MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 411 September 2020

Enteignen, aber wie?

Die Berliner Vergesellschaftungsdebatte



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, Matthias Coers (Bildredaktion), Jutta Blume (Schlussredaktion/ CvD), G. Jahn (Mietrecht)

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de
Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Collage: nmp, Fotos: Matthias Coers
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 11.08.2020

© 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. Donnerstag im Monat, 19.30 Uhr
Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿
U Frankfurter Tor M10
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 Frankfurter Allee 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 X54, 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 **„Enteignung bleibt das strategische Ziel“**
Interview mit Michael Prütz
Rainer Balcerowiak

6 **Klare Kante sieht anders aus**
Rot-rot-grüne Koalition zur Enteignung von Wohnungskonzernen
Rainer Balcerowiak

8 **Sozialisierung des Wohnungsbaus in den 1920er Jahren**
Berliner Wohnungspolitik kann aus der eigenen Geschichte lernen
Andrej Holm

10 **Offensiver Antikapitalismus**
Entwurf für ein wohnungspolitisches Programm der KPD von 1922
Karl-Heinz Schubert

11 **Krasser als gedacht**
Mieten als Motor der Vermögensungleichheit
Philipp Mattern

13 **Wem gehört die Stadt?**
Neue Studie identifiziert große Immobilienunternehmen in Berlin
Rainer Balcerowiak

BERLIN

14 **Auf dem Sprung in die Top-Liga**
ADO Properties stellt sich neu auf
Joachim Maiworm

16 **Betriebswirtschaft vor sozialem Bedarf**
Verhandlungen um eine neue Kooperationsvereinbarung
Philipp Möller

18 **Biedermann und die Baugruppen**
Wie Neukölln gutbetuchte Eigentumsgemeinschaften fördert
Gemeinschaftsgarten Prachttomate

19 **Das Bezirksamt als Investoren-Dienstleister**
Interview mit den Mieter/innen Micky, Doreen und Henry
Matthias Coers

20 **Signa und René Benko**
Ein kleines Porträt des Unternehmens und seines Gründers
Ahmad Gharibi

22 **Räumungssenat Berlin**
Räumungen soziokultureller Projekte bislang nicht verhindert
Tim Zülch

23 **Behinderung von Volksbegehren**
„Volksentscheid Transparenz“ wartet auf die Zulassung durch den Senat
Heiko Lindmüller

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Mieterseitige Beendigung des Mietverhältnisses
Rechtsanwältin Juliane Richter

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

Liebe Leserinnen und Leser,

„Raus aus der Miete rein ins Wohneigentum.“ Der lang gehegte Wunschtraum des vom ehemaligen Sprecher des Managerkreises der SPD Ulrich Pfeiffer gegründeten Instituts empirica scheint mit Hilfe von Corona in Erfüllung zu gehen. Die Bereitschaft, Balkon oder Garten zu erwerben, sei gestiegen, stellt der Geschäftsführer Reiner Braun fest. Auch der global agierende Wohnungsvermittler Engel & Völkers hat ein positives Verhältnis zu Corona. Aus der Perspektive dieses Unternehmens ist womöglich ein kultureller Wandel ausgelöst worden, der den Widerwillen gegen das Wohneigentum auf breiter Front besiege.

So weit, so gut oder besser so schlecht. Ob die Visionen dieser hochkarätigen Akteure auf dem Wohnungsmarkt Wirklichkeit werden, ist allerdings noch offen. Die Zahlen der Statistik liefern bisher keine Bestätigung.

Hinzu kommt, dass sich die Bundesregierung seit Anfang dieses Jahres zögerlich mit der Problematik befasst. Das Bundesministerium für Justiz hat im Februar einen ersten Entwurf für eine „Umwandlungsbremse“ vorgelegt. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen von einer behördlichen Genehmigung vor Ort abhängig gemacht werden. „Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen“, heißt es in dem Text aus dem Justizressort. Damit wäre die bisher in einigen Ländern, so auch in Berlin, geltende Umwandlungsverordnung verschärft. Sie stellt die Umwandlung ebenfalls unter Genehmigungsvorbehalt, bestimmt aber im Paragraf 172 des Baugesetzbuchs, dass die Umwandlung auf jeden Fall genehmigt werden muss, wenn sich der Verkäufer verpflichtet, die Wohnung innerhalb von sieben Jahren nach der Umwandlung nur an die Mieter/innen zu veräußern. Danach kann die Wohnung frei veräußert werden und das bedeutet, dass eine drohende Eigenbedarfskündigung nur aufgeschoben ist.

Das Baulandmobilisierungsgesetz, in dem die Bestimmungen über die Einschränkungen der Umwandlungen enthalten sind und dessen Einzelheiten noch nicht bekannt sind, stellt eine Kooperation zwischen den Bundesministerien für Justiz (SPD) und für Inneres, Bau und Heimat (CSU) dar. Das lässt nichts Gutes ahnen. In einem Interview mit der *Welt am Sonntag* hatte der Bundesbauminister Horst Seehofer bereits am Anfang des Jahres geäußert: „Ich bin für eine Begrenzung der Umwandlung, aber wir sollten mit Augenmaß vorgehen.“ Wie weit das rechte Augenmaß reicht, wird sich nach der parlamentarischen Sommerpause herausstellen. Schon seit langem blasen die Lobbyverbände der Immobilienwirtschaft Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) und Co zur Attacke und es scheint, dass sie damit bei einem großen Teil der CDU Unterstützung finden.

IHR MIETERECHO



Foto: Peter Homann

„Enteignung bleibt das strategische Ziel“

Interview mit Michael Prütz

Im Beschlusstext des Volksbegehrens zur Vergesellschaftung großer privater Wohnungsbestände ist nicht mehr von einem entsprechenden Gesetz, sondern nur noch allgemein von „Maßnahmen“ die Rede, für die auch keinerlei Frist gesetzt wird. Michael Prütz von der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ sieht darin kein Problem und setzt darauf, dass ein entsprechendes Gesetz im Koalitionsvertrag der nächsten Landesregierung verankert wird.

MieterEcho: Der Weg für die 2. Stufe des Volksbegehrens zur Enteignung großer Immobilienkonzerne in Berlin scheint frei zu sein. Wie sieht der weitere Zeitplan aus?
Michael Prütz: Die Angelegenheit wird jetzt ans Parlament weitergeleitet. Das hat vier Monate Zeit, sich mit der Sache zu beschäftigen – oder auch nicht. Das Parlament kann die Volksinitiative annehmen, ablehnen oder einfach liegen lassen. Danach können wir den Antrag auf die Durchführung des Volksbegehrens stellen, das wird voraussichtlich im Januar der Fall sein. Die Sammlung der Unterschriften könnte im Februar beginnen. Dann haben wir vier Monate Zeit, um knapp 180.000 gültige Unterschriften zu sammeln.

Der jetzt zur Abstimmung stehende Text des Volksbegehrens wurde der Initiative ja faktisch vom Senat diktiert. Es ist ein ziemlich ungewöhnlicher Vorgang, dass der Senat, an den sich das Volksbegehren richtet, auch noch vorgibt, was dort drinsteht. Hat die Verzögerungstaktik des Senats bei der Prüfung des Volksbegehrens die Initiative mürbe gemacht?

Mürbe gemacht würde ich nicht sagen. Aber es hat sich in den Verhandlungen mit der Innenverwaltung herausgestellt, dass es unterschiedliche Rechtsauffassungen über die Zulässigkeit des Inhalts von Volksbegehren gibt. Die Verwaltung beharrte auf dem Standpunkt, dass eine Aufforderung an den Senat, ein Gesetz zu erlassen, unzulässig sei. Unsere Jurist/innen sehen das vollkommen anders. Aber wir haben keine Möglichkeit gesehen, die Verwaltung zu einer Umkehr zu bewegen.

Die Forderung nach einem Gesetz zur Vergesellschaftung der Konzerne ist jetzt im Beschlusstext nicht mehr enthalten. Vielmehr ist von „Maßnahmen“ die Rede, die nicht näher spezifiziert werden. Dafür gibt es weder eine Frist, noch wird benannt, welche Unternehmen denn überhaupt „vergesellschaftungsreif“ seien. Wozu soll denn der Senat da eigentlich verpflichtet werden?



Foto: Rainer Balcerowiak

Michael Prütz ist einer der Sprecher der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“.

Wir haben den Begriff „alle Maßnahmen“ gewählt, weil unsere Jurist/innen der Auffassung sind, dies bedeutet für das Ziel der Vergesellschaftung auf jeden Fall, ein entsprechendes Gesetz zu erlassen. Wir werden jetzt auch anfangen, für die Kampagne die Grundzüge eines Gesetzes zu erarbeiten. Vor allem geht es aber um politischen Druck. Ich erwarte von Linken und Grünen, dass sie den Erlass eines entsprechenden Gesetzes zur Vorbedingung für die Fortführung der rot-rot-grünen Koalition nach der der nächsten Wahl im Herbst 2021 machen.

Der Verfassungsrechtler Christian Pestalozza spricht in diesem Zusammenhang von einem angestrebten „unverbindlichen Parlamentsbeschluss“ über eine rechtlich unverbindliche Aufforderung, der Senat möge etwas unternehmen und sieht zudem die fehlenden Fristen als wesentliches Manko. Was können Sie dem entgegnen?
Genau deswegen ist es für uns ja so eminent wichtig, dass in den Gesprächen für eine erneute Koalition dieser drei Parteien, zu der es mit großer Wahrscheinlichkeit kommen wird, eine klare Festlegung im Koalitionsvertrag verankert wird, die auch mit einer Frist versehen werden muss.

Was hätte die Initiative denn mit einen erfolgreichen Volksbegehren und in der nächsten Stufe einem Volksentscheid auf der Basis des jetzigen Beschlusstextes überhaupt konkret erreicht? Der Senat wird ja zu keinen konkreten Maßnahmen verpflichtet.
Es hängt dann natürlich am nächsten Koalitionsvertrag, aber auch am außerparlamentarischen Druck, den wir auch entfalten wollen. Gerade in der Phase der Unterschriftensammlung und der Mobilisierung für den anschließenden Volksentscheid wird das ein zentraler Punkt sein. Man muss ja auch mal sehen: Was wäre die Alternative zu dem Kompromiss bei dem Beschlusstext gewesen? Linke und Grüne hätten der Initiative dann wahrscheinlich jegliche Unterstützung entzogen. Wir hätten vor dem Landesverfassungsgericht klagen müssen, und das hätte zwei bis drei weitere Jahre in Anspruch genommen.

Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) hat bereits mehrfach angedeutet, wie man eine Enteignung der Konzerne umschiffen könnte. So könne es „im Zusammenwirken von Mieterinitiativen, Stadtöffentlichkeit, Bezirk und Senat zu Vereinbarungen kommen, die eine sozialverträgliche Modernisierung sicherstellen sollen“. Würde Ihnen das ausreichen?
Das lehnen wir komplett ab. Wir haben uns bisher über die Unterstützung durch die Linkspartei gefreut und wir erwarten auch, dass das so weiter läuft. Wir werden keine Notlösung akzeptieren, unter keinen Umständen.

In den frühen Verlautbarungen und Publikationen der Initiative ist explizit von der Eigentumsfrage bei größeren Immobilienbeständen die Rede und nicht von einzelnen, möglicherweise mieterfreundlichen Regeln für einige Bestände. Und es ging eigentlich auch nicht darum, einige Bestände in öffentlichen Besitz zu übernehmen, sondern darum, die Konzerne zu enteignen und aus dem Markt zu entfernen. Daran will die Initiative also ohne Abstriche festhalten?
Eindeutig ja. Wenn wir das nicht tun würden, hätten wir uns das Volksbegehren sparen können. Die Enteignung der Konzerne bleibt das eigentliche strategische Ziel, und das werden wir in der Kampagne in den kommenden Monaten auch deutlich nach außen kommunizieren.

Viel politische Rückendeckung ist dafür aus dem rot-rot-grünen Regierungslager aber nicht zu erwarten. Bei der SPD und den Grünen sowieso nicht und auch bei der Linken scheint es da ja einige Absetzbewegungen zu geben. Mit welchen Verbündeten wollen Sie jetzt in die nächste Runde gehen?
Wir werden jetzt natürlich Gespräche führen, auch mit dem Landesvorstand und der Fraktion der Grünen, die ja möglicherweise in der kommenden Landesregierung die stärkste Kraft darstellen werden. Denn bei denen gibt es zweifellos eine gewisse Laviererei. Uns ist auch klar, dass ihre Spitzenvertreterin Ramona Pop keine Enteignung will. Wir werden in den Gesprächen sehen, wie sich das entwickelt.
Von Seiten der Linken haben wir die eindeutige Zusicherung, dass sie die Kampagne weiterhin aktiv unterstützen wird, auch mit ihrer eigenen Infrastruktur beim Sammeln der Unterschriften. Das Thema soll auch ein Wahlkampfschwerpunkt werden. Ansonsten bauen wir auf die Unterstützung der großen Mieterorganisationen, der vielen Mieterinitiativen, von ver.di und der GEW. Derzeit versuchen wir auch, die Kirchen für die Kampagne zu gewinnen, da gibt es aber noch keine Ergebnisse. Wir brauchen aber nicht nur Lippenbekenntnisse, sondern aktive Unterstützung beim Sammeln der Unterschriften. Sonst ist das alles gar nicht zu stemmen.

In der stadtpolitischen Diskussion hat das Volksbegehren etwas an Strahlkraft eingebüßt, sei es durch die Auseinandersetzung über den Mietendeckel, über mangelnde Neubautätigkeit oder auch durch die Corona-Pandemie. Wie will es die Initiative schaffen, mit einer recht unverbindlichen Forderung die Frage der Besitzverhältnisse im Immobiliensektor wieder in den Mittelpunkt der Auseinandersetzung zu rücken? Denn das wird nötig sein, um das Quorum beim Volksentscheid überhaupt zu erreichen.
Über das Quorum beim Volksentscheid, an dem mindestens 25% der Wahlberechtigten teilnehmen müssen, mach ich mir eigentlich keine Sorgen, denn der Volksentscheid wird ja voraussichtlich parallel zur Wahl des Bundestages und des Abgeordnetenhauses am 26. September 2021 stattfinden…

...Ist das sicher?
Ganz sicher ist das noch nicht, aber wir gehen eigentlich davon aus. Und dann wäre die Beteiligung am Volksentscheid mit Sicherheit sehr hoch. Es wird in dieser Frage eine starke stadtpolitische Polarisierung geben, besonders CDU, FDP und AfD werden gewaltig Dampf machen. Das kann uns eigentlich nur nützen, denn der Mehrheit der Bevölkerung ist die katastrophale Lage auf dem Mietwohnungsmarkt sehr bewusst. Aber es ist natürlich richtig, dass die Frage der Vergesellschaftung von Wohnungskonzernen durch den Mietendeckel und die Corona-Pandemie aktuell ein wenig in den Hintergrund gedrängt wurde. Und wir wissen auch, dass die Kampagne kein Selbstläufer wird. Aber wenn wirklich alle, die uns eigentlich unterstützen, auch aktiv mithelfen, dann werden wir das auch schaffen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak.

