MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 403 Juli 2019



Soziale Infrastruktur

Neoliberale Politik reißt Versorgungslücken

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Andreas Hüttner,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: Fotos von Björn Kietzmann, Felippe Scharolli/unsplash.com, Markus Spiske/unsplash.com, Matthias Coers, Collage von nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 24.06.2019

© 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 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr
im Nachbarschaftshaus Helmholtzplatz, Raumerstraße 10
U Eberswalder Straße M10, M2
S Prenzlauer Allee S Schönhauser Allee

Wedding Jeden 2. Donnerstag 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 **Verkehr in Berlin**
Abkehr vom Auto würde Flächen frei werden lassen
Carl Waßmuth

6 **Olle Klassen trotz voller Kassen**
Bildungsausgaben Berlins werden Zielen nicht gerecht
Manfred Schlichthörl und Hartmut Schurig

8 **Wie kann die Kita-Krise gelöst werden**
Interview mit der ver.di-Gewerkschaftssekretärin Anna Sprenger
Rainer Balcerowiak

9 **„Es muss etwas passieren“**
Interview mit Sebastian Hofer vom Marburger Bund
Rainer Balcerowiak

10 **Mehr von uns ist besser für alle**
Privatisierung und Ökonomisierung im Gesundheitswesen
Nadja Rakowitz

SONDERTHEMA

12 **Das Bauhaus und der soziale Gedanke**
Eine Betrachtung 100 Jahre nach seiner Gründung
Simone Hain

BERLIN

16 **Scheitert der Stadtentwicklungsplan Wohnen?**
In Lompschers Entwurf fehlen laut SPD 100.000 Wohnungen
Philipp Mattern

17 **15 Jahre GSW-Verkauf**
Ein Rückblick auf die Privatisierung
Philipp Möller

18 **Privatisierung an der Rummelsburger Bucht**
Der Bebauungsplan wurde beschlossen
Peter Nowak

19 **Der B-Plan Ostkreuz – politisches Instrument für wen?**
Die kommunale Planungshoheit wurde abgegeben
Karin Baumert

20 **Offenbarungseid eines Bezirksstadtrats**
Vermarktung von Wohnraum als „Co-Living-Spaces“ in Moabit
Rainer Balcerowiak

21 **Der Mietendeckel ist beschlossen**
Bis er in Kraft tritt, gibt es einige rechtliche Unklarheiten
Rechtsanwältin Franziska Dams

WOHNEN INTERNATIONAL

22 **Athen boomt**
Internationaler Tourismus erobert die Viertel
Matthias Coers und Grischa Dallmer

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Anbahnung von Mietverträgen
Rechtsanwältin Doris Grunow-Strempel

27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**

31 **SERVICE**

32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

Bevor der Mietendeckel seine eigentliche mietpreisdämpfende Wirkung entfalten kann, hatte die Eigentümerorganisation „Haus und Grund“ ihre Mitglieder aufgefordert, sämtliche Mieterhöhungspotenziale zu nutzen. Mit Genugtuung stellt die Organisation fest, dass die Mitglieder „nicht zuletzt aufgrund des großen Medien-Echos, darauf aufmerksam gemacht wurden, ihre Miete an den Mietspiegel anzupassen, bevor ihnen die Berliner Regierungskoalition das künftig verweigern will“.

Im Gegensatz zu dem dadurch zu erwartenden kleinen Anstieg des allgemeinen Mietniveaus mussten die Aktionäre der börsennotierten Wohnungsunternehmen deutliche Verluste durch das Absinken der Aktienkurse ihrer Gesellschaften hinnehmen.

Am 5. Juni schien die Börsenwelt für die Deutsche Wohnen noch in Ordnung: die Aktie notierte bei 42,43 Punkten. Doch die erste Ankündigung des Senats vom gleichen Tag, alle Bestandsmieten für fünf Jahre einfrieren zu wollen, brachte das Papier unter Druck. Der Schlusskurs lag bei 39,15. Am 7. Juni, nachdem klar war, dass die Ankündigung des Senats ernst gemeint war, wurde die Aktie an der Börse nur noch für 35 Euro angeboten. Zwar stieg der Kurs in den nächsten Tagen wieder bis auf 37,81, doch der Senatsbeschluss vom 18. Juni, den 2020 in Kraft tretenden Mietenstopp schon rückwirkend vom Tag der Verkündung gelten zu lassen, schreckte die Aktionäre ein weiteres Mal und ließ den Kurs bis auf 33 Euro abrutschen.

Die auf dem Berliner Wohnungsmarkt besonders aggressiv operierende Gesellschaft ADO Properties mit Firmensitz in Luxemburg geriet am 18. Juni ins Straucheln. Wohlgefällig hatte die Geschäftsführung in ihrem ersten Quartalsbericht 2019 auf Mietsteigerungen von über 5% als Dauerzustand hingewiesen. Doch wie die zukünftig realisiert werden sollen, dürfte den Verantwortlichen einiges Kopfzerbrechen bereiten. Bei der Präsentation der Quartalszahlen am 22. Mai war der Vorstand noch zuversichtlich: „Wir erleben zwar zum Teil eine etwas feindselige Stimmung, erwarten aber keine weiteren Regulierungsschritte seitens der Politik.“ Mit der „feindseligen Stimmung“, die keinen weiteren Anlass zur Sorge darstellte, war das Enteignungsvolksbegehren gemeint, die unerwarteten „weiteren Regulierungsschritte“ der Politik, der Mietendeckel, hatte hingegen zur Folge, dass der Marktwert des Unternehmens von 2,16 Milliarden Euro am 18.6. auf 1,8 Milliarden Euro abschmolz.

ADO Properties werden den Rückgang verkraften, so ist zu befürchten, denn schon längst haben sie das Marktsegment „Möbliertes Wohnen“ entwickelt, das völlig unreguliert auf dem Wohnungsmarkt wuchert. Folglich kann der aktuelle Mietendeckel nur ein erster Schritt sein. Die Regulierung von möblierten Wohnungen muss ebenso folgen wie eine konsequente Ausgestaltung des Zweckentfremdungsverbots und ein nachhaltiges Zurückdrängen von Ferienwohnungen.

IHR MIETERECHO

Verkehr in Berlin: Leider klimaschädlich

Abkehr vom Auto würde auch Flächen für andere Zwecke frei werden lassen

Von Carl Waßmuth

Es wäre möglich, die Klimabelastung aus dem Verkehr erheblich zu reduzieren, das zeigen Vorzeigestädte wie Kopenhagen. Dazu muss man die Zahl und Länge der Wege in der Stadt reduzieren und den Anteil steigern, der zu Fuß, mit dem Rad und öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) zurückgelegt wird. In Berlin gibt es hingegen sogar Entwicklungen, die den Trend zu einem höheren CO2-Ausstoß noch verschärfen könnten.

Die Schülerinnen und Schüler von „Fridays For Future“ (FFF) haben den Finger in eine offene Wunde gelegt. In Berlin ist der Verkehr maßgeblich für den CO2 -Ausstoß verantwortlich. Aber haben wir nicht jetzt eine von den Grünen berufene Verkehrssenatorin? Tempo 30 auf der Leipziger Straße, ein neues Mobilitätsgesetz? Ohnehin hat Berlin ein weitgehend ausgebautes U- und S-Bahnnetz und im Osten der Stadt auch ein gutes Straßenbahnnetz. Mehr als die Hälfte der Berliner Haushalte hat gar kein eigenes Auto. Doch all das – da muss man „FFF“ Recht geben – reicht bei weitem nicht aus.

Stadt der immer längeren Wege

Berlins explodierende Mieten treiben auch die Belastungen aus dem Verkehr in die Höhe. Immer weniger Menschen können noch in der Nähe ihrer Arbeit wohnen. Die durchschnittliche Entfernung zu Schulen oder anderen sozialen Einrichtungen steigt stetig. Menschen, die bisher kein Auto hatten, müssen an den Stadtrand ziehen und stellen fest, dass der Nahverkehr dort schlechter funktioniert. Busse fahren nur im 20-Minuten-Takt, Fahrten fallen aus, die Anschlüsse sind schlecht. Auch die Wege im Freizeitverkehr verlängern sich. Der Rückgang von Grünanlagen, öffentlichen Bädern, Sport- und Freizeitflächen treibt viele Menschen am Wochenende aus der Stadt. Auf den Ausfallstraßen bilden sich kilometerlange Staus.

Uber bringt hunderttausend Autos mit

Die Berliner Taxifahrer/innen haben per Streik auf Bedrohungen durch den Fahrdienst Uber aufmerksam gemacht. Dabei geht es auch ums Klima: In Uber-Städten nimmt der Autoverkehr erheblich zu, wie die Süddeutsche Zeitung am 10. April 2019 berichtet. Der Taxistreik sollte also nicht als Egoismus einer Branche abgetan werden: Uber konkurriert mit unserem städtischen Verkehrssystem insgesamt. Berlin beteiligt sich leider an der Unterlaufung von Bus und Bahn: Die BVG hat mit dutzenden Millionen Euro die Entwicklung der BerlKönig-App unterstützt. Eigentlich sollten mit dem Dienst Versorgungslücken in den Außenbezirken geschlossen werden. Stattdessen fahren die BerlKönige vor allem in Kreuzberg, Friedrichshain und Mitte. Über ein Jointventure mit „ViaVan“, an dem auch Daimler beteiligt ist, entwickelte die BVG ein Produkt für die Autoindustrie. Damit macht Daimler nicht nur in Berlin, sondern auch in Amsterdam und London Taxis und ÖPNV Konkurrenz.

S-Bahn-Zerschlagung statt Rekommunalisierung?

Vor zehn Jahren erlebte Berlin das sogenannte S-Bahn-Chaos. Die Deutsche Bahn AG (DB) hatte die Berliner S-Bahn auf dem Weg zur Börse kaputtgespart. Es wurde offenbar, dass die DB an einer Wartung des Netzes kein sonderliches Interesse hatte. Noch gravierender war nur der Fahrzeugmangel, der in Wellen bis heute anhält. Statt das Netz von der Bahn zurückzuholen, versuchte der Senat, den S-Bahn-Betrieb teilweise zu privatisieren, was aber an der Komplexität der zugehörigen Ausschreibung scheiterte. Von der von den Grünen aufgestellten Verkehrssenatorin Regine Günther wurde das Vorhaben wieder aufgenommen. Die Stadtbahnlinien S3, S5, S7 und S75 sollen für 15 Jahre an einen neuen Betreiber gehen, die S-Bahnen der Nord-Süd-Verbindungen S1, S2, S25 und S86 an einen anderen. Die Betreiber sollen zusammen 500 Viertelzüge übernehmen und 102 bis 190 selbst neu beschaffen. Die Ringbahnen bleiben bei der DB. Neue Ausfahrten, Werkstätten und Nachtabstellanlagen müssten geschaffen werden und würden Millionen Euro verschlingen. Von SPD-Finanzsenator Matthias Kollatz bekam die Verkehrssenatorin dafür vorsorglich schon 2018 bis zu 600 Millionen Euro bereitgestellt, „um für Angebote handlungsfähig zu sein“, so lässt es sich im Protokoll des Hauptausschusses vom 21. November 2018 nachlesen. Das ist viel Geld, um aus einem Monopolisten drei zu machen,



Foto: Privat

Carl Waßmuth ist Bauingenieur und Vorstandsmitglied des Vereins Gemeingut in BürgerInnenhand. Der Verein tritt für die Bewahrung und umfassende Demokratisierung aller öffentlichen Institutionen, insbesondere der Daseinsvorsorge, ein. Weitere Infos: gemeingut.org



Die zur Berliner S-Bahn gehörenden Entwicklungen können von den produzierenden Firmen nirgendwo sonst verkauft werden und Wartung und Instandhaltung sind eng mit der Produktion verknüpft. Eine Kommunalisierung der S-Bahn-Produktion wäre von großem Vorteil für Berlin und die Berliner Fahrgäste. Foto: Matthias Coers

die sich bei Problemen gegenseitig die Schuld zuweisen. Die benötigten Wagen könnte Berlin am besten und günstigsten selbst kaufen. Mehr noch: Das Berliner S-Bahn-System ist genau wie die Berliner U-Bahn technisch weltweit einmalig, keine Firma kann die zugehörigen Entwicklungen anderswo verkaufen. Wartung und Instandhaltung sind zudem eng mit der Produktion verknüpft. Eine Kommunalisierung von S- und U-Bahn-Produktion - am besten zusammen mit dem Netz - ergäbe einen enormen Systemvorteil für Berlin und die Berliner Fahrgäste.

U-Bahnen statt Straßenbahnen?

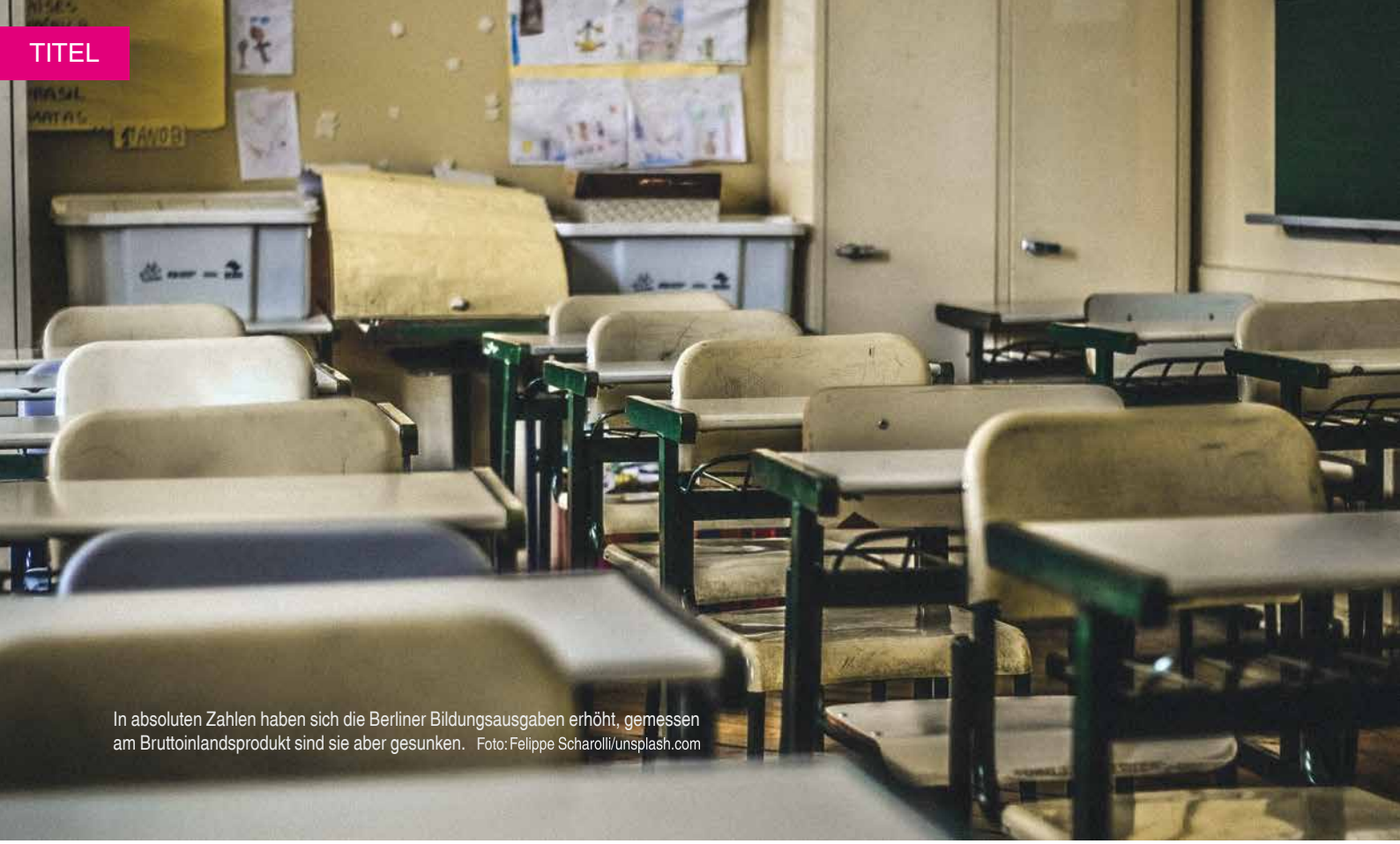
Es ist bekannt, dass Straßenbahnen im Vergleich zu U-Bahnen pro ausgegebenem Euro wesentlich mehr Verkehrsleistung schaffen können. Der Ausbau der U5, der zudem noch die parallel verlaufende Stadtbahn kannibalisiert, kostet 180 bis 200 Millionen Euro pro Kilometer. Baukosten für Straßenbahnlinien liegen zumeist 85% niedriger, bei vergleichbarer Leistungsfähigkeit. Straßenbahnstrecken erschließen zudem die Fläche besser und sind weitgehend barrierefrei. All das ist lange bekannt. Mit den Grünen in R2G blieben 2016 U-Bahn-Bauprojekte zunächst in der Schublade. Vor jeder Regierungsbildung wird U-Bahnbau von Tunnelbauern wie der Firma Herrenknecht stark lobbyiert. Allmählich bröckelt die Standhaftigkeit der Koalition und U-Bahn-Vorhaben werden wieder diskutiert. Man möchte rufen: Bleibt standhaft! Stattdessen sollte die deutlich ökologischere Erweiterung des Straßenbahnnetzes sowie von S-Bahnstrecken ins Umland wesentlich beschleunigt werden.

Batteriebusse statt O-Busse?

Das Berliner Elektrobuskonzept muss als sehr kurzsichtig kritisiert werden. Es wurde auf Batteriebusse gesetzt, die nur einen sehr geringen CO2-Einsparungseffekt generieren. Zudem muss der Betrieb der betroffenen Buslinien wegen der durch die Batterien deutlich kürzeren Laufzeiten von 100 km pro Tag komplett umgestellt werden - ein normaler BVG-Bus fährt am Tag 220 bis 250 Kilometer. Städte wie Salzburg und Lyon machen vor, dass leitungsgebundene O-Busse einen Ausweg aus dem Dieselbetrieb darstellen können – bei gleichzeitig erheblicher CO2-Reduktion.

