MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 400 Februar 2019



Wohnungspolitik für Aktionäre

Expandierende Immobilien-AGs gewinnen politisch an Einfluss

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern, Rainer Balcerowiak, Hermann Werle, Philipp Möller, Jutta Blume (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), G. Jahn (Mietrecht)

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: undaunted (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Pixabay.com
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 29.12.2018

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN
Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr
Mittwoch 10 bis 13 Uhr
Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, S Yorckstraße, M19
Bankverbindung:
Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite).
Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.
Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- □ **Betriebskostenabrechnung**
- □ **Eigentümerwechsel**
- □ **Heizkostenabrechnung**
- □ **Kündigung durch den Vermieter**
- □ **Mängelbeseitigung**
- □ **Mieterhöhung**
- □ **Mietpreisbremse**
- □ **Mietsicherheit/Kaution**
- □ **Mietvertrag**
- □ **Modernisierung**
- □ **Schönheitsreparaturen**
- □ **Umwandlung und Wohnungsverkauf**
- □ **Untermiete**
- □ **Wohnfläche**
- □ **Wohnungsbewerbung**
- □ **Zutritt und Besichtigung**

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:
Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ **ORT** _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr
Mieterladen, Kreutziger Straße 23, ♿
U Samariterstraße 21
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße M19
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38
U und S Frankfuerter Alle 240
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30
S Marzahn M6, M8, 18 X 54, 154, 192, 195

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101
U Rathaus Neukölln M41, 104, 167
E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Christburger Straße 29
M2, M4, M10

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30
U und S Wedding U Nauener Platz S Humboldthain
E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Schöneberg, Spandau, Tempelhof
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.
Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html
Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

INHALT

TITEL

4 **Den Aktionären verpflichtet**
Immobilien-Aktiengesellschaften setzen auf Wachstum und Rendite
Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

5 **Gründerzeit und Aufstieg der Immo-AGs**
Börsenstars und aggressive Mietentreiber
Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

8 **Notwendigkeiten der Immobilien-Konzerne**
Konzentration und Expansion
Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

10 **Die finanzstarken Akteure hinter den Immobilien-AGs**
Billionenschwere Fonds als Aktienhalter
Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

13 **Der Macht der Immobilien-AGs entgegenwirken**
Wohnungskrisen und staatliche Wohnungsbauprogramme
Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

14 **Der gläserne Haushalt**
Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

14 **Mieter/innen der Vonovia organisieren sich**
Bezirksgruppe Wedding

BERLIN

15 **Housing First**
Modellprojekt zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit
Jutta Herms

16 **Aufbruch im Hilfesystem**
Strategiekonferenzen gegen wachsende Wohnungslosigkeit
Philipp Möller

18 **Noch ein Jahr des Stillstands**
Neubau, Mietenexplosion und Verdrängung
Rainer Balcerowiak

21 **Vervierfachte Miete**
Modernisierungskosten und Leerstand in der Dieffenbachstraße 31
Jutta Blume

22 **Kündigungen erschüttern linke Kollektive**
Potse, Liebig, Syndikat sind akut von Räumungen bedroht
Tim Zülch

23 **Kommentare und Glossen**

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018
Rechtsanwalt Marek Schauer

27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
31 **SERVICE**
32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

dass die große Koalition auch dieses Jahr übersteht, ist noch zweifelhaft. Sollte sie es, so sind einige Gesetzesänderungen zu erwarten, die bereits im letzten Jahr vorbereitet wurden. Das Mietrechtsanpassungsgesetz - im Dezember beschlossen - trat zum 1. Januar 2019 in Kraft. Seine wesentlichen Inhalte sind die Absenkung der Modernisierungsumlage von 11% auf 8%, einschließlich einer Kappungsgrenze von drei Euro innerhalb von sechs Jahren, und bei Mieten unterhalb von sieben Euro eine Kappung auf zwei Euro. Das Gesetz verpflichtet die Vermieter zudem bei Neuabschluss eines Mietvertrags zur unaufgeforderten Auskunft über die Vormiete und bei umfassender Modernisierung über die Umstände, die zu dieser Maßnahme führten. Das „Herausmodernisieren“, also eine Ankündigung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen, um Mieter/innen zur Kündigung zu veranlassen, erhält den Rang einer Ordnungswidrigkeit und steht damit auf einer Stufe mit dem Falschparken, dürfte aber wesentlich schwerer nachzuweisen sein.

Im Laufe des Jahres soll die Mietspiegelerstellung neu geregelt und der Mietspiegel möglicherweise vereinheitlicht werden. Ob der Berliner „Tabellenmietspiegel“ dieses Prozedere übersteht, ist ungewiss. Auf jeden Fall ist eine Erweiterung des Betrachtungszeitraums von bisher vier auf sechs Jahre zu erwarten, und es ist geplant, den Bindungszeitraum der Mietspiegel von zwei auf drei Jahre zu verlängern.

Mit Share Deals lässt sich die Grunderwerbssteuer vermeiden. Dazu müssen die handelbaren Immobilien in eine eigene Gesellschaft überführt werden. Wenn sie nicht mehr als 95% des Vermögenswertes dieses Mantels ausmachen, bleiben die solcherart verpackten Grundstücke bei einem Verkauf von der Grunderwerbssteuer befreit. Von einer gesetzlichen Neuregelung im Laufe dieses Jahres wird die Absenkung der 95%-Grenze erwartet.

Da den Ländern die Grunderwerbssteuer zufließt, wären sie die Nutznießer. Zwar ist noch vollkommen ungewiss, wie viele Verkäufe zukünftig grunderwerbssteuerpflichtig abgewickelt werden müssen, doch für eventuelle Mehreinnahmen hat Heimatminister Seehofer bereits eine Verwendung. Er will sie als „Gegenfinanzierung durch die Länder“ benutzen, um Besserverdienende beim Erwerb von Eigenheimen zu begünstigen. In der Diskussion sind Steuersenkungen und steuerlich geltendzumachende Freibeträge bis 500.000 Euro. Die Länder ahnen nichts Gutes, denn die Begünstigungen für gutsituierte Häuslebauer dürften die zu erwartenden Einnahmen durch Begrenzungen der Share Deals bei weitem übersteigen.

Noch fehlt die konkrete Ausgestaltung dieses Steuerentlastungsmodells. Das die Mittelschicht stärkende Baukindergeld hingegen läuft in diesem Jahr auf vollen Touren. Knapp 50.000 Familien mit über 82.000 Kindern haben es seit September 2018 beantragt, ausgezahlt wird seit dem 1. Januar 2019. Das finanzielle Volumen dieser Maßnahme liegt bereits jetzt bei etwa einer Milliarde Euro.

IHR MIETERECHO

Den Aktionären verpflichtet

Immobilien-Aktiengesellschaften setzen auf Wachstum und Rendite, alles andere würden die Finanzmärkte bestrafen

Vom Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

Die Probleme sind offenkundig: Steigende Mieten, die immer größere Anteile des Einkommens aufzehren, hoher Verdrängungsdruck, insbesondere für Menschen mit geringen Einkünften, sowie ein eklatanter Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Vor diesem Hintergrund sorgen insbesondere Immobilien-Aktiengesellschaften wie die Deutsche Wohnen (DW), Vonovia oder ADO Properties regelmäßig für Schlagzeilen. Dabei sind die Immo-AGs recht neue Akteure auf den Wohnungsmärkten und das Ergebnis der Privatisierungsorgien der letzten zwanzig Jahre.

Der neoliberalen Logik folgend wurden mit dem Verkauf großer Wohnungsbestände wohnungspolitische Steuerungsinstrumente aus der öffentlichen Hand gegeben und die Voraussetzungen für die Entstehung gänzlich neuer Akteure auf dem Wohnungsmarkt geschaffen. Zunächst war es die Private-Equity-Branche, die Anfang der 2000er Jahre begann, Wohnungsgesellschaften aufzukaufen, diese ihrer sozialen Bestimmung zu entledigen und höchst professionell auf Rendite zu trimmen. Mit Börsengängen verabschiedeten sich die Private-Equity-Fonds nach wenigen Jahren und gebaren die Immobilien-Aktiengesellschaften.

Beide Eigentümertypen beschreiben eine grundlegende Veränderung der Immobilienwirtschaft in Deutschland, welche sich durch ihr Expansionsstreben sowie ihre Internationalisierung und Kapitalmarktorientierung auszeichnet. Die Privatisierung von Wohnungsgesellschaften, aber auch von Krankenhäusern, Wasser-, Strom- und Gasversorgern, waren zu einem Teil der „globalen Enteignungsökonomie“ geworden, die zu Beginn der 2000er Jahre von Christian Zeller, François Chesnais und anderen Autoren als „finanzdominiertes Akkumulationsregime“ beschrieben wurde. Ausgehend von der neoliberalen Politik in den USA und Großbritannien unter Ronald Reagan und Margaret Thatcher in den 1980er Jahren wuchs die Macht der Vermögensbesitzer und Finanzmarktakteure zu Lasten des Industriekapitals sowie des öffentlichen Sektors, was sich heute unter anderem an der Etablierung von sieben Immo-AGs in den deutschen Börsenindizes ablesen lässt.

Wohnungsmangel lässt die Kassen klingeln

Dass es die börsennotierten Immobilienkonzerne sind, die sich in einigen Großstädten bei Mieter/innen so unbeliebt machen, ist kein Zufall. Sie sind mächtige Akteure geworden und verfügen allein in Berlin über mehr als 200.000 Wohnungen. Was sie auszeichnet, ist ihr unmittelbarer Zugang zu den internationalen Finanzmärkten und damit die Möglichkeit, in kurzen Zeitabständen große Mengen Kapital für die Erweiterung ihrer Bestände sowie umfangreiche Modernisierungsprogramme zu mobilisieren. Liberalisierte Finanzmärkte sind die Liquiditätsquelle der Immobilienkonzerne und gehören zum Geschäftsmodell.

Den Verwertungsinteressen der Wohnungskonzerne kam und kommt entgegen, dass der Bau von preisgünstigen Wohnungen über Jahre ausgeblieben ist, was auf der anderen Seite das Leid der Wohnungssuchenden und Bestandsmieter/innen darstellt. Denn ohne auch nur einen tropfenden Wasserhahn ausgetauscht zu haben, lassen sich auf den angespannten Wohnungsmärkten selbst die gammeligsten Hinterhofwohnungen vermieten. Die Branche freut sich über sinkende Leerstände bei immer skrupelloseren Neuvermietungsmieten, was sie auch in den Geschäftsberichten zum Ausdruck bringt.

An den steigenden Mieten erfreuen sich die Aktienhalter, zu denen global agierende Investmentfirmen wie BlackRock gehören. Mit der Internationalisierung der Wohnungsmärkte sind die rasant steigenden Mieteinnahmen Teil der globalen Enteignungs- und Umverteilungsmaschinerie geworden.

VERANSTALTUNGSANKÜNDIGUNG

Der 2017 von der Berliner MieterGemeinschaft initiierte Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften hat seine Arbeitsergebnisse in einer Studie mit dem Titel „Den Aktionären verpflichtet“ zusammengefasst. Das MieterEcho veröffentlicht in dieser Ausgabe Auszüge der von den MieterEcho-Autoren Joachim Maiworm und Hermann Werle verfassten Publikation, die Sie in der Geschäftsstelle abholen oder auch bestellen können.

Den Aktionären verpflichtet

Die grassierende Wohnungsnot wird auch im neuen Jahr eines der drängendsten sozialen Probleme sein. Die großen finanzmarktorientierten Wohnungskonzerne tragen entscheidend dazu bei. Der Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften der Berliner MieterGemeinschaft lädt deshalb zu einem ersten Treffen im neuen Jahr ein. Wir wollen uns weiterhin nicht nur einzelne Wohnungskonzerne, sondern den Themenkomplex in seiner Gesamtheit anschauen und analysieren. Alle Interessierten und auch solche, die erst in den Themenkomplex einsteigen wollen, sind herzlich willkommen.

Zeit: Donnerstag, 7. März um 19 Uhr
Ort: Beratungsstelle Sonnenallee 101, Neukölln
U-Bahnhof Rathaus Neukölln, Bus M41, 104, 167

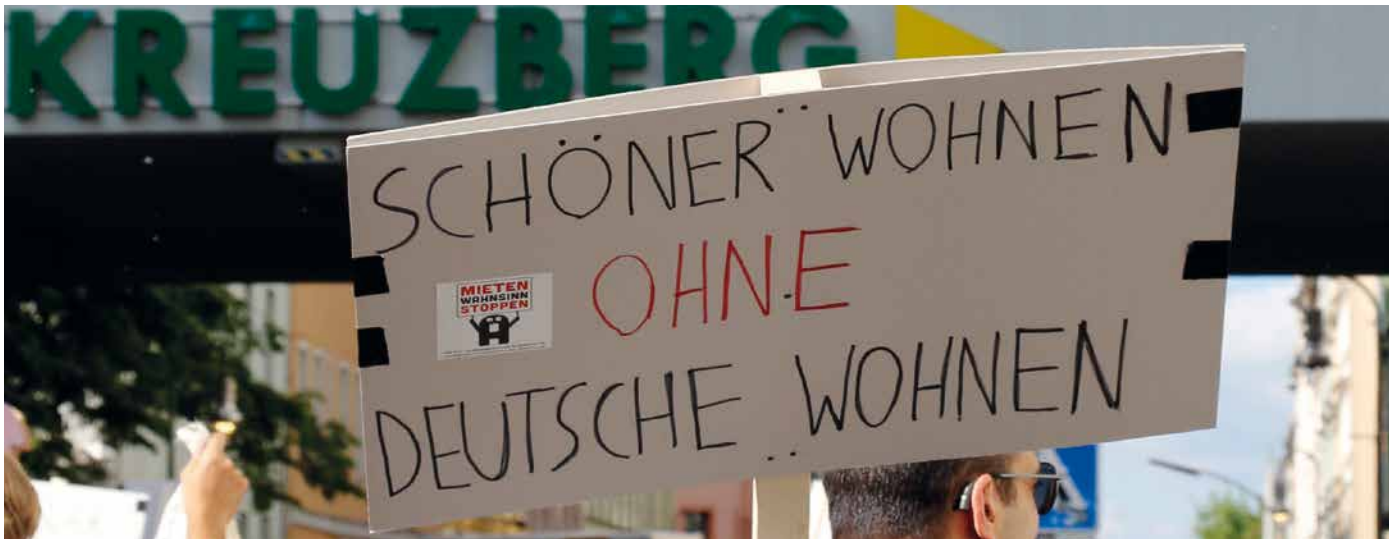


Foto: Matthias Coers

Gründerzeit und Aufstieg der Immo-AGs

Vor zehn Jahren nahezu unbekannt, sind die Immo-AGs heute in aller Munde – als Börsenstars auf der einen Seite und aggressive Mietentreiber auf der anderen

Vom Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

Bis in die 1990er Jahre waren die Wohnungsmärkte in Deutschland von einer Vielzahl regionaler und nationaler Akteure geprägt, wobei die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften gerade in den Ballungszentren eine starke Marktposition inne hatten. Diese Konstellation hat sich grundlegend geändert, denn seit Ende der 90er Jahre wurden Teile der lokalen Immobilienmärkte in den globalen Kapitalmarkt integriert und damit internationalisiert. Für Finanzinvestoren wie die Private-Equity-Fonds, international verwobene GmbH-Strukturen und Immobilien-AGs stellen Wohnimmobilien eine überaus attraktive Anlagesphäre dar.

Den Hintergrund für das große Interesse an deutschen Mietwohnungsbeständen beschreiben Gudrun Claßen und Christoph Zander in einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von 2010 wie folgt: „Zum einen war es auf der Nachfrageseite der starke Anlagedruck großer, häufig ausländischer Investoren, die während einer anhaltenden Phase sinkender Zinsen seit Ende der 1990er Jahre neue Anlagemöglichkeiten suchten. Aufgrund der sehr niedrigen Zinsen konnten mit den Investitionen unter Zuhilfenahme hoher Fremdfinanzierungsanteile die Eigenkapitalrenditen in sehr große Höhen gehebelt werden, da die in Aussicht stehenden stabilen Einnahmen aus Vermietung und (Weiter-) Verkauf von Wohnungen die Raten für den Kapitaldienst deutlich überstiegen."

Der große Ausverkauf

Die Neoliberalisierung der Wohnungspolitik sorgte in den 2000er Jahren für einen Boom im Immobilienhandel und für eine Privatisierungswelle von Wohnungsbeständen aus Bundes- und Landeseigentum. Nach Angaben des BBSR wurden rund 900.000 Wohnungen privatisiert. Schwerpunkt des Verkaufs von Wohnungsbaugesellschaften bildeten die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Berlin und Sachsen, wo die landeseigene WOBA Dresden GmbH 2006 an die US-Investmentgesellschaft Fortress verkauft wurde. Die Argumentationsgrundlage für die Verkäufe waren die Haushaltsdefizite der Kommunen und Länder, wobei alle in den Parlamenten vertretenen Parteien an den Privatisierungsentscheidungen beteiligt waren, darunter auch die PDS/Die Linke in Berlin und Dresden.

Mit welch politisch-ökonomischer Naivität die Landesregierungen öffentliches „Tafelsilber" verkauften, belegt der Verkauf der GSW-Wohnungen, der am 3. Juni 2004 das Hauptthema einer Debatte im Abgeordnetenhaus von Berlin war. Es herrschte ein allgemeiner Konsens aller im Abgeordnetenhaus vertretenen Fraktionen, dass weitere Wohnungen privatisiert werden sollten. Nachdem 1999 bereits die GEHAG verkauft

worden war, traf es nun die größte landeseigene Gesellschaft. Michael Nelken von der PDS erklärte damals, warum das für die Mieter/innen kein Grund zur Sorge sein sollte: „Deshalb will ich betonen, dass die GSW-Mieter meines Erachtens keinen besonderen Grund haben, wegen des Eigentümerwechsels (...) sorgenvoll in die Zukunft ihrer Wohnungs- und Mietsituation zu schauen, (...) weil in dem Vertragswerk alles Erdenkliche und Mögliche verbrieft worden ist, um den Erwerber an eine angemessene soziale Unternehmenspolitik zu binden: Schutz vor Kündigung, Eigenbedarf, wirtschaftlicher Verwertung, Bindung an den Mietspiegel, Verpflichtung zur sozialen Umfeldbetreuung usw.“ (Abgeordnetenhaus, Plenarprotokoll 15/52).

„Etablierung der Wohnimmobilie am Kapitalmarkt“

Dass das Augenwischerei war, stellten Kritiker der neoliberalen Politik schon damals heraus (u. a. in Themenschwerpunkten des MieterEcho Nr. 310/ Juni 2005 und MieterEcho Nr. 314/ Februar 2006). Die Fondsgesellschaften verkauften ganze Siedlungen weiter, es wurde modernisiert, umgewandelt in Eigentumswohnungen, der Personalbestand und der Service reduziert. Entgegen den Versprechungen der Privatisierungsbefürworter hatten die Mieter/innen also berechtigten Grund zur Sorge.