Klare Kante sieht anders aus

Enteignungen von Wohnungskonzernen finden innerhalb der rot-rot-grünen Koalition keine klare Unterstützung

Von Rainer Balcerowiak

Als die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ im April 2018 erstmals an die Öffentlichkeit trat, löste das in der Stadt ein mittleres politisches Beben aus und führte schnell zu einer deutlichen Polarisierung. Die bürgerlichen Oppositionsparteien CDU und FDP reagierten mit Empörung und der Rhetorik des Kalten Krieges. Von „DDR 2.0“ war die Rede, beschworen wurde die Rückkehr zu einer „sozialistischen Diktatur“. Dem geplanten Volksbegehren wurde jegliche Legitimität abgesprochen, da es offensichtlich verfassungswidrig sei. Auch Wirtschaftsverbände stießen in dieses Horn und beschworen den drohenden Kollaps der gesamten Berliner Wirtschaft, wenn derartige „sozialistische Experimente“ auf die Tagesordnung kämen.

Doch angesichts rasant steigender Mieten und der ruppigen Verdrängungspraxis der großen Immobilienkonzerne hatte die Initiative einen Nerv getroffen. Erste Umfragen kamen unisono zu dem Ergebnis, dass die Forderung nach Enteignung von einer Mehrheit der Berliner Bevölkerung unterstützt wurde. Die größte Zustimmung kam dabei von von Anhänger/innen der Regierungsparteien, doch auch in den Klientelen von CDU, FDP und AfD gab es Zustimmungswerte von über 30%. Die erste Stufe des Volksbegehrens wurde im Juni 2019 mit über 77.000 abgegebenen Unterschriften nahezu mühelos überwunden. 20.000 gültige Unterschriften waren notwendig.

In der rot-rot-grünen Koalition gab es von vornherein unterschiedliche Standpunkte zur geforderten Enteignung. Nur Die Linke teilte die Forderung vorbehaltlos und kündigte auch die unmittelbare Unterstützung des Volksbegehrens an. Die Grünen signalisierten verhaltene Zustimmung zu einer Vergesellschaftung der großen Immobilienkonzerne als „letztes Mittel“. Doch der wirtschaftsliberale Flügel dieser Partei, allen voran Wirtschaftssenatorin Ramona Pop, ging auf Distanz und warnte vor einem „leichtfertigen Umgang“ mit Begriffen wie Enteignung. In einem Gastbeitrag für *Die Welt* am 9. Juni 2019 betonte Pop den im Grundgesetz verbürgten Schutz des Eigentums: „Nur mit sicheren Eigentumsrechten kann sich ein florierender und fairer Handel entwickeln (...). Eigentum stärkt Motivation und Innovation: Wo Eigentum sicher ist, legen Menschen sich ins Zeug, entdecken Neues, wagen sich voran“ . Wenn Vermögenskonzentrationen allerdings zu „Exzessen“ führten, „ist die soziale Marktwirtschaft mitsamt ihrer demokratischen Akzeptanz in Gefahr“. Deswegen seien Eigentumsrechte und soziale Verantwortung im Grundgesetz „gleichwertig“. Und deswegen „sollte man das Wort Enteignung nicht leichtfertig in den Mund nehmen“.

Zwar haben sich einige Grüne eindeutig zur Unterstützung der Enteignungsinitiative bekannt, doch die von Pop vorgezeichnete Linie prägt auch die entsprechenden Beschlüsse der Parteigremien. In einem auch von Pop unterzeichneten und im Mai 2019 von einem „Kleinen Parteitag“ verabschiedeten und nach wie vor gültigen Beschluss wird die Initiative als „Weckruf“ bezeichnet, der jetzt zu einem „fairen Dialog auf Augenhöhe“ mit den Immobilienkonzernen führen müsse. Die Grünen würden sich „wünschen, dass die Umstände uns nicht zwingen, die Vergesellschaftung als letztes Mittel anzuwenden“.

Kategorisches Nein der SPD

Erhebliche Bauchschmerzen mit der Initiative hatte auch die SPD. Der Regierende Bürgermeister Michael Müller hatte anfangs noch erklärt, dass eine Vergesellschaftung der Konzerne angesichts der dramatischen Lage auf dem Wohnungsmarkt „in einem dritten, vierten oder fünften Schritt nicht ausgeschlossen“ sein könne. Einzelne Kreisverbände und vor allem die Jungsozialisten (Jusos) erklärten sogar ihre direkte Unterstützung für das Volksbegehren. Doch unter dem Druck der Wirtschaft gingen Müller und mit ihm die gesamte Parteispitze schnell auf umfassende Distanz. Am 25. Oktober 2019 kam es schließlich zum Showdown auf einem Landesparteitag. In seiner Rede griff Müller die Initiative scharf an. Diese propagiere den „Klassenkampf“, und das sei nicht sein Weg. Finanzsenator Matthias Kollatz warnte vor den untragbaren Belastungen für den Haushalt, die eine Enteignung durch die fälligen Entschädigungen nach sich ziehen würde. Bundesfamilienministerin Franziska Giffey, die nach derzeitigem Stand noch in diesem Jahr den Landesvorsitz der Partei von Müller übernehmen soll, bezeichnete die Debatte als verheerendes Signal. „Eine moderne zukunftsfähige Stadt kann nicht für Enteignungen stehen.“ Man müsse vielmehr „deutlich machen, dass Investoren willkommen sind“. Bei der Abstimmung unterlagen die Unterstützer/innen des Volksbegehrens schließlich mit 97 zu 137 Stimmen.

Die Auseinandersetzung in der SPD scheint damit beendet zu sein. Selbst bei den traditionell eher linken Jusos ist das Volksbegehren derzeit kein Thema, erklärte ein Sprecher auf Anfrage. Bei der SPD setzt man offenbar darauf, dass man dem Volksbegehren und der Debatte um Enteignungen durch den – ursprünglich von der SPD initiierten – Berliner Mietendeckel viel Wind aus den Segeln genommen hat. Dazu kam die letztendlich erfolgreiche Zermürbungstaktik gegen die Initiative bei der Prüfung der Zulassung der 2. Stufe des Volksbegehrens, für die sich die SPD-geführte Innenverwaltung über ein Jahr Zeit ließ.

Bei den Linken schien die Frage eigentlich abschließend geklärt zu sein. In mehreren Beschlüssen bekannte sich die Partei bereits seit Herbst 2018 eindeutig zu der angestrebten Verge-



Volksbegehren Deutsche Wohnen & Co enteignen: Linkspartei dafür, SPD dagegen, Grüne unentschieden. Foto: Matthias Coers

sellschaftung größerer privater Wohnungsbestände. An der Unterschriftensammlung für die 1. Stufe des Volksbegehrens waren viele Parteimitglieder aktiv beteiligt. Selbst Parteigrößen wie Harald Wolf, der als Wirtschaftssenator der rot-roten Koalition (2002-2011) maßgeblich an der Privatisierung großer kommunaler Wohnungsbestände beteiligt war, was quasi den Grundstein für die Entstehung der „Deutsche Wohnen" legte, sprach sich vehement für die Enteignung großer Immobilienkonzerne aus.

Vereinbarungen statt Enteignung?

Die inzwischen zurückgetretene linke Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher sorgte mit der Aussage für Irritationen, die von Deutsche Wohnen & Co enteignen geforderte Sozialisierung großer Wohnungsunternehmen in Berlin sei nicht der einzige Weg, um „große Wohnungsbestände mit sozialem Mehrwert zu bewirtschaften". Wenn man das auf einem anderen Wege hinbekomme, zum Beispiel über ein Gesetz, „dann sind die betreffenden Unternehmen nicht mehr die Adressaten", erklärte die Senatorin bei einer Online-Diskussion am 27. Mai. Und bereits vor einem Jahr sagte Lompscher dem Magazin *Luxemburg* in einem Interview: „Mit der Deutschen Wohnen haben wir vielfältige Konflikte.(...) Andererseits gibt es einige Beispiele, wo es im Zusammenwirken von Mieterinitiativen, Stadtöffentlichkeit, Bezirk und Senat zu Vereinbarungen kam, die eine sozialverträgliche Modernisierung sicherstellen sollen. Da stellt sich die Frage, ob die Deutsche Wohnen bereit wäre, so etwas auch auf Landesebene mit dem Senat zu verabreden". Wie ein klares Bekenntnis zu dem politischen Ziel, Immobilienkonzerne auch aus prinzipiellen Gründen zu enteignen, hört sich das nicht an. Hier wird abzuwarten sein, wie sich Lompschers Nachfolger/in positionieren wird.

Wie sich die Parteien der rot-rot-grünen Koalition künftig positionieren, wird sich zeigen, wenn die 2. Stufe des Volksbegehren, also die Sammlung von 177.000 Unterschriften unter den Abstimmungstext binnen vier Monaten, tatsächlich beginnt. Das wird nach Einschätzung der Initiative nicht vor Februar der Fall sein. Allerdings ist der vom Senat quasi diktierte neue Text, den Deutsche Wohnen & Co enteignen am 21. Juli nach längeren internen Diskussionen auf einem Aktivenplenum billigte, gründlich weichgespült. Die ursprüngliche Forderung an den Senat, ein Gesetz für die Enteignung auf den Weg zu bringen, wurde komplett gestrichen. Jetzt wird der Senat nur noch aufgefordert, „alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung erforderlich sind". Für die „Maßnahmen" gibt es weder eine Definition noch eine Frist. Das mit viel Budenzauber gestartete Volksbegehren zur Enteignung großer Immobilienkonzerne ist nunmehr zu einer rechtlich unverbindlichen Aufforderung, der Senat möge irgendwann irgendetwas unternehmen, geschrumpft. Das können dann wohl nicht nur der neue Stadtentwicklungssenator, sondern auch Michael Müller und Ramona Pop vorbehaltlos unterschreiben.



Zwischen 1925 und 1930 wurden mehr als 160.000 Wohnungen errichtet – unter weitgehendem Ausschluss privater Gewinninteressen. Foto: Matthias Coers

Sozialisierung des Wohnungsbaus in den 1920er Jahren

Die Berliner Wohnungspolitik kann aus der eigenen Geschichte lernen

Von Andrej Holm

In den aktuellen Diskussionen in Berlin wird auch in der Mietenbewegung darüber gestritten, ob radikaler Mietpreisschutz, die Sozialisierung von Wohnungsbeständen oder der öffentliche Neubau von preiswerten Wohnungen der richtige Weg sei. Dabei zeigt ein Blick in die Geschichte, dass sich Mietschutz, Sozialisierung und Neubau nicht ausschließen.

Berlin stand in den 1920er Jahren vor wohnungs- und stadtpolitischen Herausforderungen, die mit den heutigen durchaus vergleichbar sind. Zu hohe Mietpreise, zu wenige bezahlbare Wohnungen, Grundstücksspekulation und eine zu geringe Bautätigkeit. Die veränderten politischen Verhältnisse in der Weimarer Republik wurden von vielen als Chance für eine grundsätzliche Veränderung der Wohnungspolitik angesehen. Orientierungspunkt war damals das „Rote Wien", in dem die sozialdemokratische Regierungsmehrheit auf eine umfassende Reform der Stadt- und Wohnungspolitik setzte und neben dem Mieterschutz und Wohnungszuweisungen auch eine „produktive Wohnungspolitik durch kommunale Eigenbautätigkeit und Bauförderung" vorantrieb (Verwaltungsbericht Wien 1919 bis 1922). Mit mehr Mieterschutz, Wohnraumzwangsbewirtschaftung und öffentlichem und gemeinnützigem Wohnungsbau setzte auch die Berliner Politik der 1920er Jahre auf eine Einheit von prohibitiven, distributiven und produktiven Aspekten der Wohnungspolitik.

Neubau war eine linke Position

In der Zeit nach dem 1. Weltkrieg fehlten in Berlin mindestens 40.000 Wohnungen, um die Heimkehrenden und ihre Familien zu versorgen und die von Überbelegungen geprägten Wohnverhältnisse aufzulösen. Selbst das statistische Amt forderte 1919 angesichts der vorliegenden Zahlen ein „Bauen um jeden Preis". Um einen zügigen und preiswerten Neubau zu ermöglichen, beschloss das Berliner Stadtparlament im Mai 1921 mit den Stimmen von SPD, USPD und KPD eine „vorausschauende Bodenvorratswirtschaft" unter Nutzung „aller gesetzlichen Enteignungsmöglichkeiten" sowie den Bau „in größeren Siedlungskomplexen" mit „Kleinwohnungen" für die „minderbemittelte Bevölkerung" (Stadtverordnetenversammlung vom 10.05.1921). Die linke Mehrheit setzte sich damit gegen die bürgerlichen und konservativen Stimmen durch, die die Wohnungsnot als „vorübergehende Erscheinung" ansahen und verlangte „keinen Pfennig dafür aufzuwenden, um Wohnungen für einen Bevölkerungsteil herzustellen, der nicht an die Großstadt gefesselt werden darf, sondern planmäßig umgesiedelt werden muss…". Gemeint waren unter anderem Beziehende von Arbeitslosenunterstützung. Die *Vossische Zeitung* schrieb: „Wir haben in

Berlin nicht zu wenige Wohnungen, sondern zu viel Menschen." (*Vossische Zeitung*, 08.08.1919).
Im Kern ging es bei der Kritik an Wohnungsbauprogrammen und Mietenstopp vor allem um die Gewinne der Hauseigentümer/innen. Auch damals schon wurde die Auseinandersetzung auf das Feld der Personalbesetzung verlagert. Um die Besetzung der von der USPD nominierten Stadträte im Bezirksamt Wedding zu verhindern, intervenierte die Immobilienlobby bei den preußischen Behörden, die die Besetzung der Fachstadträte bestätigen musste. In einem Brief forderte beispielsweise der Haus- und Grundbesitzerverein Gesundbrunnen „den Gewählten die Bestätigung zu versagen", da die designierten Stadträte ein „suspektes Interessenprofil" hätten und nach ihrer Vorbildung, ihrer Erfahrung und ihren Vorkenntnissen in der Verwaltung „keinerlei Gewähr bieten, für eine gedeihliche Entwicklung des Stadtteils und seines Grundbesitzes. Zum Teil zeigen sie auch ausgesprochene Gegnerschaft desselben" (zitiert nach Lehnert 1991: 34 f.). Trotz dieser Angriffe auf die neue Stadtpolitik setzte sich die Baufraktion von KPD, SPD und USPD durch und etablierte die ersten Wohnungsbauförderprogramme. Die neugebauten Siedlungen sollten von öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verwaltet werden und „im gemeinwirtschaftlichen Besitz" verbleiben.