Autofreie Innenstadt statt mehr Elektroautos

Viele Menschen setzen ihre Hoffnungen auf Elektroautos. Auch in der Berliner Verkehrspolitik stehen Elektroautos stark im Fokus. Allerdings sind diese nur dann sinnvoll, wenn sie helfen, den motorisierten Individualverkehr abzulösen. Danach sieht es im Moment aber nicht aus, im Gegenteil. Die Autokonzerne haben erkannt, dass sie sich mithilfe der Elektroautos aus der Imagekrise befreien können. Absurd, aber wahr – mithilfe einiger tausend verkaufter Elektroautos können sie die alten, schlimmen Verbrennungsmotoren weiter millionenfach verkaufen. Dazu kommt, dass mit Elektroautos lokal zwar CO2 reduziert werden kann, die Ökobilanz wegen der Batterie und des hohen Gewichts aber ähnlich schlecht ist wie beim Verbrennungsmotor. Auch Feinstaub durch Reifenabrieb, Flächenverbrauch und die Zahl der durchs Auto Getöteten bleiben gleich. Demgegenüber wäre es eine zukunftsweisende Alternative, wenn es Berlin gelänge, aus einer großen innerstädtischen Zone Autos auszuschließen. Auch wenn Anwohner/innen großzügige und langjährige Ausnahmen bekommen würden, könnte das Ein- und Durchfahrverbot für alle einen erheblichen Klimaeffekt bewirken, erst recht, wenn für den Restverkehr Tempo 30 gelten würde. Vom Ende her gedacht geht es sowieso nur so – weitgehend ohne Autos. Wenn in 20 Jahren nur ein Viertel weniger Pkw-Verkehr rollt als heute, werden alle Klimaziele verfehlt. Es ist die Konversion weg vom Auto, hin zu weniger und anderen Verkehrsarten, die Berlin hinbekommen muss. Die städtebaulichen Aspekte können kaum überschätzt werden: Es würden Flächen für Wohnungen, Kitas, Schulen und Grünanlagen frei. In bisher kaum begehbaren Zonen könnte flaniert, in Hauptstraßen wieder gesund, ruhig und sicher gewohnt werden. Für eine solche Stadt werden fast alle zu begeistern sein – auch wer heute noch aufs Auto angewiesen ist.



In absoluten Zahlen haben sich die Berliner Bildungsausgaben erhöht, gemessen am Bruttoinlandsprodukt sind sie aber gesunken. Foto: Felippe Scharolli/unsplash.com

Olle Klassen trotz voller Kassen

Die Bildungsausgaben Berlins sehen auf den ersten Blick hoch aus, den selbst gesteckten Zielen werden sie aber nicht gerecht

Von Manfred Schlichthörl und Hartmut Schurig

Die Kassen sind gut gefüllt, nicht nur die der Deutsche Wohnen, des Unternehmens Bertelsmann oder des Investmentfonds Blackrock. Auch der Finanzsenator hat seit einiger Zeit wieder finanziellen Spielraum. Dennoch sehen unsere Schulen so aus, wie sie aussehen. Die Kürzungsorgien der Vergangenheit zeigen langfristig Wirkung. Berlins Infrastruktur wurde kaputtgespart, das Tafelsilber verscherbelt, und der aktuelle Senat tut sich schwer, diesen Schaden zu reparieren. Auch manche gutgemeinte Initiative verläuft zwischen Personalmangel in den Verwaltungen und Ineffizienz im märkischen Sand. Einstürzende Schulbauten und unzufriedene Beschäftigte gehören heute zum Berliner Schulalltag.

Von der groß angekündigten Schulbauoffensive (siehe MieterEcho 393/ Februar 2018) ist bisher wenig zu spüren. Zwar haben die Bezirke wieder mehr Geld, um die Schulgebäude zu unterhalten. Hausmeister/innen sind aber weiterhin Mangelware und auch die Schulreinigung verbleibt in der Hand profitorientierter Unternehmen. Auch wenn viele Probleme komplex und nur mit viel Zeit zu lösen sind, so wundert man sich dennoch über manch vermeintliche Kleinigkeit, die mit etwas Geld zu regeln sein sollte. Wie kann es sein, dass selbst Kopien an vielen Schulen immer noch abgezählt werden müssen? Von Schreibtischen und Computerarbeitsplätzen im Personalraum ganz zu schweigen. Der heutige Zustand ist ohne Frage ein Resultat des jahrzehntelangen Sparkurses. Ein nüchterner Blick auf die Zahlen fördert allerdings Erstaunliches hervor. Berlin gibt im Vergleich der Bundesländer in vielen Bereichen nämlich überdurchschnittlich viel Geld pro Schüler/in aus. Misst man die Ausgaben aber an der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und an den Ansprüchen, die Politiker/innen in ihren Sonntagsreden formulieren, so bietet sich ein anderes Bild.

Bundesweit höchste Ausgaben pro Schüler/in

Man kann es kaum glauben: Berlin gab im Jahr 2015 pro Schüler/in 8.900 Euro aus und war damit Spitzenreiter in Deutschland. Die Ausgaben pro Schüler/in enthalten im Wesentlichen drei Bestandteile, nämlich Personalkosten, Sachaufwand und Investitionen. Hierbei fällt auf, dass Berlin Spitzenreiter bei

den Sachausgaben ist und mit 1.600 Euro weit über dem Bundesdurchschnitt von 900 Euro liegt. Bei den Personalausgaben belegt Berlin mit 7.100 Euro Platz zwei hinter Thüringen und liegt ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 5.600 Euro. Ganz anders sieht es allerdings bei den Investitionen aus. Sie lagen 2015 bei gerade einmal 200 Euro pro Schüler/in, während sie im Bundesdurchschnitt doppelt so hoch waren. Aus dieser Zahl mag sich der Zustand vieler Schulgebäude erklären. Die Angabe zu den Personalausgaben muss verwundern, steht sie doch im Widerspruch zu dem bundesweit niedrigsten Einkommen, das die Berliner Lehrkräfte trotz deutlich höheren Durchschnittsalters beziehen. Im Schnitt liegt das Bruttogehalt an Berliner Schulen bei 4.800 Euro und damit rund 400 Euro unter dem bundesweiten Wert. Laut DGB-Besoldungsreport erhalten Berliner Beamte etwa 5% weniger als der Bundesdurchschnitt und 10% weniger als Bayerische oder Bundesbeamte der gleichen Besoldungsgruppe, wobei in Berlin seit 2004 keine Lehrer/innen mehr verbeamtet wurden.
Wie erklären sich also die hohen Bildungsausgaben je Schüler/in in Berlin? Fakt ist, dass keine der wichtigen Kennziffern – Klassenfrequenz, Unterrichtsstunden je Schüler/in, Pflichtstunden der Lehrkräfte – in Berlin merklich vom Bundesdurchschnitt abweicht, eine Ausnahme bildet lediglich die Schüler/innen-Lehrer/innen-Relation in den Klassenstufen 5-10. Als Ursachen für die höheren Bildungsausgaben können lediglich der wesentlich höhere Ganztagsanteil im Grundschulbereich (72% gegenüber knapp 50% im Bundesdurchschnitt) sowie der merklich höhere Anteil „teurerer“ Vollzeitschüler/innen ohne Ausbildungsvertrag im Berufsschulsystem identifiziert werden. Das allein scheint aber als Erklärung nicht auszureichen. Dass die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie die vorhandenen Mittel nur wenig effizient einsetzt, ist eine naheliegende Vermutung, die aber kaum bewiesen werden kann.

Weit unter dem 7%-Ziel

In Berlin sind die Bildungsausgaben je Schüler/in in den letzten Jahren insgesamt gestiegen. Auf der Preisbasis des Jahres 2000 sind die Ausgaben zwischen 1995 und 2004 zunächst um etwa 14% gesunken und damit wesentlich schneller als die Zahl der Schüler/innen, die in dieser Zeit ebenfalls abnahm. Seit 2004 ist ein bemerkenswerter realer Anstieg der Ausgaben von 60% zu beobachten. Im Jahr 2004 gab Berlin noch 4.047 Euro pro Schüler/in aus, im Jahr 2015 waren es bereits 6.486 Euro, ebenfalls inflationsbereinigt auf Preisbasis des Jahres 2000. Dieses Ergebnis klingt zunächst paradox, ist es doch kaum mit der wahrgenommenen Verschlechterung der Arbeitsbedingungen und der Gehaltsentwicklung in Einklang zu bringen. Zur Bewertung der Bildungsausgaben zieht die AG Bildungsfinanzierung der GEW Berlin daher das Bruttoinlandsprodukt (BIP) als Vergleichsgröße heran. Das BIP ist international eine anerkannte Messlatte und es hilft, auch die Berliner Ausgaben richtig einzuordnen.
Vor über zehn Jahren, beim Dresdener Bildungsgipfel im Herbst 2008, gab Bundeskanzlerin Angela Merkel die Zielgröße von

Manfred Schlichthörl und **Hartmut Schurig** engagieren sich in der AG Bildungsfinanzierung der Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft (GEW). Der Artikel basiert auf einem Beitrag für deren Berliner Bildungszeitschrift (BBZ). Weitere Informationen und eine Langfassung der Recherche finden sich auf der Homepage gew-berlin.de.



Paradoxe Entwicklung: Trotz Investitionsstau und bundesweit niedrigster Lehrergehälter gibt Berlin mehr Geld pro Schüler/in aus als alle anderen Bundesländer.
Foto: neonbrand/unsplash.com

7% des BIP für Bildung – ohne Forschung – aus. Diesem Ziel jagen wir bis heute hinterher. Berlin gab 1995 noch 5,8% seines BIP für Bildung aus, im Jahr 2017 waren es nur noch 4,9%. Trotz der absoluten Steigerung seit 2004 sind die öffentlichen Bildungsausgaben des Landes gemessen am BIP also deutlich gesunken. Um das von der Bundeskanzlerin formulierte Ziel zu erreichen, müsste Berlin rund 2% des BIP mehr für Bildung ausgeben. Das wären im Jahr 2017 insgesamt über 2,6 Milliarden Euro bzw. gut 6.000 Euro je Schüler/in mehr gewesen! Bleibt man bescheiden und geht nur von der Hälfte aus, also 1% des BIP, so kommt man immer noch auf eine Summe von über 1,3 Milliarden Euro. Selbst das klingt unrealistisch viel, aber man läge damit nicht nur weit unter dem selbstgesetzten Ziel, sondern auch deutlich unter den Ausgaben anderer Länder wie Australien, Kanada, Neuseeland, Norwegen, Großbritannien oder den USA, die 2015 allesamt 5% oder mehr ihres BIP für Bildung ausgaben.

Mehr ist notwendig

Mit den benannten 1,3 Milliarden Euro ließen sich einige der zentralen Forderungen der GEW Berlin finanzieren. Eine Verringerung der Klassengrößen um zwei Schüler/innen – von derzeit durchschnittlich 23 auf 21 – würde grob überschlagen etwa 360 Millionen Euro kosten. Mit einem ähnlichen Betrag ließen sich die Arbeitszeiten der Erzieher/innen und der sozialpädagogischen Fachkräfte reduzieren sowie die Pflichtstunden der Lehrkräfte von derzeit durchschnittlich 27 auf 25 Wochenstunden senken. Und dann bliebe immer noch viel Geld übrig, um Schulen besser auszustatten und in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Die Kassen des Finanzsenators sind derzeit gut gefüllt. Wann, wenn nicht jetzt, ist die Zeit für Investitionen in die Zukunft?

Wie kann die Kita-Krise gelöst werden?

Interview mit der Gewerkschaftssekretärin Anna Sprenger

In Berlin fehlen tausende Plätze in Kindertagesstätten und auch der Fachkräftemangel ist dramatisch. In seinem Koalitionsvertrag versprach der rot-rot-grüne Senat schnelle Abhilfe. Doch trotz einiger Verbesserungen sind keine nachhaltigen Lösungen in Sicht.

MieterEcho: Der rot-rot-grüne Senat hat Kinderbetreuung und frühkindliche Bildung im Koalitionsvertrag als eine der wichtigsten Aufgaben benannt. Ist er den selbst formulierten Ansprüchen gerecht geworden?

Anna Sprenger: In Bezug auf Arbeitsbedingungen und Vergütung der Beschäftigten hat es sicherlich einige wichtige Schritte gegeben. Aber vor allem dem Anspruch, für jedes Kind einen Kitaplatz anzubieten, ist der Senat definitiv nicht gerecht geworden.
Es ist einfach viel zu spät gehandelt worden. Wir warnen seit Jahren, dass immer mehr Fachkräfte fehlen werden. Bis 2016 ist das weitgehend geleugnet worden. Und jetzt sind wir bei einem Bedarf von rund 5.000 Erzieher/innen angekommen.

Es geht ja nicht nur um Quantität, sondern auch um Qualität. Städte wie Berlin sind in besonderem Maße von großer Kinderarmut betroffen und es gibt viele Kinder mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen. Wie sind die Einrichtungen für diese Herausforderungen aufgestellt?

Von der pädagogischen Ausrichtung her eigentlich ganz gut. Für Integration, Sprachförderung und interkulturelle Erziehung gibt es spezielle Programme. Auch die Kostenfreiheit, die auch die Mahlzeiten miteinschließt, ist ein wichtiger Schritt, um gerade für ärmere Familien den Zugang zu Kindertageseinrichtungen zu ermöglichen. Aber gerade in Einrichtungen an sozialen Brennpunkten wiegt der Mangel an Fachkräften, also nicht nur Erzieher/innen sondern auch Sozialarbeiter/innen, die im Umfeld agieren, besonders schwer.



Foto: Privat

Anna Sprenger, gelernte Erzieherin, ist als ver.di-Gewerkschaftssekretärin für den Bereich Kindertagesstätten zuständig. In dieser Funktion arbeitet sie auch beim Berliner Kita-Bündnis aus Fachverbänden, Trägern und Elternvertretungen mit.

Das eine ist die gewerkschaftliche Sichtweise. Doch wie sehen nach Ihren Erfahrungen die Eltern die derzeitige Betreuungssituation?

Angesichts des raren Angebots sind viele erstmal froh, überhaupt einen Platz gefunden zu haben. Doch dann kommt oft das böse Erwachen, weil man angesichts der Knappheit ja kaum Wahlmöglichkeiten in Bezug auf die pädagogische Konzeption und mögliche Zusatzangebote der Einrichtungen hat. Auch der Personalmangel und die daraus folgende zeitweilige Betreuung in viel zu großen Gruppen sorgt für Unmut.

Wie viele Bereiche der sozialen Daseinsvorsorge ist auch die Kinderbetreuung in starkem Maße von der Privatisierung ehemals kommunaler Einrichtungen geprägt. Welche Auswirkungen hat das?

Das ist in der Tat eine dramatische Entwicklung. Als 2005 die Umstrukturierung begann, waren noch zwei Drittel aller Einrichtungen in kommunaler Trägerschaft. Jetzt sind es nur noch rund 20%. Das war damals ja allgemein die Linie der Landesregierung. Viele gut ausgestattete Einrichtungen sind dann an freie Träger gegangen, während besonders solche mit hohem Sanierungsbedarf beim Land verblieben.

Wie müsste nach Ihrer Auffassung ein Sofortprogramm zur Überwindung der Kita-Krise aussehen?

Wenn man zehn Jahre versäumt hat, die strukturellen Probleme anzupacken, ist es mit Sofortmaßnahmen natürlich schwierig. Wir haben da mit dem Kita-Bündnis, bei dem auch Elternvertretungen und einige Träger mit im Boot sind, einigen Druck ausgeübt, besonders in Bezug auf die Qualität der Betreuung. Wir brauchen zunächst einmal dringend mehr Transparenz, also eine wirklich valide Auflistung der fehlenden Plätze und der nicht besetzten Stellen. Die vom Senat forcierte Anwerbung von Quereinsteigern, die dann berufsbegleitend ausgebildet werden, sehen wir eher kritisch, vor allem wenn dadurch das Fehlen von Fachkräften kaschiert werden soll. Jetzt müssen die Probleme umfassend und strukturell angepackt werden, Schnellschüsse helfen da wenig weiter.

Vielen Dank für das Gespräch.
Die Fragen stellte Rainer Balcerowiak.

„Es muss etwas passieren“

Interview mit Sebastian Hofer vom Marburger Bund

Der öffentliche Gesundheitsdienst (ÖGD) ist neben der ambulanten und stationären Versorgung die dritte Säule des Gesundheitswesens. Zu den Schwerpunkten gehören die Sozialmedizin, der Seuchenschutz, der gesundheitliche Verbraucherschutz, die Hygieneüberwachung und die Prävention, beispielsweise durch Schuleingangsuntersuchungen.

MieterEcho: Derzeit ist fast jede vierte Stelle in den Berliner Gesundheitsämtern unbesetzt. Kann der ÖGD seine Aufgaben überhaupt noch in ausreichendem Maße wahrnehmen?

Sebastian Hofer: Das ist äußerst schwierig. Die Kollegen geben sich zwar die größte Mühe und arbeiten oftmals bis an oder über die Belastungsgrenze. Doch gerade bei den gesetzlich vorgeschriebenen Einschulungsuntersuchungen gibt es oftmals einen großen Zeitverzug. Das betrifft dann besonders Kinder aus ärmeren Familien. Denn besser gestellte Eltern haben in der Regel auch einen besseren Zugang zu ärztlichen Leistungen. Die freien Stellen können aber nicht besetzt werden, weil kaum ein voll ausgebildeter Facharzt bereit ist, ein Mindereinkommmen von bis zu 1.500 Euro brutto pro Monat zu akzeptieren.

Warum gelingt es der Stadt nicht, Abhilfe zu schaffen?

Das ist eine komplexe Gemengelage. Berlin beruft sich auf den Tarifvertrag der Länder, der aber keine spezielle, marktgerechte Eingruppierung für Ärzte vorsieht. Und individuelle Zuschlagsregelungen für neu eingestellte Ärzte stoßen auf Widerstand bei den Personalräten, die eine Schlechterstellung der Altbeschäftigten verhindern wollen. In anderen Bundesländern, wo der ÖGD den Kommunen obliegt, gibt es vereinzelt Möglichkeiten für flexiblere Lösungen.



Foto: Privat

Sebastian Hofer ist Justiziar und Tarifexperte beim Landesverband Berlin-Brandenburg der Ärztegewerkschaft Marburger Bund.

Beim ÖGB gibt es geregelte Arbeitszeiten, kaum Überstunden oder gar Schichtdienste. Ist das keine ausreichende Kompensation?

Wer darauf Wert legt, findet entsprechende Bedingungen mit dennoch angemessener Bezahlung auch in anderen Bereichen, zum Beispiel in medizinischen Versorgungszentren.

Eine umfassende Neuordnung der Besoldung im ÖGD wird einige Zeit in Anspruch nehmen. Bräuchte es nicht Sofortmaßnahmen, um die volle Funktionsfähigkeit des ÖGD gewährleisten zu können?

Die bräuchte es unbedingt, denn die Aufgaben werden ja nicht weniger. Doch ohne eine tarifliche Lösung ist das Problem nicht nachhaltig zu bewältigen. Denkbar wäre beispielsweise, die Vergütung der Ärzte im ÖGD an den Tarifvertrag für die Unikliniken anzukoppeln.