Die verkaufswillige Politik spielte in dieser ersten Verkaufswelle in die Hände finanzstarker Investoren. Die Private-Equity-Branche hatte bei ihrer Suche nach Verwertungsmöglichkeiten die Wohnungsgesellschaften als Renditequelle ausgemacht. Eine Reihe global agierender Private-Equity-Fonds – u.a. Cerberus, Terra Firma, Fortress, Oaktree – traten erstmals auf den hiesigen Wohnungsmärkten auf. „Mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 und der seit 2002 geltenden Steuerfreiheit bei der Veräußerung von inländischen Kapitalgesellschaften“, so ein BBSR-Bericht von 2017, waren „entscheidende Hürden für die Privatisierung ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aus dem Weg geräumt worden“. Die Jahre 2004 bis zur globalen Finanzkrise 2008 markierten mit jährlich rund 300.000 gehandelten Wohnungen die erste Hochphase von Transaktionen großer Wohnungsbestände. Krisenbedingt folgte über die Jahre bis 2012 eine Abkühlung in dem Geschäftsfeld bis zu den Jahren 2013 bis 2015, als jährlich abermals über 300.000 Wohnungen den Eigentümer wechselten.

Dem Geschäftsmodell der Private-Equity-Branche entsprechend wurden einzelne Vermögens- und Wohnungsbestände durch Weiterverkäufe gewinnbringend zu Geld gemacht und die übernommenen Wohnungsunternehmen insgesamt auf schnelle Rendite getrimmt. Nach wenigen Jahren zogen sich die Fonds aus dem Geschäft zurück, in der Regel durch einen Börsengang. Seither erleben wir das Anwachsen börsennotierter Immo-AGs. In manchen Großstadtregionen sind sie zu mächtigen Akteuren herangereift und nutzen jedwede Mieterhöhungsmöglichkeit. Nach der Privatisierungswelle kam es zu einer „zunehmenden Etablierung der Wohnimmobilie am Kapitalmarkt“, wie es das Vorstandsmitglied des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) Thomas Zinnöcker im Geschäftsbericht 2011 des Lobbyverbands formulierte. Zinnöckers Karriere ist eng verwoben mit dieser Entwicklung, leitete er doch die privatisierte GSW von 2005 bis 2013, ging dann zur Gagfah, an deren Verschmelzung mit der Deutschen Annington zur Vonovia er beteiligt war.

Gründerzeit der börsennotierten Immobilienkonzerne

Als vor rund zwanzig Jahren die Deutsche Wohnen AG (DW) als Tochtergesellschaft der Deutschen Bank gegründet wurde und einen Grundstock von 25.000 Wohnungen im Rhein-Main-Gebiet erwarb, waren börsennotierte Wohnungsgesellschaften noch Unbekannte. Das sollte sich ab 2006 ändern. Öffentliche Aufmerksamkeit erhielt der Börsengang der Gagfah, zu dem die FAZ im Oktober 2006 titelte: „Börsengang von Gagfah läuft wie geschmiert“. Mit der Gagfah und ihren 150.000 Wohnungen war der erste schwergewichtige Immobilienkonzern an der Börse notiert und im Januar 2007 bereits im MDax platziert. Mit erheblich geringeren Beständen als die Gagfah stiegen die TAG Immobilien und DW AG 2006 in den SDax auf, was nach Dax und MDax der dritten Liga im Börsengeschäft gleichkommt. Die DW war im gleichen Jahr von der Deutschen Bank entkoppelt worden und erwarb im Sommer 2007 die GE-

Börsengänge und Aufstieg in den Indizes

AG	Börse	SDax	MDax	Dax
DW	1999	09/2006	12/2010	
TAG	11/2000	12/2006	09/2012	
Gagfah	10/2006		01/2007	
GSW	04/2011	06/2011	09/2011	
Grand City	2012	06/2017	09/2017	
LEG	02/2013		06/2013	
Annington	07/2013	09/2013	09/2014	
Vonovia				09/2015
Buwog	04/2014			
Adler		06/2015		
ADO Properties	07/2015	10/2015		

Zusammenstellung: Hermann Werle

HAG und mit ihr auch deren Markenzeichen, das Hufeisen der Hufeisensiedlung in Britz. Stand dieses seit den 1920er Jahren als Symbol des sozialen Wohnungsbaus der Moderne, dient es nun laut Geschäftsbericht der DW als „Symbol für Glück und Anziehungskraft“. Was die DW seither erreicht hat, ist tatsächlich eine enorme Anziehungskraft für internationale Investoren, deren Glück sich in üppigen Renditen realisiert. Mit der GEHAG verdoppelte die DW ihren Wohnungsbestand auf 51.000 Wohnungen und veränderte damit auch ihr Geschäftsmodell. Es sei nun die erforderliche Größe erreicht, um das bisherige Geschäftsmodell des Abverkaufs grundlegend zu ändern und auf „eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes“ zu orientieren, wie der Geschäftsbericht aus dem Jahr 2007 vermerkt. Im Gegensatz zu den Wohnungshändlern der Private-Equity-Branche entstanden mit den börsennotierten Gesellschaften nunmehr langfristig und professionell agierende Bestandshalter.

Neukonfiguration an der Börse

Bedingt durch die Finanzkrise ließen weitere Börsengänge bis zum Jahr 2011 auf sich warten. Zwar wollten die Investoren Cerberus und Whitehall die GSW bereits 2010 an die Börse bringen, verschoben das Ansinnen jedoch angesichts der Unruhe auf den Finanzmärkten auf den April 2011. Im gleichen Jahr meldete der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) bei seinen Mitgliedsunternehmen eine Leerstandsquote von 2,6%. Somit wurde die 3%-Marke unterschritten, die als Warnsignal für einen angespannten Wohnungsmarkt gilt. Zugleich und durch die Anspannung befördert stiegen die Durchschnittsmieten laut Mietspiegel 2011 um 7,9%, von 4,83 auf 5,21 Euro gegenüber dem Mietspiegel 2009. Diese Daten wurden von der Börse honoriert, so dass die GSW-Aktie schon im September in den MDax aufstieg. Welche Bedeutung der Notierung im MDax zukommt, erläuterte der damalige Finanzvorstand Andreas Segal: „Die Aufnahme in den MDax ist für uns von strategischem Vorteil. (…) Zudem ist für viele global agierende Investoren und Fondsmanager die Mitgliedschaft im MDax Grundvoraussetzung, sich an der GSW zu beteiligen.“ In den Jahren 2012 bis 2015 folgten die Börsengänge von Grand City, LEG, Deutsche Annington, Buwog und ADO Properties. Grand City, Annington und LEG stiegen bis in den MDax auf, was die Börsenzeitung am 7. September 2017 zu dem Titel veranlasste: „MDax wird zum Immobilienindex“. Sie stellte fest, dass von den 50 im MDax gelisteten Unternehmen sechs aus der Immobilienbranche seien und vier davon Wohnungsvermieter. Zu diesem Zeitpunkt waren die MDax-Konzerne Gagfah und Annington bereits zum neuen Branchenprimus Vonovia verschmolzen, der seit 2015 im Dax gelistet ist, wo sich die 30 Schwergewichte der deutschen Wirtschaft finden.

Im von der Immobilienwirtschaft herausgegebenen Gutachten „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“ wird der „Bedeutungsgewinn der Immobilienaktienunternehmen“ als großer Erfolg gewertet, „weil damit die Sichtbarkeit der Branche insgesamt gestiegen ist und zweitens, weil gerade über Aktienunternehmen der Zugang internationaler Investoren zum deutschen Markt ermöglicht werden kann“.

Mächtige Lobby

Damit politische Interventionen das Geschäft mit dem Wohnraum nicht beeinträchtigen, hat sich die Immobilien- im Verbund mit der Finanzbranche schon 2006 den Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) geschaffen (vgl. MieterEcho Nr. 398/ November 2018). Der Lobbyverband hatte sich zur Aufgabe gemacht, die Stimme der kapitalmarktorientierten Immobilienunternehmen zu werden. Zu den ersten Mitgliedern gehörten u.a. Allianz Immobilien, Deutsche Bank, DW, GSW und Morgan Stanley Real Estate. Mit dem ZIA entstand also eine von vornherein hochkarätige und bestens vernetzte Interessenvertretung für kapitalmarktorientierte Immobilienunternehmen, die die zunehmende ökonomische Macht der Wohnungs- und Finanzakteure erfolgreich in die Politik einbrachte. Seit 2008 war die Reform des Mietrechts zur Erleichterung der energetischen Modernisierung eines der ersten zentralen Themen des ZIA. Flankiert wurde die Immobilien-Lobby vom Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI), der dem ZIA schon 2007 die Ehre der Mitgliedschaft in dem industriellen Spitzenverband zukommen ließ. Im Rahmen der BDI-Initiative „Energieeffiziente Gebäude“ übernahm der Verband die ZIA-Positionen und startete eine Kampagne mit einer Reihe von Konferenzen, bei denen sich die Prominenz aus Politik und Wirtschaft ein Stelldichein gaben. Im September 2012 versprach der damalige Bundesumweltminister Peter Altmaier (CDU) schließlich, dass die Bundesregierung „eine attraktive Investitionskulisse für energetische Sanierungen zu schaffen“ gedenke. Mit dem 2013 verabschiedeten Mietrechtsänderungsgesetz fand die Ankündigung ihre Umsetzung und der ZIA-Rechtsexperte Johannes Niewerth resümierte im ZIA-Geschäftsbericht für 2013: „Die Arbeit des ZIA in Sachen Reform des Mietrechts hat sich also gelohnt.“



Laut Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurden in den 2000er Jahren rund 900.000 Wohnungen deutschlandweit privatisiert. Die größten Bestände verkauften Wohnungsbaugesellschaften in Nordrhein-Westfalen, Berlin und Sachsen, wo die landeseigene WOBA Dresden GmbH 2006 an die US-Investmentgesellschaft Fortress verkauft wurde. Foto: Matthias Coers



Foto: Matthias Coers

Notwendigkeiten der Immobilienkonzerne – Konzentration und Expansion

Die halbherzige Mietpreisbremse hilft nicht gegen die geballte Macht der globalen Umverteilungsmaschinerie und ihrer Lobby

Vom Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

Die sieben börsennotierten Wohnungskonzerne halten laut ihrer Halbjahresberichte 2018 bundesweit annähernd 950.000 Wohnungen. Ihre Kapitalmacht und ihr expansiver Charakter machen sie mittlerweile zur dominierenden Gruppe der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Die Entstehung der Wohnungsgiganten ist dabei Ausdruck einer ausgeprägten Zentralisations- und Konzentrationstendenz. Die konsequente Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen, die interne Optimierung von Arbeitsprozessen sowie systematische Zukäufe und Unternehmensübernahmen tragen zu diesem Prozess bei.

Insgesamt verwalten die börsennotierten Wohnungskonzerne zwar nur etwa 4% der insgesamt 23,7 Millionen Mietwohnungen in Deutschland. Bezogen auf den Wohnungsbestand aller professionell-gewerblichen Eigentümer, also Genossenschaften sowie private und öffentliche Wohnungsunternehmen, beträgt der Marktanteil aber bereits 11% (von insgesamt 8,27 Millionen Wohnungen). Da die Bestände der börsennotierten Immo-AGs geografisch unterschiedlich verteilt sind, verschafft die räumliche Fokussierung diesen Konzernen eine regional und lokal marktdominierende Stellung. So entfallen von den etwa 1,6 Millionen Mietwohnungen in Berlin über 200.000 auf dieses Segment. Im Bundesländervergleich gehören in der Hauptstadt mit über 12% die meisten Mietwohnungen zum börsennotierten Angebotssegment, gefolgt von Bremen mit 11%, Sachsen mit 6% und Nordrhein-Westfalen mit 5,4%.

Expansion in den europäischen Raum

Für das zukünftige Wachstum der Branche sind deregulierte Finanzmärkte und der ungehinderte Zugang für internationale Investoren die unmittelbaren Voraussetzungen, für die sich der Lobbyverband Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) regelmäßig stark macht. Mit dem zusätzlichen Kapital wachsen die Wohnungskonzerne nun nicht mehr nur durch den Aufkauf einzelner Wohnungsbestände, sondern auch durch gegenseitige Übernahmen. Nach Informationen der *WirtschaftsWoche* vom 25. Mai 2018 will sich Vonovia in den kommenden Jahren um die Übernahme weiterer kommunaler Wohnungsbestände in Deutschland bemühen. Schließlich gibt es trotz der Priva-

Wohnungsbestände börsennotierter Immobilien-Aktiengesellschaften

Unternehmen	2013	2014	2015	2016	2017	1. Hj** 2018	Bln*** 2016	Bln*** 2017	1. Hj.** 2018
Vonovia	175.258	203.028	357.117	333.381	346.644	403.926	36.000*	38.678	44.010
DW	150.219	147.105	146.128	157.976	160.668	161.468	110.776	114.289	114.226
LEG	94.311	106.961	108.916	128.488	130.085	130.224	keine	keine	keine
TAG	69.806	72.530	78.015	79.754	82.947	82.391	9.879	9.243	9.915
Grand City	26.000	43.000	76.000	84.102	86.062	85.151	6.270	8.276	8.100
Adler	7.797	24.086	48.218	47.366	50.305	62.059	1.697	1.698	1.698
Buwog (zum 1.4.)	32.750	33.475	51.678	51.058	49.597	zu Vonovia	4.993	4.991	zu Vonovia
conwert	25.673	24.367	22.500	zu vonovia	-	-	-	-	-
ADO Properties	-	6.596	14.856	17.700	20.649	22.064	17.700	20.649	22.064
Summe	**556.289**	**654.243**	**881.761**	**875.823**	**877.360**	**947.283**	**187.313**	**197.824**	**200.013**
	Gesamtbestand der AGs						**Bestand in Berlin (*geschätzt)**		

**Halbjahr, ***Berlin

Quellen: BBSR-Studie 2017, Geschäftsberichte

tisierungsorgien vergangener Jahre noch etwa 2,4 Millionen Wohnungen in kommunalem und öffentlichem Besitz. Auf diesen Bestand verwies im April 2018 das Institut der deutschen Wirtschaft (IW), als es den Kommunen vorschlug, ihre Wohnungen zu verkaufen, um ihre Schulden zu tilgen bzw. deutlich abzubauen. Aber Vonovia will auch in Europa expandieren. Nach der Angliederung der österreichisch-deutschen Buwog AG (knapp 50.000 Wohnungen) im Frühjahr 2018 war das Immobilienunternehmen mit der Übernahme der Victoria Park und ihren 14.000 Wohnungen zuletzt auch in Schweden fündig geworden. „Danach", so resümiert die *WirtschaftsWoche* die Strategie des Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch, „stehen die Großräume von Europas Metropolen Amsterdam, Paris und Madrid auf seiner Wunschliste". Die zum Teil sanierungsbedürftigen Wohnungsbestände dort passen offensichtlich ideal zu den Bochumer Modernisierungsexperten. Vonovia sieht sich somit auf dem Weg zu einem globalen Wohnungsriesen und nach Meinung des Wittener Mieteraktivisten Knut Unger droht „der europäischen Vermietungslandschaft ein neuer Privatisierungs- und Globalisierungsschub".

Mietpreisbremse als Luftnummer

Für die Aktionäre sind Wachstumsabsichten wohlklingende Nachrichten, die sich auch durch Mietpreisbremse und Wohnungsgipfel nicht ins Negative verkehren. Es heißt, das Kapital verhalte sich wie ein scheues Reh, was bedeutet, dass es sich bei der Witterung von Gefahr ins Unterholz zurückzieht. Im Falle von Aktienhaltern würde das bedeuten, sich eine andere, sicherere Anlagemöglichkeit zu suchen, wenn das Geschäft mit den Mieten bedroht erschiene. Bei Einführung der Mietpreisbremse war das nicht der Fall.

Denn nachdem Mitte 2015 der Bundestag das von der Politik zunächst als „Meilenstein im Mietrecht" gelobte Gesetz beschlossen hatte, galt es schon bald als schlicht ineffektiv und gescheitert. Die Arbeit der Immobilienlobby hatte Früchte getragen. Dass etwa die Mietpreisbremse nicht für Neubauten gilt, beansprucht der ZIA als seinen eigenen politischen Erfolg. Das Gesetz erweist sich als Luftnummer und ist deshalb ganz nach dem Geschmack der Lobbyisten.

Die globale Umverteilungsmaschinerie

Auch für die Aktionäre war die Wirkungslosigkeit der Mietpreisbremse offenkundig. Als das Gesetz im Juni 2015 in Kraft trat, lagen die Kurse der Vonovia und Deutsche Wohnen (DW) bei 27 bzw. 22 Euro. Derzeit liegen sie jeweils bei rund 40 Euro, ein negativer Ausschlag der Aktiencharts war nicht zu erkennen. Die scheuen Rehe blieben also ganz entspannt auf der futterreichen Lichtung, was sich in barer Münze auszahlt. Wer Mitte 2015 je 100.000 Euro auf die Aktienwerte von Vonovia und DW gewettet hat, hätte die Aktien im September 2018 für gute 340.000 Euro verkaufen können, also in drei Jahren 140.000 Euro Gewinn einstreichen können. Hinzu kommen rund 22.000 Euro Dividenden der drei Jahresauszahlungen, mehr als viele Berliner Haushalte im Jahr verdienen. In ganz anderen Dimensionen bewegen sich die Einkünfte eines Großaktionärs. Der weltweit größte Vermögensverwalter BlackRock hielt 2015 Aktien der DW im Wert von über 600 Millionen Euro. In den drei Jahren seit Einführung der Mietpreisbremse beliefen sich die an BlackRock ausgezahlten Dividenden auf weit über 50 Millionen Euro, überwiegend gespeist aus den Mieteinnahmen in Berlin. Die über 200.000 Wohnungen in Berlin, die den börsennotierten Immobilienverwertern gehören, sind zu einem nicht unbedeutenden Teil der globalen Umverteilungsmaschinerie geworden, die sich durch schwächlichen Milieuschutz, laue Mietpreisbremsen oder Wohnungsgipfel-Plaudereien nicht stoppen lässt.

Die finanzstarken Akteure hinter den Immobilien-AGs

Zu den Aktienhaltern der Immobilienkonzerne gehören billionenschwere Fonds wie BlackRock, der seinen Einfluss auf deutsche Immobilienunternehmen weiter ausbaut

Vom Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

Die in einzelnen Regionen zu mächtigen Playern erstarkten Unternehmen und deren wachsender Einfluss auf die Wohnungsmärkte und Politik sind sozial absolut unverträglich. Insbesondere angesichts des Umstandes, dass mit den Privatisierungen die zuvor politisch regulierten Wohnungsbestände und damit die politischen Einflussmöglichkeiten verringert wurden und auf der anderen Seite mächtige Fonds die Politik vor sich hertreiben.