Auch die Wohnstadt Carl Legien wurde als soziale, nicht gewinnorientierte Wohnungsversorgung gebaut. Aufgrund der neoliberalen Stadtpolitik ist sie heute Eigentum des Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen. Foto: Florianmk/Wikipedia

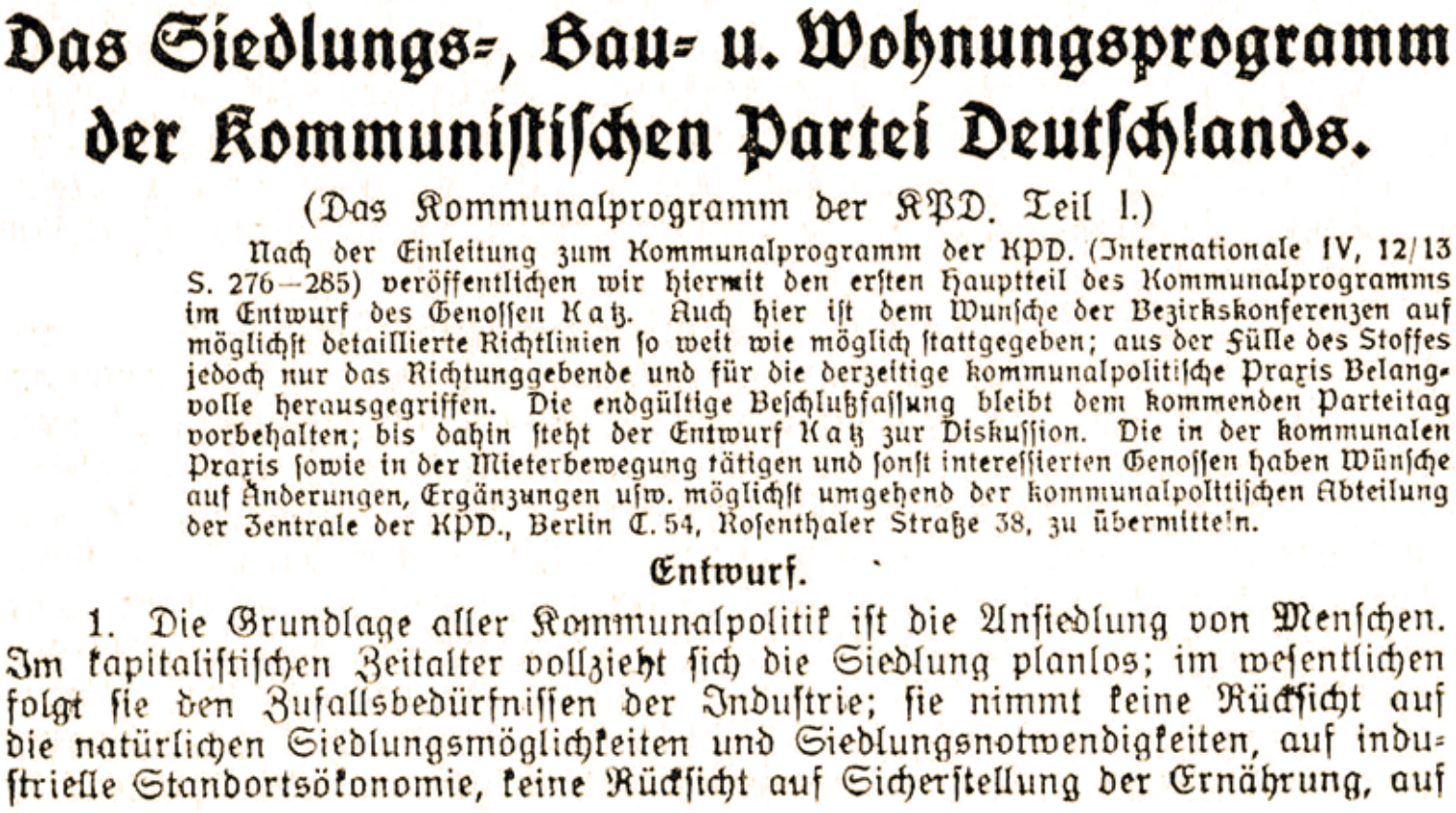
Soziale Baubetriebe sorgen für Aufschwung

Doch das öffentliche Bauprogramm kam nur langsam in Schwung. In den Jahren 1921 bis 1924 wurden gerade einmal 8.000 Wohnungen errichtet – also nur etwa 2.000 pro Jahr. Da die Kartelle der privaten Bauunternehmen mit Verweigerungen und Preisabsprachen die Wohnungsbauprojekte der öffentlichen und gemeinnützigen Unternehmen auszubremsen versuchten, setzten insbesondere die Berliner Sozialdemokratie und die Gewerkschaft auf den Aufbau einer sozialen Bauwirtschaft. Schon 1921 hieß es im Beschluss für die soziale Wohnungsbaupolitik, dass die „Bauausführung in erster Linie Treuhändern nach Art der sozialen Baubetriebe und Bauhütten" übertragen werden soll (Stadtverordnetenversammlung vom 10.05.1921). Auf Initiative des damaligen Stadtbaurats Martin Wagner hatten sich aus dem Kreise der Bauarbeitergewerkschaft als Form der Selbsthilfe „soziale Baubetriebe" gegründet. Prominent unterstützt von Wagner, Bauarbeiterverbandsvorstand August Ellinger und dem preußischen Finanzminister Albert Südekum (alle SPD) wurde die Gründung der „Berliner Bauhütte" als eine der ersten sozialen Baugesellschaften durch die öffentliche Wohnungsfürsorgegesellschaft Märkische Heimstätte GmbH, Siedlungsbank für Berlin und die Provinz Brandenburg, vorangetrieben. Ende 1922 gab es in Berlin sieben soziale Baubetriebe, darunter die „Berliner Bauhütte" mit mehr als 1.000 Beschäftigten. Zusammengeschlossen im Verband sozialer Baubetriebe (VsB) entwickelten sich die Bauhütten zu effektiven Baubetrieben, die ab Mitte der 1920er Jahre fast alle Gewerke abdecken konnten. Organisiert als gemeinwirtschaftliche Unternehmen ohne privates Gewinninteresse unter Belegschaftskontrolle entwickelten sich die sozialen Baubetriebe zu einer wichtigen Voraussetzung für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Idee, geförderte Wohnungen von öffentlichen und gemeinnützigen Trägern durch soziale Baubetriebe zu errichten, vergrößerte nicht nur die Unabhängigkeit von der privaten Bauwirtschaft, sondern erlaubte auch effektive Bauabläufe und eine Reihe von technischen Innovationen. Zur zügigen Abwicklung der Bauvorhaben setzte der Verband der sozialen Baubetriebe auch auf sozialisierte Betriebe im Bereich Baustoffproduktion und Baustoffhandel, erwarb eine Reihe von Sägewerken, Schlackenplattenfabriken und Ziegeleien und schloss langfristige Lieferverträge mit Zementwerken ab. Das Ziel des weitgehenden Ausschlusses privater Gewinninteressen aus der Planung, Produktion und Bewirtschaftung der Neubauten ging weitgehend auf. Die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörenden Siedlungen des Neuen Bauens stehen bis heute für den Erfolg der damaligen Wohnungspolitik. Zwischen 1925 und 1930 wurden mehr als 160.000 Wohnungen errichtet. Das entsprach einem Jahresschnitt von fast 28.000 Neubauwohnungen, der weit über den heutigen Neubauzahlen liegt.

Wohnen als soziale Infrastruktur entwickeln

Die wohnungspolitischen Strategien der 1920er Jahre zielten auf eine Wohnungsversorgung in öffentlicher Verantwortung und die Ablösung der gewinnorientierten Wohnungswirtschaft. Die soziale Wohnungspolitik wurde als fester Bestandteil von allgemeinen gesellschaftlichen Veränderungen angesehen und war sowohl in den Formen (Bauhaus, Neues Bauen) als auch hinsichtlich der maßgeblichen Akteure eng mit den Emanzipationsbestrebungen der Arbeiterbewegung verbunden. Ein Großteil der neuen Wohnungen wurde von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichtet, die ihre Strategien der Wohnungsbewirtschaftung am sozialen Bedarf und nicht an Gewinninteressen orientierten. Am Bau beteiligt waren die gemeinwirtschaftlichen Bauhütten, die in ihren Hochzeiten alle für den Neubau notwendigen Gewerke abdeckten. Beispiele wie die von Bruno Taut geplante Hufeisensiedlung in Berlin zeigen exemplarisch die Verbindung auf, die das moderne Bauen, gemeinwirtschaftliche Bauproduktion und gemeinnützige Wohnbauträger eingegangen sind. Stärker als heute wurde das Wohnen als öffentlich finanzierte soziale Infrastruktur angesehen.

Quellen: Lehnert, Detlef 1991: Kommunale Politik. Parteiensystem und Interessenkonflikte in Berlin und Wien 1919 bis 1932. Berlin: Haude & Spener
Ellinger, August 1930: Zehn Jahre Bauhüttenbewegung, Eine kurze Geschichte des Verbandes sozialer Baubetriebe. Berlin: Verlagsgesellschaft des ADGB



Das Siedlungs-, Bau- u. Wohnungsprogramm der Kommunistischen Partei Deutschlands.

(Das Kommunalprogramm der KPD. Teil I.)

Nach der Einleitung zum Kommunalprogramm der KPD. (Internationale IV, 12/13 S. 276—285) veröffentlichen wir hiermit den ersten Hauptteil des Kommunalprogramms im Entwurf des Genossen Katz. Auch hier ist dem Wunsche der Bezirkskonferenzen auf möglichst detaillierte Richtlinien so weit wie möglich stattgegeben; aus der Fülle des Stoffes jedoch nur das Richtunggebende und für die derzeitige kommunalpolitische Praxis Belangvolle herausgegriffen. Die endgültige Beschlußfassung bleibt dem kommenden Parteitag vorbehalten; bis dahin steht der Entwurf Katz zur Diskussion. Die in der kommunalen Praxis sowie in der Mieterbewegung tätigen und sonst interessierten Genossen haben Wünsche auf Änderungen, Ergänzungen usw. möglichst umgehend der kommunalpolitischen Abteilung der Zentrale der KPD., Berlin C. 54, Rosenthaler Straße 38, zu übermitteln.

Entwurf.

1. Die Grundlage aller Kommunalpolitik ist die Ansiedlung von Menschen. Im kapitalistischen Zeitalter vollzieht sich die Siedlung planlos; im wesentlichen folgt sie den Zufallsbedürfnissen der Industrie; sie nimmt keine Rücksicht auf die natürlichen Siedlungsmöglichkeiten und Siedlungsnotwendigkeiten, auf industrielle Standortsökonomie, keine Rücksicht auf Sicherstellung der Ernährung, auf

Quelle: Die Internationale, Zeitschrift für Praxis und Theorie des Marxismus herausgegeben von der Kommunistischen Partei Deutschlands Jahrgang 1922, Heft 17, S. 402-411

Offensiver Antikapitalismus

Der Entwurf für ein wohnungspolitisches Kommunalprogramm der KPD von 1922

Von Karl-Heinz Schubert

„Den Proletariern fallen die Wohnungen über dem Kopf zusammen, die Tuberkulose fordert Woche um Woche größere Opfer und mehr und mehr gehen Obdachlose freiwillig ins Gefängnis.“ Mit solch eindringlichen Worten schilderte Iwan Katz in seinem wohnungspolitischen Entwurf für ein kommunistisches Kommunalprogramm die „Notlage der Mieter“. Zwei wesentliche Programmpunkte waren die Beschlagnahme vorhandener Wohnungen und die Überführung der Neubautätigkeit in Gemeinwirtschaft.

Iwan Katz wurde 1889 in Hannover geboren, studierte Jura und Ökonomie und trat 1907 der SPD bei. 1919 schloss er sich der USPD an und unterstützte 1920 den Zusammenschluss der USPD mit der KPD. Von 1922 bis 1923 leitete er die kommunalpolitische Abteilung der KPD.
Durch die Fusion mit der USPD wurde die KPD zur Massenpartei und erhielt durch die ehemaligen Sozialdemokrat/innen eine reichsweite soziale Verankerung. Nun kam es darauf an, diese Verankerung für eine Tagespolitik mit kommunistischer Zielsetzung zu nutzen. Auf der Grundlage von Beratungen der KPD-Bezirkskonferenzen entwarf Iwan Katz 1922 die Einleitung und den ersten, den wohnungspolitischen Teil für das kommunalpolitische Programm der KPD*. Seine Entwürfe waren eine Mischung aus Prinzipien- und Aktionsprogramm – geprägt von der Taktik der Einheitsfrontpolitik. Das Programm sollte, ergänzt durch noch fehlende Teile, auf dem 8. Parteitag der KPD 1923 beraten und beschlossen werden.

Ausschaltung der privatkapitalistischen Betriebe

Für das künftige Programm wurde vorgeschlagen, in den Städten und Gemeinden die Kommunalisierung mit dem Ziel der „völligen Ausschaltung der privatkapitalistischen Betriebe“ auf die Agenda zu setzen, um sie fortan „gemeinwirtschaftlich“ zu betreiben. Diese und weitere prinzipielle Aussagen zu Verfassung und Etat sowie zu Wahlen und Organisation bildeten die Plattform, von der aus die Tagespolitik der KPD bestimmt sein sollte. Allein der wohnungspolitische Programmteil umfasste 91 Punkte, gegliedert in sechs Abschnitte: Einleitung, Wohnungsstatistik, Beschlagnahme vorhandener Wohnungen, Beschaffung neuer Wohnungen, Mieterschutz und Mieterorganisation.

Geschuldet den politischen Kräfteverhältnissen und der massiven Wohnungsnot (vgl. MieterEcho 366/ April 2014) ist für Katz die „Beschlagnahme“ von Wohnraum zugunsten der Arbeiterklasse das aktuelle Kampfziel. Denn für ihn ist die Wohnungsnot eine der „Haupttriebkräfte zum Sturz der kapitalistischen und der Herbeiführung der sozialistisch-kommunistischen Wirtschaftsordnung“. Durch Konfiszierung soll das „Recht des Vermietens von Wohnungen, Eigenhäusern und möblierten Zimmern der Privatwirtschaft entzogen und der Gemeinwirtschaft überantwortet“ werden. Wohnungsämter, deren „Beamte von Mieterorganisationen gewählt werden“, sollen diese Aufgabe übernehmen.

Wohnungsämter mit umfassenden Befugnissen

Wohnungsämter für eine staatlich regulierte Wohnungsversorgung gab es im Land Preußen seit dem Wohnungsgesetz vom 28. März 1918, wodurch die Aufsicht über das gesamte Wohnungswesen den Gemeinden mit umfassenden Befugnissen übertragen wurde. Andere deutsche Länder hatten bereits vorher mit ähnlichen Kompetenzen ausgestattete Behörden eingerichtet. Nach der Novemberrevolution bestimmte 1919 die Weimarer Verfassung in Artikel 155 reichsweit als Staatsziel, „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung“ zu sichern. Vor diesem Hintergrund ist Katz‘ Fixierung auf die Wohnungsämter ein offensives Konzept, das die KPD politisch voranbringen kann. Seine zweite strategische Überlegung bildete die Überführung der „gesamten Neubautätigkeit“ in „Gemeinwirtschaft“. Dies wollte er den Gemeindebauämtern übertragen, die damals überwiegend baupolizeiliche Aufgaben erfüllten.

Die Beschlagnahme als staatliche Umverteilung vorhandener Wirtschaftsgüter zugunsten des Kapitals ist nicht nur in Krisenzeiten eine gängige Lösungsmethode. Hingegen ist die gemeinwirtschaftliche Enteignung von Grundstücken und Immobilien eine transformative Aktion, um mit ihr das Kapitalverhältnis außer Kraft zu setzen. Obgleich die Enteignung nach der Weimarer Verfassung (Artikel 153) rechtlich möglich war, ist Katz‘ Forderung unter den damaligen politischen Kräfteverhältnissen eher als eine agitatorische zu lesen, denn einschränkend heißt es dazu im Entwurf, dass vor der Enteignung zuerst der „Käuferhandel“ mit Immobilien und Grundstücken verboten werden müsste.

Der wohnungspolitische Entwurf befasst sich abschließend mit wichtigen rechtlichen Veränderungen und der Selbstorganisation der Klasse im Wohnungskampf. Zum Beispiel soll durch „Reichsgesetzgebung“ den Hausbesitzern die Verwaltung genommen und Mieterräten übertragen werden, welche sich in einer „Mieterorganisation“ zusammenschließen und damit in die „Kampffront des revolutionären Proletariats“ einreihen.

