2 Absatz 3 in Berlin jeder vermietende Eigentümer als Wohnungsunternehmen bezeichnet, obwohl kein Unterschied zwischen demjenigen, der von seinem Zweifamilienhaus die Einliegerwohnung vermietet, und demjenigen, der auf dem Markt mehrere Tausend Wohnungen anbietet, gemacht wird. Durch diesen überdimensionalen Sprachgebrauch soll offenbar eine Situation wie David gegen Goliath suggeriert werden. Auch die Inaussichtstellung einer Mietenpolizei, einer Schwerpunktstaatsanwaltschaft und der massiven Erhöhung von Bußgeldern ist offensichtlich das Einzige, was der Politik in der Stadt zu der Thematik einfällt.

Alle drei Gesetzentwürfe und Vorschläge außerhalb dieser Gesetze sind respektlos gegenüber den Eigentümern, der vergangenen Politik in der Stadt und gegenüber der Verfassung und ihrer Werte. Insbesondere die von den privaten Eigentümern für die Stadt erbrachten Leistungen werden dabei nicht berücksichtigt, obwohl sich die Berliner Spitzenpolitik gerne damit schmückt. In Krisenzeiten haben die Privaten standgehalten, insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg haben sie die Stadt wieder aufgebaut und neu gebaut. Dabei haben sie sowohl persönliche Leistungen erbracht als auch wirtschaftliche Aufwendungen hinnehmen müssen, ich verweise auf das Lastenausgleichsgesetz. Vermietende leisten einen überragenden Anteil am Lebenswert der Stadt, und obwohl es Dienstleister für diese Stadt sind, haben wir den Eindruck, dass das nicht anerkannt wird, sondern dass die Privaten abgeschafft werden sollen.

Was stellen Sie sich für ein Zeugnis aus gegenüber den Vorgängern von Verwaltung und Gesetzgebung? Die Situation des angespannten Wohnungsmarktes beschäftigt uns bereits seit Jahrzehnten, und die dafür Verantwortlichen der Stadt sind nicht in der Lage, eine spürbare Entspannung herbeizuführen, geschweige denn, das Problem in den Griff zu bekommen. Nein, stattdessen werden Vermieterinnen und Vermieter verantwortlich gemacht und in die kriminelle Ecke gestellt. Dabei bedienen Sie sich einer undifferenzierten und auch nicht mehr den Tatsachen entsprechenden Argumentation. Wenn Sie von drastischen Mietsteigerungen sprechen, wird sich immer nur auf sogenannte Angebotsmieten bezogen, nicht aber auf die wissenschaftlich ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete. Diese spielt in der politischen Diskussion offensichtlich überhaupt keine Rolle, obwohl diese aufgrund der Regelungen zur Mietpreisbremse der maßgebliche Orientierungspunkt für die Neuvermietung in dieser Stadt ist.

Mietenkataster, Mietenpolizei, Sonderstaatsanwaltschaft führen zu einem überdimensionierten Verwaltungsaufwand, insbesondere für das Land Berlin, weil dort personelle und wirtschaftliche Ressourcen fehlen. Aber auch hier drängt sich uns der Eindruck auf, dass damit die privaten Einzeleigentümer durch Formalismus von der Bildfläche verschwinden sollen, denn während Wohnungsbaugesellschaften und professionelle Vermieter aufgrund einer softwaregestützten Verwaltung alle Angaben mit nur einem Knopfdruck bereits erstellen können, wird dies den Vermietenden, die ihre Verwaltung noch im Papierbüro erledigen, nicht möglich sein.

Ich werde nicht der Erste sein, der Sie darauf hinweist, dass die Regelungen mit Gesetzgebungskompetenzen und Grundrechten nicht vereinbar sind. Missachten Sie hier bitte nicht die Verfassung und die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts! Und bitte beenden Sie

die Angriffe auf und die Kriminalisierung von Vermieterinnen und Vermietern in Berlin! Bezahlbares Wohnen fängt nicht erst mit der Frage an, wer Wohnraum zu welchen Bedingungen anmietet, sondern schon viel früher, nämlich damit, zu welchen wirtschaftlichen Bedingungen Wohnraum geschaffen und erhalten werden kann. Auf diese Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen durch Gesetzgebung und Verwaltung sollten alle Kräfte Ihres politischen Handelns konzentriert werden und dabei Ihre wichtigen Partner, die vermietenden Eigentümer, mit einbezogen werden. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntschi: Vielen Dank, Herr Dr. Brückner! – Das war fast eine Punktlandung. Dann kommen wir nunmehr zu Frau Dedekind. Sie haben das Wort. Sie sehen unten die Uhr mitlaufen, und ich gebe Ihnen im Zweifel ein kurzes Signal, wenn die Zeit um ist. – Es kann losgehen.

Mareile Dedekind (Gesellschaft für Freiheitsrechte e. V.): Vielen Dank für die Einladung in den Ausschuss! Vielleicht kurz zur Einordnung: Wir bei der Gesellschaft für Freiheitsrechte setzen uns sowohl vor Gericht als auch im Politikbetrieb für den Schutz von Grund- und Menschenrechten ein. Wir befassen uns auch im Bereich Wohnen mit grundrechtlichen Fragen und haben hierzu zusammen mit Frau Dr. Holze vor drei Wochen eine umfassende Studie vorgelegt. Darin haben wir ebenfalls einen Gesetzentwurf für eine Sozialwohnungsquote erarbeitet, um die es hier heute auch gehen soll.

Berlin steckt in einer Wohnungskrise. Viele Menschen finden auf dem Berliner Mietmarkt keine Wohnungen mehr, selbst wenn sie durchschnittlich verdienen. Der Sozialwohnungsbestand schrumpft kontinuierlich, allein in den letzten zehn Jahren sind rund 30 000 Sozialwohnungen weggefallen. Im etwa gleichen Zeitraum ist die mittlere Angebotsmiete um rund 75 Prozent gestiegen. Viele Menschen können eine Wohnung nicht mehr bezahlen, über 60 000 Menschen in Berlin sind wohnungslos. Wir brauchen daher dringend effektive Maßnahmen, die den Mietmarkt wieder zugänglicher machen, für alle Bevölkerungsgruppen. Daher begrüßen wir den Regierungsentwurf des Wohnraumsicherungsgesetzes und die darin vorgesehene Verbesserung der bestehenden Kontrollinstrumente. So kann die Verwaltung effektiver und schneller auf Rechtsverstöße reagieren.

Diese verbesserten Kontrollbefugnisse im Einzelfall sorgen jedoch nicht in der Breite dafür, dass Vermieterinnen und Vermieter das geltende Recht einhalten. Wie die Erfahrungen mit der Mietpreisprüfstelle zeigen, muss ein großes Dunkelfeld an Mietpreisüberhöhungen ausgeleuchtet werden. Für die flächendeckende Prävention von Rechtsverstößen muss daher ein Mietenkataster eingeführt werden. Mit einem solchen Kataster kann endlich eine valide Datengrundlage über den Mietmarkt geschaffen werden. Das ist in anderen Ländern längst üblich und ist gerade für Deutschland als das Mieterinnen- und Mieterland längst überfällig.

Das Kataster wird dabei helfen, Verstöße gegen bestehende mietrechtliche Regelungen aufzudecken. Was es aber nicht kann, ist bezahlbaren Wohnraum schaffen, in dem Umfang, wie er benötigt wird, denn mehr als die Hälfte der Berliner Haushalte, das sind mehr als 1 Million, haben einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Gerade einmal 80 000 Sozialwohnungen stehen dafür zur Verfügung. Allein auf Neubau zu setzen, wird das Problem nicht lösen. Im Jahr 2024 wurden in Berlin lediglich 900 neue Sozialwohnungen gebaut. Auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen werden es alleine nicht schaffen, die Stadt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, während die Mieten auf dem allgemeinen

Wohnungsmarkt immer weiter steigen, querfinanziert durch horrenden Ausgaben beim Wohngeld. Deshalb muss das Mietenkataster durch eine Sozialwohnungsquote ergänzt werden. Wir brauchen Sozialwohnungen im Bestand, und zwar nicht nur im Bestand der landeseigenen Unternehmen, sondern auch im Bestand der privaten Wohnungsunternehmen. Auch ihr Eigentum unterliegt der Sozialbindung nach dem Grundgesetz. Das Bundesverfassungsgericht hat wiederholt klargestellt: Es gibt kein Recht auf die größtmögliche Rendite bei Mieteinnahmen.

Die Sozialwohnungsquote ist gerecht. Sie greift nach allen vorliegenden Gesetzentwürfen überhaupt erst ab einem Bestand von 50 Wohnungen, das heißt, Kleinstvermieterinnen und -vermieter sind davon gar nicht betroffen. Die Höhe der Quote liegt bei 10 bis 30 Prozent und steigt in Abhängigkeit vom jeweiligen Wohnungsbestand. Die Quote greift nur bei der Vermietung jeder zweiten Wohnung, und die Miete orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Abschlägen von 15 bis 30 Prozent. Angesichts der enormen Gewinne der Wohnungsunternehmen ist eine finanzielle Überbelastung damit ausgeschlossen. Mit der Sozialwohnungsquote können so effektiv und kurzfristig Tausende Sozialwohnungen geschaffen werden. Legt man eine Wiedervermietungsquote von 4,6 Prozent jährlich zugrunde, können nach unserer sehr groben Schätzung jährlich rund 15 000 neue Sozialwohnungen entstehen, Die Linke geht hier sogar von rund 17 000 Sozialwohnungen aus.

Bei der Vergabe dieser Wohnungen werden Dringlichkeitsfälle, etwa wohnungslose Personen, Menschen mit Behinderungen oder von Gewalt betroffene Personen, besonders berücksichtigt. So wird ein Marktzugang geschaffen, wo er besonders existenziell ist und wo den Staat eine Schutzpflicht trifft. Die Sozialwohnungsquote ist flexibel und wirkt damit zielgerichtet, denn in der Sozialwohnung wohnen nur diejenigen, die sie tatsächlich gerade brauchen. Entfällt ihre Wohnberechtigung, weil etwa ihr Einkommen steigt, wird die Miete schrittweise angepasst, und die wegfallende Sozialwohnung wird durch die nächste zu vermietende Wohnung als Sozialwohnung kompensiert. Das alles zeigt: Die Sozialwohnungsquote ist innovativ. Sie ist umsetzbar, und die Gesetzentwürfe dafür liegen auf dem Tisch. Berlin kann jetzt Vorreiter sein und Tausende bezahlbare Wohnungen schaffen. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank, Frau Dedekind! – Auch das war innerhalb des Zeitlimits. Wunderbar! So kommen wir, glaube ich, gut durch den Tag. Nun darf ich Frau Dr. Holze um ihren Beitrag bitten. – Sie haben das Wort, bitte sehr!

Dr. Alina Holze (Juristin): Herzlichen Dank, Herr Häntsch! – Sehr geehrter Herr Senator Gaebler! Geehrter Herr Staatssekretär Machulik! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete dieses Hauses! 86 000: so viele Sozialwohnungen gibt es aktuell im Land Berlin. Dem gegenüber stehen mehrere Millionen Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dieses Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage wird sich mit dem Auslaufen von weiteren 15 000 Sozialwohnungen vom Jahr 2026 bis zum Jahr 2034 noch weiter vergrößern. Hierdurch verschärft sich auch die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt, und zwar primär zulasten derjenigen Bevölkerungsteile, die über ein geringes Einkommen verfügen. Dies hat auch der Wohnraumbedarfsbericht 2025 einmal mehr gezeigt, wonach ein Versorgungsdefizit in Höhe von 51 394 Wohnungen für die Bedarfsgruppe derjenigen Menschen besteht, die weniger als 60 Prozent vom Durchschnittseinkommen verdienen. Menschen, die ihren Wohnraum einmal verlieren, haben äußerste Schwierigkeiten, wieder bezahl-

baren Wohnraum zu erlangen. Das drückt sich in der bereits genannten alarmierenden Zahl von mehr als 60 000 obdachlosen Menschen in Berlin aus. Die Unterbringung dieser Menschen soll zwar nur temporär erfolgen, die Realität sieht allerdings anders aus, und es handelt sich meist um eine Dauerlösung, wobei von Lösung angesichts der Umstände in den Unterkünften keine Rede sein kann. Diese Probleme können auch Verträge, wie zum Beispiel zum geschützten Wohnungsmarkt oder die Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsunternehmen, nicht mehr auffangen. Die Kapazitäten sind unzureichend, die Auswahlverfahren intransparent und die Kriterien zuweilen uneinheitlich.

Aus diesen Unzulänglichkeiten des derzeitigen Systems leite ich Zweierlei ab. Erstens: Der Teufelskreis des Wegfallens der Sozialbindung muss durchbrochen werden. Andernfalls wird das Land Berlin dem Sozialwohnungsdefizit auch in Zukunft noch mit dem Motto „Bauen, bauen, bauen“ hinterherlaufen. Zweitens: Diejenigen Bevölkerungsteile, die über ein geringes Einkommen verfügen, müssen effektiv in Wohnraum vermittelt werden können. Dabei müssen vulnerable Menschen, beispielsweise Langzeitobdachlose, gewaltbetroffene Frauen und Menschen in massiv überbelegten Wohnverhältnissen besonders geschützt werden. Dabei handelt es sich nicht um bloße Zielvorstellungen, sondern um Rechtspflichten, die sich unter anderem aus dem Recht eines jeden Menschen auf ein menschenwürdiges Existenzminimum und aus dem Sozialstaatsprinzip ergeben. Sicherlich steht dem Gesetzgeber hierbei ein Entscheidungsspielraum zu, wie er diese Pflichten umsetzen möchte. Angesichts dieser Zahlen besteht jedoch durchaus Grund zum Zweifeln, ob das bisherige staatliche Tätigwerden diesen Pflichten noch gerecht wird.

Vor diesen Hintergründen sind alle drei Entwürfe dem Grunde nach zu begrüßen.