Glauben Sie, dass dem amtierenden Senat die Dramatik der Situation überhaupt bewusst ist?

Im Prinzip ja. Doch es gibt da auch interne Differenzen zwischen den Ressorts für Gesundheit und für Finanzen, denn eine höhere Eingruppierung der Ärzte im ÖGD kostet ja auch was. Und die entsprechenden Abstimmungsprozesse verlaufen recht schwerfällig.

Warum ist es Ihrer im Klinikbereich recht durchsetzungsfähigen Gewerkschaft bisher nicht gelungen, ein attraktives und leistungsgerechtes Vergütungssystem für Ärzte im ÖGD zu erreichen?

Das hat verschiedene Gründe. Zum einen sind viele Ärzte im ÖGD noch verbeamtet. Das heißt, sie dürfen für entsprechende Forderungen nicht streiken. Aber auch das ethische Bewusstsein der Kollegen spielt gerade in der Sozialmedizin eine wichtige Rolle. Die können sich trotz aller extremen Belastungen oftmals kaum vorstellen, ihre Klienten „im Stich“ zu lassen.

Müssen wir also damit leben, dass die öffentliche Gesundheitsversorgung in Berlin den Anforderungen auf unabsehbare Zeit nicht mehr gerecht werden kann?

Ich hoffe nicht. Wir sind weiter in Gesprächen mit dem Land Berlin, aber das ist ein sehr dickes Brett, das wir da bohren müssen. Und wir wollen auch in den laufenden Tarifverhandlungen mit den kommunalen Arbeitgebern eine bundesweite Lösung, der sich das Land Berlin dann kaum verschließen könnte, obwohl es nicht zu diesem Tarifgebiet gehört. Klar ist jedenfalls, dass etwas passieren muss, um die Engpässe im ÖGB zu beseitigen.

Vielen Dank für das Gespräch.
Die Fragen stellte Rainer Balcerowiak.



Foto: Björn Kietzmann

Mehr von uns ist besser für alle

Privatisierung und Ökonomisierung im Gesundheitswesen

Von Nadja Rakowitz

Spätestens seit Mitte der 90er Jahre wurde das Gesundheitswesen von einem System der Daseinsvorsorge zur Gesundheitswirtschaft umgebaut, was sich am deutlichsten in den Krankenhäusern zeigt. Fallpauschalen führen auf der einen Seite zu Über-, auf der anderen Seite zu Unterversorgung. Vor allem Pflegebeschäftigte protestieren gegen die Missstände.

Im Sommer 2015 fand an der Berliner Charité ein historischer Streik statt. Historisch, weil die Beschäftigten, vor allem aus der Pflege, fast zwei Wochen für eine tarifvertragliche Abmachung über mehr Personal streikten und historisch, weil dieser Streik sich wie ein Lauffeuer durch die ganze Bunderepublik verbreitete. Letztlich sorgte er für den aktuellen Politikwandel, der die Krankenhauslandschaft zum ersten Mal seit Jahrzehnten zum Positiven verändern könnte.

Wie konnte es so weit kommen?

Das (west-)deutsche Gesundheitswesen war, seit man systematisch von einem Gesundheitswesen sprechen kann, spätestens aber seit 1945 in Teilen privatisiert. Sowohl die Pharma- und Geräteindustrie als auch die private Krankenversicherung, bei der immerhin 10% der Bevölkerung versichert sind, besteht aus privatkapitalistischen Konzernen, die mit und im Gesundheitswesen Profite machen. Aber auch die ambulante Medizin ist seitdem von (klein-)kapitalistischen Interessen bestimmt. Auf Wunsch der Ärzteschaft arbeiten Kassenärzt/innen (die meisten bis heute) als Kleinunternehmer/innen mit Vertrag mit den gesetzlichen Krankenkassen. Die damit einhergehende frühe Ökonomisierung wurde schon in den 70er Jahren von linken Ärzt/innen kritisiert.

Die weitaus größeren Teile des Gesundheitssystems waren bis Mitte der 90er Jahre nicht profitgetrieben, sondern funktionierten nach Kriterien der Daseinsvorsorge. In den gesetzlichen Krankenkassen gab es weder Wettbewerb noch Konkurrenz. Wenn am Ende des Jahres das Geld nicht reichte, wurden die Beitragssätze erhöht. Krankenhäuser waren öffentlich oder freigemeinnützig, private Krankenhäuser gab es kaum, denn bis Mitte der 80er Jahre galt dort ein gesetzliches Gewinn- und Verlustverbot. Die größten Geldströme in diesem System, die zwischen gesetzlichen Krankenkassen und Krankenhäusern, wurden nie zu Kapital. Und auch in der ambulanten Versorgung durfte zumindest das große Kapital keine Geschäfte machen. Selbstredend gab es auch damals genug Gründe für Kritik am Gesundheitswesen und fortschrittliche Ideen, die Probleme anzugehen. Durchsetzen konnten sie sich nicht.

Umbau zur Gesundheitswirtschaft

Stattdessen setzten sich im Gesundheitswesen die neoliberalen Angebotstheoretiker/innen durch. Von da an wurde das Gesundheitswesen zu einer Gesundheitswirtschaft umgebaut. Die gesetzlichen Krankenkassen wurden von innen heraus von solidarischen Institutionen zu Unternehmen umgewandelt, auch wenn sie bis heute formal keine sind. Von den verschiedenen Regierungskoalitionen wurden Konkurrenz und Wettbewerb, Selbstbehalte, Insolvenz und Kartellrecht in den gesetzlichen Krankenkassen eingeführt. Diese werden heute von Betriebswirt/innen geführt und sie agieren wie Unternehmen. Immer größer ist die Gefahr, dass dies eines Tages auch der Europäische Gerichtshof so sehen und die Krankenkassen unter Wettbewerbsrecht stellen wird. Solidarprinzip und einheitlichen Leistungskatalog wird es dann nicht mehr geben, stattdessen einen „Wettbewerb um Leistungen".

Doch den größten Umwandlungsprozess haben die Krankenhäuser erfahren. Hier wurde zunächst das Gewinnverbot aufgehoben, um der Privatisierung den Boden zu bereiten. Dann wurde das Selbstkostendeckungsprinzip abgeschafft und mit ihm jede gesetzliche Regelung der Anzahl an Fachpersonal im Verhältnis zu Patient/innen. In einer Branche, die zu 60-70% aus Arbeitskraft besteht, mussten Möglichkeiten geschaffen werden, an finanziell wirksamen Stellschrauben zu drehen, um Konkurrenzvorteile erreichen zu können. Diese vor nun fast 30 Jahren getroffenen Entscheidungen sind verantwortlich für den heute diskutierten „Fachkräftemangel", denn sie haben dazu geführt, dass massiv Pflegepersonal abgebaut wurde: von 350.000 Vollkräften in den 90ern auf unter 300.000. Bis heute haben wir – bei massiv angestiegenen Fallzahlen und einer Verkürzung der Verweildauer um die Hälfte - diesen Stand noch nicht wieder erreicht. Wie wurde diese Dynamik in Kraft gesetzt?

Fallpauschalen und Fehlversorgung

In den 90er Jahren überlegten sich Politiker/innen und Gesundheitsökonom/innen, wie sich die Finanzierung grundsätzlich so ändern ließe, dass der Krankenhaussektor zu einem lukrativen Wirtschaftszweig würde. In der politischen Öffentlichkeit wurde dies freilich anders formuliert: Der Kostenanstieg sollte gebremst und die im internationalen Vergleich relativ hohe Verweildauer sollte wie die Anzahl der Krankenhäuser gesenkt werden. Der „Schlendrian" des öffentlichen Sektors sollte durch die Konkurrenz mit den effizienten privaten Krankenhauskonzernen abgeschafft werden; das „Geld sollte den Leistungen folgen". Erreichen wollte man das mit der Einführung der Finanzierung durch diagnosebezogene Fallpauschalen (DRG) Anfang der 2000er Jahre. Jede Krankheit/Diagnose bekam eine solche DRG, ein Relativgewicht bezogen auf den Durchschnittsfall im deutschen Krankenhaus (der das Relativgewicht 1 hat). Dieses Relativgewicht wird jeweils multipliziert mit dem sogenannten Landesbasisfallwert des jeweiligen Bundeslandes. Die daraus resultierende Geldsumme bestimmt die Einnahmen des Krankenhauses für den jeweiligen Patienten. Bei jeder DRG ist auch eine durchschnittliche Verweildauer hinterlegt, die möglichst nicht überschritten, ja tendenziell eher unterschritten werden muss, denn die Geldsumme für den Fall bleibt die gleiche. Die in Konkurrenz zueinander stehenden Krankenhäuser müssen seitdem – unabhängig davon, ob sie profitgesteuert sind oder nicht – agieren, als ob sie Unternehmen seien. Auch sie wurden von innen heraus privatisiert. Sie müssen einerseits durch höhere Fallzahlen möglichst ihre Einnahmen steigern und sie müssen andererseits durch Einsparungen am Personal ihre Kosten senken. Und sie müssen versuchen, „nicht lukrative Fälle", also Fälle, die mehr kosten als die DRG einbringt, zu vermeiden. Damit ist systematisch Unter- und zugleich Über- und Fehlversorgung gesetzt. Für die Patient/innen heißt dies zum Beispiel, dass sie mit einer medizinisch unnötigen Bandscheibenoperation versorgt werden (Überversorgung), nach der Operation aber auf einer völlig unterbesetzten Station landen, auf der das wenige Personal gar nicht in der Lage ist, sie adäquat zu pflegen (Unterversorgung). Inzwischen sind alle Abläufe im Krankenhaus dem betriebswirtschaftlichen Kalkül untergeordnet. Ein professionelles Arbeiten mit hohen ethischen Standards ist strukturell verunmöglicht. Die Leistung folgt dem Geld.

Hinzu kommt, dass nicht nur die innere sondern eine ganz handfeste Privatisierung stattgefunden hat. Dies war ja auch der Sinn der ganzen Sache. Heute sind mehr als ein Drittel der Krankenhäuser privateigentümlich geführt. Bei den Konzernen erleben wir die politökonomisch üblichen Konzentrationsprozesse, was eine Umkehr zur Daseinsvorsorge immer schwieriger machen wird. Umso wichtiger ist es, dass es nun im Bereich des Wohnens eine Debatte um Enteignung von großen Konzernen gibt. Auch wenn „Enteignung" bei den Krankenhäusern der falsche Begriff ist, denn es waren die Versicherten und die Bürger/innen, die bei der Privatisierung der Krankenhäuser enteignet wurden. Hier geht es also um „Wiederaneignung".

Unmöglich erscheint auch dies nicht mehr. Denn es gibt inzwischen so viel Widerstand und Protest, so viele Streiks der Beschäftigten (für mehr Personal bzw. eine gesetzliche Personalregelung) wie wir es noch vor ein paar Jahren nicht für möglich gehalten haben. Inzwischen hat dies selbst bei einem konservativ-liberalen CDU-Gesundheitsminister wie Jens Spahn seine Wirkung getan. Durch das Pflegepersonalstärkungsgesetz wird die Pflege in Zukunft aus den DRG herausgerechnet und über ein Selbstkostendeckungsprinzip finanziert. Andere Gesetze gehen zwar in eine ganz andere Richtung, aber ein Anfang in die richtige Richtung ist – dank des massiven Drucks in den Betrieben und auf der Straße – gemacht. Die politische Bewegung in den anderen Bereichen der Daseinsvorsorge, besonders die im Wohnungssektor, und die Bewegung im Krankenhaussektor können sich wechselseitig beflügeln. Und so gilt im weitergehenden Sinn der Slogan der Charité-Streikenden: „Mehr von uns ist besser für alle."



Foto: Privat

Nadja Rakowitz ist Geschäftsführerin und Pressesprecherin des Vereins demokratischer Ärztinnen und Ärzte (vdää). Der vdää versteht sich als Alternative zu standespolitisch wirkenden Ärzteverbänden.



Nordansicht der 1930 erbauten Siedlung Dessau-Törten, Laubenganghaus. Architekt war Hannes Meyer gemeinsam mit der Bauhaus-Bauabteilung. Foto: Stiftung Bauhaus Dessau

Das Bauhaus und der soziale Gedanke

Eine Betrachtung 100 Jahre nach seiner Gründung

Von Simone Hain

Im 100. Jahr nach seiner Gründung ist das Bauhaus umstritten wie eh und je. Mehr als 70 Millionen Euro hat der Bund für die zahlreichen, 365 Tage laufenden Aktivitäten zu seinem Gedenken ausgegeben. Sie helfen zwischen Karlsruhe und Rathenow im Alltag zu entdecken, wie viel Bauhaus in Schulbauten, Volkshäusern und vor allem Wohnsiedlungen aus der Zeit der Weimarer Republik eigentlich steckt. Der soziale Gedanke, der das Schaffen am Bauhaus prägte, findet heute hingegen wenig Beachtung.

Als staatliche Hochschule prägte diese Versuchsanstalt für neue Gestaltung weithin das, was man als Bauen der öffentlichen Hand gegen die spekulativen Interessen von privaten Bauherren mit einer Aura von einleuchtender Vernunft versehen wollte. Sachlichkeit, gesellschaftlich verantwortete Funktionalität, industrieller Charakter und technische Perfektion zeichnen jene Bauwerke aus, mit denen die Tradition des sozialen Wohnungsbaus und einer staatlichen Daseinsfürsorge einmal begann. Selbst das Ornament früherer Zeiten galt nun als sinnlos verschwendete menschliche Energie. Aus dem selben Grund der Energieersparnis und kulturellen Angemessenheit, einfach weil das Tippen an der Schreibmaschine ohne Seitenbewegungen der kleinen Finger schneller geht und eine Schrift ohne Majuskeln gleichförmiger und verbundener aussieht, wurde am Bauhaus konsequent klein geschrieben. Grundsätzlich alles, was Menschen hervorbringen, wurde unter dem Aspekt des kulturellen Fortschritts in Frage gestellt. Zeichen setzen für eine anders verfasste Zivilisation, die sich in ihren Gegenständen selbst beschenken will: in Spielzeug, Gebrauchskeramik und Wandbehängen ebenso wie in modernen Drucksachen, textilen Stoffen oder platzsparenden Möbeln für die Volkswohnung.

Prof. Dr. Simone Hain ist Architekturhistorikerin, Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und war zuletzt Leiterin des Instituts für Stadt- und Baugeschichte an der Technischen Universität Graz. Ihre Schwerpunkte sind Stadtforschung und Geschichte des modernen Planens und Bauens.

Was darf die Avantgarde?

Das Bauhaus arbeitete in allen Phasen und unter allen drei Direktoren, trotz inhaltlicher Veränderungen, für eine Kultur, die betontermaßen von der Idee der von Entfremdung befreiten Produktion ausging, von Werktätigkeit und Emanzipation auf breitester Linie. So nahe sollten sich Arbeit und Kunst nie wieder kommen wie in jenem Experiment, das das Bauhaus vor allem in den fruchtbaren Dessauer Jahren war. Triadisches Ballett und ergonomisch gestaltete Laborstühle sind beides Kinder der selben Idee: Der Traum von einer Kultur höchster Anmut und geringster körperlicher Mühe. Entfaltung der

menschlichen Wesenskräfte in den Dingen, die man nicht nur konsumiert, sondern vor allem auch wirklich brauchen kann.
Bis heute geht der Streit nun darum, ob ein wie auch immer geartetes öffentliches Interesse, und sei es das der befreiten Produzenten des gesellschaftlichen Reichtums selbst, dem privaten Nießbrauch der Erde Grenzen setzen dürfe und ob eine weltanschauliche Vorhut, eine politische oder künstlerische Avantgarde dem Volk den Weg zu solidarischem, vernünftigem, platz-, zeit- und energiesparendem Verbrauch aufzeigen soll oder in an die Grenzen des Vernünftigen stetig erinnerndem Produktdesign gar vorschreiben kann. Jedem eine wohlfeile und gleichartige Wohnung von gleicher, seriell festgelegter Beschaffenheit in dieser potenziell kommunistischen Idee aus dem Bauhaus, die im DDR-Wohnungsbauprogramm gipfelte, zeigt sich der ganze schwierige Zusammenhang vielleicht am deutlichsten. Egalität und, auch noch globale, Solidarität ist ein hoch umstrittener Wert in einer Welt der fortgeschrittenen Individualisierung. Am Bauhaus wurde aber genau in dieser Konsequenz gedacht. Die Forderung eines möglichst guten Lebens für alle, wie Walter Gropius es als seine Mission betrachtete, ruft Fragen nach den Grenzen auf, nach Verteilungsgerechtigkeit und allgemein akzeptierten Standards. Der Universalismus des Bauhauses sei sein größter Fehler gewesen, hört man einige der Protagonisten des Gedenkens dieser Tage klagen. Die Bauhäusler hätten die Welt nicht nur mit Normen für den persönlichen Verbrauch an Erdoberfläche im Wohnen, dem minimierten Konsum an Gegenständlichkeit, Askese und Bequemlichkeit (wie beim Schreiben) beglücken wollen, sondern auch noch die immer gleich gestalteten Designformeln in die Welt gesandt: Abstrakte Kunst, ornamentlose Strukturtapeten, coole Metallobjekte oder weiße Zeilenbauten in Beton. Funktionalistische Stempelstädte strikt nach der Sonne ausgrichtet verbreiteten sich rund um die Welt.