Weder diese noch andere Entwürfe wurden jemals als KPD-Kommunalprogramm beschlossen. Dennoch könnten diese Entwürfe gerade heute wegen ihres offensiven Antikapitalismus für eine linke Wohnungspolitik von Nutzen sein. Schließlich sind sowohl Kampagnen wie „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ als auch die vielen kleinen Abwehrkämpfe eher von der Hoffnung, dass es irgendwie besser werden könnte, als von einer antikapitalistischen Programmatik geformt.

* Siehe: www.trend.infopartisan.net/trd0315/t010315.html

Krasser als gedacht

Steigende Mieten sind ein Motor der Vermögensungleichheit

Von Philipp Mattern

Die Vermögenskonzentration ist höher, als bisher angenommen. Diese Erkenntnis liefert eine viel beachtete Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). Aber welche Rolle spielt dabei das Immobilieneigentum?

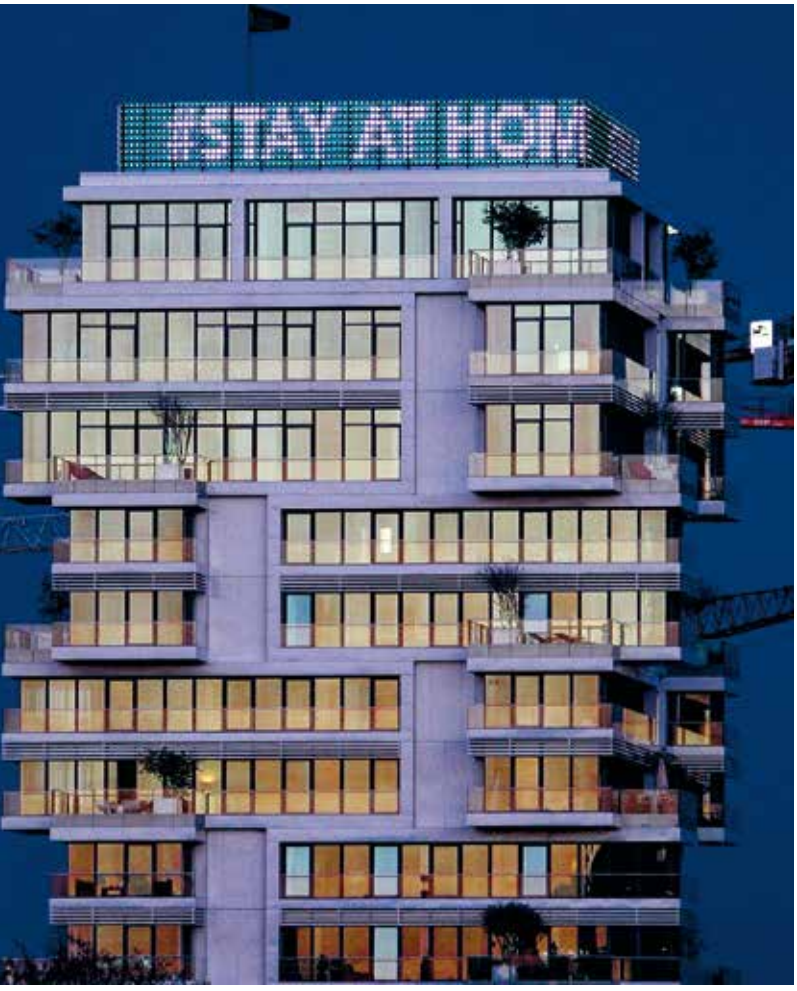
Ziel der im Juli veröffentlichten Studie war es, eine statistische Lücke zu schließen. Es gab schlicht zu wenig Daten über Millionär/innen, weil sie in bisherigen Bevölkerungsbefragungen kaum vertreten waren. Folglich wurden die Zahlen des Sozio-oekonomischen Panels um eine Zusatzstichprobe ergänzt und des Weiteren so genannte Reichenlisten aus Managermagazinen hinzugezogen. Letztere seien zwar mit Vorsicht zu genießen, lieferten aber wichtige Hinweise. Das Ergebnis ist eine Überraschung, die eigentlich keine ist. Die Reichen sind reicher, als man bisher dachte. Und die Vermögensungleichheit ist noch krasser als zuvor bekannt.

Das reichste Prozent der deutschen Erwachsenen besitzt rund 35% des Gesamtvermögens. Das ist mehr, als die unteren 90% haben. Zusammen vereinen die Top Ten der Vermögenden folglich mehr als zwei Drittel des Reichtums, während die untere Hälfte über gerade einmal 1,4% verfügt. Heraus sticht das reichste Promille: Alleine diese kleine Gruppe verfügt über mehr als 20% der Vermögen und damit über fast dreimal so viel, wie bisher angenommen wurde. Vor der Studie schätzte man den Anteil auf etwa 7%.

Immobilien als Quelle des Reichtums

Im rechnerischen Durchschnitt besitzt jede erwachsene Person knapp 140.000 Euro, wobei Personen aus der ärmeren Hälfte der Bevölkerung ein Nettovermögen von höchstens 22.800 Euro haben. Der Mittelwert liegt hier bei nur 3.700 Euro. 1,5% der Bevölkerung hingegen verfügen über mehr als eine Million Euro netto. „Damit liegt die Vermögensungleichheit in Deutschland auch im internationalen Vergleich auf einem hohen Niveau“, weiß die Studie. Die Nettovermögen seien sogar noch

ungleicher verteilt als die Einkommen oder der Konsum. Erwähnenswert ist auch die Feststellung, dass Millionär/innen nicht nur über höhere Vermögen verfügen, sondern dass sie diese auch anders anlegen als der Rest. Hierbei wird schnell deutlich, welche herausragende Rolle das Immobilieneigentum spielt. Während die überwiegenden Vermögenswerte der sogenannten „unteren Hälfte“ aus Fahrzeugen bestehen, ist bei der „oberen Mittelschicht“, die zwischen 22.800 und 126.000 Euro Nettovermögen hat, das selbstgenutzte Wohneigentum die wichtigste Komponente. Ähnlich sieht es bei der Gruppe der „Wohlhabenden“ aus, die bis zu einer Million Euro besitzen. Bei ihnen spielen bereits die sogenannten sonstigen Immobilien eine nicht unwichtige Rolle. Sie machen gut 15% ihres Eigentums aus und rücken somit auf Platz zwei der Vermögenskomponenten. Bei den Millionär/innen dominiert das Betriebsvermögen, es macht gut 40% ihres Reichtums aus. Das nicht selbst genutzte Immobilieneigentum macht bei ihnen mehr als ein Viertel aus, gefolgt von dem selbst genutzten in einer Größenordnung von knapp einem Fünftel. Zählt man beide zusammen, so lässt sich erkennen: Der meiste Reichtum in Deutschland existiert in Form von Immobilien. Dass Millionär/innen ihr Geld nicht auf Sparbüchern parken, hat einen guten Grund. „Es dominieren somit Anlageformen, die auf die Generierung von Erträgen (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Gewerbebetrieb) abzielen. Geldvermögen spielt in der Gruppe der MillionärInnen eine untergeordnete Rolle“, schlussfolgern die Expert/innen vom DIW. Der hohe Immobilienbesitz ist also nicht allein Resultat des Reichtums, sondern eine der wichtigsten Quellen seiner Vermehrung.



Die Reichen sind reicher als man bisher dachte, besitzen einen Großteil des Immobilienvermögens und können in ihren Luxuseigentumswohnungen in der Pandemie gut zu Hause bleiben. Foto: Matthias Coers

Umverteilung von unten nach oben

Hier offenbart sich, zu welch fataler verteilungspolitischen Wirkung eine ungezügelte Mietenentwicklung führt, wie sie sich in der jüngeren Vergangenheit abgespielt hat. Wenn Mieten wesentlich schneller steigen als die Einkommen breiter Bevölkerungsschichten, führt dies zu einer Umverteilung von unten nach oben. Umgekehrt zeigt sich die wichtige verteilungspolitische Dimension einer konsequenten Regulierung der Miethöhen. „Mieten runter – Löhne rauf“, wäre die naheliegende Maßgabe einer Politik, die die Vermögensungleichheit ernsthaft korrigieren möchte. Ebenso wäre eine wirkungsvolle Abschöpfung des angehäuften Reichtums, von dessen Größenordnung scheinbar auch die Forscher/innen des DIW überrascht waren, mehr als naheliegend. Vor diesem Hintergrund irritieren die Schlussfolgerungen, die die Autor/innen der Studie ziehen. Sorgsam bedacht, bloß keine „Neiddebatten“ anzustoßen, plädieren sie dafür, lieber den Vermögensaufbau der Ärmeren zu unterstützen, anstatt den Reichen etwas wegzunehmen. Das soll etwa durch die staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge oder die Eigenheimförderung gelingen. Machen schon diese Vorschläge stutzig, bleiben die vorgebrachten Einwände gegen eine Vermögenssteuer vollends unverständlich. Sie wäre ein negativer Anreiz, das Vermögen produktiv anzulegen, dadurch wären Arbeitsplätze in Gefahr. Außerdem wäre sie ungerecht, da sie diejenigen besonders treffe, die viel sparen, um ihre Konsummöglichkeiten in der Zukunft zu vergrößern. „Hier besteht also die Frage, warum man diejenigen stärker besteuern sollte, die lieber morgen konsumieren möchten oder vorsichtiger sind“. Haben die Autor/innen der Studie doch selbst gezeigt, dass es bei der Vermögensanlage der Superreichen eben nicht ums Sparen zwecks späteren Konsums geht, sondern um die ertragsorientierte Anlage zwecks Vermehrung des Reichtums, welche selbst die Quelle des festgestellten Missstands ist, so bleibt ihr diesbezügliches Fazit nebulös.

Auf die Folgen des Immobilienbooms der vergangenen Jahre für die Vermögensverteilung hatte erst kürzlich eine weitere, im Frühjahr dieses Jahres veröffentlichte Studie der Universitäten Köln und Bonn hingewiesen. Gerade infolge der Bewegung an den Immobilienmärkten sei der Abstand zwischen oben und unten deutlich gestiegen. „Denn wer ein Haus, eine Wohnung oder andere Vermögenswerte besitzt – und vorher bereits genügend Vermögen auf der Seite hatte, um sich solches zu leisten – konnte im vergangenen Jahrzehnt von den gestiegenen Preisen profitieren“, heißt es dort. Die Preise jedoch zogen aufgrund der gestiegenen Erträge und Ertragserwartungen an. Insofern stimmt es leider nicht ganz, dass der Immobilienboom „an der unteren Hälfte der Vermögensverteilung jedoch beinahe vollständig vorbeigegangen ist“. Im Gegenteil, er hat sie hart getroffen. Die gestiegenen Erträge mussten schließlich von jemandem bezahlt werden. Die Mieter/innen haben einen guten Teil der skandalös hohen Privatvermögen Monat für Monat mitfinanziert.

Zur DIW-Studie:
www.diw.de/de/diw_01.c.793802.de/publikationen/wochenberichte/2020_29_1/millionaerinnen_unter_dem_mikroskop__datenluecke_bei_sehr_ho___geschlossen_____konzentration_hoeher_als_bisher_ausgewiesen.html



Foto: Matthias Coers

Wem gehört die Stadt?

Neue Studie identifiziert bisher wenig bekannte, große Immobilienunternehmen in Berlin

Von Rainer Balcerowiak

In einigen Monaten können die wahlberechtigten Berliner/innen per Unterschrift ihre Unterstützung für ein Volksbegehren bekunden, mit dem die Vergesellschaftung von großen Immobilienunternehmen auf den Weg gebracht werden soll. Doch vollkommen unklar ist derzeit, was da genau vergesellschaftet werden soll. Im Text des Volksbegehrens wird nur allgemein von Unternehmen gesprochen, die „vergesellschaftungsreif" sind. Das lässt Spielraum für Interpretationen.

Anfangs operierte die Inititative „Deutsche Wohnen & Co enteignen" mit einer Liste, auf der insgesamt zehn Firmen verzeichnet waren, die den Schwellenwert von 3.000 Wohnungen überschreiten. An dieser Liste orientierte sich auch der Berliner Senat bei seiner ersten Kostenschätzung für das Volksbegehren. Dort aufgeführt waren neben den bekannten Branchengrößen Deutsche Wohnen, Vonovia. ADO, Covivio und Akelius auch TAG Immobilien, Grand City Properties, BGP Group, Hilfswerk Siedlung GmbH und die Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltung. Insgesamt ging es laut Senat um einen Bestand von 242.800 Wohnungen mit einem geschätzten Marktwert von 36,1 Milliarden Euro. Ausgespart blieben von vornherein die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften, obwohl es sich dabei um Wirtschaftsunternehmen in Form von Aktiengesellschaften und GmbH handelt. Auch Genossenschaften sollten von der Vergesellschaftung verschont bleiben.
Schnell wurde klar, dass dies nur eine lückenhafte Aufstellung der in Berlin operierenden Immobilieninvestoren war. Als „vergesellschaftungsreif" wurde in einer Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung zunächst Pears Global Real Estate mit einem geschätzten Bestand von rund 6.000 Wohnungen identifiziert. Geschätzt, weil es sich dabei um ein verschachteltes, schwer durchschaubares Firmengeflecht mit Holdings und Tochterfirmen in verschiedenen Teilen der Welt handelt.
Noch schwieriger wird es bei den Wohnungsunternehmen, die hauptsächlich als Hausverwaltungen und nicht als Eigentümer auftreten und wo die tatsächlich Verfügungsberechtigten nicht ohne Weiteres zu ermitteln sind.

Studie soll Klarheit bringen

Derzeit operiert die Initiative nicht mit einer Aufstellung der „vergesellschaftungsreifen" Unternehmen. Eine solche soll aber im Rahmen der weiteren Kampagne im Zusammenhang mit Eckpunkten für einen möglichen Gesetzentwurf erarbeitet werden. Auch bei den Kriterien gibt es noch Unklarheiten.
Abhilfe könnte der dritte Teil eines Studienprojekts der Rosa-Luxemburg-Stiftung mit dem Titel „Wem gehört die Stadt?" schaffen, der im Herbst veröffentlicht werden soll. Nötig sei eine intensive Analyse internationaler Verflechtungen und der institutionellen Investoren, die auf der Suche nach Anlageobjekten für die privatwirtschaftliche Rentenvorsorge am Wohnungsmarkt aktiv sind, so Studienleiter Christoph Trautvetter.
Die neue Studie identifiziert eine Reihe weiterer Eigentümer mit mehr als 1.000, teilweise auch mehr als 3.000 Berliner Wohnungen – vom US-amerikanischen Private Equity Unternehmen Blackstone über den Investmentfonds Phoenix Spree aus Jersey bis hin zur Familienstiftung Becker & Kries oder den Erben von Harry Gerlach. Neben der Analyse der Eigentümerstruktur auf dem Berliner Immobilienmarkt vergleicht die Studie die Geschäftspraktiken der verschiedenen Eigentümer und Eigentümergruppen – einschließlich der Genossenschaften und der landeseigenen Unternehmen – anhand von fünf Kriterien (Renditeversprechen und Erfolgsbeteiligung der Manager; Planungshorizont und Investitionen; Mieten und Instandhaltung; Transparenz der Finanzkennzahlen, Steuern und Rechenschaftspflicht; Eigentümertransparenz, Mitbestimmung und gesellschaftliche Verantwortung). Nicht zuletzt für die Kampagne „Deutsche Wohnen & Co enteignen" sind hier spannende Erkenntnisse und Ergebnisse zu erwarten.