Dabei bleibt der Entwurf zum Wohnraumsicherungsgesetz jedoch erheblich hinter den Vorstößen der anderen beiden Entwürfe zurück. Während er nur eine Modifikation des bisherigen Wohnraumgesetzes, des Wohnungsaufsichtsgesetzes und des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes vorsieht, gehen die beiden anderen Entwürfe von einer grundlegenden Reform des Sozialwohnrechts aus. Beide sehen vor, eine neue dauerhafte Sozialwohnungsquote einzuführen. Eine dauerhafte Sozialwohnungsquote bedeutet, dass große Wohnungsunternehmen verpflichtet werden, einen bestimmten Anteil ihres Wohnungsbestandes als Sozialwohnraum zu vermieten, also ausschließlich an Inhaber eines WBS. Dabei möchte ich darauf hinweisen, dass diese Pflicht erst ab 50 Wohnungen greift. Deswegen kann von Kleinstvermietenden nicht mehr die Rede sein, wie von anderer Seite bereits insinuiert. Das ergibt sich auch aus dem Entwurf der Grünen aus § 7 Absatz 2 des Gesetzes.

Um sicherzustellen, dass auch die bedürftigsten Menschen mit Wohnraum versorgt werden, ist angezeigt, darüber hinaus eine Subquote für Menschen mit besonderem Wohnbedarf vorzusehen. Denkbar ist sowohl eine feste Quote für eine gesetzlich definierte Gruppe oder die gesetzlich näher definierte Gruppe von Menschen mit besonderem Wohnbedarf. In jedem Fall ist es sinnvoll, eine weitere Differenzierung nach den verschiedenen WBS-Kriterien vorzunehmen, um sicherzustellen, dass auch die bedürftigsten Menschen und auch Menschen mit einem WBS 120 mit Wohnraum versorgt werden. Beides haben auch die Entwürfe der Linken und von Bündnis 90/Die Grünen bedacht. Als besonders wichtig erachte ich zuletzt die gesetzliche Vorgabe, die Quote über den gesamten Wohnungsstand der Verpflichteten zu erfüllen, denn so kann vermieden werden, dass segregierte Quartiere mit einer homogenen Bevölkerung aus ausschließlich WBS-Berechtigten entstehen.

Unabhängig davon, welchen Weg der Gesetzgeber im Ergebnis zu beschreiten wählt, halte ich die Umsetzung der Entwürfe zum Sicher-Wohnen-Gesetz und dem Bezahlbare-Mieten-Gesetz in ihrem gemeinsamen Kerngehalt, nämlich der Sozialwohnungsquote, für eine unerlässliche legislative Maßnahme. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Wunderbar! – Wenn wir so weitermachen, habe ich ja wirklich große Hoffnung. – Jetzt bitte, Frau Werner, Sie haben das Wort!

Wibke Werner (Berliner Mieterverein e. V.): Habe ich jetzt zwei Minuten gut? – Sehr geehrter Herr Vorsitzender Häntsch! Sehr geehrter Herr Senator Gaebler! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Es ist hinlänglich bekannt, dass der Berliner Wohnungsmarkt seit Jahren extrem angespannt ist, was sich vor allem an der Mietenentwicklung zeigt. Es ist auch bekannt, dass fast die Hälfte der Berliner Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf den Bezug einer Sozialwohnung hat, gleichzeitig aber der Sozialwohnungsbestand immer weiter schrumpft.

Wir sind an einem Punkt angelangt, an dem allein durch den Mieterinnenwechsel bezahlbare Wohnungen verloren gehen. Gleichzeitig lassen einige Eigentümerinnen, Eigentümer und Wohnungsunternehmen Wohnungen leer stehen, kommen Mängelbeseitigungs- und Instandsetzungspflichten nicht nach. Wohnungen, die heute noch bezahlbar und leistbar sind, müssen geschützt und bewahrt werden, und es muss dafür gesorgt werden, dass sie dem Wohnungsmarkt auch tatsächlich zur Verfügung stehen und nicht ungenutzt bleiben oder umgenutzt werden durch von Spekulationsinteressen gelenkte Bewirtschaftungsstrategien. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die Initiative zur Regelung einer Wohnungsbewirtschaftung.

Der vom Senat vorgelegte Entwurf eines Wohnraumsicherungsgesetzes hält einige wichtige Aspekte bereit, aber womöglich geht da noch etwas mehr. Bei der Untervermietung von Sozialwohnungen sollen zukünftig auch Untermieterinnen und Mieter die Voraussetzungen für den Bezug einer Sozialwohnung erfüllen. Dass die Sozialwohnungen auch tatsächlich den Berechtigten zugutekommen ist jedoch nur ein wichtiger Aspekt. Das Problem des schrumpfenden Sozialwohnungsbestandes wird dadurch ebenso wenig angegangen wie die Tatsache, dass es überwiegend die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind, die Sozialwohnungen bereitstellen und die Privaten sich hier nicht in der Pflicht sehen.

Die Gesetzentwürfe von Linken und Grünen schlagen hier in unterschiedlicher Ausformulierung die Einführung einer Sozialwohnungsquote für private Wohnungsunternehmen vor. Damit wäre gewährleistet, dass nicht nur die landeseigenen, sondern auch private Wohnungsunternehmen in der Pflicht sind, bezahlbare Wohnungen bereitzuhalten. Anders wird man die privaten Wohnungsunternehmen schwer dazu bekommen, anders wird es nicht gelingen, den großen Bedarf an Sozialwohnungen zu decken.

Weiterhin soll das Wohnungsaufsichtsgesetz etwas geschärft werden, indem Eigentümerinnen und Eigentümer zügiger zu Mängelbeseitigungsmaßnahmen verpflichtet werden können. Eine richtige Stoßrichtung, jedoch setzt die wirkungsvolle Umsetzung auch die personelle Ausstattung der Bezirksämter voraus. Auch wäre hier noch Raum für Überlegungen, wie Eigentümerinnen und Eigentümer bereits frühzeitig zur ordentlichen Instandhaltung angehalten werden können, damit es gar nicht erst eines Eingreifens der Bezirksämter für die Behebung der entstandenen Mängel bedarf. Der Gesetzentwurf der Grünen hält hier eine Instandhaltungspflicht, verbunden mit einer definierten Instandhaltungsrücklage, vor, die zumindest schon mal die Eigentümerinnen und Eigentümer präventiv in die Lage versetzen könnte, Instandhaltungen rechtzeitig durchzuführen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Stärkung der Möglichkeiten, einen Treuhänder einzusetzen. Obwohl es diese Möglichkeit seit Langem im Zweckentfremdungsverbotsgesetz und im Wohnungsaufsichtsgesetz gibt, ist bislang kein Fall bekannt, in dem tatsächlich ein Treuhänder eingesetzt worden ist. Die Bezirke scheuen die Kosten. Daher ist der Vorschlag des Senats richtig, die Kosten, Auslagen und Vergütung für einen Treuhänder dem Eigentümer zukünftig im Voraus in Rechnung zu stellen. Zusätzlich müssen allerdings auch Strukturen vorgehalten werden, damit notfalls auch kurzfristig Treuhänder eingesetzt werden können, die überhaupt in der Lage sind, die komplexen Aufgaben zu übernehmen.

Beim Thema Veränderungs- und Abrissstopp im Zweckentfremdungsverbotsgesetz setzt der Entwurf des Senats zwar auf das schärfere Durchgreifen der Bezirksämter, das eigentliche Problem wird meines Erachtens aber nicht geregelt. Oft zeigt sich, dass mit Abriss zwar bezahlbarer Wohnraum vernichtet wird, gleichzeitig aber nicht annähernd Wohnraum in einem Segment entsteht, dass das Wort Ersatzneubau verdient hätte. Im Entwurf der Linken werden die Anforderungen an den Ersatzneubau näher definiert und im Rahmen der Interessenabwägung höhere Anforderungen an die Darlegung der Privatinteressen der Eigentümerinnen und Eigentümer gestellt. Abriss sollte die Ultima Ratio und nur dann möglich sein, wenn wirklich Ersatz für den abgerissenen bezahlbaren Wohnraum entsteht. Die Möglichkeit, über Ausgleichszahlungen an der Pflicht zum Ersatzneubau vorbeizukommen, sollte soweit wie möglich eingeschränkt werden.

Letzter wichtiger Punkt: das Wohnungs- und Mietenkataster. Um Steuerungsinstrumente auf dem Wohnungsmarkt gezielt einsetzen zu können, braucht es mehr Erkenntnis, mehr Informationen über den Berliner Wohnungsmarkt. So sehr der Vorstoß des Senats für ein digitales Kataster zu begrüßen ist: Es genügt aus unserer Sicht nicht, nur die Daten zu Wohnungen, zum Mietverhältnis der Vertragsparteien und zur Zusammensetzung der Bruttowarmmiete zu erheben. Vielmehr sollten weitere wichtige Aspekte erhoben werden. Der Entwurf der Grünen nennt hier den Sozialwohnungsbestand, den Leerstand, die umgewandelten Wohnungen und die ausgesprochenen Eigenbedarfskündigungen. Dieser Aufzählung sollten noch zwei weitere Aspekte hinzugefügt werden, nämlich die Beheizung und der energetische Zustand der Gebäude sowie ein Überblick über den Bestand an vorhandenen altersgerechten Wohnungen. Es ist auch klar, dass wir hier nicht bei wünsch dir was sind, und je aufwendiger die Datenerhebung ist, desto länger wird die Umsetzung dauern, aber dennoch sollte bei einem so wichtigen Projekt wie dem Kataster sorgfältig geprüft werden, welche Daten tatsächlich sinnvollerweise unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Gesetze erhoben werden können und müssen, um größtmöglichen Nutzen aus diesem aufwendigen Prozess zu ziehen. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank! – Auch das war gut innerhalb des Zeitrahmens! – Dann bedanke ich mich zunächst bei Ihnen für Ihre Vorträge! – Ich frage zunächst den Senat, ob er zu der Anhörung etwas sagen möchte, und danach kommen wir zu den Fragen der Ausschussmitglieder. – Möchten Sie? – Herr Senator, bitte!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordnete! Es gab die Frage, was wir gegebenenfalls zu anderen hier vorliegenden Gesetzentwürfen und Themen, die Sie angesprochen haben, meinen. Deshalb dazu von mir kurze Hinweise.

Das Thema Sozialquote ist eines, was jetzt auch schon länger diskutiert wird. Es gibt dazu ein Gutachten vom Wissenschaftlichen Dienst des Bundestages, was noch mal sehr genau aufzeigt, was möglich ist und wo man aufpassen muss. Genau das hat uns veranlasst, auch noch mal selbst zu sehen, wie wir das rechtlich so untersetzen können, dass dann eine Perspektive da ist, auf die man sich dann gegebenenfalls politisch einigen muss, wie man damit umgeht, um dann nicht am Ende vor welchem Gericht auch immer eine Bruchlandung zu erleben. Insofern ist es, glaube ich, richtig und wichtig, dass dieses Thema weiter verfolgt wird und wir uns auch genau anschauen, wie wir es umsetzen.

Das Gleiche gilt – das wurde gerade gesagt – für das Mietenkataster. Es hat da lange Zeit Bedenken gegeben, inwieweit das Land Berlin die rechtliche Kompetenz hat, das zu untersetzen. Insofern muss man auch da genau aufpassen, welche Kriterien man erhebt, um ableiten zu können, dass das etwas mit dem Wohnungswesen oder der Planungshoheit der Gemeinde zu tun hat und nicht ein reiner Eingriff in BGB-Themen ist. Das ist, glaube ich, die Herausforderung, die Frau Werner eben auch meinte. Insofern ist es gut, dass diese Dinge jetzt da sind, dass es auch konkrete Formulierungen gibt, und an denen müssen wir dann sehen, wie wir das möglichst rechtssicher hinkommen.

Ich glaube, insgesamt ist das Thema, dass es darum geht, die Schwarzen Schafe unter den Vermietern zu erwischen und denen Grenzen aufzuzeigen. Deshalb ist das Thema gemeinwohlorientierte Auflagen, was sich auch aus dem Grundgesetz ableiten lässt, glaube ich, ei-

nes, mit dem wir uns intensiver beschäftigen müssen. Denn, wenn ich sage, es gibt einen bestimmten Rahmen, in dem wirtschaftliches Arbeiten ermöglicht werden soll, dann muss eigentlich kein Vermieter oder keine Vermieterin, die ihre Anlage ordentlich unterhält und eine Miete mit Augenmaß nimmt, davor Angst haben. Insofern ist auch das Thema Instandhaltungsquote eines, wo ich meine, davor müssen Vermieterinnen und Vermieter keine Angst haben, wenn sie mit Augenmaß ausgestattet ist. Denn an einer bestimmten Instandhaltungsquote hat ja auch jeder Vermieter und jede Vermieterin Interesse, um das eigene Vermietungsobjekt in entsprechendem Zustand zu halten.

Insofern wünsche ich mir immer etwas weniger Aufgeregtheit und etwas mehr Überlegung, wie man zu gemeinsamen Lösungen kommt, die einen wirtschaftlichen Betrieb der Wohnungen ermöglicht, aber die Mieterinnen und Mieter nicht überfordert, weil es sich um ein Thema der Daseinsfürsorge handelt.

Ich möchte noch etwas zum beliebten Thema Landesamt sagen. Ich glaube, es ist richtig, dass das auf Landesebene durch eine Art Aufsicht begleitet wird. Erstens möchte ich aber darauf hinweisen, dass das Konnexitätsgesetz in beide Richtungen gilt. Das heißt, wenn wir ein Landesamt für Wohnungswesen einführen, wo wir alle Zuständigkeiten, die die Bezirke gerade haben, konzentrieren wollen, dann müssen die Bezirke auch entsprechend das Personal an das Landesamt abgeben. Die Begeisterung dafür hält sich in den Bezirken dem Vernehmen nach in Grenzen, vor allen Dingen, weil ich glaube, dass sich die Bezirke jetzt gerade einigermaßen darauf einstellen und anfangen, sich in die Dinge einzuarbeiten. Ob wir jetzt einen dreijährigen Gründungsprozess eines Landesamtes brauchen, in dem dann wahrscheinlich erst einmal gar nichts passiert, da hätte ich gewisse Fragezeichen.

Insofern sollten wir uns überlegen, wie wir im bestehenden Rahmen mit etwas mehr Engagement auf der Landesebene, mit Unterstützung für die Bezirke, aber auch mit einem konzentriertem Handeln der Bezirke und einer besseren Abstimmung zwischen den verschiedenen Fachämtern, die es da gibt, weiterkommen, anstatt jetzt zu versuchen, die große Lösung über ein neues Landesamt hinzubekommen, was es ja schon mal gab, und wo es ja auch Gründe gab, es aufzulösen?