„Kathedrale des Sozialismus"

„Wollen, erdenken, erschaffen wir gemeinsam den neuen Bau der Zukunft, der alles in einer Gestalt sein wird: Architektur und Plastik und Malerei, der aus Millionen Händen der Handwerker einst gen Himmel steigen wird als kristallenes Sinnbild eines neuen kommenden Glaubens", heißt es im Bauhaus-Manifest von 1919.
Die „Kathedrale des Sozialismus" als Symbol einer großen Zusammengehörigkeit von Millionen – ist daran heute noch ein Funke von Interesse? Und geht die ganze aktuelle Feierei nicht ganz und gar daneben, weil sie den kategorischen Imperativ nicht mehr hört? Verwerft alles, was euch unfrei und egoistisch macht. Während Lyonel Feiningers berühmtes Titelbild des ersten Bauhaus-Manifests heute Merchandising-Produkte wie Brillenetuis oder Krawatten ziert, ist die Frage nach dem Gehalt dieses Symbols, nach der Bedeutung des Programms, Provokation genug geblieben. Gibt es ein gemeinsames Interesse an Zukunft überhaupt noch? Hat es je eine Zeit gegeben, die sich darin einig war, was eine neue zivilgesellschaftliche Religion bedeuten könne, die Bruno Taut in seinem Buch „Die Stadtkrone" als die einzige in einer atheistisch gewordenen Gesellschaft noch lebensfähige Vision betrachtete? Es war der soziale Gedanke.
Das Bauhaus wurde drei Mal von rechtsradikalen Kräften attackiert und zur Aufgabe gezwungen, in Weimar, in Dessau und zum Schluss in Berlin. So gesehen, war es seit 1922 beständig auf der Flucht. Es heute als eine grundsätzlich unpolitische, blütenrein weiße Trainingsstätte der Kreativität zu feiern, ver-



Bauhausköpfe (aus dem Bauhaus-Fotoalbum von Fritz Schreiber).
Foto: Stiftung Bauhaus Dessau



Die Weiße Stadt in Reinickendorf ist die letzte Siedlung der Moderne, die in der Weimarer Republik gebaut wurde. Foto: Matthias Coers

fehlt diese Tatsache allein aus dem Grunde, dass die Zeitgenossen und die spätere Generation das immer anders gesehen haben - sei es auch in unterschiedlicher Lesart.
Bei den derzeitigen Ruhmesfeiern wie bei den hoch kritischen Fragen nach dem Bauhaus im Nationalsozialismus entsteht der gleiche ungute Eindruck, das Bauhaus sei ein für alle Mal erledigt, ein reichlich historisches Phänomen, keineswegs noch aktuell. Alles sei letztlich darauf hinaus gelaufen, die Kreativindustrie zu begründen, eine GmbH für Baukastenhäuser ins Leben zu rufen, oder „vision in motion" als coolen Werbekanal zu promoten. Das Bauhaus, hört man bisweilen, sei letztlich eine Schule jenes smarten Opportunismus gewesen, der inzwischen gänzlich alternativlos die Welt regiert.

Geprägt von Krieg und wirtschaftlicher Krise

Das ist der springende Punkt, auf den alle Beiträge in diesem Jubiläumsjahr zielstrebig hintreiben. Die revolutionäre Schule wird gefeiert, weil man sich in der aufgeputzten, spiegelglatten Fassade so fein selber bespiegeln kann. Was dahinter steckt, interessiert nicht. Oder vielleicht doch? Das Bauhaus ist das Kind eines verheerenden, des ersten maschinell geführten Krieges und der tiefsten Krise der kapitalistischen Wirtschaftsweise überhaupt gewesen. Ab Ausbruch der Krise im Jahr 1911 musste jedem reflektierenden Menschen bewusst sein, dass der Liberalismus den gesellschaftlichen Untergang bringt, und die Idee einer planvoll geleiteten Volkswirtschaft wurde zum Imperativ. Bedarfsproduktion statt des stetigen Zyklus von Überschuss und folgender Vernichtung, Krisen, Krieg, Verknappung und Not. Die Idee der Bedarfswirtschaft sprengte allerdings die Grenzen des herrschenden Dogmas der bürgerlichen Welt. Denn Bedarfsorientierung schränkt Freiheitsrechte ein, setzt spekulativem Eigeninteresse Grenzen, fragt nach dem Gemeinwohl ebenso wie nach den für alle geltenden Maßstäben, bedarf einer anderen Kultur, einer Selbstverständlichkeit für das Grundprinzip gerechten Teilens, Einteilens, Vorausschauens. Die deutsche Novemberrevolution war ein entschlossener, kollektiver wie freudvoller Aufbruch, der nicht allein auf einen Wechsel der Regierungsform hinauslief, sondern dem Leitspruch einer neuen Lebensweise gehorchte. Nicht mehr Reform wie unter dem Polizeischutz der Kaiserzeit, sondern Umsturz des gesamten Systems. Sofort mit der Gründung des Bauhaus begann aber auch der Ärger mit der bürgerlichen Gesellschaft. Die Bauhäusler waren arm, schockierend arm. Aber sie besetzten den öffentlichen Raum der Provinzstadt Weimar mit einer Lebenslust, die frustierte Herzen um Luft ringen ließ. Diese Habenichtse waren aufreizend fröhlich, und vor allen Dingen „Kommune". Hatte der Grundgedanke darin bestanden, allen den Umgang mit Kunst in der Ausbildung zu ermöglichen, aber gleichzeitig durch einen doppelten Lehrabschluss mehr existenzielle Sicherheiten anzulegen, wurde das bürgerliche Weimar umgehend garstig, als die ersten Absolventen als am Bauhaus ausgebildete Handwerksmeister für Möbel, Keramik, Drucksachen, Metall auf den begrenzten Markt drängten. In Weimar hatte die politische Fronde gegen das Bauhaus ihre wirtschaftlichen Wurzeln im Verdrängungswettbewerb und Konkurrenzbetrieb. Wer nicht als Künstler Fuß fassen konnte, gründete ein Gewerbe, und das refompädagogische Spielzeug, die Webereien oder Tongefäße von Bauhaushandwerkern waren sehr gefragt. Waren die fremdenfeindlichen und auf „sittenwidrige" Lebensformen begründeten rechten Attacken anfangs noch vereinzelt gewesen, schloss das Weimarer Bürgertum spätestens dann die Front, als Absolventen jener Schule zu ernsthaften wirtschaftlichen Konkurrenten aufstiegen. Auf Druck rechter Kräfte wurde das Bauhaus in Weimar geschlossen … und erhielt prompt Einladungen aus einem anderen Dutzend Städten, sich in ihren Kommunen niederzulassen.

Die Weiße Moderne beginnt in Dessau

Dass dabei Dessau siegte, ist einem Vertreter der Arbeiterbewegung zu danken, dem Freidenker und Sozialdemokraten Heinrich Pëus. Er holte das Bauhaus in das anhaltinische Zentrum der Aufklärung, an einen Ort, wo schon im 17. Jahrhundert die illegal gedruckten Rosenkreuzerschriften zur „Totalreformation der ganzen weiten Welt" aufgerufen hatten. Dessau war, anders als Weimar, eine Industriestadt und dem Zeichen der Zeit folgend änderte spätestens jetzt das Bauhaus die Richtung vom Handwerklichen hin zur industriellen Produktion. Eigentlich beginnt alles, was wir heute für „Bauhaus" halten, erst hier, in Dessau. Schon mit den Bauten der berühmten Schule von Walter Gropius, den kühl sachlichen weißen Kuben der Meisterhäuser, der technoiden Kunst von Moholy-Nagy entsteht jene eindeutige ästhetische Sprache, die man „Funktionalismus", „International Style" oder Weiße Moderne zu nennen gewohnt ist. Rationalisierungsprogrammatik im Zeichen des sozialdemokratisch gestützten Projekts einer Wirtschaftsdemokratie, die auf Interessenausgleich und Aushandeln beruht. Mit einigem Recht könnte man sagen, dass sich in Dessau, unter Walter Gropius, in hier kreierten Erzeugnissen und Technologien die visuelle Identität der kurzen Prosperitätsjahre der Weimarer Rebulik herauskristallisiert, der gestalterische Code, mit dem entwickelte Industrie und Technik zu Herzen gehen kann. Ein Schönes darstellen. Und ausgerechnet da kommt einer daher, der das grünende Gras der Versöhnung mit der Zweckrationalität der Industrie mit Radikalität abfrisst. Die Rolle von Hannes Meyer, dem zweiten Bauhausdirektor, stellt das insge-

samt strittige Moment für eine allzu leichte Konsumierbarkeit des Bauhauses bis heute dar. Die Zauberformeln der Weißen Moderne waren noch nicht das letzte Wort aus der Schule, die aufgebrochen war, den sozialen Gedanken auf die Probe zu stellen.

Hannes Meyer ist wie ein Komet am Himmel der Architektur aufgestiegen, weil er im Wettbewerb für das Viertel des Völkerbundes in Genf zusammen mit seinem Kollegen Hans Wittwer ein umwerfend kühnes konstruktivistisches Gebilde entworfen hat, das so bis dahin eigentlich nur von der sowjetischen Avantgarde erwartbar gewesen wäre. Eigentlich ist Meyer von Haus aus Siedlungsbauer und hat unter anderem für die Firma Krupp Arbeiterwohnungen realisiert. Selbst ein Waisenkind, hatte er als Maurer Erfahrungen mit anarchistischen italienischen Wanderarbeitern gewonnen und war im Übrigen vollständig auf genossenschaftliche Formen der Selbstorganisation geeicht. Gropius berief ihn zum Leiter der erstmals in Dessau eingerichteten Architekturabteilung und zog sich kurz darauf ganz aus der Schule zurück, vermutlich weil ihm das Pflaster aus wirtschaftlich-baupolitischen Gründen zu heiß wurde. Die Siedlung Dessau-Törten ist viel zu teuer geraten für einen Arbeiterhaushalt, und sie weist, für ein Bauexperiment verständlich, sehr erhebliche Ausführungsmängel auf. Selbst Heinrich Pëus muss unter der Kritik der arbeiterlichen, sozialdemokratischen Bauherren seine Unterstützung für Gropius und das Bauhaus zurückziehen. Die Schule soll ihren Etat selbst erwirtschaften.

Wirtschaftliche Zwänge und interner Konflikt

Das ist, nach dem erst in diesem 100. Jubiläumsjahr von der Forschung sachlich erarbeiteten Wissensstand, eine existenzielle Herausforderung, die das von Meyer schließlich geleitete Bauhaus souverän meistern wird. Vor allem dank der Weberei, durch die Arbeit der Frauen, die Arbeit in der Ausbauwerkstatt, durch Produktionsüberführung von Tapeten und ertagswirksame Reklameaufträge kommt das wirtschaftlich fast schon aufgelaufene Schiff in neues Fahrwasser. Gemeinsinn regiert das Haus, vor allem das interne Kommunewesen festigt sich durch Meyers Politik der flachen Hierarchien. „Die führerlose Schülerrepublik" räumt den seit 1927 gut organisierten kommunistischen Studierenden viele Möglichkeiten der Teilhabe ein. Sie bekommen die Unterstützung der Mehrheit, weil sie wirklich den Interessen der Studierenden dienen. Das Haus ist jetzt antiautoritär, Frauen wie Lotte Beese können selbst Architektur studieren, eine ehemalige Schülerin steigt zur Professorin auf, allerdings mit wesentlich weniger Gehalt. Aber ein wirtschaftlicher Konflikt unterminiert, diesmal auch über interne Spannungen, die Entwicklung gedeihlicher Verhältnisse. Die Maler des Bauhauses, namentlich Paul Klee und Wassily Kandinsky, sind inzwischen so berühmt, dass ihre Werke am Kunstmarkt Millionenbeträge erzielen, während die an Industrieforschung beteiligten Abteilungen monatsweise um das Überleben der Schule kämpfen. Der Direktor, alles andere als ein Kunstfeind, wie jahrzehntelang rufschädigend kolportiert worden ist, will die Personalmittel zugunsten der wirtschaftlich ertragreichen wie der propagandistisch wirkungsvolleren Bereiche umschichten.

Das Dilemma wird durch die Tatsache forciert, dass sich der Direktor, vermutlich in Berlin, wo sein Büro die Bundesgewerkschaftsschule des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbunds entwirft, politisch radikalisiert. Von Ebert-Scheidemannschen, rechten sozialdemokratischen Positionen rutscht Hannes Meyer unter dem Einfluss des KPD-Mitbegründers Hermann Duncker ganz auf die Seite der radikalen Linken. Er kritisiert nun das kalte Werk der Technokratie, das, was man heute „Fordismus" nennt. An seinen Bauwerken jener Zeit kann man gut studieren, wie es gemeint ist. Den teuren Villen und kleinbürgerlichen Siedlungszeilen von Gropius stellt Hannes Meyer in Dessau wie zur Demonstration seiner Weltanschauung zwei Stockwerksbauten mit Laubengängen als traditionelle proletarische Wohnform gegenüber. Das große programmatische Werk für die Gewerkschaften in Bernau bei Berlin ist nicht im strahlend weißen Vorzugsmaterial der Rationalisierungsmoderne, reinem Beton, errichtet, sondern arbeitet mit der Anmutung von Ton, Steinen, Erden, Ziegeln, die traditionell als das Material der Arbeiterbewegung gelesen worden sind, weil es ihre Maurerarbeit lobt und gut bezahlte Qualitätsarbeit verlangt. Diese Programmänderung zittert über Monate vor sich hin, in denen die Vertreter der „freien Kunst" hinten herum zur Gegenwehr ausholen können. Hannes Meyer wird fristlos entlassen. Ihm hilft auch nicht, dass er zuvor zum Selbstschutz die sehr konstruktiv mitarbeitenden kommunistischen Studierende relegiert. Nur kurze Zeit später wird das Bauhaus von der Stadt Dessau geschlossen. Im Stadtrat stimmt allein die kommunistische Fraktion noch für dessen Erhalt.

Die Nationalsozialisten mussten diese Institution, das Bauhaus auf dem Höhepunkt seiner sozialen wie sozialistischen Selbstwirksamkeit, mit Notwendigkeit schließen, weil dessen soziale Strahlkraft und kritische Intervention 1930 erheblich und wesentlich geworden war. Die Frage ist, 100 Jahre danach, mitten im Abfeiern, welche gesellschaftlichen, humanistischen Aufgaben seither eigentlich verwaist sind? Wo wäre heute der soziale Gedanke, welche Art von Gestaltung und welche künstlerische Praxis würde ihn stützen? Ein Slogan dieses Bauhausjahres lautet schön traditionsbewusst: „Die Welt neu denken". So lange dazu noch Zeit ist.



Die Wohnsiedlung Schillerpark im Wedding wurde in den 1920er Jahren nach Plänen des Architekten Bruno Taut errichtet. Foto: Marbot/Wikipedia

Scheitert der Stadtentwicklungsplan Wohnen?

In Lompschers Entwurf fehlen 100.000 Wohnungen, sagt die SPD und verweigert die Zustimmung

Von Philipp Mattern

Bisher tat sich der Senat schwer damit, die selbst gesteckten Neubauziele zu erreichen. Nun droht sogar die Analyse von Bedarfen und die Identifizierung von Flächenpotenzialen zu einem ernsthaften Problem zu werden. In der rot-rot-grünen Koalition eskalierte in den vergangenen Wochen ein monatelang schwelender Streit um den Entwurf eines neuen Stadtentwicklungsplans Wohnen (StEP Wohnen) für das Jahr 2030.



Die Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen werden immer länger und der Entwurf zum StEP Wohnen hinkt der Realität hinterher, geht er doch von einem Bevölkerungsanstieg bis 2030 aus, der möglicherweise schon übernächstes Jahr erreicht sein dürfte.
Foto: Matthias Coers

Der StEP Wohnen ist die Grundlage der städtebaulichen Planung. Mit ihm soll festgestellt werden, „wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030“, erklärt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Ursprünglich sollte der StEP Wohnen Anfang dieses Jahres beschlossen werden. Bereits im Herbst hatte es schwerwiegende Einwände der SPD gegenüber einem von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) vorgelegten Entwurf gegeben. Der Entwurf verniedliche die Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und rechne den zukünftigen Neubaubedarf herunter, meinte der SPD-Fachausschuss „Soziale Stadt“. Nun forderte dieses Gremium den Regierenden Bürgermeister Michael Müller (SPD) sowie alle sozialdemokratischen Senator/innen auf, den Entwurf im Senat zu blockieren. Seitdem liegt der StEP Wohnen auf Eis.

Lompschers Entwurf erkennt einen Bedarf von 194.000 zusätzlichen Wohnungen bis 2030, demgegenüber steht ein Flächenpotenzial für knapp 200.000 neue Wohnungen. Die Rechnung in sich geht also auf. Die Zahlen, mit denen hier gearbeitet wird, seien jedoch veraltet, meint die SPD, und kritisiert zudem den zu langsamen Abbau des ohnehin zu niedrig angesetzten Fehlbestands, der sich in den letzten Jahren aufgestaut hat. Nach Schätzungen des SPD-Fachausschusses „Soziale Stadt“ bräuchte Berlin bis 2030 rund 300.000 neue Wohnungen.

Prognosen übertroffen

Die Senatsverwaltung rechnet im StEP Wohnen mit der mittleren Variante der eigenen Bevölkerungsprognose. Diese erwies sich in den vergangenen Jahren regelmäßig als deutlich zu gering. Der SPD-Fachausschuss verweist in seiner Argumentation auf die – in den letzten Jahren tatsächlich realistischere – obere Variante der Senatsprognose sowie auf weitere Studien der Forschungsinstitute Empirica, Prognos und dem Institut der Deutschen Wirtschaft (IW), die allesamt noch einmal deutlich darüber liegen. Die erneute Kritik der SPD kann sich auch auf den inzwischen erfassten Bevölkerungszuwachs von 2018 stützen, der mit 36.000 Personen abermals die amtliche Prognose um mehr als das Doppelte überstieg. Ob ein SPD-Stadtentwicklungssenator den Job besser gemacht hätte, steht auf einem anderen Blatt. Was die Zahlen angeht, so müssen die Einwände als schlichtweg zutreffend angesehen werden. Lompscher verteidigt indes ihre Zahlen und hält am Entwurf fest.

Wie es nun mit dem StEP Wohnen weitergeht, ist ungewiss. Die Situation scheint verfahren: Die SPD kann ihre Kritik nicht einfach revidieren, das wäre unglaubwürdig. Lompschers Verwaltung kann den angemahnten Fehlbestand auch nicht ohne Weiteres in die Berechnungen aufnehmen, denn einem zusätzlichen Bedarf von 100.000 Wohnungen müsste auch ein Flächenpotenzial in derselben Größenordnung gegenüber gestellt werden, alles andere wäre eine offene Kapitulation vor den Herausforderungen des Wohnungsmarkts. Dieses Potenzial ausfindig zu machen, dürfte auf Grundlage der bisher vorliegenden Daten kaum zeitnah gelingen. Wie ein „Kompromiss“ zwischen den Senatsparteien in dieser Sache aussehen könnte, ist unklar.

Die Bedarfe und Potenziale im StEP Wohnen stellen noch keine „echten“ Wohnungen dar, schon gar nicht bezahlbare. Wenn der Senat aber selbst dieses basale Planwerk nicht mehr zustande bekommt, ist das für die zukünftige Wohnungspolitik ein düsteres Zeichen.

15 Jahre GSW-Verkauf

Ein Rückblick auf die Privatisierung und was sie für die heutige Wohnungspolitik bedeutet

Von Philipp Möller

Am 25. Mai 2004 privatisierte der damalige rot-rote Senat die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW). 65.700 Wohneinheiten gingen an ein Konsortium bestehend aus dem Whitehall-Fonds der Investmentbank Goldman Sachs und der Investorengesellschaft Cerberus. Der Private-Equity-Fonds wurde nach dem Börsengang im Jahr 2013 durch die Deutsche Wohnen übernommen. Wenige Tage vor dem 15-jährigen Privatisierungsjubiläum übergab Die Linke, aufwendig medial in Szene gesetzt, 10.243 Unterschriften an die Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen". Stehen wir vor einer Zeitenwende in der Berliner Wohnungspolitik?