Es lassen sich verschiedene Typen von institutionellen Investoren bei börsennotierten Immo-AGs unterscheiden. Zu den Großaktionären dieser AGs gehören milliardenschwere Fonds wie BlackRock, Sun Life usw. Besonders am Beispiel von BlackRock lässt sich die beeindruckende Karriere der großen, global agierenden Vermögensverwalter beschreiben. Zu den sogenannten Ankeraktionären, das heißt langfristig operierenden Aktienhaltern mit Anteilen von mehr als 5% (ab 10% heißen sie Großaktionäre), gehören aber auch Staatsfonds und Versicherungen. Die Norwegische Staatsbank (Norges Bank) ist seit 2013 an der Vonovia und der Deutsche Wohnen (DW) beteiligt. Als drittgrößter Investor branchenweit gilt die kanadische Versicherung Sun Life.

Einer der mächtigsten Fonds der Welt

In das Norges Bank Investment Management fließen die Einnahmen aus dem staatlich kontrollierten Öl- und Gasgeschäft. Der Geschäftszweck des weltweit aktiven Fonds besteht darin, die bestmögliche Rendite zu erzielen und mit seinen Erträgen

Beteiligungen an Immobilien-Aktiengesellschaften (Stand: 18.11.2018)

Anteile in %	Vonovia	DW	LEG
BlackRock	8,22	10,20	9,04
Norges Bank	7,63	6,93	2,66
Massachusetts Financial Services*	–	9,94	9,30
Barclays Capital Securities	6,93	–	–
Vonovia	–	4,99	–

* 1982 wurde das Unternehmen von Sun Life aufgekauft.



Friedrich Merz, der frühere Fraktionschef der CDU im Bundestag, ist seit 2016 Vorsitzender des Aufsichtsrats des weltweit mächtigsten Finanzdienstleisters BlackRock. BlackRock beherrscht derzeit ein Kapital von über 6,3 Billionen US-Dollar. Zum Vergleich: 2017 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt bei rund 3,6 Billionen US-Dollar. Foto: Americasroof/Wikipedia

den Staatshaushalt bzw. den norwegischen „Wohlfahrtsstaat" zu stützen. Die Regierung zog beispielsweise 2016 insgesamt 2,7 Milliarden Euro für den löchrigen Staatshaushalt ab. Verwaltet wird der Fonds von der norwegischen Zentralbank, die wiederum von den Anlagerichtlinien des Finanzministeriums abhängt. Die norwegische Regierung legt offiziell Wert auf ein „ethisch korrektes" Wirtschaften, denn die vorgegebene Anlagestrategie sieht vor, dass nicht in die Produktion von Waffen und Tabak investiert wird. Dieses hehre geschäftliche Handeln darf aber nicht für bare Münze genommen werden. Denn Norges hat Kapital unter anderem bei Monsanto und RWE angelegt, die für Umweltzerstörung bekannt sind. Auch blieb die Bank Miteigentümerin von Rüstungsschmieden wie Rheinmetall, Daimler und des größten Rüstungskonzerns Italiens, Leonardo. Zur strategischen Ausrichtung gehört nun auch, dass zunehmend Immobilienkäufe getätigt und Aktienpakete börsennotierter Immo-AGs übernommen werden.

BlackRock und die Macht der „Schattenbanken"

BlackRock ist keine Bank und auch kein Versicherungsunternehmen. Aber niemand anders beherrscht derzeit mehr Kapital als dieser weltweit mächtigste Finanzdienstleister – aktuell über 6,3 Billionen US-Dollar. Die Summe ist fast doppelt so hoch wie das deutsche Bruttoinlandsprodukt aus dem Jahr



Foto: Matthias Coers

Die von der rot-grünen Bundesregierung eingeleitete Rentenreform im Jahr 2000 stellte den bisher größten Durchbruch für die Finanzmärkte dar und besiegelte das Ende der paritätisch finanzierten Sicherung der Altersversorgung.

2017. Der US-Konzern ist aktuell bei zehn der dreißig finanzstärksten deutschen Unternehmen (alle vertreten im Dax) der größte Anteilseigner und auch Großaktionär bei den meisten hiesigen börsennotierten Immobiliengesellschaften. Die Journalistin Heike Buchter bezeichnet BlackRock deshalb als einen der größten Vermieter Deutschlands. Als solcher tritt der Finanzkonzern natürlich nur indirekt auf, denn er kauft nicht in erster Linie Wohnungsbestände sondern Aktienpakete der Wohnungsgesellschaften – und streut dabei das Risiko, indem er nicht einzelne Unternehmen ins Visier nimmt sondern die Branche insgesamt.

Der phänomenale Aufstieg von BlackRock als führender sogenannter Vermögensverwalter ist ohne die Finanzkrise ab 2007 nicht erklärbar. Die Politik versprach der Öffentlichkeit damals größtmögliche Transparenz. Der Bankensektor wurde durchleuchtet („Stresstests“) und reguliert. Je mehr dort aber kontrolliert wurde, umso stärker wanderten Bankgeschäfte in weniger regulierte Finanzinstitute ab. Vermögensverwalter jenseits der klassischen Kreditinstitute erlebten einen unglaublichen Aufschwung – die große Zeit des „Shadow-Banking“ brach an. Damit tat sich eine paradoxe Entwicklung auf.

Im Zuge der Aufklärung über das undurchsichtige Agieren der Banken eroberten sich neue Finanzfirmen weitgehend unbeobachtet von der Öffentlichkeit eine dominante Position in der globalen Ökonomie. Während Banken einer stärkeren Aufsicht unterzogen wurden, konnten BlackRock & Co als „Schattenbanken“ relativ unbemerkt in die freigewordenen Geschäftsfelder vorstoßen. BlackRock agiert dabei treuhänderisch mit dem Geld von Versicherungen, Pensions- und Staatsfonds, Stiftungen und superreichen Einzelpersonen. Der unglaublich schnelle Aufstieg der neuen Finanzgiganten basiert dabei auf mehreren Voraussetzungen:

Massen an weltweit „vagabundierendem“ Kapital suchen permanent nach renditeträchtigen Anlagemöglichkeiten. Die miteinander konkurrierenden Finanzkonzerne sind zugleich auf den kontinuierlichen Zufluss frischen Kapitals angewiesen und setzen sich erfolgreich dafür ein, dass Teile der Erwerbseinkommen zwangsweise dem Kapitalmarkt zugeführt werden (private Altersvorsorge).

Der Immobiliensektor (Wohnen, aber auch Gewerbe) bietet sich seit einigen Jahren bevorzugt als sichere Anlagesphäre an („Betongold“).

Eine enge Kooperation zwischen privatem Kapital und Staat führt zu günstigen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Finanzindustrie („industriell-politischer Komplex“).

Doppeltes Privatisierungsgeschehen

Der Gesetzgeber ebnete den Vermögensverwaltern durch eine doppelte Privatisierung den Weg zu einem lukrativen Geschäftsfeld. Zum einen wurde seit Anfang der 2000er Jahre die gesetzliche Altersvorsorge demontiert. Ziel war es, Kapital bereitzustellen, um das deutsche und internationale Börsengeschäft anzukurbeln. Zum anderen verscherbelte die öffentliche Hand einen großen Teil ihrer Wohnungsbestände an Privatinvestoren, um private Anlagemöglichkeiten zu schaffen. Der lohnabhängige Teil der Bevölkerung wird somit in die Zange genommen zwischen kapitalgedeckter Altersvorsorge und finanzmarktorientierten Vermietern. Die Rentenreform, die von der rot-grünen Bundesregierung im Jahr 2000 auf den Weg gebracht wurde, stellte den größten Durchbruch für die Finanzmärkte dar. Sie besiegelte das Ende der paritätisch finanzierten Sicherung der Altersversorgung, die in den 1950er Jahren erst nach dem längsten Streik in der Geschichte der Bundesrepublik durchgesetzt werden konnte. Die private Altersvorsorge ist zwar formal freiwillig, faktisch aber zwingend erforderlich. Mit einem sinkenden Niveau der staatlichen Alterssicherung steigt die individuelle Nachfrage nach privaten Altersvorsorgeprodukten unausweichlich. Ein Teil der Ersparnisse landet über



Mit dem Sinken des Niveaus der staatlichen Alterssicherung steigt die individuelle Nachfrage nach privaten Altersvorsorgeprodukten. So landet ein Teil der Ersparnisse über Rentenfonds auf dem Finanzmarkt, der in das renditeorientierte Wachstum der Immobilien-AGs investiert, die dann den privat Vorsorgenden als mietpreistreibende Vermieter gegenüber auftreten. Foto: Matthias Coers

Pensionsfonds auf dem Finanzmarkt, von dem aus in das renditeorientierte Wachstum der Immo-AGs investiert wird. Diese treten den privat Vorsorgenden dann als mietpreistreibende Vermieter gegenüber und machen ihnen das Leben schwer.

Es ist daher kein Zufall, dass der Vorstandsvorsitzende von BlackRock, der New Yorker Larry Fink, seit vielen Jahren als Lobbyist für die Privatisierung der Altersvorsorge - nicht nur in den USA - auftritt und die öffentlichen Alterssicherungssysteme attackiert. Sein Ziel lautet: Kapital, das bislang in die öffentlichen und staatlichen Altersvorsorgesysteme fließt, soll in die eigenen Kassen umgeleitet werden. „Das Unterfangen gilt als der Heilige Gral der Finanzindustrie“, so die Autorin Heike Buchter in ihrem 2015 veröffentlichten Buch über den Finanzriesen („BlackRock - Eine heimliche Weltmacht greift nach unserem Geld“). Eine treffende Umschreibung angesichts der Tatsache, dass die 300 größten Pensionsfonds der Welt zusammen rund 13 Billionen Euro verwalten. Die (Teil-)Privatisierung der Altersvorsorge ist deshalb die wohl wichtigste Quelle für den Aufstieg von Firmen wie BlackRock. Nach eigenen Angaben stammen nicht weniger als drei Viertel der über sechs Billionen verwalteten Dollar aus staatlichen und betrieblichen Pensionsfonds. Fink setzt sich deshalb auch seit Jahren für ein einheitliches europaweites Rentensparprodukt ein, für das er die EU-Kommission gewinnen will und das seine weiteren Expansionspläne garantieren soll.

Um sein Ziel zu erreichen, hat Larry Fink in den letzten Jahren ehemaliges politisches Spitzenpersonal in sein Haus geholt, das für direkte Verbindungen in Regierungskreise und beste Insiderinformationen sorgen kann. Der frühere Fraktionschef der Union im Bundestag, Friedrich Merz, fungiert seit 2016 als Vorsitzender des Aufsichtsrats von BlackRock. Der ehemalige britische Finanzminister George Osborne – Lobbyist für die Rentenprivatisierung in Großbritannien – arbeitet seit Februar 2017 bei BlackRock als Berater. Dirk Schmitz, früherer Manager der Deutschen Bank, ist seit Januar 2018 Chef des Unternehmens in Deutschland, Österreich und Osteuropa. Philipp Hildebrand, bis 2012 als Präsident der Schweizer Notenbank tätig, gehört seitdem zur Spitze des größten Investors der Welt.

Vor dem Hintergrund der Versprechungen der Finanzmärkte und seiner Lobbymacht überrascht es nicht mehr, dass BlackRock allein im Jahr 2017 gewaltige 367 Milliarden US-Dollar an neuem Geld dazugewinnen und das verwaltete Vermögen um 22% steigern konnte.

Wachsender Einfluss auf die Immo-AGs

BlackRock und Co agieren zwar gerne im Hintergrund und überlassen die großen Reden auf Hauptversammlungen anderen. Dennoch versuchen sie die Unternehmensführung nach Aktionärsinteressen auszurichten, indem über informelle Gesprächskanäle Abstimmungen zwischen Investoren und Geschäftsführungen getroffen werden. Die aktuelle Studie „Finanzinvestoren und Mitbestimmung“ von Alexander Sekanina bei der Hans-Böckler-Stiftung zeigt auf, wie dadurch nicht zuletzt die Mitbestimmung in den Aufsichtsräten unterwandert wird.

Zum hintergründigen Agieren der Investoren passt die Börsenmeldung vom April 2018, nach der BlackRock seinen Einfluss auf deutsche Immobilienunternehmen weiter ausbauen will. So auch auf Berlins größten Wohnungskonzern DW: Auf Vorstands- und Aufsichtsratsentscheidungen wird der US-Aktionär zukünftig wohl verstärkt direkt einwirken. Auch seine Stimmrechte bei den Hauptversammlungen werde der Großaktionär wahrnehmen. BlackRock hält inzwischen über 10% der Anteile an der DW und kann damit einen prägenden Einfluss auf die Geschäftsführung ausüben.

Die Konzentration wirtschaftlicher Macht bei BlackRock & Co erklärt sich auch dadurch, dass ein „horizontaler“ Aktienbesitz über ganze Branchen hinweg angestrebt wird – auch im Immobiliensektor. Das Finanzkapital kontrolliert häufig eher kleine Anteile, dafür aber in vielen Unternehmen. Das Augenmerk gilt deshalb der profitträchtigen Entwicklung der Branche insgesamt. Die Interessen und Bedürfnisse von Beschäftigten oder von Mieter/innen haben in dieser Strategie keinen Platz. Die börsennotierten Immo-AGs sind allein ihren Aktionären verpflichtet – die aber wiederum auch ihren eigenen Aktionären. BlackRock gehört zu etwa 21% der amerikanischen PNC Bank (an der BlackRock selbst Anteile hält), zu über 5% dem zweitgrößten Vermögensverwalter der Welt, der Vanguard Group, und mit weiteren 5% der Norwegischen Staatsbank, die selbst als Großanleger und Konkurrent von BlackRock in allen Wirtschaftssegmenten unterwegs ist. Die Überkreuzbeteiligungen und Querverbindungen zeigen, dass sich fast alle Finanzunternehmen gegenseitig steuern, besitzen und kontrollieren. Es ist ein Leichtes für die Finanzkonzerne, sich auf diese Weise gegen demokratische Kontrolle von außen wasserdicht abzuschließen. Deshalb wird zurzeit selbst von marktliberalen Ökonomen intensiv über die „Bedrohung des freien Wettbewerbs“ durch die Monopolisierungstendenz bei den Finanzdienstleistern diskutiert.

Der wachsenden Macht der Immo-AGs entgegenwirken

Wohnungskrisen wurde in der Vergangenheit recht erfolgreich mit staatlich finanzierten Wohnungsbauprogrammen begegnet, an diese Erfahrungen sollte angeknüpft werden

Vom Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

Den Verwertungsinteressen der Immobilienkonzerne und ihrer Anleger kommen die angespannten Wohnungsmärkte in Ballungszentren in mehrfacher Hinsicht zugute: Leerstände lassen sich problemlos abbauen, Modernisierungskosten auf die Miete umlegen und die Mieten bei Neuvermietungen in die Höhe treiben. Der Bau neuer Wohnungen sollte den Konzernen nicht auch noch überlassen werden.

Die Immo-AGs haben wie zuvor schon die Private-Equity-Fonds ihren Ursprung nicht in der Wohnungs- sondern in der Finanzwirtschaft. Was sie auszeichnet, ist der Zugang zu weitaus größeren Kapitalmengen als ihn jeder andere Immobilienhalter hat. Dies ermöglicht ihnen auch in großem Stil zu modernisieren. Den Mieter/innen bleibt das Nachsehen, und sie fühlen sich von den politischen Entscheidungsträgern weitgehend allein gelassen. Und dieses Gefühl trügt nicht angesichts einer marktkonformen Wohnungspolitik in Bund und Ländern, die den Verwertungspraktiken der Immobilien- und Finanzindustrie kaum Einhalt gebietet. Als Folge dieses „autoritären Kapitalismus“ und der damit einhergehenden „Demokratieentleerung“ sieht der Soziologe Wilhelm Heitmeyer in seinem kürzlich erschienenem Buch „Autoritäre Versuchungen“ die Gefahr der Beförderung autoritärer Bewegungen und Parteien. Dem dürfte zuzustimmen sein, und es ist somit allerhöchste Zeit, ernsthaft die Weichen für eine postneoliberale Sozial- und Wohnungspolitik zu stellen.

Eigentumsfrage und notwendiger Wohnungsbau

Die Kampagne „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ stellt die Eigentumsfrage in den Mittelpunkt ihres Bestrebens. Mittels eines Volksentscheids soll das Profitstreben der großen privaten Wohnungsunternehmen gestoppt und die Bestände der DW und anderer Konzerne in die öffentliche Hand zurückgeführt werden. Ein zweifellos richtungsweisender Ansatz, mit dem die öffentliche Diskussion um die Eigentumsfrage im Bereich Wohnen als einem Pfeiler der Daseinsvorsorge befördert wird. Aber ein problematischer zugleich, weil er die Argumente durch das Nadelöhr juristischer Abwägungen und Verfahren zwängt und dabei milliardenschwere Entschädigungskosten in Kauf nimmt, ohne dass auch nur eine neue Wohnung gebaut würde. Die Kampagne geht zudem davon aus, dass dem Land Berlin keine anderen wirksamen Mittel zur Verfügung stünden, um die wohnungspolitischen Probleme anzugehen. Dabei bleibt eine der zentralen Möglichkeiten, den Wohnungsmarkt zu beeinflussen, völlig unberücksichtigt: der kommunale Wohnungsbau.