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank, Herr Senator! – Jetzt kommen wir zu den Fragen der Ausschussmitglieder. Ich habe fünf Wortmeldungen, alle Fraktionen haben sich einmal zu Wort gemeldet. – Gestatten Sie mir kurz den Hinweis: Das Ganze heißt Fragen der Ausschussmitglieder, nicht Koreferate der Ausschussmitglieder. Vielleicht gelingt es, sich darauf zu beschränken! – Frau Kollegin Aydin, Sie haben das Wort. – Bitte sehr!

Sevim Aydin (SPD): Vielen Dank! – Ich wollte erst mal auf Herrn Brückner eingehen, weil er meinte, dass zu wenig mit der Wohnungswirtschaft gearbeitet wird. – Herr Brückner, ich möchte Sie daran erinnern, dass wir das Wohnungsbündnis hatten und die Wohnungswirtschaft darüber nicht so erfreut war und auch keine Kooperation unbedingt mitgemacht hat. Insofern stimmt das nicht, was Sie da jetzt ausgeführt haben, dass man mit Ihnen nicht oder gar nicht kooperiert.

Wir haben jetzt viel über das Wohnraumsicherungsgesetz gesprochen und die Punkte auch genannt. Ich wollte noch mal gern auf das Mietenkataster eingehen. Frau Werner hatte ausgeführt und gesagt, dass man nur bestimmte Daten – – Unser Änderungsantrag ist ja jetzt nicht

einggebracht, federführend ist der Hauptausschuss, aber dennoch können wir über den Punkt reden, weil wir das Wohnraumsicherungsgesetz im Grunde durch einen Antrag mit dem Mieten- und Wohnungskataster ergänzen wollen. Da ist im Grunde vorgesehen, dass durch eine Rechtsverordnung auch gewisse Daten ergänzt werden. Vorgesehen ist erst mal, dass man Wohnungen selbst registriert, Mietverhältnisse, Vertragsparteien und auch die Zusammensetzung der Bruttowarmmiete.

Ich denke, dass Entscheidende beim Mietenkataster ist, dass wir zum ersten Mal systematisch prüfen können, ob Mietrecht eingehalten wird und wo Mietpreisverstöße vorliegen. Es dient zur Kontrolle, Durchsetzung und Sanktionierung. Das heißt, dort sind auch Sanktionsmaßnahmen von 10 000 bis 100 000 Euro vorgesehen. Wichtig ist nach meiner Auffassung auch, wenn Mietpreisverstöße festgestellt werden, dass das direkt an die Behörden weitervermittelt werden kann, damit die Mieter dann nicht alleine gelassen sind. Das finde ich das Entscheidende beim Mietenkataster. Die laufenden Daten zum Umfang können natürlich aktualisiert werden. Ich finde, dadurch, dass es digital erfasst werden soll, wird das Bürokratie und Zeit sparen. Diesen Vorwand, dass das dann an der Bürokratie scheitern wird, finde ich falsch. Ich denke, dass man das digital richtig gut hinbekommen kann, wenn man dafür gute Ansätze findet.

stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank! – Wir sammeln das, Sie sind gebeten, alles mitzuschreiben und wenn die Runde durch ist nachher zu einer gesamten Beantwortung zu kommen. – Kollege Schenker, Sie haben das Wort.

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich freue mich sehr über diese Anhörung, die wir heute hier haben. Wir beschäftigen uns jetzt mittlerweile seit viereinhalb Jahren sehr intensiv mit diesem Thema und haben auch schon vor einer ganzen Weile unser Sicher-Wohnen-Gesetz vorgelegt. Frau Dedekind hat es eigentlich auch schon dargestellt: Mit dieser Zahl muss man sich einfach mal auseinandersetzen, und das sei mir als Einleitung dann schon gestattet. Berlin hat 1,1 Millionen WBS-Berechtigte, aber für die gibt es nur noch 90 000 Sozialwohnungen, und niemand hier – ganz und gar nicht unsere Fraktion – ist dagegen, dass viel mehr Sozialwohnungen gebaut werden. Aber selbst, wenn es klappen sollte, dass jetzt jedes Jahr 5 000 Wohnungen nicht nur gefördert, sondern realistisch auch gebaut werden – was ehrlicherweise auf einem anderen Blatt Papier steht, aber nehmen wir es mal hin –, dann wird nicht mal das dafür sorgen, dass der Wegfall der jährlichen Sozialwohnungen überkompensiert wird. Das heißt also, mit größtem finanziellen Aufwand werden wir gerade mal die wegfallenden Sozialwohnungen kompensieren.

Das heißt, es ist nicht allein mit Wohnungsneubau möglich, dieses Thema zu bewerkstelligen, und auch darauf haben die Anzuhörenden ja schon hingewiesen. Wenn die landeseigenen Unternehmen praktisch die einzigen Vermieter in Berlin sind, die überhaupt noch Sozialwohnungen anbieten, dann denke ich mir immer so, eigentlich müssten doch CDU und SPD für so eine Sozialquote sein, da wir uns ja gerade von Ihnen immer anhören müssen: Wir dürfen in Großwohnsiedlungen keine Brennpunktquartiere schaffen, dann müssen wir die Sozialquoten runtersetzen. Na ja, irgendwo müssen die Leute ja eine Wohnung finden, und wenn es die Landeseigenen nicht allein machen sollen und die Privaten sich einen ziemlich schlanken Fuß bei der sozialen Wohnraumversorgung machen – und das ist sehr diplomatisch ausgedrückt –, dann müssen die Wohnungen irgendwoher kommen. Deswegen ist diese Sozialquote aus unserer Sicht die wichtigste, wirkungsvollste Maßnahme, wie hier in Verbindung mit dem Neu-

bau von Sozialwohnungen die bezahlbaren Wohnungen entstehen können, die wir tatsächlich brauchen.

Jetzt möchte ich den Anzuhörenden ein paar Fragen stellen. Ich beginne mal mit Herrn Dr. Brückner, das ist ja durchaus auch unterhaltsam, wenn man hier im Ausschuss mal so ganz andere Perspektiven mitbekommt. Sie haben davon gesprochen, dass die Verunsicherung bei den Vermieterinnen und Vermietern in Berlin, die Sie hier vertreten, sehr groß ist. Vermieter sind ja – gemessen an der Berliner Bevölkerung – eine verschwindend geringe Größe. Können Sie sich vorstellen, wie groß erst die Verunsicherung bei Berliner Mieterinnen und Mietern ist? Wir haben als Linke einen Mietwuchercheck aufgesetzt. Der wurde insgesamt 100 000-mal genutzt und in 75 000 Fällen liegt eine überhöhte Miete vor. Die Mieten sind im Durchschnitt um 70 Prozent überhöht, also nicht mal so ein bisschen, sondern um 70 Prozent bei 75 Prozent der Fälle. Was sagen Sie dazu? Teilen Sie meinen Eindruck, dass es in Berlin tatsächlich eine ganze Reihe von Vermietern gibt, die sich hier nicht an die Regeln halten und dass es nicht um einige wenige Schwarze Schafe geht? Ich mache jede Woche eine Sozialsprechstunde und bin sehr viel mit Mieterinnen und Mietern in dieser Stadt, egal bei welchen Vermietern, im Gespräch, und mein Eindruck ist, es gibt sehr viele kriminelle Vermieter in Berlin. Ich finde Recht und Gesetz müssen auch endlich mal die Richtigen treffen, und ich frage mich dann immer: Wovor haben Sie denn eigentlich Angst? Wenn sich die Vermieter an alle Regeln und Gesetze halten, dann muss doch kein Vermieter in dieser Stadt Angst haben. Aber die Realität ist doch, dass sich sehr viele Vermieter in dieser Stadt eben nicht an die Regeln halten, weil sie mit der großen Not der Menschen hier unendliche Geschäfte betreiben. Das einmal dazu.

Dann möchte ich einmal an Frau Dedekind und an Frau Holze – ich habe das jetzt nicht ganz getrennt, vielleicht können Sie schauen, wer welche Frage beantworten möchte – drei, vier Fragen richten. Einmal zur grundsätzlichen Systematik: Es gibt ja dieses Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel, und da – zumindest in unserer Welt – die berühmte berüchtigte Randnummer 115. Vielleicht können Sie dazu noch mal etwas sagen, inwiefern das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel nicht ausgeschlossen hat, dass das Land Berlin irgendetwas im Bereich des Wohnungswesens regulieren kann, sondern gewissermaßen dem Land Berlin Hausaufgaben – so würde ich das mal übersetzen – mitgegeben hat. Vielleicht können Sie das noch mal darstellen.

Damit auch eng verbunden die Frage: Gerade in den Gesetzentwürfen von Grünen und Linken spielt ja die ganze Frage der Sozialquote so eine große Rolle. Vielleicht können Sie noch mal sagen warum, und inwiefern ist es möglich, diese Sozialquote zu machen? Es gibt sehr unterschiedlich hohe Quoten, über die gesprochen wird. Inwiefern ist es zumutbar, Vermieter mit sehr vielen Wohneinheiten in Berlin durchaus auch die Pflicht aufzuerlegen, jede zweite Wohnung, die sie neu vermieten, an WBS-Berechtigte zu vermieten vor dem Hintergrund, dass zwei Drittel der Menschen in Berlin diese Anspruchsberechtigung haben? Außerdem interessiert mich noch mal die Frage zu Sanktionsmöglichkeiten. Auch dort gibt es in den Gesetzen unterschiedliche Ausgestaltungen, von Bußgeldern über Treuhänder, beim Gesetzentwurf der Grünen sogar die Möglichkeit einer Marktzugangsbeschränkung. Ich gebe zu, dass ich da ein bisschen skeptisch bin, weil mir noch nicht ganz klar ist, welche Unternehmen in Berlin dann tatsächlich in die Lage versetzt sein sollen, diese Wohnungen auch anzukaufen. Vielleicht können Sie dazu noch mal ausführen, welche Sanktionsmöglichkeiten aus Ihrer

Sicht geeignet sind und welche es auf jeden Fall auch braucht, damit es nicht nur irgendwelche Gesetze gibt, sondern diese Gesetze dann tatsächlich auch umgesetzt werden.

An Frau Werner möchte ich gern noch die Frage nach dem Landesamt für Wohnungswesen stellen: Sie beschäftigen sich sehr viel mit den Verwaltungen in Berlin und damit, was, warum und wie nicht funktioniert. Vielleicht können Sie uns noch mal ein Stück weit einen Einblick geben, wie Ihr Blick auf die Verwaltungssystematik in Berlin ist. Jetzt kommt zwar eine neue Verwaltungsreform, aber warum könnte es aus Ihrer Sicht geboten sein, so ein Landesamt für Wohnungswesen einzurichten und wenn ja, mit welchen Kompetenzen? Inwiefern wäre auch ein Wohnungskataster wichtig, und welche Dinge sollten dort beinhaltet sein? – das hatten Sie schon gesagt. Aber vielleicht können Sie noch mal aus der Praxis einen Einblick geben: Welche Probleme sehen wir, wenn es kein Kataster gibt?

Jetzt habe ich noch abschließend Fragen an den Senat. Ich hätte mir dann doch ein bisschen mehr Auseinandersetzung mit den Gesetzentwürfen von Grünen und Linken gewünscht. Sie haben jetzt nicht so viel gesagt, warum Sie keine Sozialquote im Gesetz vorgesehen haben. Ich glaube, die SPD hat das vor Jahren auch mal irgendwie beschlossen. Das scheint doch aber tatsächlich – [Zuruf Sevim Aydin (SPD)] – um so erklärungsbedürftiger, warum jetzt dazu gar nichts im Wohnraumsicherungsgesetz drinsteht. Das fände ich tatsächlich noch mal interessant. Dann würde ich gern – auch wenn es jetzt gar nicht im Wohnraumsicherungsgesetz drinsteht – zum Mietenkataster fragen: Wie stellen Sie sich das am Ende vor? Ich freue mich ja, nachdem Sie uns viereinhalb Jahre erklärt haben, das geht nicht, dass das Land Berlin so einen Mietenkataster macht, geht es jetzt auf einmal doch – ist ja schön. Vielleicht können Sie uns trotzdem noch mal darstellen, wie Sie sich dieses Mietenkataster konkret vorgestellt haben, wie sie das verwaltungspraktisch aufsetzen und wofür das am Ende genutzt werden soll.

Abschließend letzte Frage: Ich glaube, niemand fordert mit einem Landesamt für Wohnungswesen, dass sämtliche Kompetenzen der Bezirke auf das Land übergehen, überhaupt nicht. Wir haben in unserem Gesetz sehr konkret vorgeschlagen: illegale Ferienwohnungen, Verfolgung von Mietwucher und die verbindliche Sozialquote, die umgesetzt werden muss, weil es dafür neues Personal braucht. Ich möchte Sie gern noch mal damit konfrontieren, inwiefern dann ein Landesamt für Wohnungswesen nicht geboten scheint, wenn es hier auch um neue Kompetenzen geht, die das Land Berlin erstmalig ausübt, dass dann auch entsprechend ein Landesamt geschaffen wird.

stellv. Vorsitzender Stefan Häntschi: Vielen Dank! – Kollege Laatsch, Sie haben das Wort.

Harald Laatsch (AfD): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich fange mal mit dem Senator an, der ja die Koalition mit seiner Gesetzesvorstellung vertreten hat. – Ich finde es grundsätzlich richtig, dass die Schwarzen Schafe rausgepickt und tatsächlich verfolgt werden. Da haben wir eine absolute Übereinstimmung. Aber bevor man damit anfängt, müsste man doch erst mal eine Lichtung schaffen, auf der man klar sieht, was hier eigentlich die Lage ist. Das haben wir eben nicht. Was Sie total versäumen, ist der Abbau der Bürokratie, damit das, was wirklich problematisch ist, rausgepickt werden kann, damit man sofort sieht und Licht ins Dunkel kommt.

Wo wir gerade bei Licht im Dunkeln sind: Herr Senator, wir sollen Fragen stellen, also mache ich das mal. Sie haben hier in Ihrem Gesetz auch das Thema illegale Untervermietung durch Mieter vorgesehen, das gibt es offensichtlich in dieser Stadt sehr umfassend. Wir haben am Donnerstag einen Antrag zu einer Dunkelfeldstudie für diesen Bereich eingebracht. Wie kann es sein, dass Ihre Koalition gesagt hat, das wäre alles gar nicht nötig und Sie das gleichzeitig in Ihren Gesetzesantrag reinschreiben? Das ist irgendwie seltsam, so doppeldeutig.