Die GSW ist immer wieder Ziel von Protesten, so auch im Mai 2014 anlässlich der Blockupy Aktionstage.
Foto: Florian Boillot

„Privare" heißt aus dem Lateinischen übersetzt „rauben". Die Privatisierung der GSW symbolisiert wie wohl kein anderes Ereignis den neoliberalen Raubzug im Berliner Wohnungssektor, der in den 1990er Jahren zum Anlauf ansetzte und zwischen 2002 und 2011 unter der Wowereitschen Regierung aus SPD und PDS seinen Höhepunkt fand. 1990 befanden sich 482.000 Wohnungen in kommunalem Besitz, 2005 waren es noch rund 270.000. Der Durchmarsch der „globalen Enteignungsökonomie" (Christian Zeller) beschränkte sich nicht nur auf die Wohnungssphäre. Viele weitere, zuvor tendenziell dekommodifizierte Bereiche der öffentlichen Daseinsfürsorge wie der Verkehrs-, Bildungs- oder Gesundheitssektor wurden durch Privatisierungen der kapitalistischen Verwertungslogik unterworfen. Die Folgen sind überall spürbar (siehe S. 4 - 11). Für die GSW zahlte das Käuferkonsortium läppische 405 Millionen Euro und übernahm die Schuldenlast von 1,56 Milliarden Euro. Zustande gekommen waren die Schulden vor allem durch „In-sich-Verkäufe" in den 90er Jahren, bei denen eine städtische Wohnungsbaugesellschaft eine andere kaufen und den Kaufpreis an den Senat abführen musste. Als Gegenleistung für den Verkauf verlangte der Senat eine Selbstverpflichtung der Käufer, die sozial- und wohnungspolitischen Ziele der GSW weiterzuverfolgen und auf die Aufteilung der Bestände und Luxussanierungen zu verzichten. Mindestens 10 Jahre sollten die Investoren die GSW-Häuser halten. Es kam bekanntlich anders: Cerberus filetierte die Bestände bereits kurz nach dem Erwerb und rekapitalisierte innerhalb von zwei Jahren durch den Verkauf des Geschäftsstellenhauses und weitere Transaktionen rund ein Viertel des Verkaufspreises, was in etwa der Beteiligung der Anleger entsprach. Das Verbot der Weiterveräußerung der Investorenanteile hob das Abgeordnetenhaus 2010 mit den Stimmen von SPD, Linken und FDP auf. Wesentlicher Strippenzieher dieser Entscheidung war der damalige SPD-Fraktionsvorsitzende und heutige Bürgermeister Michael Müller, der 2004 die Privatisierung der GSW als „politisches Projekt" feierte. Der Weg zum Börsengang war frei.

„Progressive Entstaatlichung"

Die Debatten jener Zeit muten heute grotesk an. Dietmar Bartsch, damals Generalsekretär der PDS, legitimierte Privatisierungen als „progressive Entstaatlichungen". Bartsch stellte die Frage in den Raum, „inwieweit der Staat Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge selbst erbringen muss und inwieweit er ihre Erbringung gewährleisten muss". Der GSW-Verkauf folgte dieser Logik. Heute steht die Eigentumsfrage wieder im Raum. Angesichts der Legitimationskrise der neoliberalen Wohnungspolitik übt sich so manche/r Politiker/in links der Mitte derzeit in verbaler Radikalität. Das sollte aber nicht darüber hinweg täuschen, dass es wesentlich schwieriger ist, dem Kapital seinen Besitz zu entreißen als ihm öffentliches Eigentum zu überlassen. Dementsprechend naiv sind Verhandlungsangebote seitens des Bürgermeisters über einen Rückkauf der GSW-Bestände. Gleichzeitig versucht die Politik über die Aushandlung von Kooperationsvereinbarungen die börsennotierten Wohnungsunternehmen auf einen sozialeren Kurs zu trimmen. Die gesellschaftliche Kontrolle über die Wohnungen erlangen sie dadurch noch lange nicht zurück, auch wenn sich das so manche/r Politiker/in wünscht. Das Beispiel der GSW-Privatisierung macht deutlich, wie leicht sich Investoren ihrer sozialen Vorgaben entledigen.



Auch Demonstrationen gegen die Bebauung zeigten keine Wirkung. Die Linkspartei privatisiert weiter und schiebt die Verantwortung zwischen Landes- und Bezirksebene hin und her.

Foto: Björn Kietzmann

Privatisierung an der Rummelsburger Bucht

Nach dem nun beschlossenen Bebauungsplan werden öffentliche Flächen privatisiert

Von Peter Nowak

Am 29. April beschloss die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Lichtenberg mit großer Mehrheit den Bebauungsplan Ostkreuz. Über die Nutzung des etwa 30.000 Hektar großen Areals wird seit 1992 diskutiert. Doch erst in den letzten Monaten war eine Protestbewegung gegen den Bebauungsplan entstanden, die seit Herbst 2018 mehrere Demonstrationen und andere Aktionen auf die Beine gestellt hat. Anfang März dieses Jahres legte die Initiative „Rummelsburger Bucht retten" einen alternativen Bebauungsplan vor. Er sah eine größere Anzahl von bezahlbaren Wohnungen sowie mehr Freiflächen vor. Dafür sollte das Riesen-Aquarium „Coral World" gestrichen werden. Mit dem Beschluss der BVV wurde das Alternativmodell Makulatur.

Heftig in der Kritik stand nach der Abstimmung Die Linke, die in Lichtenberg den Bürgermeister stellt und gemeinsam mit SPD und CDU mehrheitlich dem umstrittenen Plan zugestimmt hat. Er habe dem Alternativplan durchaus positive Seiten abgewinnen können, doch der sei um Jahre zu spät gekommen, erklärte der fachpolitische Sprecher für Stadtentwicklung und Verkehr der Linksfraktion der BVV, Antonio Leonhardt. Das zentrale Hindernis für die Umsetzung der Alternativpläne seien die bereits getätigten Grundstücksverkäufe an private Investor/innen. Die Initiative „Rummelsburger Bucht retten" habe den Eindruck erweckt, die privatisierten Grundstücke könnten wieder zurückgekauft werden. Das sei aber rechtlich nicht möglich, so Leonhardt. Das so genannte Optionsrecht gebe den Investor/innen, nicht aber dem Bezirk, die Möglichkeit, vom Grundstückskauf zurückzutreten. Angesichts der Gefahr, dass die Grundstücke weiter jahrelang brach gelegen hätten, sei der jetzt beschlossene Bebauungsplan ein Fortschritt. Leonhardt verweist auf die bei den Schlussverhandlungen erreichten Verbesserungen, wie den Bau einer Schule und einer Kita sowie einen höheren Anteil günstiger Wohnungen. Er sieht hier auch einen Erfolg der Proteste, an denen sich viele Anwohner/innen mit Kindern beteiligten, weil ursprünglich weder Schule noch Kita im Bebauungsplan vorgesehen waren.

Auch R2G verkaufte Grundstücke

Kritisch äußerte sich Leonhardt zum Verhalten des rot-rot-grünen Senats. Auch die Vertreter/innen seiner Partei hätten noch 2017 dem Verkauf von Grundstücken an der Rummelsburger Bucht aus dem Eigentum des Landes Berlin zugestimmt. Zu den jetzigen Eigentümer/innen gehören die Streletzki-Gruppe, die Coral World GmbH, die Berlin Bay GmbH/Stolte GmbH und der berüchtigte Investor Gijora Padovicz. Letzterer hatte bereits in den 90er Jahren an der im Norden des Planungsgebiets gelegenen Hauptstraße Grundstücke gekauft, die jetzt im Gegenzug für die Erlaubnis, Gas- und Wasserleitungen über das Areal zu ziehen, leicht vergrößert wurden.

„Uns gegenüber wurden die Verkäufe unter Rot-Rot-Grün als restliche Verkäufe aus dem großen Entwicklungsgebiet Rummelsburger Bucht dargelegt, zu denen es Vorverträge gegeben habe, die nun zu vollenden seien", verteidigt Katalin Gennburg, Sprecherin für Stadtentwicklung der Linksfraktion im Abgeordnetenhaus die Entscheidung. Der Bezirk Lichtenberg habe zu keinem Zeitpunkt darum gebeten, diese Restverkäufe zu stoppen, gibt Gennburg die Kritik an ihre Lichtenberger Genoss/innen zurück. „Im Gegenteil, uns wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben vom rot-rot regierten Bezirk gewünscht sei". Die mehrheitliche Zustimmung ihrer Genoss/innen im Bezirk zum Bebauungsplan kritisiert Gennburg: „Dass trotz der massiven Protest-Mobilisierung stadtpolitischer Gruppen und auch Mitglieder der Linken keine erneute Befassung mit dem vorliegenden Alternativplan folgte, und so auch ein stadtpolitischer Neustart für die Rummelsburger Bucht ausblieb, ist eine Niederlage für uns alle". Im Ergebnis heißt das, dass die Abgeordneten der Partei Die Linke sowohl auf Landes- wie auf Bezirksebene nach wie vor die Privatisierung von Grundstücken mittragen. Und sich anschließend die Verantwortung hin- und herschieben.

Weitere Informationen zur Initiative „Rummelsburger Bucht retten" und deren Alternativplan: buchtfueralle.noblogs.org

Der B-Plan Ostkreuz – politisches Instrument für wen?

Mit der Festsetzung wurde die kommunale Planungshoheit abgegeben

Von Karin Baumert

Die Bauplanung am Ostkreuz ist seit 27 Jahren in Arbeit. Mit der Sondersitzung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Ende April wurde der B-Plan festgesetzt. Damit ist Rechtssicherheit für die Investoren eingetreten, unter ihnen Gijora Padovicz – allseits bekannt durch verschärfte Formen der Verdrängung und Zwangsräumung.

Wie konnte es dazu kommen, ohne dass die Bezirksverordneten der Linken noch einmal durchgeatmet hätten? Anlass dazu hätte es gegeben, denn nicht nur 44.000 Unterschriften gegen diesen Bebauungsplan, sondern auch eine Alternativplanung und sehr, sehr viel Protest begleitete die letzte Phase. Die CDU fürchtete zu Recht das „Wackeln" der Linkspartei. Die hatte im letzten Wahlkampf vollmundig plakatiert: „Wählt uns und die Stadt gehört euch".

In der Tat hätte es nach dem Säbelrasseln zum Thema Enteignung hier einen bürgerlich demokratischen Rahmen gegeben, die Bauflächen im Sinne der kommunalen Planungshoheit zu sichern. Denn der Bebauungsplan ist in erster Linie ein politisches Planungsinstrument. Hier kann die Kommune über die städtebauliche Entwicklung für die Zukunft an einem bestimmten Ort entscheiden. Beispielsweise hat nach der sogenannten „Wende" der Bezirk Prenzlauer Berg alle Spielplätze über einen B-Plan gesichert, damit sie nicht als Bauland verschwinden. Der Baustadtrat Matthias Klipp kam damals aus der zarten ostdeutschen Mieterbewegung. Über den B-Plan kann gesetzlich enteignet werden, wenn die Kommune die Flächen etwa für soziale Infrastruktur benötigt. In einer Zeit als zwar nicht das Träumen half, aber die Kommune noch als Subjekt der Stadtentwicklung handelte, wurde doch tatsächlich im Auftrag der Kommune und von der Kommune selbst gebaut. Aber mit dem Umbau des Staates und der Verwaltung „vom Bürger zum Kunden" erschien es zunächst so, als ob Public-Privat-Partnership die effizientere Lösung wäre. Der seit dem Jahr 2006 in Bau befindliche Flughafen BER ist in diesem Zusammenhang nur das Sahnehäubchen der Geschichte. Wie ein Kamm geht das Kapital durch alle kommunalen Bereiche – aktuell werden lautlos die Investitionen in Schulen privatisiert.

Karin Baumert ist Stadtsoziologin und politische Aktivistin.

„Ankerinvestition" im Mittelpunkt

Und was haben die Linken in den Parlamenten daraus gelernt? Am B-Plan Ostkreuz hätte jede/r erkennen können, dass hier Macht- und Herrschaftsverhältnisse produziert und reproduziert werden. Wie immer kannte niemand wirklich die Verträge. Schon seit vielen Jahren folgen B-Pläne dem Kapital. Um eine sogenannte „Ankerinvestition" herum steht der Bezirk als Bittsteller da und verkauft es als Erfolg, dass soziale Infrastruktur mitgedacht wurde! Und da folgt auch die Linke im Bezirk Lichtenberg der Irrationalität des eigenen politischen Handelns: nach außen kämpferisch und plakativ, aber im konkreten Handeln? Durch verfehlte Wohungspolitik hat man Elendsviertel als informelle Siedlungen wie an der Rummelsburger Bucht über Jahre selbst produziert, um sie nun als städtebaulichen Mangel mit Hilfe von Padovicz zu beseitigen?

So werden Elend und Konflikte in bester Hegemonie aller Parteien produziert. Aber wer hätte noch vor zwei Jahren daran gedacht, dass selbst hinter dem Ostkreuz Proteste entstehen?

Mieter/innen organisieren sich, wo der Funke zündet, und kein Kiez bleibt allein. Solidarität ist die Zukunft der Stadtentwicklung. Der Protest im BVV-Saal und vor der Tür suchte den Dialog. Der Bebauungsplan könnte da ein städtebauliches Instrument sein, um die Interessen der Mieter/innen zu sichern und umzusetzen. Pläne hatten die Protestierenden mitgebracht, nun geht es für sie in die zweite Runde.



Als politisches Instrument mochte die BVV Lichtenberg den Bebauungsplan nicht sehen und verabschiedete den B-Plan Ostkreuz gegen allen Protest am 29. April. Foto: Andreas Hüttner

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ostkreuz wurde am 26. Mai 1992 getroffen. Es folgten Gutachten, städtebauliche Entwürfe und Masterpläne, bis 2002 das tatsächliche B-Planverfahren begann. Von Februar bis März 2016 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt, wobei es, trotz zahlreicher Stellungnahmen von Bürger/innen, zu fast keinen Planänderungen kam. Die Baugrundstücke in dem Gebiet wurden in den Jahren 2016 und 2017 durch das Land Berlin veräußert.

Offenbarungseid eines Bezirksstadtrats

Die Vermarktung von Wohnraum als „Co-Living-Spaces“ im Moabiter Neubauquartier „mittenmang“ ist vom geltenden Recht gedeckt

Von Rainer Balcerowiak

Der Betroffenenrat Lehrter Straße fiel aus allen Wolken, als er Mitte April davon erfuhr, dass zwei laut städtebaulichem Vertrag für Mietwohnungen vorgesehene Häuser im „mittenmang“-Quartier von der Medici Living-Gruppe als Generalmieter vermarktet werden. Zuvor waren die beiden Häuser an ein „Family Office“ verkauft worden, dass mit Medici Living eng verknüpft ist.



Dass die kooperative Baulandentwicklung mit ihrem Anteil an gefördertem Wohnungsbau durch besonders teure Vermietung der Restfläche erkauft wird, ist nichts Neues. Der Mietpreis von 50 Euro/qm dagegen schon. Foto: Matthias Coers

Die 94 Wohneinheiten werden in 266 Einzelappartements parzelliert, die dann als „Co-Living-Spaces“ für Quadratmeterpreise von voraussichtlich teilweise über 50 Euro (warm, inklusive Strom und WLAN) vermietet werden. Susanne Torka, die als Vertreterin des Betroffenrats jahrelang an den Verhandlungen mit dem Bauträger, der Groth-Gruppe, über den Bebauungsplan beteiligt war, ist empört. „Davon war nie die Rede, es ging immer um freifinanzierte Mietwohnungen, und das ist auch in dem entsprechenden städtebaulichen Vertrag für das Quartier festgelegt“, so Torka. Der Anteil geförderter Sozialwohnungen in dem gesamten Quartier liegt bei rund 21%, bezogen auf die Gesamtwohnfläche.

Sowohl der Betroffenenrat als auch die Fraktion der Linken in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) wurden umgehend aktiv und forderten das Bezirksamt und den Senat auf, den Vorgang auf seine Zulässigkeit zu prüfen und gegebenenfalls die geplante Vermarktung zu unterbinden. Ein gut besuchter Protestspaziergang zu den neuen und bereits bestehenden Medici Living-Objekten am 4. Mai sorgte für weitere Information und Mobilisierung im Kiez. Der Stadtentwicklungsstadtrat von Mitte, Ephraim Gothe (SPD), versprach eine genaue juristische Prüfung und eine entsprechende Antwort auf eine Große Anfrage der Linksfraktion in der BVV.

Stadtrat sieht keine Handhabe

Was Gothe dann auf der BVV-Sitzung am 16. Mai zu berichten hatte, kann man wohl getrost als niederschmetternd bezeichnen. Zumal er in seiner Antwort über den konkreten Fall hinaus verdeutlichte, dass die planungsrechtlichen Instrumente des Senats und des Bezirks nicht ausreichen, um derartigen Abzocke-Modellen einen Riegel vorzuschieben. „Wir sehen keine Handhabe, die jetzt geplante Nutzungsform zu unterbinden, das gibt der städtebauliche Vertrag nicht her“, so Gothe. Da es sich auch in den „Co-Living-Spaces“ um unbefristete Mietverträge handele, liege keine vom Vertrag abweichende Nutzung oder gar Zweckentfremdung vor. Man ärgere sich zwar über dieses Geschäftsmodell, aber es gebe generell keine rechtlichen Möglichkeiten, gegen möblierte Vermietungen mit entsprechend hohen Preisaufschlägen vorzugehen, da diese im Mietspiegel nicht erfasst seien. Derzeit gebe es dazu nur eine „sehr unübersichtliche Rechtsprechung“. Und von der Mietpreisbremse bei Neuvermietungen seien Neubauten ohnehin ausgenommen. Dies seien aber Fragen, die nur bundesrechtlich gelöst werden könnten. Auch für künftige größere Neubauvorhaben privater Bauträger sieht Gothe kaum Interventionsmöglichkeiten. Die jetzt geltende kooperative Baulandentwicklung sähe für derartige Projekte zwar eine Quote von 33% für den den geförderten Wohnungsbau vor, „aber was mit dem Rest passiert, wäre egal“. Der Bauherr könne dann auch 66% Eigentumswohnungen bauen oder andere Geschäftsmodelle realisieren, solange es sich rechtlich um Wohnungsbau handele: „Das ist nicht stärker zu konkretisieren“.

Gunther Schmid, Gründer und Vorstandschef von Medici Living, kann die Kritik an seinem Geschäftsmodell nicht nachvollziehen. „Co-Living ist auch ein Gewinn für den angespannten Berliner Mietmarkt. Mit den 266 neuen Zimmern bieten wir erschwinglichen und flächeneffizienten Wohnraum für Young Professionals, eine Gruppe, die für die wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung der Stadt besonders wichtig ist“, hieß es in einer Erklärung von Schmid.