Die Kampagne „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ will durch einen Volksentscheid das Profitstreben der großen privaten Wohnungsunternehmen bremsen. Die Bestände der DW und anderer Konzerne sollen zurück an die öffentliche Hand gehen. Foto: Matthias Coers

Dem absoluten Mangel an Wohnungen, der den Nährboden der Mietpreistreiberei bereitet, wirken weder eine neue Gemeinnützigkeit und Enteignungskampagnen noch Milieuschutz oder Mietrechtsreformen entgegen, für die es natürlich weiterhin zu kämpfen gilt. Jenseits dessen verbindet sich die Eigentumsfrage jedoch unmittelbar mit jener des Wohnungsbaus. Beziehen wir historische Erfahrungen ein, die innerhalb des Kapitalismus nachhaltige Fortschritte bezüglich der Wohnungsfrage erbracht haben, so landen wir sehr schnell beim Council Housing in England oder dem Wiener Gemeindewohnungsbau der 20er Jahre. Die von der Berliner MieterGemeinschaft ins Leben gerufene Initiative für einen neuen kommunalen Wohnungsbau (INKW) verweist seit einigen Jahren auf diese historischen Beispiele. In einer gutachterlichen Stellungnahme zu Vonovia, dem „Finanzinvestor mit angeschlossener Immobilienwirtschaft“, greift Heinz-Josef Bontrup diese Konzeption auf. Entscheidend sei nicht „eine Einwirkung auf Symptome (Mietpreissteigerungen) mit einer Mietpreisbremse, sondern die Beseitigung der Ursache, durch einen vom Staat finanzierten Wohnungsbau im öffentlichen Eigentum“, so der Ökonom, der fortfährt: „Diese Option folgt der sozialstaatlichen Maxime, wonach öffentliche Aufgaben in die öffentliche Hand gehören, die eingesetzten Mittel möglichst nachhaltig verwendet werden und eine Bereicherung privater Akteure ausgeschlossen wird.“

Der gläserne Haushalt

Den aktuellen Trend der digitalen Durchdringung aller Lebensbereiche verfolgt die DW systematisch mit ihrer „smarten“ Wohnung

Vom Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

In einer Kreuzberger Altbauwohnung unterhält der Konzern eine „smarte WG“ mit fünf Studierenden als „Testfeld für das Wohnen von morgen“, wie es im Geschäftsbericht 2017 heißt. Ausgestattet ist die Wohnung mit dem Sprachassistenten „Alexa“, der für seine akustische Überwachung rund um die Uhr den BigBrotherAward 2018 in der Kategorie „Verbraucherschutz“ erhielt. Laut der Laudatio zu dem Preis lausche das Gerät „24 Stunden am Tag in meiner Wohnung, weil es darauf lauert, dass ich das Wort ‚Alexa‘ sage. Sobald es dieses Wort ‚hört‘, zeichnet es die nachfolgenden Sätze auf und sendet diese zur Analyse zu den Rechnern in der Amazon-Cloud. (…) Mit diesem ‚Alexa‘ will Amazon noch mehr Macht im Onlinehandel kriegen.“ Doch der gläserne Haushalt ist nicht alles, was die DW mit ihrem Konzept der „smarten“ Wohnung anzustreben scheint. Mit engen Kooperationen und Beteiligungen an Start-up-Unternehmen, Energie- und Breitbandversorgern stärkt der Konzern seit rund zwei Jahren seine Position entlang der Wohnraumverwertungskette. Für Mieter/innen schlägt sich das in den Betriebskosten nieder. Der Zugang zu DW-Gebäuden soll mit dem schlüssellosen Zugangssystem KIWI vereinfacht werden und das Start-up-Unternehmen VRnow soll sämtliche Wohnungsgrundrisse des DW-Bestands erfassen. Mit dem Kabelnetzbetreiber Tele Columbus, der Beteiligung an den Stadtwerken Thale sowie der Übernahme des Energiedienstleisters GETEC verfügt der Konzern über wachsende Infrastrukturen im Bereich der Strom-, Gas- und Breitbandversorgung.
Dieser Logik folgend startete die DW kürzlich in Pankow ihren ersten Feldversuch mit dem Smart Home-System MiA (Meine intelligente Assistenz), mit dem Heizungen zentral steuerbar sind. Erweiterbar ist MiA um smarte Anwendungen wie „etwa Lichtsteuerung oder marktübliche Sprachsteuerungsgeräte“, wie eine Presseerklärung vom September 2018 verrät.



Foto: Pixabay.com



Foto: Matthias Coers

Mieter/innen organisieren sich

Im Berliner Norden versucht Vonovia alle Mieterhöhungsmöglichkeiten auszuschöpfen

Von der Bezirksgruppe Wedding

Über 60 Mieter/innen waren Ende November auf Einladung der Bezirksgruppe Wedding in Kooperation mit der Initiative „Vonovia Mieter Wedding“ ins Kiezhaus Agnes Reinhold im Afrikanischen Viertel gekommen. Die Gäste berichteten beispielsweise über falsche Grundsteuerbeträge, langwierige Bearbeitungszeiten bei Einsichtnahmen in die horrenden Betriebskostenabrechnungen und hohe Modernisierungskosten. Vonovia plant im Afrikanischen Viertel zudem umfangreiche Neubauvorhaben. In der Diskussion mit Nina Scholz von der „AG-Starthilfe“ des Bündnis „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ wurde deutlich: Betroffene sollten sich kollektiv organisieren, um ihre Verhandlungsmacht zu erhöhen. Eine Hausversammlung ist der erste Schritt dahin, wobei die BMG mit einer Rechtsberatung zur Seite steht. Immer mehr Mieter/innen der Vonovia schließen sich zu Initiativen zusammen und eine berlinweite Vernetzung von Betroffenen ist geplant. Die bundesweiten Mieterproteste zeigen erste Erfolge. Im Dezember verkündete der Konzernchef Rolf Buch, zukünftig weniger Sanierungen durchzuführen, da die Akzeptanz für die aufwendige energetische Modernisierung fehle. Die Modernisierungsumlage werde bei zwei Euro gekappt. Die Investitionssummen sollen stattdessen in Nachverdichtung, Dachaufstockungen und den Neubau von 2.000 Wohnungen fließen. Trotzdem soll die Mietsteigerungsrate im Jahr 2019 auf 4,5% steigen, wie Buch gegenüber der *Immobilienzeitung* ankündigte. Statt energetischer Modernisierungen sei nun der Innenausbau älterer Wohnungen geplant, etwa mit Einbauküchen und barrierefreien Bädern. Bezahlen müssen das am Ende die Mieter/innen. Es braucht also weiter politischen Druck, um den Konzern und die Politik zu einer mieterfreundlichen Agenda zu bewegen. Im kommenden Frühjahr soll es eine Kundgebung vor der Berliner Zentrale der Vonovia geben.

Weitere Informationen und Kontaktmöglichkeiten:
wedding@bmgev.de
vonovia-mieter-wedding@gmx.de



Foto: Matthias Coers

Housing First

Berlin führt ein vielversprechendes Modellprojekt zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit ein – Doch woher kommen die Wohnungen?

Von Jutta Herms

Der in der vergangenen Legislaturperiode für den Bereich Soziales zuständige Senator Mario Czaja (CDU) hatte das Konzept für Berlin noch abgelehnt; unter Rot-Rot-Grün ist es nun im Rahmen eines Modellprojekts zum 1. Oktober gestartet: „Housing First", ein innovativer Ansatz aus der Wohnungslosenhilfe, der vor allem langjährig obdachlose Menschen mit multiplen Problemen – darunter psychische Störungen und Suchterkrankungen – von der Straße holen will. Menschen, für die das bestehende Regelsystem keine Hilfe war. Housing First wurde bereits in Amsterdam, Kopenhagen und Lissabon mit gutem Erfolg erprobt. In Deutschland werden Housing-First-Projekte derzeit außer in Berlin in mehreren Städten in Nordrhein-Westfalen geschaffen.

Die Kernidee des aus den USA stammenden Modells ist es, obdachlose Menschen direkt und weitgehend bedingungslos mit regulärem Wohnraum zu versorgen. Während im herkömmlichen Hilfeansatz in Deutschland verschiedene Übergangswohnformen (zum Beispiel Wohnheim, Betreutes Wohnen, Trainingswohnung) durchlaufen werden müssen, um schließlich als „wohnfähig" für eine eigene Wohnung zu gelten, geht Housing First davon aus, dass Wohnen am besten in der eigenen Wohnung geübt werden kann – mit entsprechender Unterstützung: Den ehemals Obdachlosen werden individuelle Hilfeangebote gemacht, dem Prinzip Freiwilligkeit dabei aber ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Das Berliner Projekt ist zunächst auf drei Jahre angelegt; 1,1 Millionen Euro stehen für diesen Zeitraum zur Verfügung und 80 wohnungslose Menschen sollen einen Platz finden. Getragen wird Housing First von einer Projektpartnerschaft aus Neue Chance und Berliner Stadtmission sowie vom Sozialdienst katholischer Frauen, der ein Angebot ausschließlich für Frauen bereitstellen wird. Zwei Wissenschaftler/innen beraten und evaluieren das Projekt.

Geringe Bilanz der Wohnungsakquise

Die nötigen 80 Wohnungen sind von den Trägerorganisationen selber zu akquirieren. „Das ist so gewollt", sagt Regina Kneiding, Sprecherin der Sozialsenatsverwaltung. Eine Kooperation ihres Hauses mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften habe man nicht angestrebt. Jeweils ein Mitarbeiter ist bei der Neuen Chance/ Stadtmission und beim Sozialdienst katholischer Frauen mit der Wohnungssuche beauftragt.

Bei der Projektpartnerschaft Neue Chance und Stadtmission hatte man bis Mitte Dezember sechs Wohnungen gefunden, in die bis Mitte Januar die neuen Mieter einziehen sollten. Bei zwei der sechs Wohnungen ist eine Privatperson die Vermieterin, hinter den übrigen vier stehen landeseigene Wohnungsbaugesellschaften. Knapp 70 Anfragen von Wohnungslosen gingen bis Mitte Dezember bei den Projektpartnern ein.

Beim Sozialdienst katholischer Frauen hatte man bis zu diesem Zeitpunkt zwei Wohnungen gefunden, in die im Dezember bereits zwei Frauen eingezogen waren. Vermieter beider Wohnungen ist hier die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft. Der Sozialdienst katholischer Frauen erhielt bis Mitte Dezember knapp 40 Anfragen von wohnungslosen Frauen zur Teilnahme am Housing-First-Projekt. Die Trägerorganisationen werben bei Vermietern u.a. damit, dass mit zuverlässigen Mieteingängen über Jobcenter und Sozialämter gerechnet werden kann. Vermieter dürften bis zu 485 Euro für die Bruttokaltmiete von Housing-First-Wohnungen verlangen und die Trägerorganisationen böten zudem einen verbindlichen Ansprechpartner.

Gemäß dem Housing-First-Konzept schließen die ehemals Wohnungslosen selber den – unbefristeten – Mietvertrag mit dem Vermieter ab. Der Erfolg des Modellprojekts in Berlin wird daran gemessen werden, ob es den neuen Mieter/innen – mit Hilfe von professionellen Unterstützer/innen – gelingt, ihr Mietverhältnis aufrechtzuerhalten. In europäischen Städten durchgeführte Studien erbrachten Wohnungserhalt-Quoten von 80 bis über 90% gegenüber deutlich niedrigeren Quoten bei traditionellen Konzepten.

Zur Projektseite: https://housingfirstberlin.de/

Aufbruch im Hilfesystem

Strategiekonferenzen erarbeiten Vorschläge gegen wachsende Wohnungslosigkeit

Von Philipp Möller

Die Senatorin für Integration, Arbeit und Soziales Elke Breitenbach (Die Linke) hat sich die Verbesserung der Situation für wohnungs- und obdachlose Menschen auf die Fahnen geschrieben. Begleitende wohnungspolitische Maßnahmen aus dem Ressort für Stadtentwicklung und Wohnen fehlen bisher.

„Im Hilfesystem herrscht seit Januar eine Aufbruchstimmung. Endlich gibt es offene Ohren von Seiten der Politik hinsichtlich der Überlastung des Systems“, beschreibt Daniela Radlbeck, Referentin für Obdachlosen- und Wohnungslosenhilfe des Paritätischen Wohlfahrtsverbands Berlin, die Situation in der Stadt im Interview mit dem MieterEcho. Sie rechne es Elke Breitenbach hoch an, dass sie mit „den Strategiekonferenzen einen Prozess in den Gang bringt, wo Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Bereichen, aus der Forschung, der Praxis und der Verwaltung zusammen kommen und zu bestimmten Themen diskutieren“. Die wachsende Zahl an obdach- und wohnungslosen Menschen hat die Grenzen des Hilfesystems längst überschritten. Soziale Träger der Wohnungslosenhilfe fordern seit Jahren Veränderungen. Auf der ersten Strategiekonferenz im Januar 2018 wurden neun AGs gebildet, die Vorschläge erarbeiteten, um die Situation für die wohnungs- und obdachlosen Menschen in der Stadt etwas erträglicher zu gestalten. Erste Handlungsempfehlungen wurden auf der zweiten Konferenz im Oktober präsentiert. „Es sind alles nur Empfehlungen, die wir der Senatsverwaltung geben, was umgesetzt wird, haben wir dann nicht mehr in der Hand“, erklärt Radlbeck.



In der Obdachlosenunterkunft in der Lahnstraße 56 in Neukölln gibt es Unterbringungsmöglichkeiten für Familien. In der Unterkunft können bis zu 400 Personen eine Bleibe finden, 22 der 200 Zimmer sind Familienappartements. Fotos: Matthias Coers

Unterbringung nach ASOG:
„Unfreiwillige“ Obdachlosigkeit stellt nach den Landesgesetzen eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar. Der Staat ist deshalb in einer Unterbringungspflicht für unfreiwillig wohnungslose Menschen. In Berlin sind dafür nach §2 des „Allgemeinen Gesetzes zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung“ (ASOG) die Bezirksämter zuständig. Diese bringen die Menschen in der Regel in gewerblich oder gemeinnützig betriebenen Wohnheimen oder anderen Beherbungsstätten unter. Zwar ist im ASOG keinerlei Einschränkung aufgrund von Nationalität oder Aufenthaltsstatus vorgesehen. Dennoch wird der Unterbringungsanspruch zumeist nur gewährt, wenn auch Leistungsansprüche nach SGB II oder SGB XII vorliegen, was bei vielen obdachlosen EU-Bürger/innen seit einer Verschärfung der Leistungsberechtigung im Jahr 2016 nicht der Fall ist.

Eine zentrale Maßnahme ist die Überarbeitung der Leitlinien der Wohnungslosenhilfe. Sie stammen aus dem Jahr 1999. Die Struktur der Wohnungs- und Obdachlosigkeit hat sich seitdem stark verändert. Die Deregulierung und Privatisierung des Wohnungsmarktes, die Ausweitung des Niedriglohnsektors und die Einführung der Hartz-IV-Gesetze vergrößerte die Armut. In der Folge stieg die Wohnungs- und Obdachlosigkeit, deren Bild sich mit ihrem wachsenden Umfang diversifizierte. Immer mehr Frauen bis hin zu ganzen Familien sind wohnungslos. Menschen aus Ost- und Südosteuropa kommen hinzu, viele von ihnen nach jahrelanger, extrem prekärer Beschäftigung. Einen Anspruch auf eine Unterbringung in einer Unterkunft nach ASOG haben sie häufig nicht. Geflüchtete, die in Massenunterkünften ausharren, gelten ebenfalls als wohnungslos. Knapp 37.000 Menschen waren 2017 in Berlin nach offiziellen Zahlen in Unterkünften nach ASOG untergebracht. 6.000 bis 10.000 Menschen leben laut Schätzungen auf der Straße und gelten damit als obdachlos. Hinzu kommt eine Dunkelziffer von verdeckter Wohnungslosigkeit.

Wohnungslosenstatisktik geplant

Um Licht ins Dunkel zu bringen, berät die AG 1 der Strategiekonferenz den Senat zu einer statistischen Erhebung zur Wohnungslosigkeit, der ersten ihrer Art in Berlin überhaupt. Ein Teil ist die Erfassung der Gesamtzahl aller in Unterkünften untergebrachten Menschen. Hinzu kommt die Zählung aller obdachlosen Menschen durch Freiwillige in einer Nacht X. Zwangsräumungen sollen berlinweit erfasst und in ein Verhältnis mit der Anzahl der Räumungstitel gesetzt werden. Aus den Zahlen sollen die aktuellen Bedarfe an das Hilfesystem abgeleitet werden, welches entsprechend weiterentwickelt und verändert werden soll. Niclas Beiersdorf von der Berliner Obdachlosenhilfe (BOH) hält die Erstellung einer Statistik für „lange überfällig“. Der Verein verteilt an Orten wie dem Leopoldplatz, am Kottbusser Tor oder am Hansaplatz Essen, Kleidung, Hygieneartikel und Schlafsäcke an obdachlose Menschen. Beiersdorf begrüßt die Ankündigung des Senats, Zwangsräumungen für Familien auszusetzen. „Eine Stadtregierung, die ernsthaft gegen Obdachlosigkeit vorgehen will, muss Zwangsräumun-

gen – auch von Alleinstehenden – sofort beenden“, fügt er hinzu. In der Vergangenheit bezog die BOH immer wieder öffentlich Stellung gegen eine Politik, die Obdachlose statt Obdachlosigkeit bekämpfte, und unterstützte im letzten Jahr die Besetzung der leerstehenden Wohnungslosenunterkunft in der Berlichingenstraße 12 in Moabit. Vorstöße des Senats wie das „Housing First“-Projekt (siehe Beitrag auf Seite 15) sieht der Verein als kleine Schritte in die richtige Richtung. „Die Senatsstrategie bleibt aber unglaubwürdig, solange Menschen, die in Parks oder unter Brücken schlafen, von der Polizei geräumt und so schutzlos der Kälte ausgeliefert werden“, so Beiersdorf. Camps von obdachlosen Menschen werden durch die Bezirke weiterhin geräumt, wie zuletzt im Ulap-Park in Mitte.

Dabei schafft der Senat selbst eine Situation, in der immer mehr Menschen nach dem Verlust ihrer Wohnung nur noch die Wahl zwischen einer Obdachlosenunterkunft und der Straße bleibt. Die Erweiterung des geschützten Marktsegments (GMS), als letzter Anker vor der Wohnungslosigkeit, tritt seit Jahren auf der Stelle. Laut einer Antwort auf eine Anfrage des MieterEchos wurden im Jahr 2018 2.081 Menschen im GMS in 1.241 Wohnungen untergebracht. Die im Koalitionsvertrag vorgesehene Erweiterung des Segments auf 2.500 Wohneinheiten verfehlten die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften weit. Lediglich um 13 Wohnungen stockten sie das Angebot im GMS im Jahr 2018 auf. Laut der Senatsverwaltung für Soziales, Arbeit und Integration würden aber bei laufenden Bauvorhaben der Städtischen die Wohnungen für das GMS mitberücksichtigt. Der kommunale Wohnungsbau fällt jedoch in das Ressort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, deren Fehlen bei den Strategiekonferenzen und ihr immer lauteres Schweigen zu der Thematik zuletzt viel Unverständnis hervorrief. Barbara Eschen, Vorsitzende der Berliner Diakonie, fordert laut *Taz* von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) „einen Masterplan Wohnraum für Wohnungslose“. Daniela Radlbeck mahnt den Ausbau des kommunalen Wohnungsbaus an.

Unterkünfte statt Wohnungen

„Wir brauchen mehr sozial gebundene Wohnungen für Menschen, die nicht 15 Euro den Quadratmeter kalt bezahlen können, und das ist ein Großteil in dieser Stadt“, erläutert sie. Soziale Träger hätten immer größere Schwierigkeiten, innerstädtischen Trägerwohnraum oder Beratungsräume zu finden. In Trägerwohnungen sollen Menschen, die längere Zeit wohnungslos waren, wieder an ein eigenständiges Wohnen herangeführt werden und erhalten dabei Unterstützung von Sozialarbeiter/innen. Das Konzept hat sich bewährt. Laut Radlbeck schaffen über die Hälfte der Klient/innen, die aufgrund ihrer sozialen Schwierigkeiten in Trägerwohnungen gewohnt haben, die nahtlose Wiedereingliederung in ein reguläres Mietverhältnis. Die zum 1. Januar 2019 veränderte Rechtslage, nach der Trägerwohnungen fortan ins Wohnungsmietrecht statt wie zuvor ins Gewerbemietrecht fallen, begrüßt Radlbeck. Trägerwohnraum ist damit besser vor Kündigungen geschützt. Gleichzeitig stellt die Anmietung die Träger vor große Herausforderungen, da sie aufgrund der hohen Mieten wirtschaftlich kaum leistbar ist. Die Stadt finanziert lediglich die sozialarbeiterische Betreuung. Die Miete wird von den Bewohner/innen entweder selbst bezahlt, oder in der Regel beim Jobcenter oder beim Sozialamt beantragt. Grundlage für die maximale Miethöhe ist die AV-Wohnen. Die AV-Wohnen sieht lediglich einen Aufschlag von 20 Euro für die Anmietung von Trägerwohnraum vor. „Das ist definitiv nicht auskömmlich, das können unsere Träger bestätigen“, so Radlbeck.