An Herrn Dr. Brückner: Wie wirkt es sich eigentlich auf Ihre Mitglieder aus, wenn Sie hier in dieser Stadt seit Jahrzehnten regelrecht kriminalisiert werden, praktisch zum Sündenbock gemacht werden? Einerseits sind Sie diejenigen, die die Wohnungen zur Verfügung stellen, andererseits steht hier die versammelte Politik am Rand, verteilt Haltungsnoten und steht den Schaffenden, denen, die Wohnungen schaffen, bei der Arbeit im Weg. Wie wirkt sich das auf die Menschen aus, die ja guten Willens sind zum großen Teil, bis auf die Schwarzen Schafe, da waren wir uns ja schon einig, auf diese Weise drangsaliert und diffamiert zu werden?

Zu den beiden Damen, die im Prinzip deckungsgleich sind, weil sie aus der gleichen Ecke, Leibniz Universität und so weiter, stammen: Sie haben im Prinzip die beiden Gesetzentwürfe von Linken und Grünen geschaffen, muss man einfach mal so sagen. – [Zuruf von Kathrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen)] – Locker bleiben, Frau Schmidberger, Sie haben nicht das Wort! – Also, Sie haben im Prinzip das Gesetz von Linken und Grünen geschrieben. Ich brauche nur nachlesen, was Sie da bei der Leibniz Uni verfassen, dann weiß ich, wo es herkommt. Da kann ich nur sagen: Ich bin in großer Sorge um die Zukunft der Justiz in diesem Land. Glücklicherweise sitzt das Bundesverfassungsgericht nicht in Hannover oder in Berlin, sondern in Karlsruhe, vielleicht herrscht da noch ein bisschen mehr Vernunft. Sie haben null Respekt gegenüber dem Eigentum, absolut null, es existiert für Sie praktisch gar nicht. Sie sind nur dabei umzuverteilen, was andere mit ihrer Kraft geschaffen haben, und Sie stellen sich jetzt am Rand hin und sagen: Das geben wir mal dem, und das geben wir dem, und dem nehmen wir was weg, und da machen wir noch etwas anderes. Wie ist das mit Ihrem Gewissen zu vereinbaren, einen solchen dreisten Forderungskatalog an andere Menschen zu stellen und deren Schaffenskraft so frei umzuverteilen?

Ich muss Fragen stellen, das ist alles sehr schwierig, eigentlich muss man das alles erst mal kommentieren. – [Zuruf] – Ich könnte auch aufhören, danke, dass Sie mir das sagen! Sie verlängern nur meinen Beitrag, wenn Sie immer reinquatschen. – Im Prinzip ist es so: Sind wir uns alle einig, Frage an alle, dass das, was wir im Moment am Wohnungsmarkt vorfinden, von den regierenden Parteien der letzten drei Jahrzehnte, wenn nicht sogar vier Jahrzehnte, so geschaffen wurde, wie es heute ist? Sind wir uns alle einig, dass daran vor allem die SPD beteiligt war, und sind wir uns einig, dass auch die SPD jetzt hier versucht, fremdes Eigentum zu verteilen und behauptet, diese Eigentümer wären die Verursacher der Probleme, was Sie nicht sind? Sind wir uns einig, dass sie es nicht sind und dass hauptsächlich die SPD für den aktuellen Zustand verantwortlich ist? – [Zuruf von Sevim Aydin (SPD)] – Ich habe immer noch das Wort, Frau Aydin! – Sind wir uns darüber einig, dass das, was wir hier im Berliner Wohnungsmarkt vorfinden, das Chaos ist, das die Berliner Politik verursacht hat? – Das genügt für meinen Beitrag. – Danke!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntschi: Vielen Dank! – Der Nächste auf der Rednerliste ist der Kollege Dr. Nas von der CDU.

Dr. Ersin Nas (CDU): Herr Laatsch! Damit sind wir in keinster Form einig, können wir auch nicht einig sein! – [Harald Laatsch (AfD): Weil Sie keine Ahnung haben!] – Meine Damen und Herren! Liebe Gäste!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Einen Moment! Es steht Ihnen, glaube ich, nicht zu, wenn ich das gerade richtig verstanden haben, zu sagen: Weil Sie keine Ahnung haben! – Es steht Ihnen so nicht zu! Im Moment sind wir dabei, dass wir Fragen an die Anzuhörenden stellen. Ich darf uns alle daran erinnern, ein bisschen mehr Disziplin walten zu lassen und sich auch entsprechend parlamentarisch zu verhalten. – Kollege Dr. Nas, Sie haben weiterhin das Wort. – [Zuruf von Harald Laatsch (AfD)] – Sie haben mich, glaube ich, vernommen! Das ist das, was ich im Moment zu sagen habe.

Dr. Ersin Nas (CDU): Ich danke Ihnen, Herr Vorsitzender! – Also mir von Herrn Laatsch vorwerfen zu lassen, ich hätte keine Ahnung – gut. – Meine Damen und Herren! Liebe Gäste! Schön, dass Sie heute da sind! Auch im Namen der CDU-Fraktion ein herzliches Dankeschön, dass Sie sich heute die Zeit nehmen und unsere Fragen beantworten!

Wir haben vorhin gesehen, was passieren kann, wenn wir linke oder rechte Polemik in dieser Stadt hören, und beide versuchen zu spalten. Die linke Polemik, einfach die Sätze raushauen und sagen: Gute Mieter, böse Vermieter! –, das halten wir auch für absolut falsch. Auch das spaltet unsere Gesellschaft. Ich möchte, bevor ich zu meinen Fragen komme und vielleicht auch zu unserem Entwurf – – Das ist der Entwurf der Senatsverwaltung, und auch der Senator, Herr Laatsch, spricht nicht für die Koalition. Die Koalition kann für sich sprechen, wenn Sie genau zuhören, die Verwaltung muss es nicht tun.

Mit der CDU wird es keine Sozialquoten geben. Wir halten Sozialquoten für falsch. Wir halten sie nicht für zweckdienlich. Auch den Ansatz, dass dadurch bestimmte Gruppen vernachlässigt werden – – ich glaube, das ist auch falsch, also: Gute Mieter, böse Vermieter! Ich glaube, man muss Hand in Hand die Probleme angehen und auch lösen. Wir halten es natürlich auch für falsch, dass Vermieter dreist seien, kriminalisiert seien et cetera.

Aber warum sind wir gegen Sozialquoten? – Wir sind der Meinung, das schafft keine weitere Wohnung. Ich möchte auf das Rechtsgutachten – auch als promovierter Jurist, der zum Thema Verhältnismäßigkeitsprinzip promoviert hat –, nicht auf die Einzelheiten eingehen. Sie stellen das als eine Inhaltsschranke des Eigentums dar und sagen: Nur so kann es sein! Aber wenn ich mir das Gutachten ansehe, da wird keine richtige Verhältnismäßigkeitsprüfung vorgenommen.

Aus meiner Sicht – ich möchte das hier nicht vertiefen, das würde den Rahmen sprengen –, ist das schon kein erforderliches, vielleicht auch kein geeignetes Mittel. Was meine ich damit? – Wenn der Staat nicht in der Lage ist, selber Wohnraum zu schaffen oder die Rahmenbedingungen für Wohnraum zu setzen, dann kann der Staat aus meiner Sicht nicht anderen den Wohnraum wegnehmen. Aber angenommen, wir springen über diese juristische Klippe und sagen: Ja, juristisch ist es fein, würde das doch – – Daher meine Frage an Sie, Frau Dedekind oder Frau Dr. Holze, Sie haben gesagt, dass das die Lösung sei, weitere Maßnahmen seien nicht zielführend gewesen: aber müsste denn der Staat nicht auch bauen und Rahmenbedingungen setzen, damit Wohnraum entsteht? Wozu würde das denn aus Ihrer Sicht führen, wenn ich jetzt einem Wohnungsunternehmer sage: Sie haben 50 Wohnungen, und davon müssen Sie eine Quote zur Verfügung stellen? Würde das nicht dazu führen, dass wir lauter marode Objekte haben, weil dann keine Investitionen stattfinden? Dann wird natürlich der Eigentümer dort nicht investieren, nicht mehr sanieren, nicht mehr modernisieren, und all das sind aus meiner Sicht wichtige Punkte. Wir haben gute Beispiele, in Lissabon haben wir das noch mal gesehen, was passiert, wenn es einen Mietendeckel gibt, was passiert, wenn in die Bestände nicht mehr investiert wird.

An Frau Werner: Sie haben das dargestellt und auch als Einzige den Punkt angesprochen, nämlich die Qualität, dass Mängel schneller beseitigt werden müssen, dass ganz häufig – das kennen Sie auch aus Ihrer Beratungspraxis oder über Ihre Mitglieder, ich kann das aus meiner Praxis in meinen Mietersprechstunden bestätigen – die Mieterinnen und Mieter zu mir kommen zu 80, 90 Prozent nicht mit der Frage: Ich kann nicht bezahlen! –, sondern: Ich habe Schimmel. Ich habe Mängel. Der Fahrstuhl funktioniert nicht. Der Spielplatz ist dreckig. Das Haus ist dreckig. – und so weiter. Müssten wir nicht mehr in die Qualität investieren und darauf achten, dass erstens Mängel schneller beseitigt werden und zweitens auch bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen mehr Qualität geschaffen wird? Ich wäre Ihnen, Frau Werner, dankbar, wenn Sie die Gelegenheit hätten, auch unseren Antrag zu kommentieren, der lautet: Gute Dienstleistungen. Wir möchten auch bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen gute Dienstleister sein. Wir möchten unseren Mieterinnen und Mietern gegenüber als Staat, als Dienstleister auftreten und nicht als Vermieter.

Eine Frage an den Kollegen Dr. Brückner: Die Kollegin Aydin hat gesagt, das Wohnraumsicherungsgesetz wird auch nicht in der Form kommen und bleiben. Ich möchte aber betonen, dass dort ganz wichtige Maßnahmen ergriffen worden sind, die wir auch als CDU begrüßen, Verhinderung von Untervermietung, Durchsetzung der Wohnungsaufsicht, dass ich Treuhänder einsetze, aber auch eine Reform des Zweckentfremdungsgesetzes, nämlich – – Als Vertreter des Vereins Haus & Grund, Thema Zweckentfremdung, wir sind der Meinung, dass der Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern, in Berlin wurde das ja lange diskutiert, es wurde erschwert, dass Ein- und Zweifamilienhäuser abgerissen werden – – Halten Sie es nicht für wichtig, dass wir dort den Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern erleichtern, sofern neuer Wohnraum entsteht? Das ist aus unserer Sicht ein wichtiger Ansatz, den wir auch in das Gesetz aufnehmen werden.

Ein letzter Punkt, den ich auch gern Ihnen allen vierein freigebe: Wem gebe ich diese Wohnungen? Also auf der einen Seite wegnehmen – wie gesagt, wir halten das für falsch –, aber dann auch noch nur bestimmten Gruppen diese Wohnung zu geben – ich glaube, Dr. Holze hat gesagt, die Bedarfsgruppen, alleinerziehende Mütter oder von häuslicher Gewalt Betroffene –, da will ich hier anmerken: Wir haben bei den Landeseigenen schon entsprechende Be-

darfsgruppen definiert. Aber würde das nicht dazu führen, wenn ich sage, ich gebe das nur an bestimmte Bedarfsgruppen – – Ich glaube, jemand hat homogene Belegung gesagt, dass ich quasi erreiche, dass dann auch bestimmte Gruppen in den Quartieren besser repräsentiert sind. Müsste man aber nicht darauf achten, dass die Vielfalt in diesen Quartieren entsteht, dass wir eher darauf achten müssten, dass wir eine soziale Durchmischung in unseren Quartieren haben und nicht staatlich festschreiben: Wir wollen nur WBS 140 oder andere in diesen Quartieren haben? Diese Frage gebe ich gern an Sie vier frei und danke Ihnen bereits jetzt für die Antworten!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntschi: Vielen Dank, Herr Kollege! – Ich weise formal darauf hin, dass das Thema gute Dienstleistungen als Tagesordnungspunkt 6 heute auf der Tagesordnung steht, aber nicht Gegenstand der Anhörung ist. – Jetzt bitte Kollegin Schmidberger! – Sie haben das Wort!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank, und auch noch mal vielen Dank für den Hinweis, denn ich glaube, das führt jetzt zu weit, wenn wir hier auch noch andere Anträge diskutieren, Herr Dr. Nas. – Ich möchte eine Frage von Herrn Dr. Nas aufgreifen: Er sagt ja, wir brauchen eine Durchmischung in bestimmten Quartieren. Wie sieht es denn in Quartieren aus, wo wir vor allem besonders viele Menschen mit sehr hohem Einkommen haben? Wäre es nicht auch sinnvoll, langfristig, wenn wir dieses Gesetz mal durchhaben, wenn wir die Sozialquote durchhaben, uns Berlin mal sozialräumlich anzugucken? Ist es nicht so, dass zum Beispiel im Südwesten Berlins die Konzentration von sehr reichen Leuten durchaus gegeben ist und man nicht vielleicht auch darüber diskutieren müsste, inwiefern man da mehr WBS-Wohnungen erreichen könnte, eben außerhalb dieser Frage der Sozialquote?

Ich möchte sowohl von Frau Dedekind als auch von Frau Dr. Holze wissen: Es wird hier die ganze Zeit darüber gesprochen, dass das alles nicht verfassungskonform ist, das Thema 30 Prozent Sozialquote ist nicht verhältnismäßig. Wobei ich auch sagen muss, mehr als 30 Prozent in der Sozialquote sehe ich auch nicht, also ich halte die 50 Prozent, die die Linke hier vorschlägt, für ein bisschen gut gemeint, aber ich weiß nicht, ob uns das so weiterbringt. Inwiefern halten Sie diese 30-Prozent-Quote maximal bei großen Unternehmen für verfassungsgemäß und auch für erforderlich und auch begründbar? Es wird natürlich – das wissen wir ja alle – juristisch angegriffen werden. Auch in dem Zusammenhang: Mich interessiert Ihre Sicht, Ihre Zusammenfassung – der Kollege Schenker hat zu Recht schon mal auf das Bundesverfassungsgericht hingewiesen, die Randnummer 115, das Bundesverfassungsgericht hat doch auch schon einige Urteile zum Thema Recht auf Wohnen und auch Recht auf Rendite geurteilt –, wie da das Bundesverfassungsgericht zu steht. Das ist doch der Rahmen, Herr Dr. Brückner, mit dem wir uns beschäftigen. Wir wissen doch auch, dass wir Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in die wirtschaftliche Unterdeckung treiben dürfen. Deshalb haben wir damals auch beim Mietendeckel eine Härtefallregelung eingeführt, die durchaus – da hätten Sie sich gern mal an mich wenden können, das habe ich mit einigen Privateigentümern auch durchgespielt – eben auch privaten, kleineren Vermietern, die es gut mit Ihren Mieterinnen und Mietern meinen, mehr Spielraum gegeben hat. Das gehört zur Wahrheit auch dazu. Das wird von Ihnen leider nicht immer erwähnt.