Diese zynische Sichtweise hat leider eine solide Grundlage: Das in Bezug auf spekulative Geschäftsmodelle offensichtlich vollkommen zahnlose Planungs- und Mietrecht.

Der Mietendeckel ist beschlossen

Bis er in Kraft tritt, gibt es jedoch einige rechtliche Unklarheiten

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

Selten hat ein Senatsbeschluss für so viel Furore gesorgt wie der am 18. Juni 2019 beschlossene sogenannte Mietendeckel. Schon zuvor hatte der Eigentümerverband „Haus und Grund" dazu aufgerufen, bis zum 17. Juni 2019 die Mieten zu erhöhen. Viele Vermieter reagierten prompt und etliche Mieter/innen erhielten wohl auch wegen des vor kurzem neu erschienenen Mietspiegels für 2019 in den Wochen vor dem 17. Juni Mieterhöhungen. Doch worum geht es beim beschlossenen Mietendeckel eigentlich noch und was bedeutet er für die Mieter/innen?

- **Für wen gilt´s?**

Die Regelungen des Mietendeckels gelten nur für Wohnungen des preisfreien Wohnraums, d.h. preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sind nicht umfasst. Auch Erstvermietungen in Neubauwohnungen sollen von dem geplanten Berliner Mietengesetz ausgenommen sein. Wann es sich um einen Neubau handelt, wird das Gesetz regeln. Halten sich Vermieter nicht an die neuen Regelungen, soll das mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 Euro geahndet werden können.



Mit der Einführung des Mietendeckels dürfen für fünf Jahre die Mieten nicht preisgebundener Wohnungen nicht erhöht werden. Foto: Matthias Coers

- **5 Jahre keine Mieterhöhung**

Der Mietendeckel sieht vor, dass für die Dauer von 5 Jahren keine Mieterhöhungen für nicht preisgebundene Wohnungen möglich sind. Für preisgebundene Wohnungen (Sozialer Wohnungsbau) gilt dies hingegen nicht. Das bedeutet, keine Anpassungen der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete (Mieterhöhungen nach Mietspiegel) während dieser Zeit. Auch Erhöhungen aufgrund vertraglich vereinbarter Staffel- oder Indexmieten sollen während dieser Dauer nicht möglich sein. Noch völlig unklar ist, wie sich diese Regelung auf Mieterhöhungsverlangen auswirkt, die noch kurz vor dem Inkrafttreten des Senatsbeschlusses zum Mietendeckel versandt worden sind. Denn obwohl es bislang noch gar kein Gesetz gibt - dieses soll voraussichtlich erst am 11. Januar 2020 verabschiedet werden - soll es rückwirkend ab dem 18. Juni 2019 wirksam werden. Einigkeit dürfte insoweit bestehen, dass Mieter/innen, bei denen Mieterhöhungen bis spätestens zum Stichtag wirksam werden sollten, nicht vom Mietendeckel profitieren. Alle Mieterhöhungsverlangen, die nach dem 18. Juni 2019 zugegangen sind, fallen zweifellos unter die Neuregelung. Eine Mieterhöhung ist also eigentlich nicht möglich. Wie das dann praktisch aussehen wird, falls Vermieter dennoch ein Mieterhöhungsverlangen nach dem 18. Juni 2019 verschicken, ist hingegen unklar. Denn stimmt der Mieter nicht innerhalb der Überlegungsfrist zu, ist der Vermieter grundsätzlich berechtigt, auf Zustimmung zu klagen. Für Mieterhöhungsverlangen, die im Juni 2019 zugegangen sind, endet die Überlegungsfrist zum 31. August 2019. Stimmt der Mieter nicht zu, hat der Vermieter ab dem 1. September 2019 drei Monate lang Zeit, den Mieter auf Zustimmung zu verklagen. Unter Umständen schaffen es schnelle Vermieter sogar noch vor dem Inkrafttreten des Gesetzes das Zustimmungsverlangen gerichtlich durchzusetzen. Ob sich der Mieter in diesem Zusammenhang mit dem Mietendeckel verteidigen kann, den es zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich weiterhin nur als Beschluss gibt, steht in den Sternen. Dies gilt auch für die Frage, ob die Gerichte in Erwartung des Gesetzes das Verfahren einfach aussetzen. Die gleiche Frage stellt sich auch für Mieterhöhungen, die zwar noch vor dem Stichtag zugegangen sind, bei denen bis zum Senatsbeschluss die Überlegungsfrist aber noch nicht abgelaufen war. Ob hier der Mietendeckel gelten soll, ist aus dem Eckpunktepapier bislang nicht eindeutig erkennbar. In jedem Fall empfiehlt es sich, sämtliche Mieterhöhungsverlangen, egal ob diese vor oder nach dem Senatsbeschluss zugegangen sind, überprüfen zu lassen. Denn gerade die auf den letzten Drücker zugestellten Mieterhöhungen weisen oftmals formelle Fehler auf, sodass diese ohnehin unwirksam sind und es auf den Mietendeckel gar nicht ankommt.

- **Einführung einer generellen Mietobergrenze**

Der Senatsbeschluss sieht ebenfalls die Einführung einer generellen Mietobergrenze vor. Wie hoch diese sein wird und wie diese ermittelt wird, steht indes noch nicht fest. Diskutiert wird ein einheitlicher Wert, der sich am Einkommen orientiert (z.B. maximal 30% des Haushaltseinkommens), aber auch eine Differenzierung nach den Baualtersklassen wie im Berliner Mietspiegel scheint möglich.
Klar indes ist, dass bei Mieten, die deutlich oberhalb der Mietobergrenze liegen, Mieter/innen einen Antrag auf Absenkung stellen können. Fest steht wohl auch, dass bei einer Wiedervermietung die Höhe der vorherigen Vertragsmiete und die Mietobergrenze nicht überschritten werden dürfen.



In rund 12 Stunden Arbeit erwirtschaftet ein Athener Taxifahrer ca. 35 Euro.

Fotos: Matthias Coers

Athen boomt

Internationaler Tourismus erobert die Viertel

Von Grischa Dallmer und Matthias Coers

In der Hauptstadt Griechenlands ist die Bevölkerung mit zunehmendem Tourismus und Zuzug konfrontiert. Aus verschiedensten Ländern wird sich in den Wohnungsmarkt eingekauft. Nicht nur einkommensschwache Bevölkerungsteile bleiben auf der Strecke.

Im Rahmen einer Doppel-Filmveranstaltung folgten wir im April 2019 einer Einladung nach Athen. In einem Nachbarschaftszentrum wurden dort mit griechischen Untertiteln die Filme „Das Gegenteil von Grau“ und „Mietrebellen“ gezeigt. Eingeladen hatten der Verein „AthenSYN“, der den kulturellen Austausch von Basisprojekten zwischen Griechenland und Deutschland als Ziel hat, sowie die Gruppe „Microgeographies“, die eine Geschichtsschreibung von unten zu den Widersprüchen und Brüchen in den Athener Nachbarschaften anstrebt. Vor Ort sprachen wir mit Stadtforscher/innen, politischen Aktivist/innen und in der Nachbarschaft und Stadtkultur engagierten Athener/innen.



Bei den „Co-Creating Urban Future-Tagen" diskutierten Aktive aus Nachbarschaft, Forschung, Architektur, Kunst und Stadtverwaltung zur Situation im Stadtteil Psirri.

Laut den Organisator/innen mache ihr Viertel Psirri gerade einen umfassenden Wandel durch. War es vor kurzem noch ein ökonomisch abgehängter Bezirk mit kleinem Einzelhandel und viel Lederverarbeitung, sei es in den letzten Jahren immer mehr zu einem Ort des Athener Nachtlebens aufgewertet worden. Zunächst mit der einheimischen Bevölkerung als Zielgruppe, soll es nun den Anschluss an die touristischeren Gebiete Athens finden.

Dies, so bestätigt die Athener Stadtforscherin Penny Travlou, sei eine Entwicklung, die in den zentral gelegenen Teilen Athens zu beobachten sei. Im Zuge der Krise hatten viele Viertel eine starke Abwertung erfahren, Miet- und Kaufpreise von Wohnungen waren um mehr als 40% gefallen. Mit den Austeritätsmaßnahmen wurde der Wohnungssektor auch immer stärker besteuert, was aufgrund der traditionellen Kleineigentümerstruktur vor allem Menschen mit geringeren Einkommen hart treffen sollte.

Wohnungen in Familienbesitz

Historisch besaß Griechenland aufgrund reichlich vorhandener Baurohstoffe einen starken Bausektor, der auf Eigentumsbildung ausgerichtet war und weiterhin ist.

Sozialen Wohnungsbau, sei es öffentlichen oder geförderten, hat es kaum gegeben. Als juristischer Träger gemeinschaftlicher Eigentumsstrukturen sind in Griechenland nur Familien vorgesehen. Diese sorgten traditionell auch für ihre Nachkommen vor und kauften oder bauten kreditfinanziert oft im gleichen Haus eine oder zwei weitere Wohnungen für die Kinder, die nach Eheschluss dann dort einziehen konnten. In einem Land mit nur äußerst schwachem Sozialstaat ist das Familienmodell bis heute stark verankert. Die durch die Austeritätsmaßnahmen stark sinkenden Löhne, vor allem der im öffentlichen Dienst Beschäftigten, sowie die hohe Besteuerung von Wohneigentum führen dazu, dass viele Familien ihre Kredite nicht mehr bedienen können. So verkaufen sie ihre Wohnungen an wohlhabende Personen und internationale Investoren oder müssen deren Versteigerung hinnehmen. Die neuen Eigentümer haben Athen, aber auch andere touristische Zentren Griechenlands, als einen Hotspot erwarteter Profite ausgemacht. Die äußerst günstigen Immobilienpreise und das rapide steigende touristische Interesse versprechen hohe Margen.

Ähnlich wie Berlin eilt Athen international ein Ruf als Ort der subkulturellen und avantgardistischen Bewegungen voraus. Selbst die Anti-Austeritätsproteste sowie die internationalen Solidaritätsbewegungen haben ihren Teil zu diesem Bild beigetragen. Zuletzt lenkte auch die erstmals außerhalb Kassels stattfindende Documenta den Blick kulturell Interessierter auf die griechische Hauptstadt.

Zuwachs von Ferienwohnungen

In den letzten Jahren kam es zu einem enormen Zuwachs an kurzen Städtereisen. Im Oktober 2018 sprach der Athener Bürgermeister von einem Zuwachs um 600% seit 2013. Die Infrastruktur und zugleich den Motor dieser Entwicklung bildet die starke Präsenz von Airbnb und ähnlichen Plattformen. Neben den großen Investoren nutzen aber auch die Bewohner/innen diese Möglichkeiten, um ihr oft sehr geringes Einkommen aufzubessern. Dafür wird dann oft ein Zimmer, eine Eigentumswohnung oder eine zusätzlich angemietete Wohnung über die Ferienplattformen angeboten. Als Resultat sind in den innerstädtischen Bezirken kaum noch bezahlbare Wohnungen zu finden, Menschen mit einem geringen oder durchschnittlichen Einkommen müssen immer öfter in die Außenbezirke ziehen.

Doch die günstigen Immobilienpreise machen die griechischen Städte auch attraktiv für Menschen, die aus anderen Ländern kommen und langfristig bleiben möchten – beispielsweise aus der Türkei oder aus China. Für besonders wohlhabende Nicht-EU-Ausländer/innen bietet das in Griechenland vergleichsweise günstige „Goldene Visum“ die Möglichkeit, eine Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die EU für 10 Jahre zu erlangen – mit einer Investition von 250.000 Euro in Immobilien ist man dabei.

Kein Recht auf Mieterhöhung

Das erhöhte Interesse an griechischen Wohnungen schlägt sich auch in der Vermietungspraxis nieder: Wurden Mietverträge früher noch auf unbegrenzte Zeit ausgestellt, sind sie heute fast nur noch auf wenige Jahre befristet. Dabei ist die rechtliche Situation für Mieter/innen in Griechenland im internationalen Vergleich nicht nur schlecht. Die Miete eines bestehenden Mietverhältnisses darf nur im Rahmen der Inflationsrate steigen. Da bei ausbleibenden Mietzahlungen Zwangsräumungen nur mit kostenintensivem, gerichtlichem Räumungstitel erfolgen dürfen, wurde sich zu Zeiten der Rezession oft darauf geeinigt, dass die Mieter/innen gegen Zahlung der Betriebskosten bleiben durften. Diese Kulanz gehört nun der Vergangenheit an. Auch wird in den letzten Jahren zunehmend der Verweis auf Eigenbedarf genutzt, um Mieter/innen aus ihren Wohnungen zu vertreiben und auf das einträgliche Ferienwohnungsgeschäft umzusteigen.

Um die Bewohner/innen zu schützen, wurden zuletzt verschiedene Gesetze verabschiedet. So soll die sogenannte Erstwohnung – vergleichbar mit der Hauptwohnung hierzulande – auch bei ausbleibender Bedienung der Kredite nicht versteigert werden. Weiterhin gibt es ein Gesetz, dass bei Vermietung von Wohnungen an Tourist/innen für mehr als 90 Tage oder 12.000 Euro im Jahr massive Steuern erhoben werden sollen.

Die Austeritätsmaßnahmen und die Rezession des letzten Jahrzehnts haben bei den Menschen neben sozialen auch seelische Schäden hinterlassen. Mehrfach wurde uns von einem massiven Anstieg von Depressionen und von introvertiertem Rückzug vieler Bekannter berichtet. Doch zugleich, so der Buchhändler Kostas Argyris aus der Athener Innenstadt, gebe es auch einige solidarische Projekte, in denen praktischer Zusammenhalt für eine Aneignung des städtischen Raums von unten organisiert werde.



Während Tourist/innen ihre Rollkoffer durch Athen ziehen...



...haben die meisten älteren Menschen kaum genug Rente zum Überleben.



Der Syntagma-Platz vor dem Parlament ist sowohl Touristenmagnet als auch Ort politischer Auseinandersetzungen.



Typische Wohnbauten im Zentrum Athens.



Fotos: Matthias Coers

Mieter/innen fragen – wir antworten

Anbahnung von Mietverträgen

Von Rechtsanwältin
Doris Grunow-Strempel

Ich möchte eine Wohnung mieten. Welche Unterlagen darf der Vermieter bei einer Wohnungsbewerbung verlangen?
Mieter/innen und Vermieter sind bei Abschluss des Mietvertrags rechtlich gesehen gleichberechtigt. Tatsächlich ist dies – noch dazu bei dem derzeitigen Wohnungsmangel – nicht der Fall. Der Vermieter kann sich aussuchen, an wen er vermieten will. Er verlangt schon bei der Bewerbung um eine Wohnung zumeist eine Vielzahl von Auskünften und Unterlagen. Dazu zählen unter anderem eine Selbstauskunft, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, eine Kopie des Personalausweises, eine Schufa-Auskunft, auch Einkommensnachweise, um sich vorab ein Bild von den Bewerber/innen machen zu können. Der Vermieter darf jedoch nur Unterlagen und Informationen fordern, die im engen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, also für dieses als wesentlich anzusehen sind.



Foto: Privat

Rechtsanwältin **Doris Grunow-Strempel** berät in den Beratungsstellen Alt-Tegel und Tiergarten.

Ich habe gehört dass Vermieter vom Mieter eine sogenannte Selbstauskunft verlangen. Was ist darunter zu verstehen?
Neben der Identität der Bewerber/innen möchte der Vermieter mithilfe einer Selbstauskunft mehr über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse erfahren. So verschafft er sich einen Überblick über die Person, um abschätzen zu können, ob diese den vertraglichen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis, insbesondere zur regelmäßigen Zahlung der Miete, nachkommen kann.

Ist dies zulässig und welche Fragen darf die Selbstauskunft enthalten?
Zulässig sind Fragen, die sich auf das Mietverhältnis beziehen. Dies sind unter anderem persönliche Daten wie Name und Geburtsdatum, auch der derzeitige Wohnsitz und die Anzahl der Familienangehörigen bzw. der in die Wohnung einziehenden Personen und Fragen nach Haustieren. Bei den Fragen zu den finanziellen Verhältnissen will sich der Vermieter einen Überblick über die Bonität und Zuverlässigkeit der künftigen Mieter/innen verschaffen. Hierzu gehören im Wesentlichen Angaben zum Beruf sowie über das monatliche Einkommen. Auch Fragen nach Sozialleistungen und offenen Mietschulden sind erlaubt. Nicht gefordert werden darf dagegen eine vollständige Vermögensaufstellung, aus der sich alle Verbindlichkeiten ergeben.
Nicht zulässig sind zudem Fragen bezüglich der Nationalität (ergibt sich allerdings aus dem Personalausweis oder Pass), der ethnischen Zugehörigkeit, eines Migrati-

onshintergrundes oder der Religionszugehörigkeit. Ebenso wenig darf der Vermieter nach dem Grund des Wohnungswechsels, einer Schwangerschaft bzw. Familienplanung und Hobbys oder dem Musikgeschmack fragen. Unzulässig sind auch verlangte Informationen zur politischen Gesinnung oder Mitgliedschaft in Mieterorganisationen.

Muss ich den Fragebogen vollständig und wahrheitsgemäß ausfüllen, auch wenn er unzulässige Fragen enthält?

Den Fragebogen sollten Sie vollständig ausfüllen, da ansonsten die Chancen, einen Mietvertrag zu bekommen, sinken. Allerdings müssen Sie nur auf zulässige Fragen wahrheitsgemäß antworten, zu unerlaubten Fragen dürfen Sie auch unwahre Angaben machen.
Aber Vorsicht: Eine bewusst wahrheitswidrige Antwort auf eine zulässige Frage berechtigt den Vermieter zur Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung, wenn der Vermieter bei wahrheitsgemäßer Antwort den Mietvertrag nicht abgeschlossen hätte. Auch Schadensersatzansprüche können Ihnen drohen.
Lassen Sie sich deshalb zur Ausfüllung des Fragebogens beraten.

Welche Unterlagen sollte bzw. muss ich dem Vermieter mit der Bewerbung aushändigen?