Die bisherigen Publikationen der Rosa-Luxemburg-Stiftung im Rahmen des Projekts „Wem gehört die Stadt?": https://www.rosalux.de/dossiers/wohnen-ist-ein-menschenrecht/wem-gehoert-die-stadt

Auf dem Sprung in die Top-Liga der Wohnungsunternehmen

Nach der Fusion mit Adler Real Estate stellt sich ADO Properties neu auf

Von Joachim Maiworm

„Das Fusionskarussell dreht sich immer schneller" – so oder ähnlich beschreibt die Presse seit Jahresbeginn einen aktuellen Trend auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Im Mai platzte ein milliardenschwerer Zusammenschluss der Düsseldorfer LEG Immobilien und des kleineren Konkurrenten TAG Immobilien. Im Frühjahr entzündete sich auch eine erneute Debatte um ein Zusammengehen der führenden Immobilienkonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen (DW) – vier Jahre nachdem DW eine feindliche Übernahme durch den Branchenprimus Vonovia gerade noch hatte verhindern können. Ein mit 37 Milliarden Euro bewerteter Immobilienriese könnte so entstehen und dem Konzentrationsprozess auf dem deutschen Immobilienmarkt einen weiteren Schub geben.

Tatsächlich in die Wege geleitet wurde bisher jedoch nur die Fusion der ausschließlich in Berlin vertretenen ADO Properties mit Adler Real Estate, deren Wohnungsbestände sich hauptsächlich im Norden und Westen Deutschlands befinden. Der seit 2015 an der Frankfurter Börse notierte ADO-Konzern ist in Berlin aus mehreren Gründen hochumstritten. Er kaufte wie kaum ein anderer Anbieter in den letzten Jahren sowohl in zentralen Lagen wie auch in attraktiven Randlagen der Stadt Wohnungsbestände auf, um nach Modernisierungen oder Neuvermietungen ein „Aufholpotenzial" bei den Mieten von bis zu 63% anzusteuern, wie aus dem Geschäftsbericht 2018 hervorgeht. Immer mehr Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen setzten zunehmend Mieter/innen unter Druck, die Hauptstadtmedien berichteten regelmäßig über eine vernachlässigte Instandhaltung oder Betreuung der Objekte, beispielsweise über Schimmelbildung und defekte Heizungen. Etliche Portfolio-Käufe wurden zudem – wie branchenüblich – über Share Deals, das heißt unter Umgehung der bei Immobilientransaktionen fälligen Grunderwerbssteuer, abgewickelt.

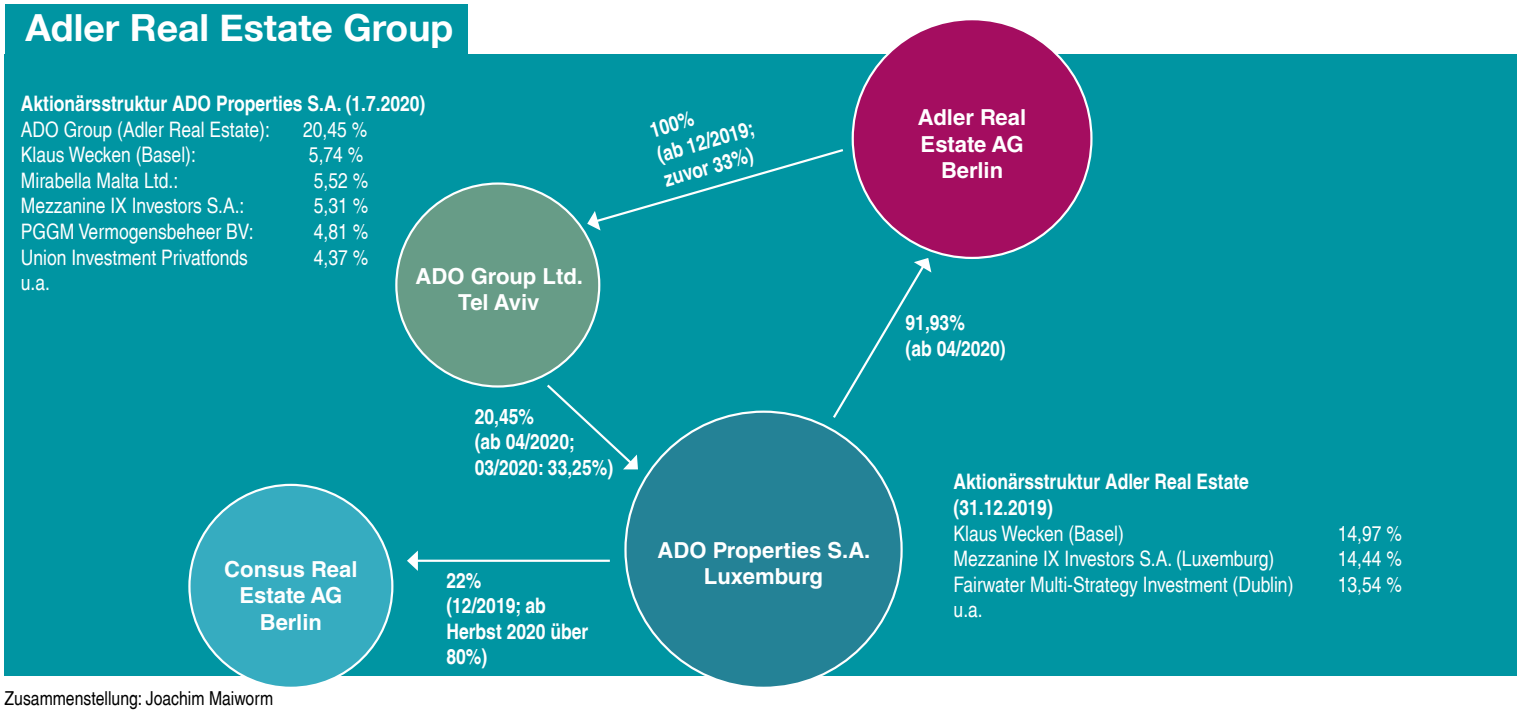
Börsennotierte Unternehmen verweisen zur Rechtfertigung ihrer Geschäftspolitik gerne darauf, dass sie im Interesse ihrer Aktionäre verpflichtet sind, profitorientiert zu agieren. Die Geschäftsstrategien zielen deshalb, so der branchenübliche Jargon, vor allem auf die „kontinuierliche Verbesserung der Mieterstruktur" ab. Das heißt nichts anderes, als die nicht ausreichend finanzkräftige Mieterschaft zur Aufgabe ihrer Wohnungen zu bewegen und an deren Stelle „hochwertige Mieter" zu setzen. „Wir streben regelmäßige Mieterhöhungen bis Marktniveau im Rahmen der regulatorischen und rechtlichen Grenzen sowie über Mieterfluktuation an. Darüber hinaus prüfen wir kontinuierlich Mietsteigerungspotenziale und streben durch gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien, die eine Erhöhung der Mietpreise ermöglichen, nach einem Wachstum oberhalb des Mietspiegels", heißt es im Geschäftsbericht 2019. Den Worten folgen Taten: Im letzten Jahr konnte ein sattes Mietwachstum von 5% erzielt werden (Vonovia/DW in Berlin lagen jeweils bei 3,7%). Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag Ende März 2020 in ADO-Beständen bei 7,29 Euro/qm und damit um fast 6 bzw. 5,2% höher als in den Berliner Portfolios der wesentlich stärker im öffentlichen Fokus stehenden Konkurrenten Vonovia und DW.

Bestände in Berlin (Wohneinheiten)	**Deutsche Wohnen**	**Vonovia**	**ADO Properties**	**Adler Real Estate**
2018	115.612 insgesamt 164.265	41.943 insgesamt 395.769	22.202	1.699 insgesamt 62.010
2019	115.740 insgesamt 161.261	42.241 insgesamt 416.236	16.255	1.699 insgesamt 58.083
2020 (31.3)	115.696 insgesamt 161.466	42.271 insgesamt 415.323	16.248	1.699 insgesamt 58.190
ø Mieten EUR/qm (nettokalt) in Berlin				
2018	6,70	6,62	6,73	5,86
2019	6,97	6,84	7,39	5,97
2020 (31.3)	6,93	6,88	7,29	5,97

Quellen: Geschäftsberichte Deutsche Wohnen, Vonovia, ADO Properties, Adler Real Estate

Profit durch Rekommunalisierung

Als Profiteur der Berliner Wohnungskrise erwies sich ADO auch beim bisher größten Rekommunalisierungsankauf in der Geschichte der Stadt. Ende November des letzten Jahres konnte ADO den Verkauf von etwa 5.900 Wohnungen in den Bezirken Spandau und Reinickendorf an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag abschließen. Der Senat soll dafür 920 Millionen Euro bezahlt haben. ADO hatte die Bestände erst 2015 für etwa 375 Millionen Euro von DW erworben. Die Wohnungen hatten schon einmal dem Land Berlin gehört – bis 2004, als der damalige Senat die in den 1960er bis 1990er Jahren von der damals landeseigenen Gesellschaft GSW als Sozialwohnungen errichten Bestände an Finanzinvestoren verkaufte. 2013 waren sie dann von der DW übernommen worden. Ein lukrativer Deal: Nach etwa viereinhalb Jahren konn-



Zusammenstellung: Joachim Maiworm

te ADO den Wert seiner Investitionen weit mehr als verdoppeln. Gleichzeitig reduzierte er seinen Wohnungsbestand (Ende 2018 etwa 22.000 Wohnungen) um mehr als ein Viertel. Der Verkauf dieser Objekte zu sehr vorteilhaften Bedingungen stand der eigenen Wachstumsstrategie aber nicht entgegen. Da sich ADOs Ziel, schnell oder gar sprunghaft zu expandieren, angesichts der Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt durch den Kauf von größeren Mietwohnungsportfolios nicht realisieren ließ, bot sich als einzige Alternative der Zusammenschluss mit anderen privaten Akteuren an.

Die seit September des vergangenen Jahres verhandelte und im April 2020 vollzogene Großfusion von ADO Properties und Adler Real Estate sowie der zur gleichen Zeit vereinbarte Zusammenschluss mit Deutschlands größtem Immobilienentwickler Consus AG erscheint darum folgerichtig.

Komplexe Fusion

Die komplexe Dreierfusion der in Berlin ansässigen Unternehmen ADO, Adler und Consus ist für einen Börsenlaien kaum zu durchschauen: ADO übernimmt seinen Konkurrenten Adler, der kurz zuvor durch den Kauf eines Drittels der Anteile der israelischen ADO-Mutter ADO Group die indirekte Kontrolle über ADO übernahm. Im April dieses Jahres verlor Adler seinen bestimmenden Einfluss über die ADO wieder, nachdem ADO als neuer Mehrheitsaktionär mit mittlerweile fast 92% Anteilen an Adler einen Beherrschungsvertrag mit dem Unternehmen initiierte. Zusammen werden die beiden Konzerne den viertgrößten privaten Wohnungsanbieter in Deutschland bilden (nach Vonovia, DW und LEG Immobilien) – mit über 75.000 Wohneinheiten und einem Buchwert von rund 8,6 Milliarden Euro. Das fusionierte Unternehmen ist damit ein Kanditat für den Aufstieg in den MDax, in dem die 60 größten Unternehmen nach den deutschen DAX-Unternehmen gelistet sind und wird unter dem traditionsreichen Namen Adler Real Estate Group firmieren. Nicht zuletzt deshalb wurden Vermutungen laut, dass hinter dem Deal der ehemalige Großaktionär Adler stecke. Der sachliche Hintergrund: Das überdurchschnittlich hoch verschuldete Unternehmen profitiert vom besser aufgestellten ADO-Konzern.

Die Zusammenführung der Unternehmen begündete die ADO-Geschäftsführung mit der notwendigen Diversifizierung des Geschäftsmodells. Das relativ hochwertige Berliner Portfolio von ADO wird durch die deutschlandweiten Bestände von Adler ergänzt, die sich eher in Städten „aus der zweiten Reihe“, das heißt am Rande von Ballungsgebieten in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen konzentrieren. Auf diese Weise sollen künftig auch die finanziellen Auswirkungen durch den Berliner Mietendeckel reduziert werden. So heißt es im letzten Quartalsbericht, dass nach der Fusion mit Adler noch 29% der Gesamtmieteinnahmen vom Mietendeckel betroffen sein werden. Die neue Unternehmensgruppe rechnet im nächsten Jahr deshalb mit Mietausfällen von 9 Millionen Euro, die durch erwartete Synergieeffekte auf den operativen Gewinn in Höhe von 15 bis 20 Millionen Euro jährlich allerdings mehr als kompensiert werden dürften.

Neubau für die Reichen

Ein weiterer Baustein in der Neuaufstellung des Konzerns besteht im Zusammenschluss mit der Consus Real Estate AG, ebenfalls mit Hauptsitz in Berlin. Nach eigener Aussage handelt es sich dabei um den führenden Immobilienentwickler in Deutschlands Top-9-Städten. Da Wachstumschancen über den Kauf von größeren Wohnungsbeständen für die privaten Vermieter kaum noch realisierbar sind, bauen mittlerweile Konzerne wie Vonovia und künftig auch die Adler Real Estate Group verstärkt selbst. Und gefallen sich dabei in der Pose als sozial engagierte Unternehmen. Ein Eigentor, wie die *Immobilien Zeitung* befand und im Dezember 2019 spöttisch kommentierte: „ADO wiederum kommunizierte die Beteiligung an dem Entwickler (...) als Hilfsaktion zur Linderung der Wohnungsnot in den Städten. Fun Fact: Die Consus-Durchschnittsmieten werden zu 18 Euro/m² kalkuliert“.

Für die Berliner Mieter/innen bedeutet die selbst für Expert/innen weitgehend undurchschaubar durchgeführte Dreierfusion zweifellos nichts Gutes. Denn „einem finanziell hoch verschuldeten Immobilienkonzern bleibt möglicherweise gar nichts anderes übrig, als die maximalen Mieten abzuschöpfen und gleichzeitig in einen jahrelangen Investitionsstreik zu treten“, wie selbst die marktliberale Zeitung *Die Welt* Ende Februar resümierte.



Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollte der soziale Bedarf der Berliner/innen und nicht die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund stehen. Foto: Andreas Hüttner

Betriebswirtschaft vor sozialem Bedarf

Die Verhandlungen um eine neue Kooperationsvereinbarung verweisen auf die Verselbständigung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

Von Philipp Möller

„Brennpunkte, Schulden, Mietendeckel: Berlins Wohnungsbaugesellschaften rebellieren gegen Lompscher", mit diesen Zeilen betitelte der *Tagesspiegel* einen Hintergrundbericht zu den aktuellen Verhandlungen über eine neue Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und den sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Die Geschäftsführer/innen und Vorstände der landeseigenen Unternehmen, die sich allesamt hundertprozentig im Besitz des Landes Berlin befinden, tragen die Debatte um die Ausgestaltung der Vereinbarung derzeit öffentlich aus.