Zum Thema Wohnungs- und Mietenkataster: Erst mal möchte ich den Senat loben, dass er dazugelernt hat, weil der Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz im letzten Oktober noch dargestellt hat, dass die Gesetzgebungskompetenz vom Bund versperrt wäre. Auch da an

Frau Dr. Dedekind, Frau Dr. Holze: Wie bewerten Sie das? Meiner Meinung nach ist das eben nicht so gegeben. Natürlich, das Grundbuchrecht ist das Grundbuchrecht. Aber es gibt ja durchaus auch Möglichkeiten einer Landeskompetenz für dieses Thema. Das war immer der große Streit. Übrigens hatte auch schon Herr Dr. Scheel das 2021 als Senator abgelehnt, weil er sagte, das Land Berlin hätte keine Gesetzgebungskompetenz. Deswegen, glaube ich, ist das neben dem Datenschutz noch mal ein ganz wichtiger Punkt. Ich glaube, den Datenschutz ausführlich zu beleuchten, führt heute aber auch zu weit. Da bräuchten wir noch mal eine zweite Anhörung.

Ich möchte von Frau Dedekind, Frau Dr. Holze und Frau Werner wissen, wie Sie das Thema Wohnen und die Wohnraumversorgung sehen und was das mit der Gesellschaft macht, wenn Menschen ihren Wohnraum verlieren und keine Chance mehr haben, neuen Wohnraum zu finden oder wenn sie umziehen wollen oder eben auch 40, 50 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben, während sie sehen, dass andere in unserem Land immer vollere Taschen haben. Wie sehen Sie diese Gesetze, diese Vorhaben demokratietheoretisch? Ist es nicht auch notwendig, um unsere Gesellschaft zusammenzuhalten und den Menschen klar zu sagen, dass der Staat für sie da ist und für ihre Rechte einsteht?

An den Senat: Wie bewertet der Senat die Sozialquote? Wir wissen, die CDU ist dagegen. Wir wissen, die SPD ist dafür. Wie bewertet eigentlich der Senat die Einführung einer Sozialquote? – Ja, Herr Gaebler, man muss jetzt nicht gleich so empfindlich reagieren, ich habe Ihnen zugehört, gleich diese Unterstellung zu machen, finde ich jetzt auch nicht wirklich sinnvoll. Sie können ja trotzdem noch mal ausführen, warum im Senatsgesetz die Sozialquote nicht drin ist. Liegt es daran, weil Sie von der CDU gezwungen wurden und das nicht reinschreiben dürfen, oder liegt es auch daran, dass Sie selber inhaltlich davon nicht überzeugt sind? Das würde mich interessieren, den Aspekt haben Sie nicht genannt.

Beim Wohnungs- und Mietenkataster hat der Berliner Mieterverein, Frau Werner, zu Recht noch mal die Kriterien angesprochen. Vielen Dank auch noch mal für den Hinweis, unsere Kriterien zu erweitern! – Wie bewertet der Senat das? Es wurden hier sehr wichtige Kriterien wie der energetische Zustand, auch das Thema Eigenbedarfskündigungen, auch das Thema möbliertes Wohnen aufgerufen. Inwiefern sieht der Senat auch da Möglichkeiten, diese Kriterien mit aufzunehmen?

An den Senat zum Thema Instandsetzung, Instandhaltung: Da sind viele gute Sachen im Wohnraumsicherungsgesetz zum Thema Instandhaltung, Treuhänderschaft und so weiter drin, das muss man an der Stelle auch mal zugeben. Wir sind hier alle differenziert unterwegs, aber mich hat es auch gewundert, dass das Thema Instandsetzungspflicht oder Vorsorge nicht mit im Gesetz ist. Vielleicht wäre das noch mal eine Anregung, denn eigentlich müssen wir doch vorn ansetzen. Das hat auch Frau Werner richtigerweise ausgeführt, dass es eine präventive Maßnahme ist, und wir haben so viele Häuser. Deswegen auch meine Frage: Frau Werner, haben Sie das auch beobachtet, dass wir einfach extrem viel mehr Häuser haben, es werden immer mehr, wo wir wirklich systematisch vernachlässigte Bausubstanz haben, wo Mieterinnen und Mieter ihre Eigentümer nicht mehr erreichen, die bei Mängeln nicht reagieren, teilweise, wie gesagt, eher dann noch mal die Daumenschrauben anziehen, wenn sich Mieterinnen und Mieter wehren? Wie schätzen Sie da die Situation ein? Das kann dann auch Herr Dr. Brückner gleich mal aufnehmen, inwiefern die 9 500 Mitglieder von Ihnen das Thema Instandsetzung, Instandhaltung vielleicht anders angehen und ein positives Beispiel sind.

Herr Dr. Brückner! Von den 9 500 Mitgliedern, die private Hauseigentümer sind oder Verwalter, nehmen wir mal nur die privaten Hauseigentümer, wie viele von Ihren Mitgliedern haben denn mehr als 50 Wohnungen? Wie viele Betroffene, Weiße Schafe, haben wir denn sozusagen in der Stadt, die Sie vertreten? Ich will Ihnen übrigens mal sagen, ein sogenannter Kleinvermieter hat mir neulich eine E-Mail geschrieben, in der er geschrieben hat: Vermieten ist eine Gnade, Frau Schmidberger! – Ich weiß nicht, ob bei allen wirklich angekommen ist, dass das eine Dienstleistung ist und dass man das gerne tut. Es gibt durchaus – auch Sie müssen das mal zur Kenntnis nehmen – Eigentümerinnen und Eigentümer, die da eine bisschen andere Haltung haben und nicht so unterwegs sind wie Sie.

Ich gebe Ihnen aber recht, eine Frage hätte ich: Sehen Sie das auch so, die Problematik, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn die sehr niedrige Mieten nehmen, die oft Probleme mit den Finanzämtern haben, ich glaube, Absetzung, Werbungskosten und so weiter? Wie schätzen Sie diese Problematik ein? Da würde ich Ihnen auch recht geben, da müsste man eigentlich die Eigentümerinnen und Eigentümer entlasten. – Ich glaube, damit habe ich es, und ich danke erst einmal allen!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank, Frau Kollegin Schmidberger! – Gestatten Sie mir auch hier nur formal den Hinweis, dass Fragen an die Anzuhörenden und an den Senat gerichtet werden, nicht an den Senator in Person mit seiner Privatmeinung. – Jetzt hatte sich noch mal die Kollegin Aydin gemeldet, die, glaube ich, etwas vergessen hatte. Insofern würde ich Sie alle bitten: Wenn Sie noch etwas beizutragen haben oder eine Frage vergessen haben, das jetzt zu machen. Ansonsten würde ich ganz gern diese Fragerunde abbinden. Ich glaube auch nicht, dass wir zu einer zweiten kommen, weil wir dann einen reichhaltigen Strauß von Fragen gestellt bekommen haben, von Weißen Schafen bis hin zu Gnadenerlassen und allem Drum und Dran. Ich würde trotzdem gern anregen, dass wir diese Fragerunde dann beenden, dass Sie sich darauf vielleicht entsprechend einrichten. – Kollegin Aydin, bitte!

Sevim Aydin (SPD): Vielen Dank! – Da so viel von der Sozialquote geredet worden ist, möchte ich auch noch mal klarstellen, dass wir als SPD natürlich dahinterstehen, und auch Instandhaltungspflichten sind bei uns vorgesehen, nur, dass unser Koalitionspartner da natürlich nicht mitmacht, das kann man, glaube ich, auch mitteilen.

Ich möchte gern noch mal auf das Mietenkataster zurückkommen. Das, was ich mitbekomme, ist – weil das Ganze jetzt wieder so polarisiert wird –, dass Teile der Wohnungswirtschaft das eigentlich gar nicht so schlecht finden, weil sie auch für Transparenz sind, und das Mietenkataster würde diese Transparenz bringen, und wir haben auch gesagt, dass es im Grunde darum geht, die Schwarzen Schafe zu stellen und nicht darum, bei Vermietern, die sich sowieso an Recht und Gesetz halten, etwas zu machen.

Meine Frage direkt zum Gesetz der Grünen: Wir wollen im Grunde Vermieter dazu bringen, sich insgesamt an Recht und Gesetz zu halten. Bei uns heißt das, dass man alle Mietverhältnisse aufnimmt, und in dem Gesetz der Grünen steht, dass nur größere Unternehmen, also ab 50 Wohneinheiten, in das Mietenkataster kommen sollen, und da möchte ich Frau Werner fragen: Was halten Sie davon? Wie beurteilen Sie das?

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank, Frau Kollegin! – Gibt es an dieser Stelle Ihrerseits weitere Fragen? – Das sehe ich nicht. Dann kommen wir jetzt zur Beantwortung. Wir drehen einfach die Reihenfolge um, damit es spannender wird, und beginnen mit Frau Werner. – Bitte sehr!

Wibke Werner (Berliner Mieterverein e. V.): Vielen Dank! – Dann gehe ich erst mal auf die Fragen zum Kataster ein. Ich denke, das Kataster ist eine große Chance, um wichtige Daten, die uns momentan noch fehlen, einfach zu erheben, und dafür ist es in der Tat, wie von Frau Aydin gerade angemerkt, vielleicht auch noch mal wert, darüber nachzudenken, ob man nicht auch die kleineren Vermieterinnen und Vermieter in diese Befragung mit einbezieht. Zum Beispiel das Thema Leerstand: Wir haben nie genaue Daten, wie viele Wohnungen eigentlich leer stehen. Wir haben keine Informationen darüber, wie viele Vermieter, wie viele Sozialwohnungen eigentlich schon innehalten. Wenn wir über die Frage der Sozialwohnungsquote reden, dann müssen wir auch schauen, wo wir die denn tatsächlich fordern können. Wir haben keine verbindlichen Informationen darüber, wie viel barrierefreier, altersgerechter Wohnungsbau für unsere alternde Gesellschaft eigentlich vorhanden ist. Bevor man darüber nachdenkt, Förderprogramme aufzulegen, sollte man doch, um zu vermeiden, mit der Gießkanne unnötig Geld zu verschwenden, genau solche Informationen erheben. Ich denke auch, es ist eine Form der Transparenz, und wer sich vernünftig auf dem Wohnungsmarkt verhält, braucht diese Transparenz nicht zu scheuen, denn er hat ja nichts zu verstecken. Im Übrigen ist es auch in anderen Ländern üblich, dass man über sein Geschäftsgebaren auskunftsbereit ist.

In eine ähnliche Richtung geht die Einrichtung des Landesamtes für Wohnungswesen, was mich Herr Schenker gefragt hat. Ich denke, auch hieraus geht eine große Signalwirkung für die Stadt hervor. Berlin ist eine Mieterstadt mit über 80 Prozent, die hier zur Miete wohnen. Die Bezirke sind momentan in der Ausführung der Ihnen obliegenden Aufgaben teilweise natürlich an hohe Anforderungen geknüpft. Wir sehen das zum Beispiel an der Verfolgung § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Das sind aufwendige Verfahren. Ich denke, da wäre es gut, wenn die Bezirksämter in ihren Einheiten gestärkt werden würden. Das könnte über eine Koordinierung in einem Landesamt für Wohnungswesen gut passieren. Unabhängig davon stünde das Landesamt für Wohnungswesen vielleicht auch als guter Ansprechpartner sowohl für Vermieterinnen und Vermieter als auch für Mieterinnen und Mieter zur Verfügung. Denn was wir in unserer Beratungspraxis auch beobachten, ist, dass viele Mieterinnen und Mieter die Auseinandersetzung mit den Vermietenden scheuen, weil sie Angst vor Konsequenzen haben. Da wäre es gut, sei es durch das Bezirksamt, sei es durch so ein Landesamt für Wohnungswesen, etwas mehr Begleitung und Rückendeckung in der Auseinandersetzung zu bekommen. Von daher, denke ich, wäre so ein Landesamt für Wohnungswesen jedenfalls nicht arbeitslos.

Zum Thema, was die Wohnraumversorgung insgesamt für uns macht: Wie ich schon meinte, durch diese immer weiter auseinanderdriftende Frage, wer eine Wohnung sucht, der hat ein Problem, wer in einer noch günstigen Wohnung lebt, dem geht es besser, die Angebotsmieten koppeln sich immer weiter von den Bestandsmieten ab, das ist ein Problem. Das führt am Ende des Tages zu einer sozialen Spaltung, wenn wir da nicht gegensteuern. Ich glaube übrigens auch nicht, dass Vermietende an sich Regulierungen auf dem Wohnungsmarkt so grundsätzlich verweigern. Ich glaube, Vermietenden und Wohnungsunternehmen geht es vor allen Dingen um Verlässlichkeit und Planbarkeit für eine Struktur, mit der sie arbeiten können. Herr Brückner meinte ja vorhin, es herrscht große Verunsicherung. Ich würde auch sagen, wenn man die Rahmenbedingungen klar setzt, dann sind die Vermietenden durchaus bereit, Regu-

lierungen zu akzeptieren. Es wurde hier auch gesagt, dass Sozialwohnungsquoten keine einzige Wohnung schaffen. Ich finde es aber umgedreht auch immer kritikwürdig, mit welcher Selbstverständlichkeit sich einige Akteure auf dem Wohnungsmarkt im Vermietungsgeschäft mit dem einzigen Ziel engagieren, hier tatsächlich Gewinne zu erzielen und sich überhaupt nicht in der Pflicht sehen, auch einen Beitrag an die Gesellschaft zurückzugeben, indem man eben zumindest zu einem bestimmten Teil für bezahlbaren Wohnraum sorgt. Wohnen ist eben nicht ein Gut wie jedes andere Marktgut, Wohnen ist Teil der Daseinsvorsorge. Jeder Mieter, jeder Mensch ist in der Stadt auf ein Dach über dem Kopf angewiesen. Deswegen müssen hier alle Akteure an der Frage, wie vor allem bedarfsorientierter Wohnungsraum bereitgestellt werden kann, beteiligt werden. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank für Ihre Beantwortung! – Dann jetzt bitte Frau Dr. Holze! – Sie haben das Wort.