In der Regel reicht zur Identifikation die Vorlage Ihres Ausweises/Reisepasses. Die Angaben in der Selbstauskunft zu den wirtschaftlichen Verhältnissen sollten Sie durch passende Dokumente nachweisen. Bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit sind dies beispielsweise die letzten drei Einkommensnachweise. Aus der Abrechnung für Dezember ergibt sich das Jahreseinkommen, was auf Beständigkeit und ein festes Einkommen schließen lässt. Bei Einkünften aus selbständiger Arbeit ist dies schwieriger. Sie sollten Nachweise vorlegen, die für den Vermieter verständlich sind. Der Steuerberater kann hierfür eine Einnahme-Überschuss-Rechnung oder eine Betriebswirtschaftliche Auswertung zur Vorlage beim Vermieter erstellen. Noch verständlicher für einen Vermieter ist der letzte Einkommensteuerbescheid vom Finanzamt. Sind Sie Sozialleistungsempfänger, fügen Sie der Bewerbung bitte eine Kopie des aktuellen Bescheides bei.

Was ist eine Schufa-Auskunft? Muss ich diese vorlegen?

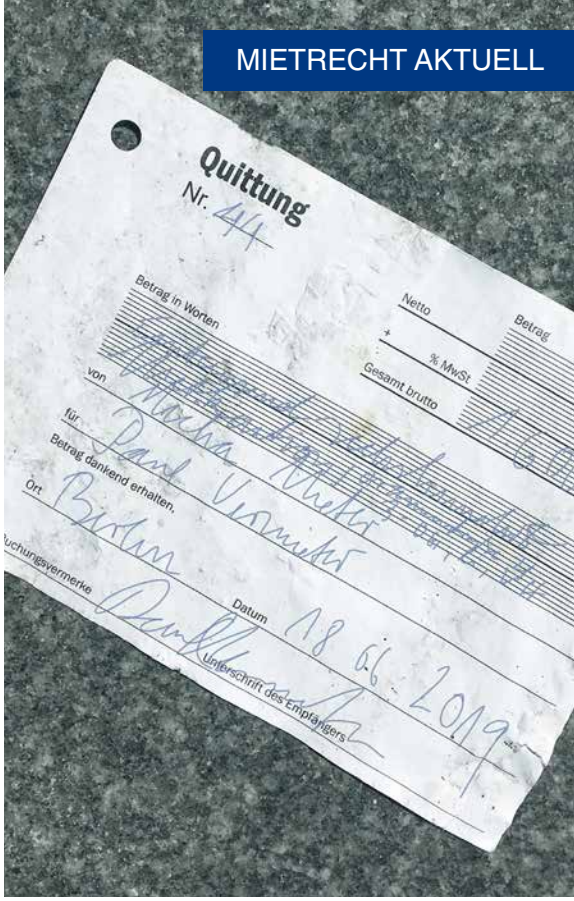
Die Schufa ist eine Schutzgemeinschaft, bei der ein Verzeichnis, das kreditrelevante Auskünfte zu Personen und Unternehmen enthält, geführt wird. Sie dient dem Schutz potenzieller Vertragspartner vor möglichen Zahlungsausfällen. Die Zahlungsverlässlichkeit wird nicht durch einzelne Informationen, sondern durch einen sogenannten Schufa-Score dargestellt.
Umso höher der Score, desto zuverlässiger erfolgen die Zahlungen und umso unwahrscheinlicher ist ein Zahlungsausfall. Für die Berechnung des Schufa-Scores werden beispielsweise gemeldete Zahlungsunregelmäßigkeiten, Inkassodaten, bestehende Insolvenzverfahren oder Kreditverpflichtungen, aber auch positive Merkmale, wie vollständig und pünktlich getilgte Kredite herangezogen.
Bei der Schufa (die Anschrift findet man in Internet) kann jeder Verbraucher einmal im Jahr kostenlos eine Schufa-Bonitätsauskunft zur eigenen Person abrufen. Die Auskunft enthält nach dem Datenschutzgesetz die Bewertungen der letzten sechs Monate, die dort eingeflossenen Daten sowie diejenigen, die Daten abgefragt haben. Gegen Entgelt kann ein speziell zur Vorlage beim Vermieter zugeschnittenes Dokument beantragt werden. Ich empfehle Ihnen ausdrücklich, ein solches beizubringen.
Einen Anspruch auf eine derartige Auskunft hat der Vermieter aber nicht. Allerdings kann die Verweigerung der Vorlage sich negativ auf die Chancen bei der Anmietung der Wohnung auswirken.

Was ist eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung? Was mache ich, wenn der vorherige Vermieter mir diese nicht ausstellt?

Das ist eine Bescheinigung Ihres derzeitigen/vorherigen Vermieters über die pünktlich und vollständig gezahlte Miete. Ein Vermieter ist allerdings nicht verpflichtet, diese auszustellen. Der potenzielle Vermieter hat daher auch keinen Anspruch auf die Vorlage einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. In der Praxis wird diese gleichwohl regelmäßig gefordert. Alternativ sollten Sie anbieten, Kopien von Kontoauszügen sowie des entsprechenden Mietvertrags vorzulegen. Alle Zahlungseingänge und -ausgänge, die nicht die Miete betreffen, sollten Sie schwärzen.

Darf der Vermieter die Zahlung der Mietsicherheit verlangen und muss ich diese in bar und in voller Höhe sofort bei Mietbeginn leisten?

Ja, der Vermieter darf eine Mietsicherheit/Kaution verlangen und dies auch als Barzahlung. Mieter/innen dürfen aber nach



Vermieter können die Mietsicherheit bei Anmietung einer Wohnung auch in bar verlangen. In solch einem Fall lassen Sie sich unbedingt eine Quittung ausstellen. Foto: nmp

§ 551 Absatz 2 BGB die Kaution in drei gleichen Raten zahlen. Die erste Zahlung wird mit Beginn des Mietverhältnisses, die weiteren Teilzahlungen mit den folgenden beiden Mieten fällig. Dies gilt auch, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, die Kaution zu Beginn des Mietverhältnisses insgesamt zu zahlen.
Für in bar gezahlte Kautionsbeträge lassen Sie sich in jedem Fall eine Quittung ausstellen und bewahren diese gut auf.

Bin ich verpflichtet, eine Mietbürgschaft als Sicherheit beizubringen?

Ein Anspruch des Vermieters auf Beibringung eines Bürgen besteht nicht. Bei geringem oder unsicherem Einkommen verlangen Vermieter jedoch häufig eine Bürgschaft. Aber auch bei Bewerber/innen, die sich in der Ausbildung oder im Studium befinden, ist dies oft der Fall. Die Bürgen, meist die Eltern oder Großeltern, verpflichten sich gegenüber dem Vermieter, für Mietschulden und eventuelle Schadensersatzansprüche aus dem Mietverhältnis zu haften.

Darf der Vermieter neben der Bürgschaft noch eine Barkaution verlangen? Wenn ja, in welcher Höhe?

Die Höhe der Kaution ist in § 551 Absatz 1 BGB geregelt. Danach darf die Kaution maximal drei Nettomieten, das heißt ohne



Mieter/innen dürfen nicht wegen ihrer ethnischen Herkunft, Alters, Geschlechts, sexueller Identität, Rasse, Religion oder Weltanschauung bei Wohnungsbewerbungen diskriminiert werden. Trotzdem kommt dies oft vor. Hilfe leistet in solchen Fällen das Antidiskriminierungsnetzwerk Berlin (www.adnb.de). Foto: markus_spiske/unsplash

zu zahlende Beträge für Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten, betragen. Ist eine Bruttokaltmiete vereinbart, bei der die kalten Betriebskosten in der Miete enthalten sind, darf die Kaution maximal drei Bruttokaltmieten betragen.
Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine „Übersicherung", das heißt eine Überschreitung der im Gesetz festgelegten Höhe der Kaution nicht zulässig. Dies gilt auch, wenn neben der Barkaution eine Bürgschaft vom Vermieter verlangt wird. Beide Mietsicherungen dürfen zusammen nur drei Mieten betragen.
Aber Achtung: Vermieter versuchen oftmals eine schriftliche Bürgschaftserklärung zu erhalten, aus der hervorgeht, dass Mieter/in bzw. Bürge die Bürgschaft freiwillig und von sich aus angeboten haben. In diesem Fall sind sowohl die Kautions- als auch die Bürgschaftsvereinbarung wirksam.

Darf der Vermieter verlangen, dass mein Vater als Mieter im Mietvertrag steht und diesen unterzeichnet? Was bedeutet dies für meinen Vater?
Ja, das ist zulässig. Vermieter verlangen insbesondere bei Studierenden oftmals, dass eine Person mit gesicherten Einkünften, die gar nicht beabsichtigt, in die Wohnung einzuziehen, Vertragspartner des Mietverhältnisses wird. Diese haftet für alle aus dem Mietverhältnis entstehenden Verpflichtungen wie Mietschulden oder Schadensersatzansprüche - und zwar in voller Höhe während und nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Ich habe mich bereits mehrmals per E-Mail auf eine Wohnung beworben, aber nie eine Antwort erhalten. Ich habe die deutsche Staatsangehörigkeit, habe aber wegen meiner Herkunft einen ausländischen Namen. Auf eine Bewerbung unter einem Pseudonym mit deutsch klingendem Namen habe ich eine Antwort erhalten. Liegt hier eine Diskriminierung vor und was kann ich dagegen unternehmen?
Das Diskriminierungsverbot des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) gilt auch bei der Begründung von Mietverhältnissen. Mieter/innen dürfen nicht wegen ihrer Rasse, der ethnischen Herkunft, des Alters, des Geschlechts, der sexuellen Identität, der Religion oder der Weltanschauung oder einer Behinderung abgelehnt werden. Die Diskriminierung liegt meist in der Vertragsverweigerung, kann aber auch in nachteiligeren Konditionen gegenüber anderen Mietinteressent/innen liegen. Grundsätzlich haben Bewerber/in oder Mieter/in die Möglichkeit, in diesen Fällen Schadensersatz zu verlangen. Tatsächlich ist die Diskriminierung schwer zu beweisen. Vermieter lehnen Bewerber/innen ja nicht unter Angabe oben genannter tatsächlicher Gründe ab. Mieter/innen, die eine Diskriminierung vermuten, sollten sich gleichwohl zum Beispiel an das Antidiskriminierungsnetzwerk Berlin (www.adnb.de) wenden.

Worauf sollte ich bei einer Wohnungsbesichtigung achten?
Besichtigen Sie die Wohnung nicht alleine. Vier Augen sehen mehr als zwei und Begleiter/innen können im Zweifelsfall mündliche Aussagen des Vermieters bezeugen. Sie sollten den Zustand der Wohnung prüfen. Achten Sie auf Mängel, den Instandhaltungszustand und fragen Sie auch nach geplanten Modernisierungen. Diese Angaben sind für die Miethöhe maßgeblich. Bei geplanten Modernisierungen ist mit einer Mieterhöhung zu rechnen.

Was ist ein Energieausweis und muss der Vermieter mir eine Kopie aushändigen?
Der Energieausweis enthält Informationen über die Energiewerte des Gebäudes. Hieraus lassen sich Rückschlüsse auf die Heizkosten herleiten. Der Energieausweis muss bei einer Besichtigung gut sichtbar ausgelegt werden, sodass Mietinteressent/innen sich über die Energiewerte des Objekts informieren können. Zugänglich gemacht werden muss der komplette Energieausweis einschließlich gegebenenfalls vorliegender Modernisierungsempfehlungen. Eine Kopie muss den Mieter/innen erst bei Abschluss des Mietvertrags ausgehändigt werden.

Der Vermieter hat mitgeteilt, dass ich den Mietvertrag für die Wohnung erhalte und zur Unterzeichnung kommen soll. Habe ich einen Anspruch auf vorherige Übersendung des Vertragsentwurfs?
Nein, einen Anspruch auf Übersendung des Vertragsentwurfs vor der Unterzeichnung haben Sie nicht. Gleichwohl sollten Sie immer versuchen, vor dem Vertragsabschluss eine Kopie zu erhalten, um sich diesen in Ruhe anschauen und sich vor Abschluss dazu beraten lassen zu können. Manche Vermieter verlangen trotzdem die sofortige Unterzeichnung des Mietvertrags. In diesem Fall sollten Sie misstrauisch werden. Nehmen Sie sich auch dann unbedingt die Zeit, den Vertrag sorgfältig zu lesen und scheuen Sie sich nicht, bei Unklarheiten oder vertraglichen Vereinbarungen, die so nicht abgesprochen waren, nachzufragen.

Welche Angaben sollte der Mietvertrag enthalten?
Der schriftliche Mietvertrag sollte die Vertragsparteien, die genaue Bezeichnung der Wohnung mit Angabe der Lage im Gebäude und der Anzahl der Räume, die Größe, die vereinbarte Miete und deren Zusammensetzung (Grundmiete, Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten), den Beginn des Mietverhältnisses, die Unterschriften der Vertragsparteien und - sofern zutreffend - vom Vormieter noch zu beseitigende Mängel enthalten. Letzteres wird oftmals gesondert vereinbart.

Zum Abschluss noch meine Empfehlung: Lassen Sie sich in jedem Fall beraten!

AG Schöneberg
Urteil vom 11.04.2019
AZ: 6 C 28/19

Belegeinsicht zu einer Mieterhöhung nach Modernisierung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

1. Macht ein Vermieter nach abgeschlossener Modernisierung eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB geltend, muss er dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Originalrechnungen gewähren.
2. Wird eine Fax-Übersendung mit einem entsprechenden Sendeprotokoll belegt, kann der Adressat den Empfang nicht pauschal bestreiten.

Nach einer umfangreichen Modernisierung erhielt eine Mieterin von ihrem Vermieter eine Mieterhöhung, mit welcher dieser die Umlage der anteiligen Modernisierungskosten geltend machte. Sie beauftragte den Sachverständigen Götz Autenrieth, für sie die Prüfung der Rechnungsbelege durchzuführen. Herr Autenrieth sandte der Hausverwaltung am 28. November 2018 ein Fax mit zwei Terminvorschlägen und bat um Bestätigung eines Termins bis zum 13. Dezember 2018. Da die Hausverwaltung nicht reagierte, ließ die Mieterin ihre Anwältin Klage auf Gewährung der Einsicht in die Originalbelege einreichen. Mit der Klage wurde auch das Faxprotokoll vom 28. November 2018 vorgelegt, aus welchem sich die erfolgreiche Versendung ergab. Nach Zustellung der Klage erkannte der Vermieter die Forderung der Mieterin an und gewährte die Belegeinsicht. Er bestritt aber, zuvor ein Fax oder sonstiges Schreiben mit Bitte um Belegeinsicht erhalten zu haben. Das Amtsgericht erlegte ihm dennoch die Kosten des Rechtsstreits auf. Angesichts der Vorlage eines Faxprotokolls mit dem „OK-Vermerk“ genüge das pauschale Bestreiten des Zugangs nicht. Dass das Faxgerät der Hausverwaltung am 28. November 2018 defekt gewesen sei, habe der Vermieter selbst nicht behauptet. Er wäre daher „gehalten gewesen, anhand des Empfangsjournals vom 28. November 2018 darzulegen, ob und wenn ja welche Schreiben um die im Sendeprotokoll aufgeführte Uhrzeit bei der Hausverwaltung eingegangen sind. Es ist nämlich nicht auszuschließen, dass im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang auch andere Schreiben per Fax bei der Hausverwaltung eingegangen sind und das Fax des Herrn Autenrieth versehentlich mit einem dieser anderen Schreiben zusammengeheftet und anderweitig abgelegt worden ist“.



Mieter/innen haben das Recht auf Einsicht in die Originalabrechnungen abgeschlossener Modernisierungsmaßnahmen, wenn ein Vermieter nach einer Modernisierung eine Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend machen will. Foto: Matthias Coers

AG Pankow/Weißensee
Urteil vom 29.03.2019
AZ: 101 C 7/19

Mieterhöhung und außergerichtliche Anwaltskosten des Vermieters

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wolfgang Enders

Stimmt ein Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zunächst nicht zu, holt dies aber nach Ablauf der gesetzlichen Zustimmungsfrist nach, sind die dem Vermieter durch Einschaltung eines Rechtsanwalts außergerichtlich entstandenen Kosten nicht in jedem Fall vom Mieter zu erstatten.

Ein Vermieter verlangte von seinem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mieter erteilte noch innerhalb der gesetzlichen Zustimmungsfrist eine Teilzustimmung und bat den Vermieter gleichzeitig, sofern er mit dieser nicht einverstanden sei, ihm die wohnwerterhöhenden Merkmale mitzuteilen, die eine weitere Erhöhung rechtfertigen sollen. Erst nach Ablauf der Überlegungsfrist meldete sich für den Vermieter ein Rechtsanwalt und teilte dem Mieter die nach Auffassung des Vermieters vorliegenden, für den Wohnwert relevanten Merkmale mit. Gleichzeitig verlangte der Rechtsanwalt für den Vermieter Schadensersatz in Höhe der Kosten der außergerichtlichen anwaltlichen Vertretung. Der Mieter stimmte daraufhin der ursprünglich vom Vermieter begehrten Mieterhöhung in vollem Umfang zu, verweigerte aber die Zahlung der Anwaltskosten. Das Amtsgericht Pankow/Weißensee gab ihm Recht und wies die Zahlungsklage des Vermieters ab. Zwar treffe es zu, dass ein wirksames Mieterhöhungsverlangen geeignet sei, den Mieter nach Ablauf der Überlegungsfrist in Verzug zu setzen. Auch könne ein Vermieter in „geeigneten Fällen einen Anwalt mit einem Mahnschreiben beauftragen und vom Mieter die dadurch entstehenden Kosten verlangen“. Hier liege aber ein „besonderer Umstand“ vor, weil der Mieter bereits 3 Wochen vor Ablauf der Überlegungsfrist eine überwiegende Teilzustimmung erteilt und zudem eine volle Zustimmung im Falle näherer Erläuterungen durch den Vermieter in Aussicht gestellt hatte. Daher hätte „die aus § 242 BGB folgende Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme der Vertragspartner“ vom Vermieter gefordert, dem Mieter „wenigstens eine kurze Mitteilung zukommen zu lassen, dass die gewünschte Erläuterung durch einen Anwalt gegeben und kostenpflichtig sein wird“. Da der Vermieter dies nicht getan hatte, musste er seine Rechtsanwaltskosten selbst tragen.

AG Mitte
Urteil vom 01.02.2019
AZ: 124 C 57/17

Kündigung wegen Eigenbedarfs und Härteeinwände des Mieters

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wolfgang Enders

Eine schwere Erkrankung oder körperliche bzw. geistige Behinderung eines Mieters kann das berechtigte Interesse der wegen Eigenbedarfs kündigenden Vermieterin an einer Räumung überwiegen, wenn erhebliche gesundheitliche Nachteile für den Mieter im Fall einer Beendigung des Mietverhältnisses mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind.