Aufgrund des Mangels an regulärem Wohnraum nehmen die Unterbringungen nach ASOG seit Jahren zu. Allein zwischen 2016 und 2017 stieg die Zahl der untergebrachten Personen um über 6.000. Auf den Strategiekonferenzen wurde die Überarbeitung und bessere Kontrolle der Qualitätsstandards gefordert, die eine menschenwürdige Unterbringung in den Unterkünften sicherstellen sollen. Derzeit finden kaum Überprüfungen der Mindestanforderungen statt. Zwei Drittel der Unterkünfte werden privat und häufig gewinnorientiert betrieben. Bei Tagessätzen von bis zu 68 Euro pro untergebrachter Person wittern einige Betreiber ein großes Geschäft, indem sie bei der Ausstattung sparen. „Es gibt in den Bezirken Listen mit Betreibern von Unterkünften, von denen man weiß, dass die Qualitätsstandards nicht eingehalten werden“, erläutert Radlbeck. Um dieser neoliberalen Armutsindustrie die Geschäftsgrundlage zu entziehen, braucht es dringend die Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes.



Am 10. Oktober 2018 fand im Festsaal Kreuzberg mit breiter Beteiligung von sozialen Trägern, Politik, Senatorin und vielen Engagierten die „2. Strategiekonferenz Wohnungslosenhilfe“ statt, vorgestellt wurden unter anderem Ergebnisse der Arbeitsgruppen, die auf der ersten Strategiekonferenz ins Leben gerufen worden waren.



Foto: Matthias Coers

Noch ein Jahr des Stillstands

Auch 2018 trat der Neubau auf der Stelle – Mietenexplosion und Verdrängung gehen nahezu ungebremst weiter

Von Rainer Balcerowiak

Seit gut zwei Jahren regiert in Berlin ein rot-rot-grüner Senat. Erstmals trägt mit Katrin Lompscher eine Politikerin der Partei Die Linke als Senatorin die Verantwortung für den Bereich Stadtentwicklung und Wohnen. Der Regierungswechsel wurde von vielen Erwartungen und Hoffnungen begleitet, zumal der neue Senat die Wohnungspolitik zu einem Schwerpunkt erklärt hatte. Angesichts des dramatischen Wohnungsmangels und ungebremst explodierender Mieten lag dies auch nahe.

Mochte man dem neuen Senat im ersten Jahr eine gewisse Schonfrist einräumen, so machte sich im Jahr 2018 allgemeine Ernüchterung breit. Denn bereits jetzt ist klar, dass die im Koalitionsvertrag vereinbarten Ziele während dieser Legislaturperiode nicht erreicht werden. Weit verfehlt wurde das Ziel, pro Jahr 20.000 neue Wohnungen fertigzustellen, davon 6.000 durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Und die Zahl der 2018 erteilten Baugenehmigungen lässt keine Besserung erwarten.

Die Ursachen dafür sind vielfältig. Viele Projekte hängen in der „Planungsschleife", da die zuständigen Senats- und Bezirksstellen nach wie vor chronisch unterbesetzt sind. Neue mehrstufige Formen der Bürgerbeteiligung sorgen zudem für beträchtliche Verzögerungen. Das Herzstück der „Wohnungsbauoffensive", die noch vom Vorgängersenat projektierten 12 neuen Stadtentwicklungsgebiete, ist nur noch ein Torso. Das größte, die Elisabeth-Aue in Pankow mit bis zu 5.000 neuen Wohnungen, wurde auf Betreiben der Partei Die Linke und der Grünen bereits im Koalitionsvertrag für diese Legislaturperiode gestrichen. Die für die Zeit nach der Schließung des Flughafens in Tegel vorgesehen Wohnungsbauprojekte sind angesichts der mehrfach verschobenen und auch jetzt noch ungewissen Eröffnung des neuen Großflughafens BER ohnehin nur wolkige Luftschlösser. Partizipationsverfahren sorgen beispielsweise in Blankenburg absehbar für erhebliche Verzögerungen und voraussichtlich auch für eine Reduzierung der geplanten Wohnungszahlen. Bei der Wasserstadt in Spandau stellte sich hingegen die Bezirksverwaltung mit allerlei Tricks gegen das Projekt, weil ihr vor allem der hohe Anteil an geförderten Wohnungen für Normal- und Geringverdienende ein Dorn im Auge war. Die Liste ließe sich beliebig fortsetzen.

Ungenutzte Baugenehmigungen

Doch auch andere Wohnungsbauhemmnisse hat der Senat mehr oder weniger verschlafen. Laut einer Studie des Analysehauses Bulwiengesa wurden in Berlin in den vergangenen zehn Jahren rund 48.000 genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bisher nicht gebaut. In den meisten Fällen dürfte es sich um Spekulation mit gehortetem baureifem Land handeln, da diese Immobilien angesichts der Knappheit an entsprechenden Liegenschaften exorbitant im Wert steigen. Angekündigte Gegenstrategien

wurden bislang nicht umgesetzt. Trotz dieses eklatanten Engpasses leistet sich der Senat den Luxus, die Nutzung vorhandener Baulandreserven wie des Tempelhofer Feldes und der Elisabeth-Aue nach wie vor kategorisch auszuschließen. Zwar hat die Berliner SPD auf ihrem letzten Landesparteitag beschlossen, die erneute Prüfung dieser beiden Gebiete zu fordern, und auch der Regierende Bürgermeister Michael Müller hat sich entsprechend positioniert. Doch die Koalitionsparteien lehnen dies strikt ab. Die SPD ist viel zu schwach, um sich in solch zentralen Fragen noch durchsetzen zu können.

Zweckentfremdung quasi legal

Nahezu fassungslos macht einen auch das Agieren des Senats in einem weiteren wohnungspolitischen Feld. Im August 2018 trat eine Novelle des 2013 vom Vorgängersenat beschlossenen Zweckentfremdungsverbotsgesetzes in Kraft. Die gewerbliche Nutzung von Erstwohnsitzen über kommerzielle Portale und ohne zeitliche Beschränkung wird darin faktisch legalisiert. Gegenüber dem ursprünglichen Gesetz ist das eine Rolle rückwärts, die unter anderem mit der „Lebenswirklichkeit“ vieler Berliner/innen begründet wurde, die in der globalisierten Arbeitswelt oft an verschiedenen Standorten tätig seien.

Für die Zweckentfremdung muss lediglich eine gebührenpflichtige Genehmigung bei den jeweiligen Bezirksämtern beantragt werden. Diese wird laut Ausführungsbestimmung erteilt, wenn „der grundsätzliche Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird“ und dort auch trotz zeitweiliger Abwesenheit weiterhin der „tatsächliche Lebensmittelpunkt“ bestehen bleibe.

Diese Anmeldepflicht wird allerdings weitgehend ignoriert, wohl auch, weil schriftliche Genehmigungen des Vermieters der Wohnung eingereicht werden müssen und die erzielten Einkünfte unter Umständen der Steuerpflicht unterliegen. Jedenfalls ergab eine Recherche des Senders *rbb* im November, dass rund 90% aller über gewerbliche Portale offerierten privaten Ferienwohnungen ohne die vorgeschriebenen Registriernummern - also mithin illegal - angeboten werden.

Alleine AirBnB bietet in der Hauptstadt über 10.000 illegale Ferienwohnungen an und verweigert die Herausgabe der Anbieterdaten. Der Senat reagiert mit Fatalismus: Da könne man nichts machen, das Unternehmen berufe sich auf irisches Recht. Auch die Bezirke zucken mit den Schultern: Es gebe zu wenig Personal, um die illegalen Vermieter/innen aufzutreiben. Mitte, Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf verzichten laut *rbb* aus Personalmangel sogar vollständig auf eigene Ermittlungen. Lediglich Pankow hat bislang versucht, AirBnB auf juristischem Weg zur Herausgabe der Anbieterdaten zu zwingen, scheiterte damit aber im März vor dem Berliner Verwaltungsgericht und hat nun Berufung eingelegt. Etwas Hoffnung macht ein Anfang Dezember veröffentlichtes Urteil des Verwaltungsgerichts München, das das Unternehmen unter Androhung von Zwangsgeldern zur Herausgabe der Daten verpflichtet. Rechtskräftig ist das Urteil noch nicht, und durch den kompletten Instanzenweg bis hin zum Europäischen Gerichtshof kann es etliche Jahre dauern.

Für die Untätigkeit des Senats ist das keine Entschuldigung. Andere europäische Städte, die ebenfalls massive Probleme mit der Zweckentfremdung von Wohnraum verzeichnen, haben spezielle Einsatzgruppen gebildet, um diesem asozialen Treiben ein Ende zu bereiten. Manche setzen die Steuerfahndung auf die illegalen Vermieter/innen an. In Berlin verzichtet man faktisch auf die wirksame Anwendung des Gesetzes und die damit verbundenen Bußgelder.

Mietpreise kaum gedämpft

Derweil explodieren die Bestands- und Neuvertragsmieten in Berlin mit ungebrochener Dynamik. Die Angebotsmieten haben sich berlinweit binnen zehn Jahren fast verdoppelt. Die lange Zeit noch relativ preiswerten Randbezirke haben aufgrund des Verdrängungsdrucks aus den begehrten innerstädtischen Lagen in den letzten Jahren deutlich „aufgeholt“. Die durchschnittliche Haushaltsbelastung durch Wohnkosten stieg 2018 auf 46% des Einkommens. Auch für Normalverdienende und besonders für Familien können kostentreibende Modernisierungen existentiell bedrohlich werden, zumal bezahlbarer Ersatzwohnraum kaum vorhanden ist. Längst betonen Politiker/innen fast aller Parteien, dass die Mietenentwicklung immer mehr zum zentralen Problem der Hauptstadt geworden sei und den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft gefährde. Der rot-rot-grüne Senat hat dem wenig entgegenzusetzen. Das Mietrecht ist ohnehin Bundesangelegenheit, die Eingriffsmöglichkeiten beschränken sich im Wesentlichen auf die Bestände der kommu-



Der Senat will den Verkauf von rund 700 Wohnungen in der Karl-Marx-Allee an die Deutsche Wohnen mit einem „gestreckten Erwerb“ verhindern. Möglichst viele Mieter/innen sollen von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen und die Wohnungen dann umgehend an die Gewobag weitergeben. Foto: Matthias Coers



Lange absehbar: Die im Koalitionsvertrag vereinbarten Ziele, allen voran das Ziel jährlich 20.000 neue Wohnungen fertigzustellen, davon 6.000 durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, werden während der laufenden Legislaturperiode nicht erreicht. Foto: nmp

nalen Wohnungsbaugesellschaften. Der Senat hat das bereits von der Vorgängerregierung mit den Gesellschaften vereinbarte „Mietenbündnis“ zur Deckelung der Mieten für Geringverdienende zwar fortgeschrieben, aber auch 2018 kaum neue Impulse gesetzt. Voran ging es allerdings bei der Ausweisung von Milieuschutzgebieten. Davon gibt es in Berlin mittlerweile 55. Im Jahr 2018 sind 13 hinzugekommen, davon alleine sechs in Mitte. Insgesamt wohnen derzeit 840.000 Menschen in rund 450.000 Wohnungen in diesen Gebieten. Doch einen wirksamen Verdrängungsschutz bieten die Milieuschutzsatzungen schon lange nicht mehr. Zwar können in den Gebieten sogenannte Luxusmodernisierungen untersagt werden, doch kostentreibende Maßnahmen wie energetische Sanierung oder der Anbau eines Fahrstuhls müssen in der Regel geduldet werden. Sogar die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann nicht verhindert werden, sofern sich der Besitzer verpflichtet, die Wohnung für einen Zeitraum von sieben Jahren nur an den Mieter zu veräußern.

Vorkaufsrecht stößt an Grenzen

Unmittelbare Eingriffe ermöglicht einzig das Vorkaufsrecht der Bezirke, das eingesetzt werden kann, wenn durch den Verkauf eines Hauses die Verdrängung der angestammten Mieter/innen droht. Vom Senat und einigen Bezirken wird das mittlerweile als eine Art Königsweg zur Unterbindung von Spekulation angepriesen. Doch bei genauerer Betrachtung erweist sich dieses Instrument eher als homöopathisches Mittel gegen Immobilienspekulation. Selbst wenn man den Abschluss von „Abwendungsvereinbarungen“, in denen sich die ursprünglichen Käufer verpflichten, auf kostentreibende Modernisierungen und Umwandlung in Wohneigentum zu verzichten, dazu rechnet, konnten in den vergangenen drei Jahren gerade mal knapp 3.000 Wohnungen einigermaßen sozialverträglich abgesichert werden. Bis Ende September 2018 wurde das Vorkaufsrecht für rund 50 Häuser ausgeübt, wobei in einigen Fällen noch Gerichtsprozesse anhängig sind. In der Regel trat der Bezirk dabei als Zwischenerwerber auf, um die Immobilie anschließend einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übergeben, doch in einigen Fällen wurde auch mit Stiftungen oder privaten Investoren kooperiert. Auch Modelle mit erheblichen Eigenbeteiligungen der Mieter/innen kamen zum Tragen. Es zeigte sich aber auch, dass dieses Instrument allmählich an seine Grenzen stößt. Denn für pfiffige Investoren hat sich das Vorkaufsrecht zu einer Art Goldgrube entwickelt. Bei den Transaktionen werden „Mondpreise“ aufgerufen, in einzelnen Fällen das bis zu 41fache der bisherigen Nettokaltmiete. Es geht um Preise, die nicht nur weit über dem Verkehrswert liegen, sondern die künftige sozialverträgliche Bewirtschaftung eines Hauses unmöglich machen. Trotz entsprechender Beschlüsse wurde das Vorkaufsrecht im Jahr 2018 daher in einigen Fällen nicht ausgeübt, weil sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften außerstande sahen, die Objekte zu diesen Bedingungen zu übernehmen.

Und längst hat die Branche einen neuen Trick entdeckt: Den Teilverkauf von Immobilien. Erwirbt der Bezirk bzw. eine Wohnungsbaugesellschaft per Vorkaufsrecht nur die Minderheit an einer Immobilie, gibt es kaum Einflussmöglichkeiten auf künftige Bewirtschaftungsentscheidungen. Beim Verkauf der anderen Anteile kann der Bezirk oder die Gesellschaft dann nicht mehr intervenieren.

Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sieht man die Zunahme an Vorkäufen unter den gegebenen Bedingungen kritisch: „Wie viele Objekte kann und will die öffentliche Hand angesichts der weiter drastisch anziehenden Preise kaufen? Wie soll das finanziert werden, wenn die Mieten diese Kaufpreise nicht abbilden können?“, so der Leiter des Bereichs Wohnungswirtschaft und -politik, Mario Hilgenfeld. Mit zunehmenden Fallzahlen und ständig steigenden Verkehrswerten werde die Lage schwieriger und die Ausnahme von den gedeckelten Mieterhöhungen gemäß Kooperationsvereinbarung wirtschaftlich immer bedeutender. Das eigentliche Ziel des Vorkaufsrechts, den Schutz der angestammten und künftigen Mieter/innen vor Verdrängung, wird dadurch nahezu karikiert.

Trotz aller Erfolgsmeldungen, die vor allem der als „Vorreiter des Vorkaufsrechts“ gefeierte Stadtentwicklungsstadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt (B90/Grüne) regelmäßig verbreitet, lässt sich festhalten, dass das Vorkaufsrecht bestenfalls eine Nische im Kampf gegen Mietenexplosion und Immobilienspekulation darstellt. Zudem hat das vergangene Jahr gezeigt, dass die Branche mittlerweile Wege gefunden hat, es teilweise auszuhebeln. Und eine rechtskräftige Entscheidung über die Frage, ob die Bezirke ihr Vorkaufsrecht immer zum jeweiligen Verkehrswert der Immobilie ausüben dürfen, dürfte noch einige Zeit auf sich warten lassen.

Enttäuschendes Fazit

Gut zwei Jahre nach seinem Amtsantritt hat der rot-rot-grüne Senat jedenfalls wenig Positives vorzuweisen. Der Neubau stagniert, vor allem im unteren und mittleren Preissegment. Eine durchgreifende Liegenschafts-, Planungs- und Genehmigungspolitik ist ebenso wenig zu erkennen wie ein offensives Vorgehen gegen Spekulation und Mietpreisexplosion. In einem Bereich sind allerdings deutliche „Fortschritte“ zu erkennen. Die Zahl der Wohnungslosen, die mangels „Marktchancen“ mehr oder weniger notdürftig untergebracht werden müssen, steigt stetig. Zunehmend sind Berufstätige und Familien betroffen. Das ist ernüchternd, könnte aber auch ein Ansporn sein, im neuen Jahr neue Anläufe zu unternehmen, um dieser desaströsen Politik etwas entgegen zu setzen.

Vervierfachte Miete

Exorbitante Modernisierungskosten und anhaltender Leerstand in der Dieffenbachstraße 31

Von Jutta Blume

Die Mieter/innen des Altbaus im Graefekiez fürchten, von den neuen Eigentümern „rausmodernisiert“ zu werden. Erste Abrissarbeiten erfolgten ohne Genehmigung, der Seitenflügel steht seither überwiegend leer.



Foto: Matthias Coers

Protestaktion des „Büros für ungewöhnliche Maßnahmen“ vor der Dieffenbachstraße 31.

Dem Haus in der Kreuzberger Dieffenbachstraße ist anzusehen, dass hier jahrzehntelang kaum etwas gemacht wurde. Die Stuckfassade zeigt sogar noch Narben des Zweiten Weltkriegs, der Laden im Erdgeschoss steht leer. Im Hinterhof blättert der Putz, die Ziegelmauern sind direkt der Witterung ausgesetzt.

Anfang 2016 bescherten Bauarbeiter den Mieter/innen ein unsanftes Erwachen. Aus den Fenstern des Seitenflügels flog Bauschutt in den ungesicherten Hof. Später gelang es einigen Mieter/innen, mit den Bauarbeitern ins Gespräch zu kommen. Sie hätten den Auftrag, den Seitenflügel zu entkernen, die ehemaligen 1,5-Zimmerwohnungen sollten zu Studios umgewandelt werden, so die Auskunft. Die Mieter/innen schalteten die Bauaufsicht ein. Nachfragen im Stadtplanungsamt ergaben, dass weder eine Baugenehmigung noch überhaupt ein Bauantrag vorlagen, so die Mieterin Carola Schmitz*. Die Arbeiten wurden zunächst gestoppt. Doch einige Wochen später flogen erneut Gegenstände aus den Dachfenstern, abermals ohne Sicherung.