Dr. Alina Holze (Juristin): Herzlichen Dank! – Ich werde mich zunächst einmal auf die verfassungsrechtlichen Fragen beschränken, denn ich glaube, die sind hier von besonderem Interesse. Ich beginne mit der formellen Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes zur Sozialwohnungsquote. Dazu braucht es, glaube ich, einen kleinen historischen Exkurs in die Anfänge der Bundesrepublik, als sich die Bundesrepublik zum ersten Mal ihre Verfassung gegeben hat. Dort war es nämlich so, dass man sich nicht ganz sicher war, wie man den grundrechtlichen Kompetenzkatalog aufstellt. Also hat man das Bundesverfassungsgericht schon damals damit beauftragt, ein Rechtsgutachten zu erstellen, um auszudefinieren, welche Kompetenzen der Bund und welche Kompetenzen die Länder haben sollen. Damals war in Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 alles gesamt geregelt, also das Baurecht, aber auch das Recht für das Wohnungswesen, in Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1, wie heute auch noch, das bürgerliche Recht inklusive des Mietrechts.

Dann kam die Zäsur, nämlich die Föderalismusreform im Jahr 2006, in der man dann die Länderangelegenheit Wohnungswesen geschaffen hat, weil man sagte, es sei bei den Ländern eine größere sachliche Nähe für diese Gesetzgebungskompetenz vorhanden. Um nun zu verstehen, wo der Konflikt herkommt, müssen wir uns erst einmal vergegenwärtigen, um welche Regelungen es überhaupt geht, die hier konflikträchtig werden, nämlich nur um solche des Mietrechts. Wir sind uns einig, die Sozialwohnungsquote ist kein Baurecht, das heißt, hier gibt es auch keine Konkurrenz zur Bundeskompetenz nach Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18. Wir schauen uns also nur Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes an und fragen uns: Handelt es sich hier um eine mietrechtliche Regelung? – Wir tangieren mit den Gesetzesentwürfen gar nicht die Regelungen zum Kündigungsschutz, einzig konfliktbehaftet könnte also eine preisrechtliche Regelung sein. Hier kommt es nun also dazu, dass diese neuralgische, notorische Randziffer 115 des Mietendeckelbeschlusses des Bundesverfassungsgerichts überhaupt relevant wird, denn diese besagt, dass trotz eines Preisbezugs, also obwohl man erst einmal davon ausgehen könnte, dass es sich um eine mietpreisrechtliche Regelung handelt, auch dann noch eine öffentlich-rechtliche Regelung vorliegt, wenn die Regelung öffentlich-rechtlich durchdrungen, also vom öffentlichen Recht geprägt ist. Die Sozialwohnungsquote geht von einer Wohnraumbewirtschaftung, einer umfassenden dieses Rechtsverhältnis der Miete durchdringenden Regelung der Wohnraumbewirtschaftung aus. Deswegen sehe ich an dieser Stelle auch die Kompetenz bei den Ländern im Rahmen des Wohnungswesens, seit dem Jahr 2006, seit der Föderalismusreform. Das heißt, die Mietendeckelentscheidung hat

den Weg nicht versperrt. Sie setzt allerdings einen Korridor. Wir brauchen die öffentlich-rechtliche Durchdringung, um die Kompetenz bei den Ländern zu begründen.

Andererseits – und jetzt komme ich auch auf den zweiten Punkt – muss die Regelung sich auch noch im Rahmen des Materiell-verfassungsmäßigen halten. Da sind dann natürlich enge Grenzen gesetzt. Um diese Verhältnismäßigkeitsprüfung vielleicht noch einmal kurz anzureißen, müssen wir uns ja vergegenwärtigen, welche Grundrechte sich überhaupt gegenüberstehen. Dass die Regelung ein legitimes Ziel verfolgt, wird, glaube ich, von niemandem im Raum infrage gestellt. Es geht um die soziale Wohnraumversorgung von breiten Teilen der Bevölkerung, insbesondere auch von besonders schützenswerten Bevölkerungsgruppen. Die Regelung müsste auch geeignet sein, also diesen Zweck irgendwie fördern. Ich glaube, an der Zweckdienlichkeit bestehen hier eigentlich keine Zweifel. Wir haben tatsächlich Prognosen und Errechnungen, wie viele Sozialwohnungen zusätzlich generiert werden könnten. Jetzt ist die Frage, ob die Regelung auch erforderlich ist, also das relativ mildeste Mittel. Das heißt, es muss sich um eine gleiche Eignung handeln, die dann aber weniger eingriffsintensiv ist als die Sozialwohnungsquote. Jetzt haben wir in dem Gutachten auf ungefähr 300 Seiten ausgeführt, warum alle Regelungen des Bundes- und Landesrechts, inklusive der Regierungsprogramme und der städtebaulichen oder sonstigen Verträge, unzureichend sind, um die Bedarfslücke zu füllen. Dabei haben wir uns auch das geschützte Marktsegment – oder jetzt geschützter Wohnungsmarkt – angeschaut oder Programme wie Housing First. Es genügt eben einfach nicht, um die Bedarfslücke zu schließen. Deswegen gehen wir auch davon aus, dass die Regelung erforderlich im Rechtssinne ist. Dann stellt sich nun noch die Frage der Angemessenheit der Regelung, und dabei müssen wir die beiden grundrechtlichen Rechte, die sich gegenüberstehen, im Wege der praktischen Konkordanz in einen angemessenen Ausgleich im Wege einer gerechten Interessenabwägung stellen. Gegenüber stehen sich Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes, das Eigentumsrecht, was wir durchaus berücksichtigen, und die Vertragsfreiheit aus Artikel 2 Absatz 1, und beide Rechte werden nicht schrankenlos gewährleistet, sondern sie können eingeschränkt werden.

Auf der anderen Seite steht das Recht auf ein menschenwürdiges Existenzminimum aus Artikel 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 des Grundgesetzes, was auch die Menschenrechtswürde verbürgt, sowie das Sozialstaatsprinzip, denn dieser Staat hat auch dafür Rechnung zu tragen, dass die Menschen mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum versorgt werden. Wenn wir das beides abwägen, dann machen wir das abstrakt und konkret, und abstrakt sind eben auch die Leitlinien des Bundesverfassungsgerichts zu berücksichtigen, die es in diversen Entscheidungen getroffen hat, seit das Grundgesetz verabschiedet worden ist. Dazu gehört auch die Entscheidung, dass kein Recht darauf besteht, unter Artikel 14, maximale Rendite zu erwirtschaften. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Leistungsbezug des Eigentumsrechts gewürdigt werden muss. Das heißt, je weiter entfernt die wirtschaftliche Tätigkeit ist, beispielsweise bei einem großen Unternehmen, das nur noch kapitalmarktorientiert wirtschaftet, umso geringer ist auch die Schutzwürdigkeit, denn dann ist nicht mehr die Leistung des Einzelnen darin zu erkennen, sondern vielmehr der marktorientierte Profit, der erwirtschaftet wird. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Boden eine unvermehrbar und unentbehrliche Ressource und Wohnen existenziell ist und besonders geschützt werden muss. Berücksichtigt man das, dann besteht, glaube ich, auch kein Zweifel daran, dass diese Verfassungspositionen abstrakt dafür streiten, dass man eine Sozialwohnungsquote von Verfassungen wegen verabschieden kann. Es spricht sogar Überwiegendes dafür, dass man es sollte.

Nun kann man sich nur noch darüber streiten, wie man das konkret ausgestalten möchte, und dabei können wir dann über die Höhe der Quote, über die Eintrittshürden diskutieren, ob es dafür eine Wohnungsnotlage braucht, einen angespannten Wohnungsmarkt, wer verpflichtet wird und über welche Jahre dieses Gesetz gelten und evaluiert werden soll. Aber das sind alles Modalitäten, und Sie sind eigentlich hier, um das zu verhandeln. Ich hoffe, dass es zu der Debatte kommt, dass man sich dem auch im Einzelnen stellt.

Jetzt vielleicht noch die zwei Randnotizen, abseits der verfassungsrechtlichen Prüfung zur sozialen Durchmischung, die ja erfragt worden ist: Beide Gesetzesentwürfe enthalten Regelungen, dass die Sozialwohnungsquote über den gesamten Bestand erfüllt werden soll. Das bedeutet auch, dass nicht segregierte Wohnbezirke entstehen, weil man die Sozialwohnungen dann irgendwo in den Randbezirk packt, wo sowieso unliebsame Objekte stehen, die man nicht mehr weiter pflegen möchte, sondern dass die Pflicht besteht, das Ganze auch im gesamten Berliner Stadtgebiet zu realisieren. Dadurch wird die soziale Vielfalt tatsächlich auch eher gewährleistet.

Zu den Sanktionsmöglichkeiten: Auch das ist natürlich eine Frage, die bei der Verhältnismäßigkeit berücksichtigt werden muss. Da gibt es die Marktzugangsbeschränkung, Bußgeldbewährung oder die Möglichkeit der Vorteilsabschöpfung. Alles ist denkbar, je nachdem wie das Gesetz im Übrigen ausgestaltet werden muss, kann man da auch mit einem scharfen Schwert schneiden, oder man ist da eben etwas milder und belässt es bei den Bußgeldtatbeständen, weil man sagt, man hat sich bei den anderen Regelungen dann schon genügend abgearbeitet und möchte Artikel 14 und Artikel 2 zugunsten der Wohnungseigentümer, die durchaus berücksichtigt werden, stärker gewichten. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank für Ihren sehr intensiven rechtlichen Diskurs, bei dem Sie uns eben noch mal mitgenommen haben. Das war auch so ein Stück weit ein Leckerli für alle, die einen juristischen Background haben. – Jetzt darf ich Frau Dedekind um das Wort bitten!

Mareile Dedekind (Gesellschaft für Freiheitsrechte e. V.): Vielen Dank! – Vieles hat Frau Dr. Holze eben gerade sehr strukturiert und umfassend dargelegt, deswegen möchte ich vor allem punktuell ergänzen. Zunächst einmal würde ich dafür plädieren, dass wir von diesem Bild der Schwarzen Schafe, das wir hier bemühen, vielleicht ein bisschen wegkommen. Es geht nicht darum, hier ein Recht der Gesinnung zu schaffen, sondern tatsächlich auf Grundlage der Daten, die wir haben, der akuten Wohnraumversorgungskrise, die wir haben, effektive Maßnahmen zu treffen. Daran sollten wirklich alle ein Interesse haben. Es geht – und das sind die gesellschaftlichen Auswirkungen vom Wohnen – um den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Wohnen ist existenziell. Jeder Mensch muss wohnen, das ist Grundvoraussetzung für Rückzug, für Ruhe, für persönliche Entwicklung und Entfaltung, für jegliche gesellschaftliche Teilhabe, für Gesundheit.

Tausende Menschen sind wohnungs- und obdachlos. Ich habe mit Menschen gesprochen, die tagsüber eine Ausbildung absolvieren und nachts auf der Parkbank schlafen. Darüber müssen wir sprechen und nicht darüber, ob es hier Befindlichkeiten gibt, dass man als Vermieter vielleicht potenziell angegangen wird. Es geht nicht darum, hier jemanden anzuklagen, es geht darum, dass wir eine ausreichende Wohnraumversorgung in dieser Stadt haben.

Ich möchte auch einmal klarstellen, dass es nicht darum geht, hier jemandem Wohnungen wegzunehmen, das wäre eine Enteignung im rechtlichen Sinne. Wir sind nach wie vor bei einer Inhalts- und Schrankenbestimmung. Wir haben eine umfassende eigentumsrechtliche Prüfung in unserem Gutachten vorgenommen, haben das Eigentum also nicht ignoriert und halten es auch nach wie vor für verhältnismäßig, das hatte Frau Dr. Holze gerade umfassend dargelegt.

Ich möchte hier nur noch punktuell ergänzen: Bei der Frage des Eigentumsrechts stehen sich die Sozialpflichtigkeit auf der einen Seite und die Privatnützigkeit auf der anderen Seite gegenüber. Das heißt, das Eigentum muss zum Wohl der Allgemeinheit eingesetzt werden, und gleichzeitig darf es auch nicht an seiner Privatnützigkeit verlieren. Das heißt, der oder die Eigentümerin muss weiterhin in der Lage sein, das Eigentum wirtschaftlich zu verwenden, es darf nicht zu einer Unterdeckung kommen. In diesem Spannungsverhältnis bewegen wir uns mit der Sozialwohnungsquote, wenn wir die privaten Wohnungsunternehmen in die Pflicht nehmen, einen Beitrag zur gerechten Wohnraumversorgung zu leisten.

In Bezug auf das Wohnraummietrecht ist die Sozialpflichtigkeit besonders ausgeprägt. Das liegt daran, dass es ein existenzielles Grundbedürfnis ist, also kein Rechtsgut wie jedes andere, was wir schon gehört haben, und dass die Ressource Grund und Boden unvermehrbar ist. Das heißt, es muss möglich sein, dass jeder Mensch hier in Berlin Zugang zu Wohnraum hat, und das ist faktisch nicht der Fall. Deswegen bedarf es dieser Sozialwohnungsquote, und zwar nicht nur einer miethöhenrechtlichen Regelung, sondern auch einer Erleichterung des Zugangs zu Wohnraum, weil viele Menschen, insbesondere wohnungs- und obdachlose Menschen, faktisch vom Zugang zu Wohnraum abgeschnitten sind und jahre- bis jahrzehntelang in Wohnungsunterkünften leben müssen, die zudem unfassbar teuer sind. Die Kosten für die Unterbringung übersteigen bei Weitem die Kosten für eine Wohnung. Also es rentiert sich auch für den Staat nicht und ist auf Kosten der Allgemeinheit, während die Mieten auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt immer weiter steigen. Es ist außerdem so, dass das Eigentum situationsgebunden ist. Es geht nicht darum, die Sozialwohnungsquote dauerhaft anzuwenden, wenn sich die Wohnraumversorgungslage entschärft. In dem Moment, in dem es wieder genügend Wohnungen zu bezahlbaren Preisen gibt, müssen und dürfen die privaten Vermieterinnen und Vermieter nicht mehr in die Pflicht genommen werden.