Im Jahr 2015 wurde die 1-Zimmer-Wohnung verkauft, in der der betreffende Mieter seit 1991 lebt. Mit Schreiben vom 25. Juni 2016 kündigte die neue Vermieterin das Mietverhältnis, weil sie selbst in die Wohnung einziehen wolle. Nach Anhörung der Vermieterin und mehrerer von ihr als Zeugen benannter Familienangehöriger kam das Amtsgericht Mitte zu der Überzeugung, dass der vom Mieter bestrittene Wunsch der Vermieterin, die Wohnung künftig selbst zu nutzen, tatsächlich vorliegt und plausibel ist. Allerdings hatte der Mieter innerhalb der gesetzlichen Frist gegen die Kündigung Härtegründe geltend gemacht. Das Versorgungsamt hatte eine Behinderung von 70 Grad sowie eine „erhebliche Gehbehinderung“ und „die Berechtigung zur Mitnahme einer Begleitperson“ festgestellt. Das Amtsgericht beauftragte einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens über den Gesundheitszustand des Mieters. Dieser stellt unter anderem eine organische Persönlichkeits- und Verhaltensstörung aufgrund einer Erkrankung des Gehirns, Epilepsie, eine depressive Symptomatik und einen Verdacht auf primäre Persönlichkeitsstörung fest. Der Mieter brauche eine feste Struktur und feste Abläufe und finde sich nur in der gewohnten Umgebung zurecht. Die im Falle eines Räumungsurteils zu erwartenden Verschlimmerungen seiner Erkrankungen seien auch nicht durch begleitende ärztliche Maßnahmen abzufedern. Das Gericht war daher überzeugt, dass in diesem Fall die Auswirkungen einer Räumungsverurteilung „weit über diejenigen negativen Folgen hinaus (gingen), die typischerweise bei einem von einer Räumung betroffenen Mieter eintreten“. Die vom Gericht in solchen Fällen vorzunehmende Abwägung des „Bestandsinteresses des Mieters gegen das Erlangungsinteresse des Vermieters“ fiel daher zu Gunsten des Mieters aus. Zwar stelle das Anliegen der Vermieterin, die Wohnung selbst zu nutzen, „ein berechtigtes, nachvollziehbares und gewichtiges Interesse im Rahmen der Ausübung ihrer eigentumsrechtlichen Befugnisse dar“. Dieses überwiege aber nicht das sowohl auf das ebenfalls grundgesetzlich geschützte Besitzrecht als auch auf das Recht auf körperliche Unversehrtheit gestützte Interesse des Mieters am Erhalt seiner Wohnung, „die für ihn und sein psychisches Gleichgewicht sowie in der Folge auch seine körperliche Verfassung aufgrund der besonderen Einzelfallumstände von zentraler Bedeutung ist“. Bei der Abwägung war nach Auffassung des Amtsgerichts auch zu berücksichtigen, dass es der jungen berufstätigen Vermieterin wesentlich leichter fallen dürfte, eine alternative Wohnung in Berlin zu mieten, als dem Mieter. Dieser ist auf Sozialleistungen angewiesen, weshalb es angesichts der Wohnungsmarktlage in Berlin, insbesondere im Niedrigpreissegment, fraglich sei, ob es ihm – unabhängig von seiner gesundheitlichen Situation – möglich wäre, eine zumutbare Ersatzwohnung zu beschaffen. Ob deshalb ein gesonderter weiterer Härtegrund vorlag, ließ das Gericht offen. Jedenfalls führe aber auch diese Situation zu einer deutlichen Benachteiligung des Mieters gegenüber der Vermieterin, was das Gericht im Rahmen seiner Abwägung zu Gunsten des Mieters berücksichtigte.



Wird eine Wohnung mit gestrichenen Wänden und Decken übergeben, aber mit bereits alten und teilweise schadhaften Lackierungen an Fenstern, Türen und Scheuerleisten, ist eine formularvertragliche Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam. Foto: nmp

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 17.4.2019
AZ: 21 C 128/18

Schönheitsreparaturen bei teilweise unrenoviert übernommener Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

1. Eine formularvertragliche Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist unwirksam, wenn die Wohnung zwar mit gestrichenen Wänden und Decken übergeben wurde, die Lackierungen von Fenstern, Türen und Scheuerleisten aber bei Übergabe der Wohnung bereits alt und teilweise schadhaft waren.
2. Etwas anderes gilt auch dann nicht, wenn die Mieter ihren Vormietern schriftlich bestätigt haben, dass die Wohnung von diesen „wie vereinbart renoviert“ übergeben wurde.

Bei Anmietung einer Wohnung in Kreuzberg im Jahr 2008 fertigten der Vermieter und die Mieter ein Übergabeprotokoll an. Diesem lässt sich entnehmen, dass Wände und Decken frisch gestrichen waren, dagegen wiesen Fenster und Scheuerleisten alte, zum Teil schadhafte Anstriche auf. Die Mieter unterschrieben außerdem eine Bestätigung, dass sie die Wohnung von den Vormietern „wie vereinbart renoviert“ übernommen hätten. Im Mietvertrag war geregelt, dass die Mieter die während des Mietverhältnisses erforderlichen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen hätten. Vor ihrem Auszug im Jahr 2018 strichen die Mieter lediglich Wände und Decken neu. Der Vermieter verlangte von Ihnen, auch noch sämtliche Türen samt Zargen sowie die Fenster zu streichen, was sie verweigerten. Sie vertraten im Streit um die Rückzahlung der Kaution, welche der Vermieter wegen der unterbliebenen Schönheitsreparaturen einbehalten hatte, die Auffassung, wegen der bei Anmietung in Teilen unrenoviert übergebenen Wohnung keine Schön-

heitsreparaturen zu schulden. Sie hätten daher bereits mit dem Anstrich der Wände mehr getan, als der Vermieter von ihnen verlangen konnte. Dem folgte das Amtsgericht und verurteilte den Vermieter zur Auszahlung der Kaution. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sei die formularmäßige Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter unwirksam, wenn die Wohnung unrenoviert überlassen wurde, ohne dass der Vermieter einen angemessenen Ausgleich hierfür gewährt habe. Unrenoviert oder renovierungsbedürftig sei eine Wohnung aber nicht erst dann, „wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist“. Hier sei den Mietern die Wohnung trotz gestrichener Wände renovierungsbedürftig übergeben worden, was sich bereits aus dem Übergabeprotokoll ergebe. Soweit sich der Vermieter auf die zusätzliche schriftliche Bestätigung der Mieter bei Vertragsbeginn berief, folgte das Amtsgericht ihm ebenfalls nicht. Aus der Formulierung „wie vereinbart renoviert“ ließe sich vielmehr schließen, dass gerade keine vollständige Renovierung erfolgt sei. Im Übrigen berühre eine Vereinbarung zwischen Mietern und ihren Vormietern „das Schuldverhältnis zwischen Vermieter und Mieter nicht“.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 24.04.2019
AZ: 3 C 89/17

Anforderungen an Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB und 558 BGB

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

1. Eine Mieterhöhung nach § 559 BGB ist unwirksam, wenn in ihr weder die Kosten der einzelnen Gewerke, noch ersparte Instandsetzungskosten angegeben sind und der Berechnung zudem ohne Erläuterung eine wesentlich größere Wohnfläche als im Mietvertrag vereinbart zu Grunde gelegt wird.
2. Ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB, das mit dem Berliner Mietspiegel begründet wird, obwohl die Wohnung sich hinsichtlich der Ausstattung in relevanter Weise von den in der Mietspiegeltabelle erfassten Wohnungen unterscheidet, ist jedenfalls dann unwirksam, wenn es keine weitere, die Besonderheiten betreffende Begründung enthält.

Im Jahr 2010 vermietete ein Kreuzberger Vermieter 3 Zimmer einer 5-Zimmer-Wohnung an einen Mieter. Vereinbart wurde die gemeinsame Nutzung von Flur, großem Balkon, Bad und Küche mit den Mietern der 2 anderen Zimmer der Wohnung. Die Wohnfläche wurde im Mietvertrag mit 69,10 qm angegeben. 2015 ließ der Vermieter einen Aufzug einbauen, anschließend verlangte er vom Mieter die Zahlung eines monatlichen Modernisierungszuschlages von 76,13 Euro ab September 2016. Das Erhöhungsschreiben nannte lediglich die Gesamtkosten der Maßnahme und teilte diese auf die einzelnen Wohnungen auf, wobei die Wohnung des Mieters ohne Angabe von Gründen mit 80,69 qm veranschlagt wurde. Der Mieter zahlte die Mieterhöhung nicht, sondern lediglich den verlangten neuen Betriebskostenvorschuss für den Aufzug. Mit einem weiteren Schreiben vom 03. Januar 2017 verlangte der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 50,72 Euro unter Berufung auf den (damals aktuellen) Berliner Mietspiegel 2015. Der Mieter verweigerte die Zustimmung und zahlte auch nicht die verlangte erhöhte Miete. Der Vermieter klagte daraufhin auf Zahlung der nach seiner Auffassung rückständigen Modernisierungszuschläge sowie auf Zustimmung zu der Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel. Er hatte jedoch keinen Erfolg. Das Amtsgericht folgte der Auffassung des Mieters, dass die Modernisierungs-Mieterhöhung unwirksam sei: Es reiche nicht aus, lediglich die Gesamtsumme der aufgewandten Kosten zu nennen. Vielmehr müssten die einzelnen Kostenpositionen nach Gewerken aufgeführt werden sowie eventuell ersparte Instandsetzungskosten angegeben werden. Außerdem müsse der Umlageschlüssel zumindest erläutert werden, wenn andere Flächen als die vertraglich vereinbarten verwendet würden. Seine Behauptung, er habe sich auf die größere Fläche zuvor mit dem Mieter geeinigt, konnte der Vermieter nicht belegen. Auch die weitere Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2015 hielt das Gericht - wie der Mieter - für unwirksam, da diese nicht ausreichend begründet sei: Der Berliner Mietspiegel 2015 sei jedenfalls nicht ohne Weiteres geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen für die vom Mieter angemieteten 3 Räume einer 5-Zimmer-Wohnung unter gemeinschaftlicher Benutzung von Flur, Küche, Bad und Balkon zu begründen. Ob der Mietspiegel für ein solches Mietverhältnis überhaupt anwendbar sein könnte, ließ das Gericht dabei offen. „Jedenfalls berücksichtigt das Mieterhöhungsverlangen nicht die Besonderheit, dass es sich vorliegend nicht um eine abgeschlossene Wohnung zur alleinigen Nutzung handelt. Insofern wäre jedenfalls eine zusätzliche, die Besonderheiten des vorliegenden Mietverhältnisses berücksichtigende Begründung erforderlich gewesen“. Die „Minderausstattung“ im Vergleich zu den in der Mietspiegeltabelle erfassten Wohnungen erfordere, „wenn sie nicht schon zur Unanwendbarkeit des Berliner Mietspiegels 2015 führt – jedenfalls einen besonderen Begründungsaufwand“.

AG Schöneberg
Urteil vom 21.03.2019
AZ: 107 C 305/18

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2017

1. Gibt es in einer Wohnung lediglich einen Anschluss für einen Geschirrspüler oder eine Waschmaschine und befindet sich dieser in der Küche, liegt – unabhängig von der tatsächlichen Nutzung durch den Mieter - nicht das Merkmal „Geschirrspüler nicht anschließbar“, sondern das Merkmal „Waschmaschine nicht anschließbar“ vor.
2. Alleine die Lage einer Wohnung zum Innenhof – zudem bei dichter Bauweise – rechtfertigt nicht die Annahme einer besonders ruhigen Lage.



Geht eine Wohnung zum Innenhof und dies bei dichter Bauweise, rechtfertigt das noch nicht die Annahme einer besonders ruhigen Wohnlage nach dem Berliner Mietspiegel 2017. Foto: nmp

Die Vermieterin einer Wohnung in der Monumentenstraße in Schöneberg verlangte von ihrer Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 58,06 Euro ab dem 01. April 2018 unter Berufung auf den Berliner Mietspiegel 2017. Zwischen Vermieterin und Mieterin war unter anderem umstritten, wie der einzige Anschluss für eine Waschmaschine oder einen Geschirrspüler zu bewerten ist, und ob die Ausrichtung der Wohnung zu dem engen Hinterhof die Annahme einer „besonders ruhigen Lage“ rechtfertigt. Außerdem war die Mieterin nicht damit einverstanden, dass die Vermieterin einen „Stichtagszuschlag“ von 8% auf die Werte des Berliner Mietspiegels 2017 geltend machte, weil aufgrund der Entwicklungen in der Vergangenheit mit erheblichen Steigerungen auch nach dem (zu dem Zeitpunkt noch nicht erschienenen) Berliner Mietspiegel 2019 zu rechnen sei. Das Amtsgericht Schöneberg wies die Klage der Vermieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab. Wenn nur ein Anschluss für Waschmaschine oder Geschirrspüler vorhanden sei und dieser in der Küche liege, sei ein Geschirrspüler anschließbar, nicht dagegen eine Waschmaschine. Dies gelte unabhängig davon, wofür die Mieterin den Anschluss tatsächlich nutze. Es liege also ein Negativmerkmal in der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) vor, nicht dagegen in der Merkmalgruppe 2 (Küche). Das Gericht widersprach auch der Auffassung der Vermieterin, dass allein die Ausrichtung der Wohnung zu einem Hinterhof inmitten dichter Bauweise die Annahme einer „besonders ruhigen Lage“ rechtfertige. Den von der Vermieterin veranschlagten „Stichtagszuschlag“ lehnte das Gericht ab. Es komme insoweit nicht auf allgemeine Preissteigerungen, sondern auf die Mietenentwicklung an. „Belastbare Tatsachen, dass von einer Steigerung von 8% auszugehen wäre“ hatte die Vermieterin nicht vortragen können, da der Berliner Mietspiegel 2019 noch nicht erschienen war.

Anmerkung: Der Bundesgerichtshof hatte die Erhebung eines Stichtagszuschlags zu den Werten des älteren, „eigentlich“ anwendbaren Mietspiegels in einem Fall für zulässig erklärt. Dort war während des Zustimmungsprozesses der neue Mietspiegel erschienen, so dass sich die Mietsteigerungen aus dem Vergleich der Werte beider Mietspiegel herleiten ließen. Der kreativen Anwendung dieser Rechtsprechung durch einige Vermieter(anwälte) hat das Amtsgericht hier eine Absage erteilt. Diese legten (lange vor Erscheinen des Berliner Mietspiegels 2019) die Differenz zwischen den Berliner Mietspiegeln 2015 und 2017 auch für die Zukunft zugrunde und rechneten die (nur vermuteten) identischen künftigen Steigerungen zu den Werten des Berliner Mietspiegels 2017 hinzu. In Zukunft dürfte der „Stichtagszuschlag“ in Berlin erfreulicherweise noch an Bedeutung verlieren: Eine Voraussetzung für die Erhebung eines solchen Zuschlags sind laut BGH ganz erhebliche Steigerungen zwischen zwei Mietspiegeln (im von ihm entschiedenen Fall ca. 12%). Solche dürfte der Berliner Mietspiegel 2019 im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017 allenfalls in Einzelfällen ausweisen.

BGH
Urteil vom 16.01.2019
AZ: VIII ZR 113/17

Heizkostenabrechnung

Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mit 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen.

Ein Mieter verlangte von seiner Vermieterin, die Heizkosten künftig nicht mehr nur zu 50%, sondern zu 70% nach dem erfassten Verbrauch abzurechnen. Er machte dabei geltend, dass nach § 7 Abs. 1 Satz 2 der Heizkostenverordnung in Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zwingend 70% nach dem erfassten Verbrauch der Nutzer umzulegen sind. Das Landgericht Frankfurt am Main wies die entsprechende Klage des Mieters ab. Es meinte, der Mieter sei durch das Kürzungsrecht in § 12 der Heizkostenverordnung (15% bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung), welcher auch in diesem Fall anwendbar sei, „hinreichend geschützt“. Dieser Auffassung folgte der Bundesgerichtshof nicht und hob das Urteil des Landgerichts auf. Er stellte klar, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV der Vermieter zwingend 70% der Kosten verbrauchsabhängig abrechnen müsse und der Mieter dann auch einen Anspruch auf eine entsprechende Änderung des Verteilungsschlüssels habe. Dagegen sei § 12 der Heizkostenverordnung auf diesen Fall nicht anwendbar. Insbesondere biete er keine Grundlage dafür, dass der Mieter „verpflichtet sei, die Erteilung weiterer fehlerhafter Abrechnungen abzuwarten und diese gegebenenfalls zu kürzen“. Die Auffassung des Landgerichts sei „mit dem Zweck der Heizkostenverordnung, das Verbrauchsverhalten der Nutzer nachhaltig zu beeinflussen und damit Energieeinspareffekte zu erzielen (…) nicht zu vereinbaren. Namentlich durch die verpflichtende Festlegung des verbrauchsabhängigen Anteils auf 70% in den von § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV erfassten Gebäuden sollte der Einfluss des Nutzers gestärkt werden und dieser hierdurch zu sparsamerem Verbrauchsverhalten angehalten werden“. Dem stehe auch nicht entgegen, dass die gebäudespezifischen Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV zu einem späteren Zeitpunkt entfallen könnten. In einem solchen Fall könne der Vermieter das ihm durch § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV gewährte Wahlrecht (mindestens 50%, höchstens 70% verbrauchsabhängig) wieder ausüben.



Laut BGH muss bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV der Vermieter zwingend 70% der Kosten verbrauchsabhängig abrechnen. Mieter/innen haben in solchen Fällen Anspruch auf eine entsprechende Änderung des Verteilungsschlüssels. Foto: Pixelio.de/Tim Reckmann

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
Ⓢ Westend 309, 145

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

Friedrichshain

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

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen,
Ⓤ 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.,
Ⓤ 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
Ⓢ Schöneweide weiter mit 63 oder 67

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

Kreuzberg

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

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

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

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

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

Lichtenberg

Dienstag 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek,
Ⓤ und Ⓢ 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,
Ⓢ Storkower Straße
M5, M6, M13, M16

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

Marzahn

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

Mitte

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

Neukölln

Montag 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ 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
Ⓤ Blaschkoallee, Parchimer Allee
M46, 171

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

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

Freitag 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ 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,
Ⓤ und Ⓢ Pankow Ⓢ Wollankstraße
M1 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

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

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

Dienstag 16 bis 17 Uhr
John-Schehr-Straße 24
Café 157 e. V.
Ⓢ Greifswalder Straße M4, M10

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e. V.
Ⓤ und Ⓢ 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)
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
M1, M8, M12 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

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

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

Spandau

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

Steglitz

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

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

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
Ⓤ 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
Ⓤ Birkenstraße Ⓢ Westhafen
M27, 123

Treptow

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

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

Wedding

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Tageszentrum Wiese 30,
Ⓤ und Ⓢ Wedding
Ⓤ Nauener Platz Ⓢ 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,
Ⓤ Blissestraße 101, 104, 249

Zehlendorf

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
Ⓢ 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.