Im Mai 2016 erfuhren die Mieter/innen offiziell vom Eigentümerwechsel. Zuvor im Besitz einer Erbengemeinschaft, war das Mietshaus nun in den Besitz der Parkside Dieffenbach GmbH & Co KG übergegangen. Die GmbH sitzt zusammen mit einer Reihe weiterer Gesellschaften in Düsseldorf. Am 29. August 2016, ein gutes halbes Jahr nach den ersten Abrissarbeiten, erhielten die Mieter/innen eine Modernisierungsankündigung. Diese enthielt einen langen Katalog von teuren Maßnahmen. Dazu zählten der Anbau von Balkonen und eines Fahrstuhls in den viel zu engen Innenhof sowie der Dachgeschossausbau. Die Fassaden sollten, da denkmalgeschützt, von innen gedämmt werden. Die Maßnahmen hätten zu einer Vervierfachung der Bestandsmieten geführt. Im Gespräch mit dem Stadtplanungsamt erfuhren Mieter/innen allerdings später, dass diverse Baumaßnahmen nicht genehmigt worden waren und die Parkside Dieffenbach GmbH den Bauantrag daraufhin zurückgezogen hatte.

*Name geändert

Baukosten explodieren

Im August 2018 folgte eine neue Modernisierungsankündigung, kaum weniger umfangreich als die vorherige. „Die Kosten sind jedoch noch weiter explodiert, die Mieten sollten um über 1.000 Euro steigen. Das bedeutet eine klare Herausmodernisierung“, erzählt Schmitz. Die Mieter/innen hoffen nun, dass der neue Bauantrag nicht genehmigt wird. Aber auch dann hätten die Eigentümer noch eine Widerspruchsfrist von einem Monat. Carola Schmitz vermutet, dass die Parkside Dieffenbach GmbH und Co KG um jeden Preis zum alten, lukrativeren Mietrecht modernisieren will. Ende November 2018 hat der Bundestag beschlossen, dass Modernisierungskosten nur noch mit 8% und nicht wie bisher mit 11% auf die Miete umgelegt werden dürfen. Außerdem wird die Umlage bei 3 Euro, bei niedrigen Mieten sogar schon bei 2 Euro gekappt. Das „Herausmodernisieren“ von Mieter/innen soll künftig als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (siehe Beitrag Seite 24).

Die Mieter/innen der Dieffenbachstraße 31 vermissen derweil Unterstützung durch das Bezirksamt. Sie wünschen sich außerdem, dass die nunmehr seit vielen Jahren leerstehenden und seit drei Jahren entkernten Wohnungen im Seitenflügel wieder bewohnbar gemacht werden. So könnte der Vermieter beispielsweise zum Rückbau der illegal entfernten Wände gezwungen werden. Bereits im September 2016 hatte der Bezirksverordnete Julian Schwarze (B90/ Grüne) das Bezirksamt zu den Grundrissänderungen angefragt und zunächst die Antwort erhalten: „Die Maßnahmen sind der Bauaufsicht nicht bekannt.“ Später hieß es dann von Seiten des Stadtplanungsamts, der Abriss diente lediglich dem Ersteinbau von Bädern. Die Mieter/innen können anhand von Fotos jedoch die komplette Entkernung beweisen. Der Eigentümer hätte ohne erhaltungsrechtliche Genehmigung gehandelt, so das Stadtplanungsamt. Sanktionen hatte dies bis heute nicht zur Folge.

Kündigungen erschüttern linke Kollektive

Potse, Liebig, Syndikat – gleich drei alternative und gemeinschaftlich genutzte Räume sind akut von Räumungen bedroht

Von Tim Zülch

Der Eigentümer des Hausprojekts Liebig34 in Friedrichshain war am schnellsten: Bereits Mitte November erhob er Räumungsklage – da war der Pachtvertrag für das Hausprojekt in der Liebigstraße Ecke Rigaerstraße noch gar nicht abgelaufen. Dieser endete nämlich – wie bei den anderen Projekten auch – mit Ablauf des letzten Jahres.



Der Immobilienunternehmer Padovicz verweigert hartnäckig Verhandlungen mit den Bewohnerinnen des seit Beginn der 1990er Jahre existierenden Hausprojekts Liebig34. Foto: Matthias Coers

Vor zehn Jahren schloss das queere Wohnprojekt Liebig34 in Anbetracht einer drohenden Räumung den Pachtvertrag mit dem stadtbekannten Immobilienunternehmer Gijora Padovicz. Diese zehn Jahre sind nun vorbei, und Padovicz verweigerte seitdem alle Verhandlungen mit den Bewohnerinnen um eine Verlängerung des Vertrages.

Milli Weigel* wohnt seit rund einem Jahr in der Liebig34. Gegenüber dem MieterEcho bekräftigt sie, dass die Hausgemeinschaft das Haus nicht kampflos aufgeben werde. „Wir werden das Haus verteidigen!“, ist sie sich sicher und schiebt hinterher: „wenn es sein muss auch militant“.

Knapp 30 Menschen bewohnen das Hausprojekt, das bereits seit Anfang der 1990er Jahre existiert und immer ein wesentlicher Bezugspunkt der Häuserszene in Friedrichshain war. Seit 1999 hat sich das Projekt zu einem geschützten Raum zunächst für Frauen, dann verschiedenste queere Personen entwickelt.

Eine akute Räumung des Hauses stehe nach Ansicht des Bezirks, trotz Räumungsklage, nicht bevor. „Für die L34 besteht keine akute Räumungsgefahr“, so die Pressestelle des Bezirks. Baustadtrat Florian Schmidt sei „mit dem Eigentümer und dem Senat über eine sich abzeichnende Lösung im Gespräch“. Hauseigentümer Padovicz solle ein Ersatzgrundstück angeboten werden, um das Wohnprojekt Liebig34 zu sichern. Allerdings gebe es dazu aktuell „keinen neuen Sachstand“, so die Pressestelle.

Direkte Verhandlungen mit ihnen würden allerdings nicht geführt, so die Bewohnerinnen. „Padovicz sagte zu uns, dass er nicht mit uns reden wolle, weil er glaubt, dass wir hinter der Kampagne gegen ihn stecken“, so Weigel. Auf der Webseite https://padowatch.noblogs.org/ vernetzten sich Mieter/innen gegen den Investor.

Von Punks für Punks

Das Jugend- und Kulturprojekt Potse in der Potsdamer Straße soll, nach Auslaufen seines Vertrags Ende 2018, Rent24 weichen, einem internationalen Anbieter von Büroflächen und Coworking-Spaces (MieterEcho 399/ November 2018). Nach 39 Jahren selbstverwalteter Jugendarbeit erhielt das Projekt mit dem Leitspruch „Von Punks für Punks“ die Kündigung. Die Aktivist/innen akzeptierten diese aber nicht und ließen die Schlüsselübergabe platzen. Nach wie vor befinden sie sich, wie auch Liebig34 und Syndikat, in ihren Räumen.

Das auch in den Räumen der Potse ansässige Drugstore hat hingegen, als öffentlich gefördertes Jugendzentrum, die Schlüssel zum Ende des Jahres abgegeben, um den Trägerverein ssb e.V. nicht zu gefährden. Dieser betreibt noch andere Projekte in Berlin, zum Beispiel die „Rote Insel“ und das Wohnkollektiv Tommy-Weisbecker-Haus.

Im Bezug auf Potse und Drugstore gibt es eine Diskussion über Ersatzflächen. Als künftiger Veranstaltungsort für die selbstverwalteten Jugendtreffs sei, laut *rbb*, auch die Zollgarage auf dem ehemaligen Flughafen Tempelhof in der Diskussion.

Zu allem Überfluss geht es auch der linken Szenekneipe Syndikat in der Weisestraße an den Kragen. Die Betreiber/innen haben ebenfalls die Schlüsselübergabe zum Ende des letzten Jahres verweigert und betreiben die Räumlichkeiten momentan ohne Mietvertrag weiter.

Zusammen kämpfen

Für Milli Weigel aus der Liebig34 ist es wichtig, dass alle bedrohten Projekte zusammen kämpfen. Aktuell gebe es regelmäßig Vernetzungstreffen und es sei eine Demonstration für März geplant. Sie wünscht sich allerdings, dass im Straßenbild der Widerstand gegen die Kündigung linker Projekte sichtbarer werde. Von Nachbar/innen würden sie aktuell viel Zuspruch bekommen. „Eine ältere Nachbarin sagte mir zum Beispiel, dass sie sich nirgendwo so sicher fühle wie in der Rigaer Straße, weil es hier so viele linke Wohnprojekte gebe“.

*Name geändert

Frau Kapeks Traum vom Bio-Bauernhof



Die zukünftige Nutzung der Felder der Elisabeth-Aue im Norden Berlins bleibt umstritten.
Foto: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Dass zu Mauerzeiten geborene Westberliner/innen ein gewisses Defizit in Bezug auf Landluft und kleinbäuerliche Idylle mit sich herumtragen, liegt auf der Hand. Das ist auch nicht weiter schlimm, denn mittlerweile hat die Stadt wieder ein gut erreichbares Umland und verfügt über Verkehrsverbindungen, die in kurzer Zeit das Erreichen von müffelnden Kuhställen, weitläufigen Äckern, imposanten Obstplantagen und allerlei Biotopen ermöglichen. Sogar der Wolf hat sich im benachbarten Brandenburg mittlerweile stark ausgebreitet.
Doch einer viel beschäftigten Politikerin wie Antje Kapek, die im Berliner Abgeordnetenhaus der Fraktion der Grünen vorsitzt, reicht das offenbar nicht aus. Zwar hat die Kreuzbergerin auch vor der Haustür diverse Natursimulationen, vom Urban Gardening am Moritzplatz bis hin zur Edelöko-Markthalle Neun in der Eisenbahnstraße, und vielleicht wachsen auch auf ihrem Hausdach Tomaten und Gurken, doch Kapek will mehr. „Es fehlt in Berlin an Flächen für die urbane Landwirtschaft“, erklärte sie im *rbb*. Und da gebe es ja in Pankow „einen wundervollen Acker“, der für „kleinbäuerliche, biologisch produzierende Betriebe“ genutzt werden solle.
Bei besagtem Acker handelt es sich um die Elisabeth-Aue, ein 70 Hektar umfassendes landeseigenes Areal, das eigentlich seit 2015 für den Bau von 5.000 Wohnungen vorgesehen war. Für Kapek ein absolutes No Go. Sie strebt jetzt eine Nutzungsfestlegung an, um dort Wohnungsbau dauerhaft zu verhindern.
Nun hat Berlin leider ein „kleines Problem“. Die Stadt wächst und mit ihr die Zahl der Wohnungslosen. Die Mieten explodieren und einige Stadtteile sind für Normalverdiener kaum noch erschwinglich, der Neubau dümpelt vor sich hin. Aber man muss halt Prioritäten setzen, und das bedeutet für Kapek „urbane Landwirtschaft“ statt Wohnungsbau. Man könnte darüber einfach nur genervt den Kopf schütteln. Doch dummerweise sind derartige Geisteshaltungen zentraler Bestandteil der Stadtentwicklungspolitik des amtierenden Berliner Senats. *Rainer Balcerowiak*

Sozialdemokratische Kapitalpartei Deutschland

Es gab mal eine Zeit, da orientierte sozialdemokratische Wohnungspolitik auf eine integrale Wohnungsversorgung durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften für breite Bevölkerungsschichten. Diese Ära ist lange vorbei. Heute spinnt der Chef der Berliner Senatskanzlei, Christian Gaebler (SPD), im *Inforadio* die Mär von „investorenfeindlichen Tendenzen“ unter der rot-rot-grünen Koalition und fordert eine stärkere Beteiligung des privaten Kapitals an der Stadtentwicklung. Es bestehe das Recht des Einzelnen „mit seinem Eigentum etwas anzufangen“, forderte Gaebler. Ob er damit Luxusneubau, Verdrängungsmodernisierung oder Kündigung wegen Eigenbedarf meint, verriet er nicht. *Philipp Möller*

Milieuschutz ohne Milieuschützer

Seit Mitte Dezember gelten für drei neue Gebiete im Bezirk Mitte soziale Erhaltungssatzungen. Der Soldiner Kiez, außerdem ein Bereich zwischen Landwehrkanal und Kurfürstenstraße sowie das Areal rund um die Paul- und Thomasiusstraße in Moabit stehen nun unter Milieuschutz. Berlinweit stieg die Zahl damit auf 55. Fortan kann Mittes Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD) in den neuen Gebieten Luxusmodernisierungen untersagen und Umwandlungen verlangsamen. Abrisse und Wohnungszusammenlegungen bedürfen seiner Genehmigung. Bei Hausverkäufen kann der Baustadtrat das Vorkaufsrecht nutzen. Gothe kann, er muss aber nicht. In der Koloniestraße 10 hätte er den Abriss von Wohnungen und Gewerberäumen durch den Eigentümer des angrenzenden Studentenwohnheims „Campus Viva“ mittels Vorkauf abwenden können. Gothe wollte nicht und verschleppte die Einsetzung der sozialen Erhaltungssatzung für das Areal. Schließlich kamen Bauarbeiter, um die Gewerbehöfe abzureißen. Eine Genehmigung dafür hatten sie nicht. Der Baustadtrat schritt ein, schob den Abriss auf. Der Ärger für die Mieter/innen ist damit nicht vorüber, sondern hat gerade erst begonnen. Der Schutz des Milieus durch den Milieuschutz, ohne den politischen Willen das Milieu zu schützen, ist eine Farce. *Philipp Möller*



Der Soldiner Kiez, außerdem ein Bereich zwischen Landwehrkanal und Kurfürstenstraße sowie das Gebiet rund um die Paul- und Thomasiusstraße in Moabit stehen seit Dezember unter Milieuschutz.
Foto: Fischchen/Wikipedia



Foto: nmp

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) vom 18. Dezember 2018

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Ich habe aus den Medien erfahren, dass nun endlich Verbesserungen zum Mieterschutz beschlossen wurden. Was wurde im Mietrechtsanpassungsgesetz zum 1. Januar 2019 geregelt?

Aus Sicht der Mieter/innen leider enttäuschend wenig. Es wurden kleinere Regelungen zur Mietpreisbremse und zu Mieterhöhungen nach Modernisierungen beschlossen. Zur Begrenzung der Höhe der Nettokaltmiete hat sich wenig getan.

Die Erhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierungsmaßnahmen wurden nur geringfügig beschränkt. Eine Abschaffung der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB, wie von der Berliner Mietergemeinschaft seit Jahren gefordert, wagte der Gesetzgeber nicht. Vielmehr verzichtete er erneut auf die Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten von Investoren in Wohnraum und macht diesen Bereich weiterhin zu einem feinen Spekulationsobjekt in Zeiten von niedrigen Zinsen.

Bei Neuvermietungen muss der Vermieter nun über die Höhe der Vormiete und über vergangene Modernisierungsmaßnahmen informieren, so dass die Mieter/innen bei Vertragsschluss besser einschätzen können, ob die verlangte Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt. Das kann dort, wo die Mietpreisbremse gilt, einen gewissen Rechtfertigungsdruck auf Seiten des Vermieters auslösen, wenn er bei der Miete ordentlich zulangen will und der Mieter anhand der Daten sieht, dass die Miete rechtswidrig ist. Umgekehrt wird der Vermieter leicht bestraft, wenn er sich nicht an dieses Transparenzgebot hält.

Was bedeutet diese „neue Transparenz" bei Neuvertragsschlüssen für Vermieter genau?

In Berlin, wo die Mietpreisbremse gilt, muss der Vermieter bei Neuvertragsschluss folgende Angaben machen:

1. Wie hoch war die Nettokaltmiete beim Vormieter vor einem Jahr?
2. Wurden in den letzten drei Jahren in der Wohnung/dem Gebäude umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?
3. Wird die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet oder wurde sie vor der neuen Vermietung umfassend modernisiert?

Wozu sind diese Angaben denn wichtig?

Ganz einfach: In den Fällen 1 und 2 darf der Vermieter von der „klassischen Mietpreisbremse“ - also Mietspiegelmiete plus 10% - nach oben abweichen. Das bedeutet dann:

1. Wenn die Nettokaltmiete vor einem Jahr über dem zulässigen Betrag der „klassischen Mietpreisbremse“ lag, darf der Vermieter diese Miete weiterhin verlangen. Nicht geregelt ist, was passiert, wenn schon diese Vormiete rechtswidrig war! Das heißt, der Vermieter kann auch rechtswidrig verlangte überhöhte Mieten weiterhin kassieren.
2. Wenn in den letzten drei Jahren vor Neuvermietung die Wohnung betreffende, umlagefähige umfassende Modernisierungen stattfanden, dürfen diese auf die Mietspiegelmiete (ohne Begrenzung auf die eigentlich nach der Mietpreisbremse zulässigen 10%!) draufgeschlagen werden.

Und schließlich:

3. Wenn eine Wohnung ab Oktober 2014 neu gebaut oder umfassend modernisiert wurde (man geht dabei von einem Modernisierungsaufwand in Höhe von 30% der Neubaukosten aus), gilt die Mietpreisbremse (nach wie vor) für diese Wohnung ohnehin nicht.

Man sieht: An den Schlupflöchern zur Umgehung der Mietpreisbremse hat der Gesetzgeber nicht wirklich gerüttelt.

Interessant! Was ist nun, wenn der Vermieter gegen das Transparenzgebot verstößt?

Zunächst: Der Vermieter muss die Angaben unaufgefordert und in Textform mitteilen! Mündlich genügt also nicht. Die Sanktionen für den Vermieter sind für ihn dort spürbar, wo es ihn schmerzt: am finanziellen Mietertrag.



Foto: Privat

Rechtsanwalt Marek Schauer berät in den Beratungsstellen Prenzlauer Berg/Oderberger Straße und Neukölln/Sonnenallee.



Die Höhe der umlagefähigen Modernisierungskosten wurde von bisher 11% auf 8% abgesenkt. Außerdem dürfen Modernisierungsumlagen innerhalb von sechs Jahren maximal drei Euro pro Quadratmeter betragen.
Foto: Matthias Coers

Gibt der Vermieter gar keine Auskunft über die Daten, darf er die an sich zulässige (höhere) Miete erst zwei Jahre nach der formell korrekten Auskunft verlangen. Die Mieter/innen haben dann eine kleine Verschnaufpause.

Hat der Vermieter die Fakten nicht in Textform, sondern beispielsweise nur mündlich mitgeteilt, darf er die zulässige Miete erst ab Auskunft in der vorgeschriebenen Textform verlangen.

Müssen die Mieter/innen immer noch den Verstoß des Vermieters gegen die Mietpreisbremse rügen?