In dieser Situation allerdings – und da würde ich gern bei den Fakten bleiben, 60 000 Menschen sind wohnungslos, wir haben 80 000 Sozialwohnungen für 1,1 Millionen berechnete Haushalte hier in Berlin, trotz Durchschnittseinkommen können sich die Berlinerinnen und Berliner die Wohnungen nicht mehr leisten – ist die Sozialwohnungsquote angemessen. Denn der Gesetzgeber – und das hat das Bundesverfassungsgericht auch klargestellt – kann Eingriffe in das Eigentum vornehmen, und die Grenzen sind erst dann überschritten, wenn die Miethöhenregulierung auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führt. Davon sind wir wirklich weit entfernt. Es geht nur um große Wohnungsunternehmen, die mögliche Mietausfälle querfinanzieren können. Die Quote richtet sich nach der Größe ihres Wohnungsbestandes, also auch nach ihrer finanziellen Leistungskraft, und die Miete orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Wohnungen werden nicht weggenommen, sondern es sind nach wie vor Mieten mit einem gewissen Abschlag erzielbar, und es gibt eben auch Härtefallregelungen, in denen besondere Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden können. Es ist also ausgeschlossen, dass die Wohnungsunternehmen, die immense Gewinne erzielen, durch die Sozialwohnungsquote überlastet werden. Es gibt hier vielmehr einen gerechten Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der Wohnraumversorgung und des Landes Berlin und der wirtschaftlichen Betätigung der Wohnungsunternehmen.

Frau Schmidberger! Sie hatten noch die 30-Prozent-Quote angesprochen, auch hier: Das ist die maximale Quote. Wir beginnen in den Gesetzentwürfen bei 10 Prozent. Das ist auch ein bisschen die Frage, wo man die Quote ansetzt. Die Linke setzen sie bei der Wiedervermie-

tung, also der Zahl der wiedervermieteten Wohnungen, an, wohingegen die Grünen auf den absoluten Wohnungsbestand rekurren. Das ist im Ergebnis nicht ganz unähnlich, jedenfalls ist es keine übermäßige Belastung, wenn ein Wohnungsunternehmen 80 Wohnungen hat, davon 8 als Sozialwohnungen vermieten muss, zu einer Miete, die fast bei der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Das ist nun wirklich keine finanzielle Überbelastung.

Ich möchte noch kurz ergänzen, Herr Nas hatte noch zum Thema Bauen gefragt. Ich glaube, es muss nicht in Abrede gestellt werden, dass das nur ein Baustein ist. Es ist ein wesentlicher Baustein, weil viele Maßnahmen bislang nicht durchgreifen, weil wir auch kein Mietenkatalog haben, in dem wir eigentlich valide prüfen können, wie die Wohnraumversorgungsmaßnahmen bisher greifen. Insofern ist die Sozialwohnungsquote ein essenzieller, aber eben auch nicht der einzige Baustein. Nach wie vor müssen wir natürlich auch den Neubau vorantreiben. Auch deswegen ist der Neubau von der Sozialwohnungsquote ausgenommen.

Auch die Quartiersvielfalt ist kein Problem der Sozialwohnungsquote, weil die Sozialwohnungsquote ja flexibel ist. Das heißt, sie ist nicht an eine bestimmte Wohnung gebunden, sondern immer an die Person, die in der Wohnung wohnt. Wenn der WBS entfällt, dann entfällt eben dort auch die Sozialwohnung, und sie findet wieder an anderer Stelle einen Ausgleich bei der nächsten Vermietung. Außerdem gibt es auch Möglichkeiten, eine gewisse Streuung gesetzlich zu fordern, sodass nicht nur in bestimmten Bereichen oder in bestimmten Wohnungsgrößen Sozialwohnungen vermietet werden. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank! – Dann hat jetzt Herr Dr. Brückner als Letzter das Wort.

Dr. Carsten Brückner (Haus & Grund Berlin, Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Sehr geehrte Mitglieder des Abgeordnetenhauses! Ich darf noch einen Schritt vorher anfangen, bevor wir über Verhältnismäßigkeit sprechen. Sie als Abgeordnete oder als Mitglieder des Abgeordnetenhauses sind nach der Verfassung die freiesten Menschen, die es in diesem Lande gibt. Allein schon, was die Strafverfolgung angeht, bedarf es eines Beschlusses des Abgeordnetenhauses, damit überhaupt die Staatsanwaltschaft gegen Sie ermitteln kann. Ich gehe mal davon aus, dass es bei Bußgeldverfahren ab einer bestimmten Größe ähnlich ist. Das Grundgesetz geht davon aus, das ist eine Verfassung der Freiheitsrechte – Ich lasse die Frage nicht zu, ich werde sie nicht beantworten, wenn Sie mich fragen: Wovor haben Sie Angst? Das ist eine Beweislastumkehr, die dort eingeleitet wird. Es gilt der Gesetzesvorbehalt, Stichwort mildestes Mittel. Der Staat muss begründen, wenn er in die Freiheitsrechte eingreift. Ich muss nicht begründen, wovor ich Angst habe, sondern der Staat muss bitte bei der Legislative und auch bei der Exekutive darlegen und im Zweifel beweisen, warum er Freiheitsrechte beschränkt. Das bitte mal zum Verständnis, worüber wir reden.

Herr Senator, wovor haben wir Angst? – Das kann ich Ihnen ganz genau sagen: Wir haben vor der Instandsetzung Angst. Das hat seinen Grund darin, dass wir in Berlin flächendeckend Milieuschutzgebiete haben. Ich habe selber in der Runde gesessen, die die Verfahrensvorschriften für die Genehmigungskriterien evaluiert hat, ich sage es mal vorsichtig. Das ist so in Neukölln, Herr Machulik, Sie waren selber dabei, als das Neuköllner Bezirksamt gesagt hat: Wir genehmigen keine Raintance Duschen mehr. Wenn ich bei mir im Eigentum in meiner von mir selbst bewohnten Wohnung den Toilettendeckel auswechseln lassen wollte, weil er

kaputtgegangen ist, müsste ich einen entsprechenden Antrag bei Herrn Biedermann, Stadtrat beim Bezirksamt Neukölln, stellen, weil es eine Instandhaltung ist. Die Instandhaltung muss angezeigt werden, und wenn da auch nur ein Stückchen, und da kommen wir auch auf das altersgerechte Wohnen – – Wenn möglicherweise die Toilette jetzt etwas höhergesetzt wird, weil ich mich in meinem hohen Alter nicht mehr auf den tiefen Sitz, 60 cm, sondern auf den hohen Sitz, 90 cm, setzen möchte, dann ist das eine Modernisierung, die kriege ich nicht genehmigt. Davor haben wir Angst, dass der Staat selbst Investitionen – – egal ob Instandhaltung, die gesetzlich gefordert wird, oder Modernisierungen werden verhindert. Selbst Modernisierungen, gerade im energetischen Bereich, werden ja auf jeden Fall gefordert.

Es ist angesprochen worden – dankenswerterweise auch von Frau Werner –, aber Frau Aydin, darauf komme ich gleich zurück: Ja, es gab dieses Bündnis für Neubau und bezahlbare Wohnungen. Auch in dieser Runde habe ich gegessen, und ich gestehe gern zu, dass Haus und Grund Berlin anders als der BBU und der BFW dieses Bündnis nicht unterschrieben hat. Das hatte aber nicht nur den Grund, dass die Mitgliederversammlung – nicht nur irgendein kleines Gremium, irgendein Vorstand – darüber entschieden hat, sondern wir haben das in unserer Mitgliederversammlung lange diskutiert. Da gab es eine Mehrheit dafür, das nicht zu unterschreiben, weil ich auch schon in den Sitzungen vorher darauf hingewiesen hatte: Vieles, was dort besprochen wird, Kündigungsschutz, Verzicht auf Mieterhöhungen und so weiter und so weiter, wird sowieso schon von vielen privaten Eigentümerinnen und Eigentümern entsprechend zur Anwendung gebracht. Und was hat das Bündnis gebracht? – Selbst bei Folgeveranstaltungen beim jetzigen Senat sind jedenfalls die privaten Eigentümer nicht mehr eingeladen worden – [Zurufe].

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntschi: Jetzt hat aber bitte Herr Dr. Brückner das Wort!

Dr. Carsten Brückner (Haus & Grund Berlin, Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.): Nein, wir haben keine Einladung mehr bekommen. Da können Sie sagen, was Sie wollen! – Herr Schenker, Sie haben gesagt: Die Vermieter verschwinden aus der Stadt. Ja, das habe ich ja auch gesagt. Da sind wir uns offensichtlich einig. Ich kann auch nicht beurteilen, wie viele Fälle Sie überprüft haben, wenn Sie sagen, Sie haben bei drei Vierteln Mietpreisüberhöhungen festgestellt. Ich kann auch nicht beurteilen, wie hoch die Mietpreisüberhöhung war, nach welchen Kriterien das geprüft worden ist. Aber ich kann Ihnen sagen – weil Sie mich gefragt haben, wie viele Mieter ich kenne –, jeder Vermieter kennt so zwischen fünf und zehn Mieter, an die er durchschnittlich in einem Mehrfamilienhaus entsprechend vermietet, und auch da sind wir uns einig, in jeder Herde gibt es Schwarze Schafe, ich stelle das überhaupt nicht in Abrede. Das werden Sie nicht in Abrede stellen bei Autofahrern, das werden Sie nicht in Abrede stellen bei Sprit zur Verfügung Stellenden. Wenn ich mir die Politpresse so anschau, sind auch andere Bereiche davon betroffen. Natürlich gibt es Überschreitungen, aber noch mal, was die Freiheiten angeht, es geht ja um die Frage, ob wir einen bestimmten Bestandteil der Gesellschaft – ich nenne es noch mal – kriminalisieren, und auch da bitte ich noch mal, ganz genau darauf zu schauen, weil auch Frau Dr. Holze hier sehr auf die Verfassung gegangen ist, auch da: Wir haben, was das Strafrecht angeht, ein Legalitätsprinzip. Das bedeutet, da muss verfolgt werden. Bei den Ordnungswidrigkeiten haben wir ein – wie heißt das, Herr Dr. Nas? –, auf jeden Fall muss da nicht verfolgt werden. – Opportunitätsprinzip heißt das. Dass es überall Überschreitungen im Rahmen der gesetzlichen Regelung gibt, steht außer Frage.

Was hat das für Folgen? Herr Laatsch, das haben Sie gefragt. – Ja, die Investitionen bleiben aus und nicht nur aufgrund der Entwicklung, was diese Gesetzesentwürfe angeht, sondern auch, was andere gesetzliche Regelungen angeht. Da bleiben die Investitionen aus, teilweise von den Bezirksämtern erzwungen, nicht genehmigt. Wenn dann doch gebaut wird, gibt es eine Rückbauverfügung, und auch da gibt es ja umfangreiche Bußgeldmöglichkeiten. Daraus folgt – auch da komme ich noch mal auf Herrn Schenker zurück –, die Leute verabschieden sich von ihrer Aufgabe zu vermieten, sie verkaufen. Das werden nicht die großen Wohnungsbauunternehmen machen, die möglicherweise ihre Finanzierungsmöglichkeiten und ihre – weil auch das gesagt worden ist – Gewinnmöglichkeiten anders aufstellen, sondern die alten Vermieterinnen und Vermieter können das nicht mehr stemmen, diesen Umgang, sowohl wirtschaftlich als auch persönlich. Die Jungen tun sich das schon gar nicht an. Also wenn ich da in der Beratung gefragt werde: Was muss ich beachten, wenn ich eine Wohnung vermiete? – Na ja, daraus kann ich im Endeffekt auch ein Wochenendseminar machen. Also die privaten Eigentümer geben auf, wenn diese Entwicklung so weitergeht.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Ich weiß, dass da etwas im Gange ist, was aus unserer Sicht auch sehr vorteilhaft ist, weil in vielen Fällen diese Häuser ganz überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt werden; entweder nur eine Wohnung und wie von mir vorhin erwähnt, die Souterrainwohnung wird vermietet, oder es wohnen sogar Familienangehörige in der Souterrainwohnung, um dieses gesellschaftliche Zusammenwohnen stärker zu bringen. Das ist natürlich ein Bereich, der unbedingt privilegiert werden muss. Ich sage es mal ganz vorsichtig, ich wäre sehr dafür, das aus der Betrachtungsweise des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes rauszunehmen, bin allerdings aber auch – – insofern, was die Verfassung angeht, möglicherweise was den Gleichheitsgrundsatz angeht, wenn wir über Wohnungen insgesamt sprechen, da könnte es möglicherweise noch mal Überprüfungsbedarf geben. Aber insgesamt ist klar, wenn ich ein altes Vorkriegs-Zweifamilienhaus abreißen und auf dem Grundstück ein neueres bauen, möglicherweise sogar das Grundstück teilen, und das Hammergrundstück dann veräußern möchte, sodass noch weiterer Wohnraum entsteht, dann muss das natürlich einer Privilegierung unterworfen sein.

Frau Schmidberger! Ja, Datenschutz ist auch an vielen Stellen angesprochen worden. Was hier nicht zur Rede gekommen ist – und das ist durchaus ein Riesenproblem, wenn wir darüber reden, was überhöhte Mieten in Berlin angeht –, ist die Untervermietung, insbesondere die unbefugte Untervermietung. Ich habe selber in der Expertenkommission zu § 553 gelesen. Da wird sich – wenn das so vom Gesetzgeber übernommen wird – maßgeblich etwas ändern, sodass sowohl der Schutz der Untermieter als auch der vermietenden Eigentümer extrem gestärkt wird, weil auch die Bundesgesetzgebung festgestellt hat – natürlich auch durch die Vorgabe des Bundesgerichtshofs in seiner Entscheidung vom 28. Januar 2026 –, da ist etwas im Argen, und wenn wir darüber reden, dass Vermieter und Vermieterinnen ins Mietenkataster melden müssen, dann sind das natürlich auch die untervermietenden Mieterinnen und Mieter, die sich dort genauso transparent aufstellen müssen. Dazu habe ich bisher noch keine Stellungnahme gehört. Was natürlich auch sehr selten angesprochen wird, Frau Schmidberger, ist das Problem der zu niedrigen Mieten. Wir diskutieren immer über zu hohe Mieten. Ich kann auch da die Finanzämter nachvollziehen, wenn die sagen, dass bei zu niedrigen Mieten irgendwo eine Grenze eingezogen und gesagt wird: Wir können nicht jede Investition als Werbungskosten anerkennen, wenn – und da kommt jetzt ein Begriff, der hier nicht so gerne gehört wird – bei der Vermietung keine Gewinnerzielungsabsicht besteht. Das

setzt das Finanzamt voraus, damit ich entsprechend steuerlich auftreten und meine Investitionen auch steuerlich geltend machen kann. Von daher wäre es natürlich auch interessant.