Gegenüber ihnen wohlgesonnen Medien wie dem *Tagesspiegel*, der *Morgenpost* oder *BZ Berlin* kritisieren sie den Senat und stellen sich gegen weitere soziale Vorgaben. Mietermitbestimmung bei Modernisierungsmaßnahmen bezeichneten sie gegenüber der *Morgenpost* als „utopisch". Ersatzwohnraum für Mieter/innen bereitzustellen, für die ein Verbleib in ihren Wohnungen während umfangreicher Arbeiten unzumutbar ist, nannten Vertreter/innen „völlig weltfremd". Diese Ablehnung von sozialen Mindeststandards verweist auf das Primat der Wirtschaftlichkeit, das angesichts des sozialen Versorgungsauftrags der kommunalen Unternehmen dort gar nicht hingehört.

Verselbstständigung gewollt

Das bizarre Schauspiel, das die medienwirksam ausgetragene Debatte über die Neugestaltung der Kooperationsvereinbarung abgibt, verweist darauf, wie vollkommen verselbständigt die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften agieren. Sie geben sich als eigenständige Akteure mit eigener Agenda und die heißt: Wirtschaftlichkeit. Die sozialen Bedarfe der Berliner Bevölkerung stehen dagegen erst an zweiter Stelle. Der harte betriebswirtschaftliche Kurs resultiert aus der neoliberalen Umgestaltung der Wohnungsbaugesellschaften in Richtung gewinnorientierter Unternehmen seit Ende der 1990er Jahre. Diejenigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die nicht privatisiert wurden, werden von den politisch Verantwortlichen als Melkkühe genutzt. Erwirtschaftete Überschüsse und Einnahmen aus den vom Senat ab Mitte der 1990er Jahre erzwungenen In-Sich-Verkäufen mussten die Wohnungsbaugesellschaften an den Haushalt abführen. Thilo Sarrazin (SPD) drängte in seiner Zeit als Finanzsenator von 2002 bis 2009 den Einfluss von Politik und Bauverwaltung auf die Wohnungsbaugesellschaften zurück und besetzte Aufsichtsräte, Vorstände und Geschäftsführungen mit neoliberal geschultem Personal. Damit zerschnitt er vollends das jahrzehntelang währende Band zwischen Politik und kommunalen Wohnungsunternehmen. Die Grundstein-



Wohnungen für einkommensschwache Familien, Studierende, Geflüchtete und alleinerziehende Mütter will die Howoge in der Ohlauer Straße in Kreuzberg bis 2021 fertig stellen. Bisher ist nur eine verwaiste Baugrube zu sehen. Foto: Matthias Coers

legung ihrer betriebswirtschaftlichen Verselbständigung erfolgte hingegen bereits bei der Gründung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in den 1920er Jahren. Die Wohnungsbaugesellschaften erhielten von Anfang an eine privatrechtliche Rechtsform als Aktiengesellschaft oder GmbH, die Kommunen stützten die Gründungen durch Kapitalbeteiligungen. Die Grundlage für diese Entscheidung war der bis heute vorherrschende Glaube, dass es effizienter sei, Wohnungsbau marktwirtschaftlich, also gewinnorientiert, zu betreiben. Staatlicher Wohnungsbau neige hingegen zu Bürokratismus. Im Gegenzug zu den staatlichen Zuschüssen erhielten Vertreter/innen der Kommune Sitze und Stimmen in den Aufsichts- und Führungsgremien der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die mittels ihres Einflusses die Interessen der Gemeinden im Wohnungsbau und in der Stadtentwicklung durchsetzten. Die finanzielle Beteiligung sicherte der Kommune darüber hinaus Belegungsrechte. Kommunale Unternehmen in privatrechtlicher Rechtsform unterliegen jedoch der Tendenz zur Verselbständigung. Das Primat der Wirtschaftlichkeit erschwert die politische Kontrolle und eine bedarfsgerechte Unternehmenspolitik.

Selbstfinanzierung maßgebend

Ihrer Rechtsform entsprechend agieren die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ähnlich gewinnorientiert wie private Unternehmen. Sie unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der Verwendung der erzielten Gewinne. Eines der stärksten Argumente für die Gründung betriebswirtschaftlich verselbständigter Wohnungsbaugesellschaften war die angestrebte Selbstfinanzierung der Unternehmen. Neuinvestitionen sollen aus selbsterwirtschafteten Gewinnen finanziert werden. Doch dieser Verwendungszweck ist politisch verhandelbar. Nach der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und der darin vorgeschriebenen Reinvestionspflicht der Gewinne wurden die Renditen der ehemals gemeinnützigen Städtischen unter neoliberaler Ägide an den Haushalt abgeführt. Das änderte sich erst wieder nach dem Abschluss der ersten Kooperationsvereinbarung im Jahr 2016. Das Prinzip der Selbstfinanzierung ist jedoch weiterhin maßgebend für die Betriebsführung. Das zeigte zuletzt die Forderung der Wohnungsbaugesellschaften eine von 50% auf zwei Drittel erhöhte Quote von geförderten Wohnungen im Neubau durch eine Mietsteigerung bei den restlichen freifinanzierten Wohnungen von durchschnittlich zehn auf zwölf Euro/qm gegenzufinanzieren.

Die Kooperationsvereinbarung wiederum ist ein Teil der Verhandlungsmasse des „Kompromisses“ zwischen schwarzrotem Senat und dem „Mietenvolksentscheid“ im Jahr 2016. Sie löste das zuvor seit 2012 gültige „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ ab. Die Verhandlungen um eine neue Kooperationsvereinbarung finden alle zwei Jahre statt. Darin sitzen jeweils zwei Vertreter/innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie jener für Finanzen bis zu 12 Vertreter/innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gegenüber. Allein personell wird das Gewicht der auf Wirtschaftlichkeit orientierten Geschäftsführer/innen und Vorstände der landeseigenen Unternehmen deutlich. Hinzu kommt, dass der Finanzsenat als Teilgesellschafter, aber wesensfremder Akteur, im Bereich des Wohnungsbaus und der Stadtentwicklung eine gewichtige Rolle bei den Verhandlungen einnimmt. Mit der AöR Wohnraumversorgung, die ebenfalls ein Produkt des Mietenvolksentscheids ist, spielt darüber hinaus ein weiterer Akteur mit auf dem Tableau. Diese Kontrollbehörde, deren zwei Vorstände jeweils von den zwei zuständigen Senatsverwaltungen berufen wurden, vermittelt einerseits zwischen ihren politischen Dienstherren und andererseits zwischen Politik und Unternehmen.

Im Vergleich der Mietentwicklung bei den Städtischen mit der allgemeinen Mietentwicklung in Berlin zeigen sich gewisse mietpreisdämpfende Effekte der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften seit dem Abschluss der Kooperationsvereinbarung. Zwar ist der Anstieg der Mieten bei ihnen weniger stark als im Durchschnitt, jedoch folgen auch sie der allgemeinen Marktentwicklung. Mit dem Mietendeckel wird nun die Mietpreisdynamik für nahezu alle Mietverhältnisse verlangsamt. Die Senatsverwaltung kündigte an, dass die Regelungen für die Städtischen auch für den Fall weiter gelten sollen, dass das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel kassiert. Die Unternehmen drohten ihrerseits mit Verweis auf Einnahmeausfälle, ihre Investitionen in den Neubau zurückzufahren. Spätestens diese Ankündigung sollte der Politik ein Weckruf sein, über eine grundsätzliche Veränderung der Städtischen nachzudenken und sie dem Primat des sozialen Bedarfs entsprechend auszurichten. Notwendig wäre dafür, ihre Rechtsform in eine öffentlich-rechtliche Struktur zu übertragen, um sie der Gewinnorientierung zu entheben. Statt am Prinzip der Selbstfinanzierung aus Mieteinnahmen festzuhalten, ist eine bedarfsgerechte Finanzierung aus dem Haushalt vonnöten. Die größten Widerstände gegen eine solche Transformation sind wohl von den Vorständen und Geschäftsführungen der Unternehmen selbst zu erwarten. Eine Umwandlung in Anstalten öffentlichen Rechts oder kommunale Eigenbetriebe hätte für sie Einnahmeverluste zur Folge. Sie würden nicht mehr in Anlehnung an die Gehälter der Privatwirtschaft bezahlt, sondern erhielten eine hohe Beamtenbesoldung. Das wäre weniger als zuvor aber immer noch sehr viel für die durchschnittlich verdienenden Berliner/innen, denen sie sich verpflichtet fühlen sollten.



Foto: www.prachtomate.de

Biedermann und die Baugruppen

Wie der Bezirk Neukölln gutbetuchte Eigentumsgemeinschaften fördert

Vom Gemeinschaftsgarten Prachttomate

Baugruppen fantasieren sich gerne als Wohltäter/innen für den Kiez, da sie angeblich keine „bösen" Investor/innen zum Zuge kommen lassen. Das ist reines Marketing. In vielen Fällen handelt es sich nicht um selbstorganisierte, langjährig befreundete Gruppen, sondern um von Architekturbüros zusammengewürfelte Gutbetuchte. Doch ob Clique, anonyme Gruppe oder Großinvestitionsprojekt – für die Nachbarschaft macht das keinen Unterschied. Einkommen und Vermögen bestimmen, wer wo wohnen darf. Die Politik hantiert derweil weiterhin mit Programmen, die als Entwicklungsziel die Erhaltung von Kiezstrukturen vor sich hertragen. Tatsächlich wird die Flucht ins Eigentum munter unterstützt.

Im November 2017 musste der Nachbarschaftsgarten Prachttomate die Hälfte seiner Fläche räumen. Auf der so entstandenen Brache in der Bornsdorfer Straße 11 wird nun ein Fünfgeschosser gebaut, mit exklusiven Eigentumswohnungen für Leute, die sich das leisten können. Die Agentur Urbansky Architekten, die das Baugruppenprojekt „Bo11" im „atemberaubenden Szene-Kiez" zentral entwickelt, steuert und verantwortet, feuert mit diesem betongoldenen Eigenheimbau die Dynamik der Entwicklung von Grundstücks- und Mietpreisen in unserem Kiez weiter an. Ein Blick auf die Website des Unternehmens offenbart weitere ähnliche Projekte: Penthouses in der Sonnenallee, Co-Working-Spaces in Kreuzberg oder Projekte im „neuen Szenekiez Wedding". So werden gewachsene Kiezstrukturen zerstört. Es sind auch diese vermeintlich kleinen Akteur/innen, die ihren Beitrag zur Stadt der Reichen liefern und den Ausverkauf vorantreiben.

Flucht ins Eigenheim

Damit sind sie in Neukölln nicht die Einzigen. Ende 2019 wurde mit dem Bau von Eigentumswohnungen in der Kienitzer Straße 3 begonnen. Das handtuchgroße Grundstück kostete knapp eine Million Euro, die entstehenden Eigentumswohnungen knapp 3 Millionen. Auch hier ist eine Baugruppe am Werk. Am Mittelweg 8 wird ein knapp 900 qm großes Grundstück im Wert von über 2 Millionen Euro bebaut, ein Haus mit zehn Wohnungen ist geplant – schon wieder eine Baugruppe. Eine weitere baut an der Donaustraße 2. Schon längst bezogen ist die Richardstraße 23 sowie die Braunschweiger Straße 41, alles Eigentum von Baugruppen und ihren Mitgliedern. Es fehlt an günstigen und sicheren Wohnungen, sagen auch manche Baugruppen. Die neoliberal gestimmte Flucht ins Eigenheim und die private Wertanlage erscheinen den Mitgliedern als passabler Lösungsansatz – vorausgesetzt, man hat das entsprechende Einkommen. Baugruppenmitglieder können ihre Interessen adäquat und zielführend artikulieren, beispielsweise gegenüber Vertreter/innen der Bezirksverwaltung. Dort stoßen sie auf offene Ohren. Im Falle unseres Gemeinschaftsgartens wurde ein pseudopartizipativer Deal vorgeschlagen: Im Austausch für eine Art Gartennutzungsrecht im Baugruppenhinterhof wollte Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne) die Errichtung eines weiteren Baugruppenhauses im hinteren Teil des Grundstücks einfädeln. Wir sollten gewissermaßen den Privatgarten gießen, damit die Baugruppe noch mehr Eigentumswohnungen hochziehen kann. Das Angebot wurde abgelehnt. Nichtsdestotrotz wirbt Urbansky Architekten weiter unverfroren mit einer angeblich bestehenden „Integration eines lokalen Gartenprojekts" und der Vorfreude „auf die neuen Nachbarn".

Die Bornsdorfer Straße 9 sowie der angrenzende Hort der Regenbogenschule in der Nummer 15 befinden sich dabei im kommunalen Eigentum. Durch die Baugruppe ist nun eine zusammenhängende Flächenplanung nicht mehr möglich. So bleibt die Stadtplanung ein investitionsfreundliches Stückwerk, während Politik und Verwaltung in Neukölln auf die Ansiedlung von Unternehmen und einer konsumfreudigen und gehobenen Klientel setzen. Davon zeugen etwa die beiden Großprojekte in der Alten Post an der Karl-Marx-Straße und dem ehemaligen Kaufhaus am Alfred-Scholz-Platz sowie die neu errichteten Co-Working-Spaces für kommerzielle Start-ups und Großunternehmen der Tech-Branche rund um die Karl-Marx-Straße.

Weitere Infos und ein ausführlicher Text zur „Baugruppen-Plage": www.prachttomate.de

Das Bezirksamt als Investoren-Dienstleister

Interview mit den Mieter/innen Micky, Doreen und Henry

Die Skjerven Group ist für den schwedischen Vermieter Heimstaden in Berlin auf Einkaufstour. Unter anderem stehen zwei Altbauensemble in der Malmöer Straße im Prenzlauer Berg mit insgesamt rund 60 Wohneinheiten auf der Liste. Die Mieter/innen sind wenig begeistert, fürchten Mieterhöhungen oder sogar Verdrängung.

MieterEcho: Wie habt ihr euch organisiert?
Zunächst waren wir wenige, haben dann aber angefangen, bei den Nachbar/innen zu klingeln. Bei uns in der Malmöer 15 schien zunächst der Mut zu fehlen. Ein paar Mieter/innen fürchteten, dass der zukünftige Vermieter verstimmt werde. Jetzt sind aber viele mit dabei.
In der Malmöer 12 sind wir seit Januar organisiert, kennen uns alle gut, passen gegenseitig auf die Wohnungen auf, bringen die Post vorbei oder gießen die Blumen, über alle Etagen hinweg. Zu den Hinterhäusern braucht es noch mehr Kontakt. Dort sind auch große WGs, es gibt dort eben mehr Fluktuation.

Wie verhält sich die Mieterschaft nach dem Verkauf an die Skjerven Group?
Unsere starke Gemeinschaft ist jetzt mehr gefordert als bisher, der Investor kann ja jede Wohnung einzeln angehen, versuchen Menschen herauszukaufen oder hinauszuekeln, ungenehmigte Maßnahmen ankündigen. Auch die weniger Aktiven sollten die anderen zumindest bei Neuigkeiten informieren.
Jetzt nach dem Verkauf sich nach dem Motto „Jetzt geht's erst richtig los" wieder zu mobilisieren, ist selbstverständlich nicht so einfach, aber den meisten ist die Situation bewusst. Das breitere Vernetzungstreffen mit den anderen an Heimstaden verkauften Berliner Häusern und die Unterstützung durch die Stadtteilinitiative „Hände weg vom Wedding" kamen jetzt genau zur rechten Zeit. Als Mieter/innen aus den beiden Häusern um die Malmöer Straße wollen wir jetzt als gemeinsame Initiative auftreten, um uns besser Gehör zu verschaffen.