Korrekt. Auch hier hat der Gesetzgeber keine angemessene Regelung getroffen. Denn, wenn die Initiative von den Mieter/innen ausgehen muss, stört diese Aktion bereits früh das Verhältnis zwischen Mieter/innen und Vermietern. Vermieter werden so weiter ausloten, wie weit sie gehen können, und Mieter/innen unter Umständen auf ihr Recht zur Reduktion der Miete verzichten, um nicht als „olle Querulanten“ zu gelten. Immerhin: Die Rüge der Mieterin/ des Mieters muss nicht mehr „qualifiziert“ sein. Das erleichtert das Verfahren. Man muss jetzt also nicht mehr den Mietspiegel durchgehen und das Ergebnis vortragen. Es genügt der Hinweis auf einen „Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse“. Prüfen sollte man freilich schon, ob tatsächlich ein Verstoß vorliegen könnte. Am besten in einer unserer Beratungsstellen.

Rügt man einen Verstoß gegen die Angaben des Vermieters zur Vormiete, zu vorherigen Modernisierungen oder dem Erstbezug ab Oktober 2014 bzw. nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen – also wegen Verletzung des oben genannten Transparenzgebots –, muss man diese in der Rüge aber konkret benennen.

Ab wann gelten diese neuen Regelungen zur Mietpreisbremse?

Für alle Mietverträge, die ab dem 1. Januar 2019 abgeschlossen werden. Bis 31. Dezember 2018 galt noch das alte Mietpreisbremsenrecht bei Neuabschluss von Mietverträgen. Bei uns in den Beratungsstellen helfen wir Ihnen, genau zu differenzieren.

Wie sieht es nun bei den „Beschränkungen“ der Modernisierungsumlage genauer aus?

Bisher konnten 11% der umlagefähigen Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Diese Umlage wurde auf 8% abgesenkt.

Zudem gibt es noch eine Art weitere Kappung, wie man sie sonst eher von den Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel kennt: Modernisierungsumlagen dürfen innerhalb von sechs Jahren maximal drei Euro pro Quadratmeter betragen. Bei Nettokaltmieten unter sieben Euro gilt eine Grenze von „nur“ zwei Euro. Das ist ein Witz, wenn man behaupten will, damit könnten Luxusmodernisierungen verhindert werden. Sie werden wohl eher gefördert.

Weitere Mieterhöhungen wie nach dem Mietspiegel oder Betriebskostensteigerungen werden übrigens dabei nicht berücksichtigt und kommen noch hinzu!

Drei Euro in sechs Jahren pro Quadratmeter mehr? Das kann ich mir nicht leisten.

Nach wie vor können Sie im Rahmen des Modernisierungsankündigungsverfahrens eine soziale Härte geltend machen und so die Umlage der Modernisierung auf die Miete begrenzen. Daumenformel ist hier weiterhin: Wenn die neue Miete nach der Modernisierung mehr als ein Drittel Ihres Haushaltseinkommens beträgt, können Sie finanzielle Härtegründe einwenden.

Achtung: Hier laufen regelmäßig kurze Fristen. Wenn Ihnen eine Modernisierungsankündigung zugeht, kommen Sie bitte schnell, am besten sofort nach Zugang derselben, mit allen Unterlagen in eine unserer Beratungsstellen!

Ab wann gilt bei der Modernisierung das mit den Beschränkungen bei der Umlage? Ich habe am 30. Dezember 2018 noch eine Ankündigung mit Wärmedämmung und Austausch von Fenstern bekommen!

Verdammt. Die alten Regelungen gelten für alle Ankündigungen von Modernisierungsmaßnahmen, die Ihnen bis 31. Dezember 2018 zugegangen sind. Lassen Sie die Wirksamkeit der Ankündigung prüfen. Wenn formelle Fehler vorliegen, muss der Vermieter neu ankündigen und dann gelten die hier beschriebenen neuen Regelungen. Ein weiterer Grund, ohne Zögern zu uns in die Beratung zu kommen.

Wenn Sie eine Modernisierungsmieterhöhung bis 31. Dezember 2018 bekommen haben und vorher keine ordentliche Ankündigung der Maßnahmen erfolgt war, gilt leider auch für diese Erhöhung noch altes Recht. Die Beschränkungen des Mietrechtanpassungsgesetzes gelten dafür noch nicht.

Das ist ja wirklich kein großer Wurf. War es das schon?

Nicht ganz. Der Gesetzgeber hat erkannt, dass einige Vermieter Baumaßnahmen durchaus schikanös nutzen, um Mieter/innen zu nerven und diese zum Auszug zu bewegen. Eine leere Wohnung kann man neu teurer vermieten oder verkaufen.

So bleiben Gerüste durchaus mal sehr lange stehen, werden zum Beispiel mit Plakaten von Elektronikkonzernen abgedeckt (was zu noch mehr Verdunkelung führt), die Bauarbeiten kommen nicht voran oder werden trotz Ankündigung nicht begonnen. Mancher Vermieter schreibt in die Modernisierungsankündigung eine voraussichtliche neue Miete nach Abschluss der Maßnahmen, die jenseits von Fantastillionen ist.

In der Tat ein freches Vermieterverhalten und gar nicht selten. Was tut der Gesetzgeber gegen solch einen Skandal?

Wenn Mieter/innen hierdurch einen Schaden erleiden, können sie Schadensersatz für Einbußen, eventuell auch Schmerzensgeld verlangen. Die neuen Regelungen besagen, dass bei bestimmten schikanösen Verhaltensweisen des Vermieters ein Vertragsverstoß „automatisch“ vorliegt. Das ist eine Beweiserleichterung zugunsten der Mieter/innen. Der Vermieter kann sich zwar „herausreden“, muss dann aber gute Gründe für die Vertragsverstöße benennen und belegen.

Faszinierend. Was sind denn die genauen Vertragsverstöße?

Es gibt vier Varianten:

1. Der Vermieter kündigt Baumaßnahmen an und beginnt mit diesen nicht innerhalb von zwölf Monaten.
2. Der Vermieter kündigt nach den Maßnahmen eine monatliche Mieterhöhung an, wonach sich die Nettokaltmiete verdoppelt.
3. Die Baumaßnahmen werden in einer Art und Weise durchgeführt, welche die Mieter/innen unnötig belasten.
4. Die Arbeiten ruhen mehr als zwölf Monate nach Beginn der Arbeiten.

Das ist ja nicht sehr konkret, oder?

Richtig, hier müssen die Richter ordentlich arbeiten und die Regelungen auslegen. „Unnötige Belastung“? Was fällt darunter? Und „ruhen Bauarbeiten“, wenn ein Bauarbeiter mal vorbeisieht und eine Schraube verschraubt? Wir werden sehen. Die Rechtsprechung wird eine wichtige Rolle spielen und wir Mieteranwält/innen müssen darauf achten, dass wir mieterfreundliche Rechtsprechung erwirken und öffentlich machen.

Wichtig ist, dass man diese Regelungen kennt und zur Wirkung bringt. Fragen Sie in den Beratungsstellen ruhig nach, wenn eine Baumaßnahme Sie nervt. Es bleibt dann gegebenenfalls eben nicht nur bei einer Mietminderung.

Nicht nur die Mietminderung? Was denn noch?

Eben wie gesagt auch Schadensersatz und eventuell Schmerzensgeld.

Wenn Sie beispielsweise wegen der aufgezeichneten Vertragsverstöße einen Anwalt außergerichtlich einschalten, um den Vermieter vom Verstoß abzuhalten, dürften Sie in der Regel hinsichtlich der aufgewandten Anwaltskosten einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter haben. Oder wenn Sie sich entscheiden, eine andere Wohnung wegen des unerträglichen Verhaltens des Vermieters zu suchen, müssen Umzugskosten und gegebenenfalls die „Mehrmiete“ bezahlt werden. Wenn die auftretende Belastung durch die Baumaßnahmen unnötig ist und Sie eine Depression infolge der (vermeidbaren) Belastung erleiden, kann Schmerzensgeld gefordert werden.

Zum Schluss der Hinweis: Wenn Sie wegen der genannten Vertragsverstöße zur Kündigung oder Aufhebung des Mietvertrages veranlasst werden, kann dem Vermieter ein Bußgeld bis zu 100.000 Euro auferlegt werden. Das nützt Ihnen zwar nichts, kann aber ein gutes Druckmittel sein, um den Vermieter zur Vernunft zu bringen.

Eine Nachfrage: Ich habe ein Gerüst vor den Fenstern. Das ist schon dunkel genug, aber zusätzlich hängt da jetzt ein Riesenplakat von einem amerikanischen Konzern mit einem Smartphone. Das mit dem Apfel, Sie wissen schon. Und dann leuchtet dieses nachts noch und es ist so hell im Zimmer, dass ich nicht schlafen kann. Das ist doch ein Skandal, was kann ich tun?

Absolut skandalös, da haben Sie recht. Hier dürfte einerseits eine unnötige Belastung des Mieters vorliegen (siehe oben) und der Vermieter dürfte zum Beispiel bei Schlafstörungen zu Schmerzensgeld verpflichtet sein.

Lassen Sie sich sowas nicht gefallen. Solche Werbung ist nicht zulässig, weil Sie besonders belastet werden und wenn Sie es hinnehmen, dann lassen Sie sich ruhig am Gewinn des Vermieters beteiligen und fürstlich bezahlen.

Ich habe in so einem Fall eine einstweilige Anordnung gegen das Plakat erwirkt. Der Vermieter hat es dann kurzfristig abmachen müssen. Dadurch hatte er sehr große Probleme mit dem Apfelkonzern und stand vor einer großen Vertragsstrafe. Er hat meinem Mandanten sehr viel Geld geboten, dass er zumindest einige Monate weiter das Smartphone zeigen durfte. Wir haben uns dann auf eine hübsche Summe geeinigt inklusive Anwaltshonorar.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 12.09.2018
AZ: 21 C 55/18

Betriebskosten und Verstoß gegen die Wirtschaftlichkeit

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

1. Steigen die Kosten der Hausreinigung innerhalb von 3 Jahren um mehr als 100% und liegen sie damit erheblich über den in mehreren Vergleichsangeboten ausgewiesenen Kosten, verstößt die Umlage der vollen Kosten auf die Mieter gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.
2. Die Umlage von Kosten der Dachrinnenreinigung als „Sonstige Betriebskosten" auf die Mieter ist nur möglich, wenn im Mietvertrag diese als einzelne Betriebskosten aufgeführt sind.

Ein Vermieter verlangte mit seiner Betriebskostenabrechnung für 2016 von den Mietern eine Nachzahlung, welche diese verweigerten. Sie monierten, dass die Kosten der Hausreinigung seit 2016 um mehr als 100% auf nunmehr über 900 Euro pro Monat gestiegen seien. Sie holten drei Vergleichsangebote für das Haus ein, welche monatliche Kosten von 324,87 bis 593,83 Euro auswiesen.
Außerdem waren sie der Auffassung, dass die geltend gemachten Kosten der Dachrinnenreinigung mangels entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag nicht auf sie umgelegt werden könnten.
Das Amtsgericht gab den Mietern Recht und wies die Klage des Vermieters ab. Zur Begründung führte es aus:
Der Vermieter müsse „bei allen Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht nehmen". Da selbst das teuerste der drei von den Mietern eingeholten Kostenangebote weit unter dem vom Vermieter abgerechneten Betrag blieb und der Vermieter auch nicht darlegen konnte, weshalb die von ihm verursachten Kosten ausnahmsweise nötig sein sollten, gestand das Gericht ihm lediglich die Umlage von Hausreinigungskosten in Höhe des teuersten von den Mietern eingeholten Kostenangebots zu. Auch die anteiligen Kosten für die durchgeführte Dachrinnenreinigung mussten die Mieter nicht zahlen. Zwar sei die Umlage dieser Kosten als „Sonstige Betriebskosten" möglich. Dafür reiche es aber nicht aus, dass im Mietvertrag wie hier die Umlage „Sonstiger Betriebskosten" vereinbart sei, vielmehr müssten die konkreten sonstigen Betriebskosten einzeln aufgeführt werden.

Anmerkung: Das Gericht wies darauf hin, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Mieter darlegen und beweisen müssen, dass eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots vorliegt. Es reicht also in derartigen Fällen in der Regel nicht, sich lediglich auf im Vergleich zu den Vorjahren gestiegene Betriebskosten zu berufen. Vielmehr sollten sie nach Möglichkeit Vergleichsangebote geeigneter Firmen einholen.



Steigen die Hausreinigungskosten binnen 3 Jahren um mehr als 100% und liegen sie erheblich über den Kosten, die in mehreren Vergleichsangeboten ausgewiesen werden, verstößt die Umlage der vollen Kosten gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.
Foto: Rainer Sturm/Pixelio.de

Amtsgericht Neukölln
Beschluss vom 18.09.2018
AZ: 11 C 229/18

Modernisierung ohne Duldungspflicht

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Gudrun Zieschang

Beginnt der Vermieter mit der Errichtung von Balkonen, bevor die Mieter zu einer entsprechenden Duldung verurteilt wurden, ist dies verbotene Eigenmacht, welche die Mieter im Wege einer einstweiligen Verfügung (Baustopp) unterbinden können.

Ein Vermieter verlangte von den Mietern einer Dachterrassenwohnung die Duldung des Anbaus eines Balkons, welche diese verweigerten. Der Vermieter klagte auf Duldung unter anderem des Balkonanbaus und begann noch während des Verfahrens mit den Arbeiten zum Anbau der Balkone. Die Mieter erwirkten daraufhin im Wege einer einstweiligen Verfügung einen Baustopp. Nachdem der Vermieter in dem Duldungsverfahren die Klage hinsichtlich des Balkonanbaus zurückgenommen hatte, war in dem Verfahren über den Antrag der einstweiligen Verfügung nur noch über die Kosten zu entscheiden. Das Amtsgericht verpflichtete den Vermieter, die Kosten zu tragen, da der Antrag der Mieter ursprünglich begründet gewesen sei. Der Anbau von Balkonen an die Wohnung der Mieter sei „ohne ihre Verurteilung zu einer entsprechenden Duldung verbotene Eigenmacht (…) gewesen". Hinzu kam hier, dass der Vermieter die Duldungsklage nach eigenen Angaben „irrtümlich" erhoben hatte, da ein Anbau eines Balkons an die Dachterrassenwohnung der Mieter gar nicht geplant war. Dementsprechend bestand auf Grundlage der falschen Modernisierungsankündigung auch kein Anspruch gegen die Mieter auf Duldung dieser Maßnahme.

LG Berlin
(Hinweis-)Beschluss vom 10.09.2018
AZ: 66 S 109/18

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2017

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Ein Bad mit WC verfügt über keine Entlüftung, wenn sich das vorhandene Fenster nur mit erheblichem Aufwand und nicht gefahrlos öffnen und schließen lässt.

In einem Streit um eine Mieterhöhung hing die Frage, ob die Mieter diesem zustimmen müssen, allein davon ab, ob das Bad mit WC über eine Entlüftungsmöglichkeit verfügt. Über der Badewanne befindet sich in 2,17 m Höhe ein über der von der benachbarten Küche zugänglichen Speisekammer verlaufender Schacht von 1,40 m Tiefe, an dessen Ende sich ein Fenster befindet. Zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens gab es keine am Fenster installierte Stange oder sonstige Vorrichtung, mit der sich das Fenster öffnen ließ. Vom Badezimmer aus war schon die vor dem Schacht befindliche Schiebetür nur zu erreichen, indem man auf den Rand der Badewanne steigt. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg war der Auffassung der Mieter gefolgt, dass eine Entlüftungsmöglichkeit fehle, da das Fenster nur mit akrobatischen Kletterkünsten erreicht und geöffnet sowie geschlossen werden könnte, und hatte die Klage des Vermieters abgewiesen (siehe MieterEcho 397/ August 2018, AG

Tempelhof-Kreuzberg 3 C 181/17). Auch die Berufung der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin stellte klar, dass die Entlüftung in einem Bad und einem WC „entsprechend der Häufigkeit der Benutzung solcher Räume“ nur dann gewährleistet sei, „wenn sie ohne erheblichen Aufwand und ohne die Inkaufnahme erheblicher Gefahren beiläufig bedient und genutzt werden kann“.

Anmerkung: Die Vermieterin hat auf den Hinweis des Landgerichts die Berufung zurückgenommen.

Amtsgericht Schöneberg
Urteil vom 20.11.2018
AZ: 15 C 208/17

Minderung wegen Ausfall des Aufzugs und Unbenutzbarkeit des Fahrradkellers

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

1. Bei einem vollständigen Ausfall des Aufzugs ist die Miete für eine im dritten Obergeschoss gelegene Wohnung um 7,5% gemindert.
2. Die Unbenutzbarkeit eines Fahrradkellers, dessen Mitbenutzung den Mietern gestattet ist, führt zu einer Minderung um 2%.

Bei den starken Regenfällen in Berlin am 29. Juli 2017 wurde der Keller eines Hauses in Schöneberg überflutet. Der Fahrstuhl war danach über mehrere Monate defekt, außerdem war der den Mietern seit Jahren zur Verfügung stehende Fahrradkeller wegen Feuchtigkeit und Schimmelbildung lange Zeit nicht nutzbar.



Mieter/innen, deren Wohnung im dritten Stock liegt, haben beim Totalausfall des Aufzugs das Recht die Miete zu mindern. Foto: Pixabay.de

Die Mieter einer Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses stritten mit dem Vermieter unter anderem über die Höhe der jeweils angemessenen Minderung. Das Amtsgericht entschied, dass wegen des Ausfalls des Aufzugs eine Minderungsquote von 7,5% angemessen, aber auch „ausreichend“ sei. Wegen des nicht nutzbaren Fahrradkellers gestand es den Mietern eine Minderungsquote von 2% zu. Hierbei berücksichtigte das Gericht, dass ein Fahrradkeller laut Mietvertrag nicht ausdrücklich mitvermietet war (was gegebenenfalls eine höhere Minderung gerechtfertigt hätte). Aber auch dann, wenn wie hier die Mieter nur ein Recht zur Mitbenutzung hätten, läge nicht nur ein unerheblicher Mangel vor, „da in der Großstadt das Bedürfnis besteht, Fahrräder trocken und sicher aufzubewahren“.

Landgericht Berlin
Urteil vom 15.11.2018
AZ: 65 S 85/18

Kündigung wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

1. Ein Mieter, der die Mietsache ganz oder teilweise einem Dritten überlässt, ohne vorher die erforderliche Erlaubnis des Vermieters einzuholen, verhält sich auch dann vertragswidrig, wenn er letztlich einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat.
2. Der Vermieter kann von seinem Mieter verlangen, dass dieser ihm die Bedingungen der beabsichtigten Untervermietung mitteilt und belegt.
3. Die unerlaubte Gebrauchsüberlassung allein rechtfertigt eine Kündigung jedoch nur, wenn der Kündigung unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls ein den Ausspruch einer Kündigung tragendes Gewicht zukommt.