Letzte Anmerkung zur Quote: Ich habe da, wenn ich aus meiner Sicht ganz oberflächlich der Verfassungsdiskussion folge, natürlich auch so meine Bedenken. Warum sollten Sie – das werden Sie sicherlich aufgreifen, aber ich darf es aus rechtlicher Sicht hier erwähnen – bei einer Sozialquote von 10 Prozent, 20 Prozent, 50 Prozent Halt machen? – Entscheidend ist doch offensichtlich nach unserer Diskussion, dass der Wohnbevölkerung ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Das bedeutet, wir müssen uns danach richten, was notwendig ist und nicht danach, was nach Auffassung des Gesetzgebers vielleicht irgendwo eine Grenze ist. 50 Wohnungen, Frau Schmidberger: Ich vermute mal – ich konnte dazu, vielleicht habe ich es auch nicht aufmerksam genug gelesen, in der Gesetzesbegründung in Ihrem Gesetzesentwurf beziehungsweise dem von Bündnis 90/Die Grünen nichts erkennen –, dass die 50er-Wohnungsgrenze aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz kommt. Da gibt es ja auch diese Grenze für bestimmte Kriterien. Aber da erinnere ich an ein Interview, das Prof. Dr. Pestalozza, emeritierter Professor der FU Berlin für Staats- und Verwaltungsrecht, gegeben hat, zur Frage: Warum die Grenze 3 000 Wohnungen? – Da hat er gesagt: Irgendwo muss ich eine Grenze ziehen. – Verlässlichkeit war das Stichwort. Wenn wir heute 20 Prozent ins Gesetz schreiben oder 50 Wohnungen, dann hindert Sie morgen niemand daran, diese Quoten zu senken und irgendwann – Herr Kühnert hat mal in einer Talkshow gesagt, er sieht gar nicht ein, warum jemand eine Wohnung mehr haben sollte, als die, in der er wohnt –, von daher ist einfach keine Verlässlichkeit gegeben. Das habe ich – ich erwähnte es – in den letzten 30 Jahren durchaus erlebt. – Danke!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntschi: Vielen Dank! – Jetzt hat der Senat das Wort. – Bitte sehr!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Ich werde jetzt auch nicht auf alles noch mal eingehen können. Ein paar Sachen, bin ich der Meinung, habe ich auch schon gesagt. Da bitte ich dann, einfach im Wortprotokoll noch mal nachzulesen.

Aber vielleicht im Schnelldurchgang: Sozialquote, ich finde, Frau Dr. Holze, hat das sehr gut, sehr ausführlich abgeleitet. Aber das war, glaube ich, auch gut und richtig, das noch mal so zu machen, weil das genau das Thema ist, was uns bewegt, wo eben auch geschaut werden muss: Wie kann eine solche Sozialquote rechtssicher ausgestaltet werden, was muss man dabei beachten, welche Kriterien gibt es dazu? Und dazu gibt es bisher im Senat keine Verständigung. Deswegen kann ich für den Senat auch nichts weiter dazu sagen als das, was ich bereits gesagt habe. Ich glaube, dass alle hier Anwesenden zumindest anerkennen, dass Wohnen ein Teil der Daseinsvorsorge ist und dass es deswegen auch entsprechende Schutzmechanismen geben muss. Im Übrigen gibt es deswegen auch Regulierungen. Also die gibt es ja sowieso, die gibt es auch auf der Bundesebene. Im Übrigen: Die Bundesebene macht inzwischen ja sogar eine Regulierung für Benzinpreise. Insofern, Herr Dr. Brückner, ist es nicht ganz richtig, dass der Bundestag da nicht ähnliche Dinge vorhat beziehungsweise schon beschlossen hat. Ob das jetzt immer alles auf Dauer zielführend ist, ist eine andere Frage. Deshalb muss man sich sehr genau überlegen, wie man das macht. Aber Frau Dr. Holze hat dazu eigentlich alles gesagt.

Das Mietenkataster ist tatsächlich ein Thema, bei dem man sehen muss, wo man das einsortiert. Das hat über lange Zeit dazu geführt, dass man gesagt hat: Mietenkataster – das sagt ja schon das Wort – hat etwas mit Mieten und BGB zu tun. Zum Zeitpunkt des Beschlusses im Senat über das Wohnraumsicherungsgesetz war der Stand der Überlegung, wie man eventuell doch andere Wege finden kann. Denn die rechtliche Ableitung oder rechtliche Abgrenzung ist noch nicht soweit, dass es ins Gesetz aufgenommen wurde. Deshalb haben sich die Fraktionen ja auch darauf verständigt, das jetzt nachträglich mit einzubringen. Dabei kommt es genau auf das an, was Frau Werner gesagt hat: Welche Kriterien frage ich da ab oder verlange ich, dort mit reinzunehmen, und wie konzentriere ich das auf die Themen Wohnungswesen und Planungshoheit der Gemeinde und Ähnliches? –, woraus man tatsächlich Einiges ableiten kann. Insofern ist es wahrscheinlich tatsächlich besser, hier von einem Wohnungs- und Mietenkataster zu reden und nicht immer nur von einem Mietenkataster.

Zum Landesamt: Erstens glaube ich, wenn man jetzt neue Kompetenzen in ein Landesamt packt, heißt das ja nicht, dass die Recherchen dazu oder die Untersuchungen oder auch die Nachverfolgung allesamt neu sind. Das heißt, wir schaffen dann neue Doppelzuständigkeiten, denn wir müssen in den Bezirken weiterhin die Dinge – – Die Bezirke haben die Kenntnis vor Ort. Das ist ja auch der Sinn des Prozesses, dass wir sagen: Grundsätzlich sind die Bezirke für viele Dinge zuständig –, und sie sind auch die, die im Prinzip die Ordnungsaufgaben für das Land erfüllen. Es gibt einige Ausnahmen. Deswegen kann man sich auch überlegen, ob man eine bestimmte Sache, die sozusagen spezialisiert ist und wo es auch besonderer Fachkenntnis bedarf, wie Mietwucher oder Ähnliches, ob man da auf Landesebene eine stärkere Kompetenz bündelt und dann auch diese Unterstützung der Mieterinnen und Mieter, die hier auch angesprochen wurde, nutzt, indem man die Mietpreisprüfstelle ausbaut, wobei wir jetzt eigentlich die Angebote des Mietervereins und anderer nicht unbedingt überflüssig machen wollen, aber sicherlich eine Grundlage finden, wo wir auch staatlicherseits, also hier von der Verwaltung, etwas anbieten. Dafür haben wir aber die Anstalt für Sicheres Wohnen, die jetzt auch schon die Mietpreisprüfstelle begleitet. Insofern bin ich beim Landesamt nach wie vor skeptisch, ob das wirklich hilft. Wie ich aus den Bezirken höre, sind davon auch nicht alle spontan begeistert.

Illegale Untervermietung ist ein Thema, dazu brauche ich aber keine Dunkelfeldstudie, das weiß ich, sondern ich muss mir überlegen, wie ich dagegen vorgehe. Für die Sozialwohnungen können wir da aus unserer Sicht landesrechtlich etwas machen. Für die allgemeinen Wohnungen müssen wir das tatsächlich auf Bundesebene mit unterbringen, dass es dort weitere Auskunftspflichten gibt.

Abbau von Bürokratie bei Zweckentfremdung macht keinen Sinn, denn wie soll ich sie denn dann feststellen? Natürlich soll man das möglichst unbürokratisch und effizient erledigen, aber ich brauche gesetzliche Regelungen, die mir die Grundlage dafür geben. Insofern sind das, was Sie hier als Bürokratie bezeichnen, einfach gesetzliche Normen und Eingriffsmöglichkeiten, die wir an der Stelle brauchen, wenn wir wirklich gegen die Schwarzen Schafe vorgehen wollen.

Vielleicht auch noch ein Punkt, das hat jetzt mit den Gesetzen nichts zu tun: Also ein Bündnis ist ein Bündnis, und man sagt, man macht da mit oder man macht nicht mit. Wenn man, wie Haus und Grund und auch der Mieterverein, sagt: Nein, wir machen da nicht mit! –, dann muss man sich am Ende nicht wundern, wenn man anschließend nicht mehr eingeladen wird!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank, Herr Senator! – Im Prinzip wären wir damit jetzt am Ende der Debatte angelangt. Ich habe jetzt allerdings noch eine Wortmeldung von der Kollegin Schmidberger gesehen, die auch unmittelbar angesprochen wurde. Wären Sie einverstanden, dass wir das noch einmal machen? – Und dann würde ich Ihnen allerdings empfehlen, dass wir die Sache an dieser Stelle heute abbinden. – Frau Kollegin Schmidberger, Sie haben das Wort.

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Es ist ja durchaus mein Recht, wenn Fragen gestellt und nicht beantwortet werden, noch mal nachzuhaken. Deswegen frage ich Herrn Dr. Brückner noch mal, er hat ja sehr lange ausgeführt: Wie viele von den 9 500 Mitgliedern haben denn mehr als 50 Wohnungen? Das würde mich einfach mal interessieren. Wie viele Betroffene haben Sie in Ihrem Verband? Für wie viele sprechen Sie da?

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank! – Herr Dr. Brückner mit der Bitte um eine kurze Beantwortung der Frage!

Dr. Carsten Brückner (Haus & Grund Berlin, Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.): Herr Vorsitzender! Frau Schmidberger! Ich habe sozusagen konkludent die Frage beantwortet, nämlich gar nicht. Ich kann Ihnen das nicht sagen. Wir haben darüber keine Erhebungen. Wir sind da nicht so katastermäßig, dass wir ganz genau nachprüfen, wie viele Wohnungen, wie viele Flächen. Das kann ich Ihnen leider nicht sagen. Tut mir leid!

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch: Vielen Dank! – Dann sind wir jetzt am Ende der Debatte angekommen. Ich sehe dazu keinen Widerspruch und keine weiteren Wortmeldungen. – Dann verfahren wir auch so. Dann fällt an diesem Punkt jetzt der Hammer. – Dann bedanke ich mich bereits an dieser Stelle, dass Sie die Fragen beantwortet haben! – Wir kommen jetzt allerdings erst noch einmal zu den einzelnen Abstimmungen. Hier, Kollege Laatsch, stimmen wir nicht am Block ab, sondern über jede Sache einzeln, weil Sie vorhin fragten, wie wir die Dinge hier behandeln.

Wir kommen jetzt zur Beschlussfassung der Drucksache 19/3072 unter Punkt 3 a der Tagesordnung – Vorlage zur Beschlussfassung des Wohnraumsicherungsgesetzes. Wer diesem Punkt die Zustimmung geben möchte, den darf ich um das Handzeichen bitten! – Das sind die Fraktionen von CDU und SPD. Wer stimmt gegen die Vorlage? – Das ist die Fraktion der AfD. Wer Enthält sich? – Das sind die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und die Linken. – Vielen Dank! – Es ergeht eine entsprechende Beschlussempfehlung über den Hauptausschuss an das Plenum.

Dann kommen wir jetzt zur Abstimmung über den Antrag der Fraktion Die Linke, Drucksache 19/3031 unter Punkt 3 b der Tagesordnung – Antrag Sicher-Wohnen-Gesetz (SWG). Wer dem die Zustimmung geben möchte, den darf ich jetzt um das Handzeichen bitten! – Das sind die Fraktionen Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen. Wer stimmt dagegen? Darf ich jetzt um das Handzeichen bitten? – Das sind die Fraktionen von CDU, SPD und AfD. Ich frage sicherheitshalber noch nach Enthaltungen. – Gibt es aber nicht, kann es auch nicht geben. – Danke noch mal für alle redaktionellen Hinweise, Frau Kollegin Schmidberger! – Es ergeht auch hier eine Beschlussempfehlung über den Hauptausschuss an das Plenum.

Wir kommen schließlich noch zur Abstimmung über den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Drucksache 19/3178, unter Punkt 3 c der Tagesordnung – Bezahlbare-Mieten-Gesetz. Wer dem die Zustimmung geben möchte, den darf ich um das Handzeichen bitten! – Das sind die Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen und die Linken. Wer stimmt dagegen? Darf ich jetzt um das Handzeichen bitten? – Das sind die Fraktionen CDU, SPD und AfD. Enthaltungen sicherheitshalber abgefragt, kann es aber keine geben, weil alle mitgestimmt haben. – Vielen Dank! – Dann ergeht auch hier eine entsprechende Beschlussempfehlung an das Plenum.

An dieser Stelle danke ich allen unseren Gästen dafür, dass sie heute da waren. Danke für Ihr Kommen, Ihre ausführlichen Beantwortungen der Fragen! – Sie können gern, wenn Sie möchten, die Sitzung weiter folgen. Ansonsten sind Sie an dieser Stelle auch mit Dank entlassen.

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/3186
**Viertes Gesetz zur Änderung des
Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes**

[0418](#)
StadtWohn
Haupt (f)

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/2745
**Verbindlichkeit und Transparenz –
Genossenschaften im Wohnungsbau stärken!**

[0391](#)
StadtWohn
Haupt

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 6 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD
Drucksache 19/3195
**Gute Dienstleistungen für die Mieterinnen und
Mieter landeseigener Wohnungsunternehmen:
wohnnortnahe Kundenzentren, persönliche
Ansprechpartner, eigenes technisches Personal,
eigene Objektbetreuer**

[0419](#)
StadtWohn
Haupt(f)

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 7 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD
Drucksache 19/3196
**Bauen und Wohnen in Berlin – mehr Angebot
schaffen u.a. durch Sonderbaurecht gemäß § 246e
BauGB**

[0420](#)
StadtWohn
Haupt(f)

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 8 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.