Wie schätzt ihr den Investor ein?
Einar Skjerven stellt sich frech in der *Abendschau* hin und sagt, er nutze die Corona-Zeit, um groß einzukaufen. Das sagt ja schon einiges. Auch sein Tick sich zu brüsten, mit schnellen Autos durch den öffentlichen Verkehrsraum zu rasen, macht es den Bewohner/innen nicht leicht, ihn als verantwortungs- und vertrauensvollen Zeitgenossen zu sehen.

Habt ihr Kritik am Vorgehen des Bezirks?
Trotz Milieuschutz wurde von den Wohnungsbaugesellschaften Gewobag und Gesobau und einer angefragten Genossenschaft entschieden, der Vorkauf sei nicht wirtschaftlich. Es gebe einen Sanierungsstau und lohne sich daher angeblich nicht.
Gewundert hat uns, dass sowohl von der Wohnungsbaugesellschaft als auch vom Bezirk die Aussage kam, dass der Mietendeckel das Vorkaufsrecht aushebele, da auch die Öffentlichen die notwendigen Modernisierungen aufgrund der Mieterhöhungsbeschränkungen nicht durchführen können.
Auch die Informationspolitik ist zu kritisieren. Wir haben nicht mal ein Schreiben vom Bezirk bekommen. Bei der BVV gibt es aber wohl die Absprache, dass die betroffenen Mieter/innen sofort informiert werden, das ist hier aber nicht geschehen. In der Verwaltung rühmt man sich sogar, es trotz Corona geschafft zu haben, dem Investor rechtzeitig seinen Negativbescheid, dass der Bezirk sein Vorkaufsrecht nicht ausüben wird, zuzustellen – als seien sie Investoren-Dienstleister.

Was sind eure Forderungen?
Dem Bezirksamt sind mit den momentanen Finanzierungsmodellen wohl Grenzen gesetzt, den städtischen Käufern auch. Es gelten auch teils Bundesgesetze, wie die viel zu kurze Vorkaufsfrist. Die Stadt ist nicht proaktiv – so könnten Boden- und Mietpreis getrennt werden und für deren Kauf jeweils ein Sonderfonds eingerichtet werden.
Auf Bundesebene soll es beim Ministerium gerade Vorarbeiten geben, um die Fristen zu verlängern, das wäre wichtig. Wegen Corona war in den Behörden häufig nur ein/e Mitarbeiter/in da. Und überall wurden Fristen verlängert, diese hier aber nicht.
Das Vorkaufsrecht ist keine gesellschaftliche Lösung: Mit jedem Vorkauf werden ja die Chancen für die Nachfolgenden kleiner. Die Wohnungsversorgung sollte als kommunale Daseinsvorsorge gestaltet werden.



Die Mieter/innen in den Häusern Malmöer Straße 12 und 15, Paul-Robeson-Straße 27/27a und Czarnikauer Straße 11 werden sich auch nach dem Verkauf ihrer Häuser als Mieterinitiative zusammenschließen und sich gegen Mieterhöhungen und Verdrängung engagieren. Foto: Matthias Coers

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Matthias Coers.



Eines von Signas Projekten in Berlin: Der Stream Tower für Zalando an der Spree. Foto: Matthias Coers

Signa und René Benko

Ein kleines Porträt des Immobilien- und Handelsunternehmens und seines Gründers

Von Ahmad Gharibi

Zur Zeit ist Galeria Karstadt Kaufhof in Berlin wieder in aller Munde. Man sollte meinen, dass vor allem der Mutterkonzern Signa aufgrund der deutschlandweit angekündigten Schließung dutzender Filialen und der Entlassung tausender Angestellter öffentlich an den Pranger gestellt würde. Doch weit gefehlt.

Nachdem der Konzern über Monate hinweg bereits Staatsgelder erhalten hat, signalisiert die Politik, weitere Zugeständnisse machen zu wollen. So hat der Bezirksbürgermeister von Mitte, Stephan von Dassel (Grüne), Hilfe bei der Sanierung des Gebäudes an der Müllerstraße angeboten. Anfang August verkündete der Senat, sich mit der Signa-Gruppe auf ein Gesamtpaket verständigt zu haben, wonach die Filialen Ringcenter, Müllerstraße, Tempelhofer Damm und Wilmersdorfer Straße für die nächsten drei bis zehn Jahre geöffnet bleiben sollen, betriebsbedingte Kündigungen währenddessen ausgeschlossen. Für Signas Bauprojekte am Hermannplatz, am Kurfüsrtendamm und am Alexanderplatz sichert der Senat im Gegenzug eine enge Kooperation zu und das, obwohl die zuständigen Bezirke die Pläne bereits abgelehnt haben. Am Hermannplatz möchte Signa beispielsweise eine halbe Milliarde Euro investieren. Das ist exakt dieselbe Summe, die der Konzern im April in einem Brief an die Angestellten als zu erwartende Umsatzeinbuße benennt und darin zukünftige Filialschließungen bereits ankündigt!
Wie passt das zusammen? Umsatzeinbußen als Schließungsgrund angeben, währenddessen Staatsgelder abgreifen und gleichzeitig hohe Summen neu investieren? Und das Projekt am Hermannplatz ist nur eines unter vielen, allein in Berlin plant Signa weiterhin mehrere Milliarden Euro zu investieren. Offensichtlich stimmt es nicht, dass der Konzern finanziell angeschlagen ist.

Dass darüber nicht geredet wird und Signa öffentlich sogar teils als Wohltäter dargestellt wird, liegt in Berlin neben der Investitionsaffinität der rot-rot-grünen Koalition an einer ausgeklügelten PR-Strategie. Der Konzern schafft es, mit Hilfe der Beratungsfirma Joschka Fischer & Company eine breite Debatte über seine langfristigen Ziele, seine Geschäftsbeziehungen und die Geschichte des Konzerngründers René Benko zu vermeiden. Das Wissen um diese Aspekte ist aber notwendig, um Signas Vorgehen verstehen und gesamtgesellschaftlich einordnen zu können.

Die Signa-Holding

Im Jahr 2000 als reiner Immobilienkonzern gegründet, gehören mittlerweile unzählige Tochterunternehmen, Privatstiftungen und eine in Delaware angemeldete Briefkastenfirma zur Signa-Holding. Seit 2013 existieren zwei getrennte Kerngeschäftsbereiche unter den Namen Signa Real Estate (Immobilien) und Signa

Retail (Handel). Die Immobiliensparte verwaltet einen Vermögenswert von 19 Milliarden Euro und gehört zu den aggressivsten Akteuren bei der „Aufwertung" von innerstädtischen Immobilien. Signa plant und baut in dutzenden Städten Bauprojekte in zentralen Lagen, so unter anderen ein zweites KaDeWe in Wien, den Elbtower in Hamburg oder den Stream Tower für Zalando in Berlin.
Die Handelssparte hat circa 45.000 Beschäftigte, ist in 20 Ländern aktiv und erwirtschaftet einen jährlichen Umsatz von 7,2 Milliarden Euro. In letzter Zeit investiert die Signa Retail vermehrt in Firmen aus teils sehr unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen. Die Spanne reicht dabei vom Logistikunternehmen Fiege-X-Log über das Immobilienanalyse-Startup realxdata bis hin zur Kooperation mit Amazon. Das langfrsitige Ziel von Signa ist es, analogen und digitalen Handel zu kombinieren und dabei „das innerstädtische Flächenangebot bedarfsorientiert zu nutzen und somit noch näher am Kunden zu sein", so der ehemalige Vorstandsvorsitzende von Galeria Karstadt Kaufhof, Stephan Fanderl. Wie aktuell sichtbar, kann das als Immobilienkonzern auch bedeuten, Filialen zu schließen, das Gebäude an andere Firmen zu vermieten oder gar ganz zu verkaufen.

Der Konzerngründer

Der Kopf hinter diesen Entwicklungen ist der 42-jährige René Benko aus Innsbruck. Aus bürgerlichen Verhältnissen stammend, gehört er mittlerweile mit geschätzten 5 Milliarden Euro Vermögen zu den reichsten Menschen der Welt. Neben seiner Betätigung im Immobilien- und Handelssektor hält Benko je 25% an der *Kronen Zeitung* und dem *Kurier* in Österreich. Er begann Anfang der 2000er Jahre Geld zu machen, indem er Dachböden in Innenstädten renovierte und anschließend weiterverkaufte. Federführend machte er Signa mit dieser Geschäftslogik immer größer, nur dass er bald vom Handel mit Dachböden zu Hotels, Ärztehäusern und ganzen Einkaufszentren wechselte.
Im Juni 2013 zog sich Benko urplötzlich aus der operativen Führung der Signa-Holding zurück und wurde Vorsitzender des eher informellen Beirats. Nach eigenen Angaben stand das in keinem Zusammenhang zu einem Gerichtsverfahren, das kurz zuvor gegen ihn aufgrund von Korruptionsverdacht eröffnet worden war. Italienische Fahnder/innen hatten im Zuge anderer Ermittlungen eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem ehemaligen Premier von Kroatien Ivo Sanader und Benkos Steuerberater aus dem Jahre 2009 gefunden. In dieser steht Medienberichten zufolge, das Sanader 150.000 Euro erhält, sollte ein in Italien anhängiges Steuerverfahren zu einem „positiven Ende" kommen.
Auch wenn es anscheinend nie zu der Zahlung an Sanader kam, reichte das Dokument als Beweis, um 2012 ein Verfahren gegen Benko und seinen Berater zu eröffnen. Die Richterin Marion Zöllner spricht in erster Instanz von einem „Musterfall an Korruption" und verurteilt beide zu einem Jahr Haft auf Bewährung. Benkos Anwälte legen Einspruch ein, doch das Urteil wird 2014 in letzter Instanz vom Obersten Gerichtshof in Wien bestätigt und René Benko ist von da an rechtskräftig wegen Korruption vorbestraft.

Benko und die Politik

Benkos damaliger Steuerberater und einer seiner Anwälte im Verfahren sind sehr aufschlussreich in Bezug auf sein politisches Umfeld. Sein Steuerberater Michael Passer war von 1989 bis 1993 für die FPÖ Vizebürgermeister in Innsbruck, Benkos Geburtsort und die Stadt, in der er sein erstes großes Kaufhausprojekt umgesetzt hatte. Außerdem war Passer von 1995 bis 2011 mit Susanne Riess verheiratet, die von 2000 bis 2003 in der ersten ÖVP/FPÖ-Regierung Vize-Kanzlerin und Bundesparteiobfrau der FPÖ war. Sie sitzt mittlerweile im Beirat von Signa.
Benkos zeitweiliger Anwalt, Dieter Böhmdorfer, war unter derselben Regierung wie Riess Justizminister. Davor war Böhmdorfer langjähriger Anwalt des ehemaligen FPÖ-Obmanns Jörg Haider. Und zu alledem wird im Mai 2019 das „Ibiza-Video" veröffentlicht, in dem Heinz-Christian Strache im Sommer 2017 behauptet, dass Benko über illegale Konstrukte Geld an die FPÖ gespendet hat. Unmittelbar vor der anstehenden Veröffentlichung des Skandalvideos hat Strache Benko angerufen.
Doch auch außerhalb der FPÖ hat Benko sehr gute Kontakte in der Politik. Der ehemalige Bundeskanzler Alfred Gusenbauer (SPÖ) sitzt im Beirat von Signa und zum aktuellen Bundeskanzler Sebastian Kurz (ÖVP) hat Benko ein sehr enges Verhältnis. Den lukrativen Einstieg beim Möbelhändler Kika-Leiner verdankt er der Intervention des Kanzleramts. Bei Regierungsreisen sitzt Benko gelegentlich mit im Flugzeug und am Verhandlungstisch.



Quelle: initiativehermannplatz.noblogs.org, Illustration: Nele Brönner

Die Initiative Hermannplatz wehrt sich gegen Abriss und Neubau des Karstadt am Hermannplatz durch den Immobilienkonzern Signa.

Internationale Kriminalität

Im Mai 2018 und im März 2019 fliegen Kurz und Benko gemeinsam in die Vereinigten Arabischen Emirate. Nach dem ersten Besuch schrieb Signa auf *Twitter*, dass man „die Gelegenheit für Gespräche u.a. mit dem Staatsfonds Mubadala" genutzt habe. Dem Staatsfonds von Abu Dhabi gehört die Falcon Private Bank, die wiederum bis 2016 die zweitgrößte Gesellschafterin der Signa-Holding war. Die Familie Benko Privatstiftung kaufte der Bank alle Anteile ab, nachdem deren Verwicklung in einen globalen Geldwäschering öffentlich wurde.
Ein weiterer enger Geschäftspartner von Benko war Beny Steinmetz. Er ist durch den Handel mit Diamanten aus Angola reich geworden und weltweit aktiv im Minengeschäft. Aufgrund verschiedener Vorfälle laufen gegen ihn in mehreren Staaten Ermittlungen wegen Korruption, Urkundenfälschung, Geldwäsche und Bestechung. Er war einer der wichtigsten Geldgeber Benkos während dessen Einstieg bei Karstadt. Als die Ermittlungen öffentlich bekannt wurden, kaufte Signa Steinmetz' Anteile auf. Beim dafür notwendigen Geld half zum damaligen Zeitpunkt die Falcon Private Bank.
So schließt sich der Kreis. Auch das Wort „systemrelevant" ist zur Zeit in aller Munde. Diese Menschen und diese Konzerne sind es definitiv nicht, denn sie wollen ausschließlich ihre Profite maximieren. ●

Dieser Artikel erschien ursprünglich im Lower Class Magazine (https://lowerclassmag.com/2020/02/17/das-benko-netzwerk-portraet-eines-oesterreichischen-milliardaers/) und wurde vom Autor für das MieterEcho aktualisiert.
Zur Ankündigung des Senats: www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2020/pressemitteilung.968666.php



Foto: Umbruch Bildarchiv

Räumungssenat Berlin

Die Berliner Politik tut sich schwer, Räumungen soziokultureller Projekte zu verhindern

Von Tim Zülch

Mit einer Reihe von Maßnahmen beabsichtigten einst die Berliner Koalitionsparteien (SPD/Die Linke/Grüne), gewachsene Kiezkultur zu erhalten und Räumungen zu verhindern – festgehalten im Koalitionsvertrag. Mittlerweile scheint dem Senat die Kontrolle allerdings entglitten zu sein. Immer mehr soziokulturelle Projekte in Berlin sind bedroht, haben Räumungsklagen erhalten oder sind bereits geräumt. Die Kluft zwischen stadtpolitischen Initiativen und Regierungsparteien wird zusehends größer. Aber auch innerhalb der Regierungskoalition wächst die Kritik.

Am Morgen des 7. August wurde die Neuköllner Kiezkneipe Syndikat von rund 700 Beamt/innen der Berliner Polizei mit Unterstützung aus Brandenburg geräumt. Zwei Jahre lang hatte sich das Betreiber/innen-Kollektiv nach der Kündigung durch Pears Global Real Estate im Juli 2018 zusammen mit solidarischen Nachbar/innen für den Erhalt des seit 35 Jahren bestehenden soziokulturellen Treffpunkts eingesetzt – letztlich umsonst. Im Herbst 2019 verlor das Syndikat den Räumungsprozess. Auch massive Blockaden und Proteste von Sympathisant/innen des alternativen Nachbarschaftstreffpunkts am Räumungstag konnten diese letztlich nicht verhindern. Sprecher Lukas Selchow findet kurz vor der Räumung deutliche Worte: „Der Wunsch einer Räumung von Pears Global wäre witzlos, wenn nicht der Berliner Senat diese – durch eine irrsinnige Materialschlacht und unzählige Einsatzkräfte – durchsetzen würde, komme was da wolle".