Die zwei Hauptmieter einer Wohnung in Neukölln bezogen diese mit Wissen der damaligen Hausverwaltung im Jahr 2006 gemeinsam mit zwei Untermietern. Einer dieser Untermieter wohnte durchgehend bis Anfang 2017 in der Wohnung, dann zog er für einige Monate aus.
Nachdem die Vermieterin mehrere ihr nicht bekannte Namen am Klingelschild entdeckt hatte, mahnte sie mit Schreiben vom 09.05.2017 die Mieter ab. Sie forderte diese auf, die vollständigen Namen der Untermieter zu nennen und ihr die Untermietverträge zur Berechnung eines Untermietzuschlages zu übersenden. Dem Auskunftsverlangen kamen die Mieter nicht nach. Allerdings haben sie die Überlassung an einen der „Untermieter“ beendet.
Mit Schreiben vom 13.06.2017 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen unerlaubter Untervermietung und „Verletzung der Mitteilungspflicht“.
Ab dem 15.07.2017 zog der ursprüngliche Untermieter nach vorübergehender Abwesenheit seit Anfang des Jahres wieder in die Wohnung ein, was der Vermieterin auch mitgeteilt wurde. Auf dieses Schreiben hin gab es keine Nachfragen der Vermieterin.
Nachdem ein weiterer Untermieter ausgezogen war, wohnte ab Oktober 2017 nur noch einer der beiden Hauptmieter mit dem im Juli 2017 zurückgekehrten ursprünglichen Untermieter in der Wohnung.
Das Amtsgericht Neukölln hat die Räumungsklage der Vermieterin abgewiesen, auch deren Berufung hatte keinen Erfolg. Zwar stellte das Landgericht Berlin klar, dass der Mieter, der untervermietet, „ohne zuvor die erforderliche Erlaubnis des Vermieters nach § 553 Abs. 1 BGB einzuholen, sich auch dann vertragswidrig verhält, wenn er letztlich einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat“. Auch bestehe ein Anspruch des Vermieters auf „Mitteilung des Untermietvertrages“, da das berechtigte Interesse des Mieters an der Gebrauchsüberlassung voraussetze, „dass dieses mit der Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht“. Erziele der Mieter beispielsweise „aus der Untervermietung Einnahmen, die der Höhe nach ohne sachlichen Grund über das hinausgehen, was der Vermieter nach den mieterschützenden Regelungen des sozialen Wohnraummietrechts verlangen darf, so stünde dies ersichtlich nicht mit der – stets im Wandel begriffenen – Rechts- und Sozialordnung im Einklang, die – aktuell – auf angespannte Wohnungsmarktsituationen in Ballungszentren wie Berlin reagiert“. Für die erneute Überlassung eines Teils der Wohnung an den ursprünglichen Untermieter nach dessen vorübergehendem Auszug im Jahr 2017 hätten die Mieter nach Auffassung des Landgerichts somit die erneute Erlaubnis der Vermieterin einholen müssen. Diese Pflichtverletzung rechtfertige jedoch im konkreten Einzelfall nicht die Kündigung des Mietverhältnisses. Unter Berücksichtigung der von der Vermieterin 10 Jahre zuvor ohne Einwände zur Kenntnis genommenen Mitteilung der ersten Untervermietung an diese Person hätten die Mieter nämlich „offenkundig nicht unter bewusster Missachtung der Belange oder Person des Vermieters“ gehandelt. Dafür spräche auch die Beendigung der weiteren Untermietverhältnisse nach der Abmahnung bzw. Kündigung.

Anmerkung: Zu beachten ist, dass die Zivilkammer 65 des LG Berlin es für erforderlich hält, dass der Mieter auf Verlangen des Vermieters seine Einkünfte aus dem Untermietverhältnis belegt. Dies begründet das Gericht nicht mit dem üblichen Interesse des Vermieters, einen Untermietzuschlag zu „berechnen“ (tatsächlich verneint diese Kammer einen generellen Anspruch des Vermieters auf Zahlung eines Untermietzuschlages). Vielmehr ist die Kammer der Auffassung, dass das Interesse an der Untervermietung dann bereits gar nicht „berechtigt“ ist, wenn der Mieter selbst durch die Untervermietung an der angespannten Wohnungsmarktlage verdienen (also z. B. gegen die Regeln der „Mietpreisbremse“ verstoßen) will. Hierüber dürfe der Vermieter Aufklärung verlangen.

BGH
Urteil vom 24.10.2018
AZ: VIII ZR 52/18

Mieterhöhung und mietereigene Einbauten

Eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen-) Einrichtung bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt. Entgegenstehende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien zum Nachteil des Mieters sind nach § 558 Abs. 6 BGB unwirksam. Dies gilt auch, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hat, eine in der Wohnung vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen (…).

Die Mieter einer Wohnung in Spandau hatten einige Wochen nach Einzug im Jahr 2004 die Vermieter um Zustimmung zur Entfernung der bei Anmietung vorhandenen gebrauchten Einbauküche gebeten, um stattdessen auf eigene Kosten eine neue Einbauküche zu installieren. Die Vermieter stimmten unter der Maßgabe zu, dass die neue Einbauküche die gleichen Ausstattungsmerkmale wie die alte aufweisen müsse. Die Mieter entfernten die alte und bauten eine neue Küche ein. Der Sohn der Vermieter verkaufte sodann die ausgebaute Einbauküche.
Im Jahr 2015 verlangten die Vermieter von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung und machten bei der Berechnung der ortsüblichen Miete unter anderem die Ausstattung der Wohnung mit einer Einbauküche geltend. Die 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlin gab ihnen Recht; der Austausch der Einbauküche ändere nichts an dem zu Mietbeginn vereinbarten Ausstattungszustand der Wohnung. Der Bundesgerichtshof hob diese Entscheidung des Landgerichts Berlin auf. Es komme allein „auf den objektiven Wohnwert der dem Mieter zur Verfügung gestellten Wohnung an, während Vereinbarungen, mit denen der Wohnwert oder die Beschaffenheit der Wohnung bezüglich einzelner Wohnwertmerkmale abweichend von den objektiven Verhältnissen festgelegt werden, für die Mieterhöhung nach § 558 BGB rechtlich ohne Bedeutung“ seien. Eine vom Mieter auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung sei nicht Teil der vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtung, auf diese erstrecke sich dementsprechend auch nicht die „gesetzliche Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters“. Es sei dabei unerheblich, dass bei Anmietung eine Einbauküche vorhanden gewesen sei, da die Vermieter den Mietern die Entfernung derselben gestattet haben. Ob die Mietparteien mit ihren Vereinbarungen über den Austausch der Einbauküche eine davon abweichende Regelung treffen wollten, wonach die Wohnung weiterhin als vom Vermieter mit einer Einbauküche ausgestattet gelten sollte, spiele keine Rolle. Eine solche Vereinbarung würde nämlich von den Regelungen des § 558 BGB zum Nachteil der Mieter abweichen und wäre damit unwirksam.
Etwas anderes könne nur gelten, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten der von diesem angeschafften Einrichtung erstattet hätte. Der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zur der verlangten Mieterhöhung bestehe daher nicht.



Bauen Mieter/innen auf eigene Kosten eine Einbauküchen ein, bleibt diese bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt, sofern der Vermieter die Kosten nicht erstattet. Foto: Pixabay.de

BGH
Urteil vom 17.10.2018
AZ: VIII ZR 94/17

Kein Widerruf der Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB

Stimmt der Mieter einer Wohnung einer vom Vermieter verlangten Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB), so steht diesem kein Widerrufsrecht nach Maßgabe der Bestimmungen bei im Fernabsatz geschlossenen Verbraucherverträgen zu (§ 312 Abs. 1, § 312c Abs. 1, § 312g Abs. 1, § 355 Abs. 1 BGB).
Ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- und Dienstleistungssystem im Sinne von § 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB ist nicht schon dann zu verneinen, wenn der Unternehmer zum Abschluss des Vertrages keinen vorgefertigten Standard- oder Serienbrief verwendet, sondern ein individuelles Anschreiben. ***(Leitsatz 1 von der MieterEcho-Redaktion)***

Der Mieter einer Wohnung in Berlin stimmte einem Mieterhöhungsverlangen seiner Vermieterin vom Juli 2015 zu, widerrief diese Zustimmung jedoch mit Schreiben vom 27.08.2015. Anschließend klagte er gegen seine Vermieterin auf Feststellung, dass die Miete unverändert sei, sowie auf Rückzahlung der bereits – unter Vorbehalt – gezahlten Erhöhungsbeträge. Amts- und Landgericht Berlin entschieden gegen den Mieter. Dabei ist das Landgericht davon ausgegangen, dass im Grundsatz auch bei Zustimmungserklärungen des Mieters zu Mieterhöhungsverlangen (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB) ein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht des Verbrauchers bestehe. Im vorliegenden Fall fehle es jedoch an einem im Fernabsatz geschlossenen Verbrauchervertrag (§ 312c Abs. 1 BGB). Denn die Mieterhöhungsvereinbarung zwischen dem Kläger als Verbraucher und der Beklagten, die gewerblich Wohnungen vermiete, sei zwar unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (Brief), nicht jedoch „im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems“ (§ 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB) getroffen worden. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Mieter sein Klagebegehren weiter. Die Klage hatte auch in letzter Instanz keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hielt das Ergebnis, nicht jedoch die Begründung des LG Berlin für richtig. Er führte zur Begründung aus,

dass die Regelungen der §§ 312 ff., 355 BGB über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen auf Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB nicht anwendbar sind. Das Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen diene „der Kompensation von Gefahren aufgrund der fehlenden physischen Begegnung von Anbieter und Verbraucher und der in der Regel fehlenden Möglichkeit, die Ware oder Dienstleistung vor Vertragsabschluss in Augenschein zu nehmen. Das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Vertragsabschlüssen im Fernabsatz solle daher das typischerweise bestehende und unter Umständen zu Fehlentscheidungen führende Informationsdefizit des Verbrauchers ausgleichen". Für den entsprechenden Schutz des Mieters bei Mieterhöhungen sei jedoch durch das in § 558 a BGB vorgesehene Erfordernis der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens und die dem Mieter in § 558b Abs. 2 BGB eingeräumte angemessene Zustimmungsfrist gesorgt. „Sinn und Zweck der verbraucherschützenden Regelungen für Vertragsabschlüsse im Fernabsatz" seien damit uneingeschränkt erfüllt. Diese seien aus diesem Grund auf Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB nicht anzuwenden. Ein Widerrufsrecht des Mieters bestehe folglich nicht, er sei an die erklärte Zustimmung gebunden. Gleichzeitig widersprach der Bundesgerichtshof der Auffassung des Landgerichts Berlin, dass Vermieter und Mieter gar keinen „Fernabsatzvertrag" geschlossen hätten: Der Vermieter müsse dazu keinen vorgefertigten Standard- oder Serienbrief verwenden. Der Annahme eines Fernabsatzvertrags stehe auch ein individuelles Anschreiben nicht entgegen, welches „auf die konkrete Wohnung zugeschnitten und ohne Verwendung automatisierter Software gefertigt worden ist. (…) Ob der Schutzzweck des Widerrufsrechts beeinträchtigt" sei, hänge „grundsätzlich nicht allein davon ab, ob der Vermieter Mieterhöhungsverlangen durch entsprechende Programmierung insgesamt automatisiert oder ob er teils vorprogrammierte und teils manuell verfasste Textbestandteile verwendet".
Allerdings seien Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB, die während des Bestehens eines Mietverhältnisses im Hinblick auf den Ausschluss der Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung Anpassungen der Miete ermöglichen wollen, zum Schutz des Mieters an bestimmte gesetzliche Voraussetzungen geknüpft. Eine Vertragsverhandlungssituation, die für den Mieter mit einem Überraschungsmoment, mit psychischem Druck oder gar mit der Gefahr der Überrumpelung verbunden ist, besteht typischerweise nicht, wenn der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB in der gesetzlich vorgeschriebenen Form an den Mieter heranträgt. Zur Entscheidung, ob der Mieter den Antrag des Vermieters auf Vertragsänderung annehmen soll, räumt das Gesetz dem Mieter damit eine Überlegungsfrist ein, die vertraglich nicht verkürzt werden darf, um ihn vor Entscheidungen unter Zeitdruck zu schützen und ihm die Möglichkeit zu eröffnen, sich über die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens des Vermieters anhand der von diesem gegebenen Begründungen klar zu werden.
Auch wenn der Vermieter nicht verpflichtet ist, den Mieter über den Lauf der Zustimmungsfrist zu informieren, stellt sie doch sicher, dass dem Mieter eine angemessene Überlegungszeit zur Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens und seiner Begründung zur Verfügung steht, bevor er entscheidet, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe er ihm zustimmt. Einer sich daran noch anschließenden Widerrufsfrist nach Maßgabe des Fernabsatzrechts bedarf es zum Schutz des Mieters deshalb nicht mehr.

Amtsgericht Wedding
Urteil vom 31.08.2018
AZ: 16 C 192/18

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2017

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Ronska Verena Grimm

1. Dielenböden sind nicht schon dann „hochwertig", wenn sie abgezogen und versiegelt sind; abgenutzte und beschädigte Dielen mit breiten Ritzen können diese Anforderung nicht erfüllen.
2. Die Guineastraße in Wedding befindet sich nicht in „bevorzugter Citylage", die Wohngegend ist auch nicht aus anderen Gründen wohnwerterhöhend zu bewerten.
3. Kann die Küche nur betreten werden, wenn das Schlafzimmer durchquert wird, liegt ein „schlechter Schnitt" der Wohnung vor.

Die Vermieter einer Wohnung in der Guineastraße im Wedding verlangten von ihrer Mieterin vergeblich die Zustimmung zu einer Mieterhöhung unter Berufung auf den Berliner Mietspiegel 2017. Sie bewerteten verschiedene Merkmale der Orientierungshilfe positiv. So vertraten sie die Auffassung, der vorhandene abgezogene Dielenboden stelle einen hochwertigen Bodenbelag im Sinne der Orientierungshilfe dar. Außerdem befinde sich die Wohnung wegen der Nähe zur Seestraße, den nahen Grünanlagen und der guten Verkehrsanbindung in einer positiv zu bewertenden Umgebung. Das Amtsgericht



Die Guineastraße in Wedding befindet sich nicht in „bevorzugter Citylage". Die Umgebung rechtfertigt auch sonst keine überdurchschnittlich positive Bewertung. Foto: Matthias Coers

Wedding wies die Klage der Vermieterin ab. Es ließ offen, ob die umstrittene Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 16.11.2016, 65 S 187/16, wonach auch ein abgezogener und gepflegter Dielenboden hochwertig und damit wohnwerterhöhend sein könne, zutreffend ist. Dielen müssten jedenfalls, „um als wohnwerterhöhend in Betracht gezogen zu werden, zunächst im Zustand so gehoben sein, dass sie überhaupt Parkett gleichkommen, und darüber hinaus noch hochwertigen Anforderungen genügen". Dafür reiche es nicht aus, dass sie abgezogen und versiegelt seien, sondern ihr Zustand müsse „noch aktuell einem guten Zustand entsprechen". Dies war hier nach Auffassung des Gerichts nicht der Fall, da die Mieterin mit Fotografien belegen konnte, dass die Dielen abgenutzt sind sowie Schäden und breite Ritzen aufweisen.
Das Amtsgericht stellte weiter klar, dass die Umgebung der Guineastraße keine „bevorzugte Citylage" darstelle und auch sonst keine überdurchschnittliche, positive Bewertung rechtfertige. Die Verkehrsanbindung und die Nähe zu Grünflächen etc. unterscheide die Wohnlage nicht von dem Gros der Berliner Wohnlagen. Dagegen folgte das Gericht der Mieterin, dass wohnwertmindernd ein „schlechter Schnitt" der Wohnung zu berücksichtigen sei, da die Küche der Wohnung nur betreten werden kann, wenn das Schlafzimmer durchquert wird.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechung sowie den Mietvertrag mit.

SOZIALBERATUNG

Auskünfte von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen.

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.
Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern.

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572
zu folgenden Zeiten:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

VORMITTAGSBERATUNG

Mittwoch 10 bis 12 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10 bis 13 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 9 bis 11 Uhr, Prenzlauer Berg
Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter
030 - 2168001 erforderlich.

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.

In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf
Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin leben e.V., U Louis-Lewin-Straße 195

Lichtenberg
Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b, Nachbarschaftstreff Quatschtrommel
S Landsberger Allee, Storkower Straße M5, M6, M8 156

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, abw gGmbH/ Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301
S Westend 309, 145

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz,
U Mierendorffplatz
U und S Jungfernheide M27, X9

Friedrichshain

Montag 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen,
U Samariterstraße 21

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen,
U Samariterstraße 21

Hellersdorf

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
Mittendrin leben e. V.,
U Louis-Lewin-Straße 195

Hohenschönhausen

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e. V.,
M5, M16 256

Köpenick

Montag 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
S Schöneweide weiter mit 63 oder 67

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V.,
S Köpenick X69, 269, 164
60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

Montag 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
U Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße,
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße M19
tercüman bulunmaktadır

Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße,
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße M19

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock,
U Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A,
Gartenhaus, Kotti e.V.
U Kottbusser Tor M29,140

Lichtenberg

Dienstag 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek,
U und S Frankfurter Allee

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek,
S Storkower Straße
M5, M6, M13, M16

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität,
U Friedrichsfelde U und S Lichtenberg

Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
S Marzahn M6, M8, 18
X 54, 154, 192, 195

Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
S Oranienburger Straße, Hackescher Markt
U Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
M1, M6 240

Neukölln

Montag 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
U Rathaus Neukölln M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar tercüman bulunmaktadır

Montag 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
U Blaschkoallee, Parchimer Allee
M46, 171

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele”
U Hermannplatz
M29, M41, 171, 194

Mittwoch 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
U Rathaus Neukölln M41, 104, 167

Freitag 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
U Rathaus Neukölln M41, 104, 167

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum,
U und S Pankow S Wollankstraße
M1 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

Montag 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
U Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
M1, M8, M12 240

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
U Eberswalder Straße
M1, M10, M12 240

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Ab April voraussichtlich neuer Ort, bitte in der Geschäftsstelle erfragen.
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e. V.
M4, M10 200

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e. V.
U und S Schönhauser Allee
M1, M13, 12, 50

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
M2, M10

Freitag 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
U Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
M1, M8, M12 240

Reinickendorf

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum,
S Tegel U Alt-Tegel

Schöneberg

Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V.,
U Nollendorfplatz M19, M29, 100, 106, 187

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation,
S Friedenau 187, 246

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V.,
U Nollendorfplatz M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
U und S Spandau

Steglitz

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
Zugang über den Parkplatz
S Osdorfer Straße 112, 186

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
U Schloßstraße 282

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
U Kaiserin-Augusta-Straße
170, 184, 246

Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am Paechbrunnen,
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
U Birkenstraße S Westhafen
M27, 123

Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe Treptow-Köln e.V., Alte Schule
S Adlershof 60, 61

Freitag 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje”
S Treptower Park 194, 171

Wedding

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Tageszentrum Wiese 30,
U und S Wedding
U Nauener Platz S Humboldthain

Weißensee

Dienstag 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission,
M4, M13, M12 255

Wilmersdorf

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchengebäudes, links vom Kircheneingang,
U Blissestraße 101, 104, 249

Zehlendorf

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
S Zehlendorf
M48, X10, 101, 112, 115, 118, 184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.