Liebig34 akut gefährdet

Bereits Anfang April hatten Bulldozer des Senats – im Schatten der Coronakrise und von der Öffentlichkeit weitgehend unbeachtet – den Wagenplatz SabotGarden der Gruppe DieselA an der Rummelsburger Bucht geräumt. Dieser war aus Protest gegen die Bebauungspläne des Bezirks, unter anderem mit dem Aquarium „CoralWorld", im Mai 2019 besetzt worden. Währenddessen kämpft das queere Wohnprojekt Liebig34 im Friedrichshainer Nordkiez weiterhin um seinen Erhalt und die Zeichen stehen schlecht: Hauseigentümer Gijora Padovicz möchte das Haus, dessen zehnjähriger Pachtvertrag 2018 ausgelaufen war, räumen lassen. Nachdem Vermittlungsbemühungen durch Bezirksstadtrat Florian Schmidt (Grüne) mit dem Vorhaben, Padovicz ein Austauschobjekt anzubieten, gescheitert sind und sich dabei mal wieder zeigte, dass mit Padovicz schwerlich zu verhandeln ist, scheint die Räumung nun immer näherzurücken, auch weil zum Räumungsprozess am 3. Juni 2020 weder Bewohner/innen noch ihr Anwalt Moritz Heusinger erschienen.
Nach dem Gerichtsurteil stellt sich die BVV Friedrichshain-Kreuzberg allerdings hinter das Hausprojekt: „Mit seinem solidarischen Kiezbezug, seiner Widerständigkeit und dem antipatriarchal-politischen Anspruch prägt das Haus seit über zwei Jahrzehnten den Samariterkiez mit und ist von dort eigentlich nicht wegzudenken." Als Reaktion macht L34-Vereinssprecherin Lilo ihrem Ärger Luft: „Dies sind warme Worte (…) nachdem ihre Galionsfigur Florian Schmidt im Kampf um die Liebig 34 so gut wie alles verkackt hat, was zu verkacken war. "
Auch die Situation der selbstverwalteten Jugendzentren Potse und Drugstore spitzt sich zu. Nach einem Urteil des Landgerichts vom Juli muss die Potse die traditionsreichen Räume in der Potsdamer Straße herausgeben. Die vom Bezirk für Potse und Drugstore versprochenen Ersatzräume in der gleichen Straße sind nach wie vor nicht bezugsfertig und darüber hinaus für laute Konzerte nicht geeignet. Die Fälle zeigen, dass vor Gericht für alternative Projekte – meist mit Gewerbemietverträgen – in der Regel wenig zu gewinnen ist. Die Politik ist also gefordert. Nach der Räumung des Syndikats zeigten sich auch zahlreiche Politiker/innen der Berliner Regierungsparteien entsetzt. Selbst der für diese zuständige Innensenator Andreas Geisel (SPD) erklärte danach: „Berlin braucht Freiräume. Und das ist in der Tat ein Problem der Politik, dass wir über mehrere Jahre hinweg nicht in der Lage waren, für solche Freiräume dauerhaft zu sorgen".

Behinderung von Volksbegehren

Das Bündnis „Volksentscheid Transparenz“ wartet auf die Zulassung des Volksbegehrens durch den Senat

Von Heiko Lindmüller

Begleitet von deutlich geringerem Medieninteresse als „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, aber dennoch erfolgreich, konnte im vergangenen Jahr ein weiteres Volksbegehren auf den Weg gebracht werden. Am 3. Dezember überreichte das Bündnis Volksentscheid Transparenz über 30.000 Unterschriften für ein Volksbegehren für ein Berliner Transparenzgesetz an den Berliner Senat. Dieses hat – anders als bei Deutsche Wohnen & Co enteignen – keinen allgemein gehaltenen politischen Beschluss zum Inhalt, sondern einen komplett ausformuliertes Artikelgesetz, das im Falle eines erfolgreichen Volksentscheids in Kraft gesetzt werden müsste.



Den Dschungel lichten. Mit dem Volksentscheid Transparenz soll erreicht werden, dass Behörden Informationen aller Art in einem Online-Register veröffentlichen. Quelle: volksentscheid-transparenz.de/ Illustration Laura Kunstmann und Nadine Stammen

Am 15. Januar bestätigte die zuständige Senatsverwaltung die Gültigkeit von über 27.000 Unterschriften. Das notwendige Quorum von 20.000 Unterschriften wurde somit deutlich übertroffen, der Weg zur 2. Stufe des Volksbegehrens, bei dem rund 177.000 Unterschriften binnen vier Monaten gesammelt werden müssen, stünde damit offen. Würde auch diese Hürde überwunden werden, käme es zum Volksentscheid über das Begehren. Doch wie in Berlin sattsam bekannt, lässt sich der Senat sehr viel Zeit bei der Prüfung der Zulässigkeit des angestrebten Volksbegehrens. Bislang gebe es noch nicht einmal Informationen über den ungefähren Zeitrahmen der Prüfung, sagt Lea Pfau, die als Campaignerin des Projekts „Fragden-Staat“ für die Initiative tätig ist, dem *MieterEcho* auf Anfrage.

Umfassende Auskunftspflichten

Konkret soll mit dem Volksbegehren erreicht werden, dass Behörden von sich aus Informationen aller Art in einem Online-Register veröffentlichen müssen. Bisher ermöglicht zwar das Informationsfreiheitsgesetz Zugang zu solchen Dokumenten, aber nur in sehr beschränktem Umfang. Bürger/innen müssen dies zudem individuell beantragen und dafür teils happige Gebühren zahlen. Durch ein kosten- und barrierefreies Transparenzportal sollen diese Hindernisse beseitigt werden, um eine bessere Kontrolle der Arbeit der Verwaltungen, der landeseigenen Unternehmen, der vom Land und diesen Unternehmen getätigten Transaktionen und der Kooperation von Entscheidungsträger/innen und Lobbyist/innen zu ermöglichen. Auch Informationen über staatliche Beihilfen, Subventionen und Zuwendungen, die Vergabe von Fördermitteln sowie Verträge samt Nebenabreden ab einer bestimmten Größenordnung sollen einbezogen werden. Um verfassungsrechtliche Bedenken und Kollisionen mit anderen Rechtsnormen zu vermeiden, werden im Gesetzentwurf auch die Ausnahmen von der unbegrenzten Auskunftspflicht benannt, etwa zum Schutz von Persönlichkeitsrechten und Geschäftsgeheimnissen oder bei Vorliegen übergeordneter Belange. Wie es mit dem Volksbegehren jetzt weitergehen soll, vermag Pfau nicht zu sagen. Man setze nach wie vor darauf, dass der Senat die Prüfung einigermaßen zeitnah abschließen werde. Zumal sich die drei Regierungsparteien bereits im Koalitionsvertrag von 2016 verpflichtet haben, in dieser Legislaturperiode ein Transparenzgesetz auf den Weg zu bringen, was aber schlicht nicht passiert ist.

Untätig will man in dieser Wartezeit allerdings auch nicht bleiben. Am 14. Juli startete das Bündnis eine Kampagne mit dem Ziel, dass allen Mieter/innen betroffener Häuser der Inhalt von sogenannten Abwendungsvereinbarungen zwischen Bezirksämtern und Hauskäufern zugänglich gemacht wird. Mit der Unterzeichnung derartiger Vereinbarungen können die künftigen Besitzer verhindern, dass der Bezirk sein Vorkaufsrecht wahrnimmt. Doch da diese Verträge nicht öffentlich zugänglich sind, bleibt für die Betroffenen vollkommen unklar, inwieweit und vor allem für wie lange ein Schutz vor Umwandlung in Wohneigentum und Verdrängung durch preistreibende Modernisierungen gewährleistet ist. An dem eigentlichen Ziel des Bündnisses, nämlich der Einleitung eines Volksentscheids für ein umfassendes Transparenzgesetz, ändert sich dadurch nichts.



Illustrationen: nmp

Mieter/innen fragen – wir antworten

Mieterseitige Beendigung des Mietverhältnisses

Von Rechtsanwältin Juliane Richter

Ich möchte meinen Mietvertrag kündigen. Gibt es eine Kündigungsfrist, die zu beachten ist?

Als Mieter können Sie ein unbefristetes (nicht für einen bestimmten Zeitraum geschlossenes) Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Die ordentliche fristgemäße Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats erfolgen. Das folgt aus der Kündigungsfrist des Mieters von drei Monaten. Wollen Sie das Mietverhältnis zum 30. November 2020 beenden, muss Ihre Kündigung bis zum 3. September 2020 beim Vermieter eingegangen sein. Maßgeblich ist immer der Zugang der Kündigung beim Vermieter. Der Samstag ist ein Werktag und kann demzufolge der erste Werktag eines Monats sein. Sollte jedoch der dritte Werktag auf einen Samstag, Sonntag oder auf einen staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag fallen, tritt an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Die Angabe eines späteren Kündigungszeitpunkts ist möglich.

Im Mietvertrag kann abweichend von der gesetzlichen Kündigungsfrist auch eine kürzere Kündigungsfrist für den Mieter vereinbart werden. Manche Mietverträge enthalten auch einen Kündigungsverzicht. Wird zum Beispiel ein Kündigungsverzicht für zwei Jahre vereinbart, können Sie das Mietverhältnis erst zum Ablauf der Mindestmietdauer kündigen.

Beachten Sie: Lassen Sie Ihren Mietvertrag prüfen. Nicht jeder Kündigungsverzicht ist wirksam. Der Mietvertrag kann eine Klausel enthalten oder eine Individualvereinbarung dazu treffen. Es kommt im Einzelfall zudem immer auf die Art der Formulierung an.

Kann das Mietverhältnis auch ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist beendet werden?

Ja, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn Ihnen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Vermieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund kann beispielsweise darin liegen, dass Ihnen die Mietwohnung nicht rechtzeitig zu Mietbeginn überlassen oder die Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt und während des be-



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Juliane Richter

stehenden Mietverhältnisses gegen Ihren Willen wieder entzogen wird. Auch eine erhebliche Gefährdung Ihrer Gesundheit durch die Nutzung der Mietwohnung kann einen wichtigen Grund darstellen. Bei letzterem ist die Unzumutbarkeit entscheidend, auf schuldhaftes Verhalten kommt es nicht an.
Ein wichtiger Grund liegt indes nicht vor, wenn die Umstände aus Ihrer Sphäre stammen, Ihnen etwa die Wohnung zu klein oder die monatliche Mietzinszahlung zu teuer geworden ist oder Sie die Umstände selbst herbeigeführt haben.



Bei einer rechtskräftigen Scheidung können die Ehepartner/innen entscheiden, wer in der Wohnung bleibt. Damit eine Änderung des Mietvertrags eintreten kann, müssen beide Ehepartner/innen dies dem Vermieter mitteilen.

Wann ist die Kündigung eines Zeitmietvertrages möglich?

Ist in Ihrem Mietvertrag ein Zeitraum für die Mietdauer festgelegt und ein Grund für die Befristung angegeben worden, handelt es sich um einen Zeitmietvertrag, den weder Sie noch der Vermieter kündigen müssen. Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der im Vertrag angegebenen Mietdauer, ohne dass es einer weiteren Handlung bedarf.
Soweit Sie einen Zeitmietvertrag abgeschlossen haben, ist eine vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses in der Regel nicht möglich, außer im Mietvertrag wurden Kündigungsoptionen vereinbart.
Aber: Ein Zeitmietvertrag ist an gesetzliche Voraussetzungen gebunden. Zulässige Befristungsgründe werden in § 575 Abs. 1 BGB abschließend benannt. Hierunter fällt, dass der Vermieter die Mieträume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will. Auch könnte der Vermieter die Mieträume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten wollen (zum Beispiel an eine Haushaltshilfe).
Ein weiterer Befristungsgrund wäre, dass die Mieträume in zulässiger Weise beseitigt oder so wesentlich verändert oder instandgesetzt werden sollen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.
Der Vermieter muss dem Mieter den Grund der Befristung bereits bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen.

Wie muss die Kündigung gegenüber dem Vermieter ausgesprochen werden?

Die Kündigung müssen Sie schriftlich und mit eigenhändiger Unterschrift erklären. Bei mehreren Mieter/innen ist die Kündigung von allen zu unterschreiben. Die Kündigung ist erst wirksam, wenn sie dem Vermieter zugegangen ist. Sie tragen hierfür die Darlegungs- und Beweislast. Eine mündlich gegenüber dem Vermieter erklärte Kündigung, ein Telefonanruf sowie Kündigungserklärungen per WhatsApp, SMS oder E-Mail sind nicht ausreichend. Ratsam ist es, die Kündigung dem Vermieter persönlich zu übergeben und sich den Erhalt bestätigen zu lassen oder die Kündigung per Boten oder per Einwurf-Einschreiben zuzustellen und den Zustellungsbericht gut aufzubewahren.

Wir wohnen zu zweit in einer Wohnung, aus der ich demnächst ausziehen möchte. Kann mein Mitmieter das Mietverhältnis allein fortführen und in der Wohnung bleiben?

Diese Frage lässt sich nicht generell mit „ja“ oder „nein“ beantworten. Begründen mehrere Mieter gemeinsam einen Mietvertrag, bilden sie in rechtlicher Hinsicht eine Gemeinschaft und können grundsätzlich nur alle zusammen das Mietverhältnis kündigen und damit beenden. Ihr bloßer Auszug beendet das Mietverhältnis nicht. Auch Sie bleiben dem Vermieter gegenüber unter anderem weiter zur Mietzahlung und zu möglichen Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen und eventuellen Schadensersatzleistungen verpflichtet. Die Kautionsrückzahlung wird nicht fällig. Auch notwendige Erklärungen sind von Ihnen beiden abzugeben. Das Mietverhältnis kann nur beendet werden, wenn Sie beide kündigen. Daher hat jeder Mieter, der das Mietverhältnis beenden möchte, gegen die verbleibenden Mieter einen Anspruch auf die Mitwirkung bei der Kündigung.
Möchten Sie – als der ausziehende Mieter – nicht erzwingen, dass auch Ihr Mitmieter kündigen muss, liegt die Kündigung quasi „auf Eis“, das heißt sie entfaltet erst vertragsbeendende Wirkung, wenn auch der verbleibende Mieter kündigt. Sie bleiben aus dem Mietvertrag weiter verpflichtet.
Alternativ können Sie und der Mitmieter versuchen, mit dem Vermieter eine Vereinbarung abzuschließen, wonach Sie aus dem Mietvertrag entlassen werden und der Mitmieter das Mietverhältnis alleine weiterführt. Verpflichtet ist der Vermieter dazu nicht. Lassen Sie sich beraten, wie Sie am besten verfahren, um das Risiko der Haftung möglichst gering zu halten.

Wir haben als Ehepaar gemeinsam eine Wohnung angemietet und beabsichtigen nunmehr unsere Ehe scheiden zu lassen. Ist es möglich, dass ein Ehepartner in der gemeinsamen Ehewohnung verbleibt?

Zum einen können die Ehegatten eine Vereinbarung treffen, wer auszieht und wer das Mietverhältnis allein fortsetzt und diese Entscheidung dem Vermieter mitteilen. Die Änderung des Mietverhältnisses tritt frühestens mit Rechtskraft der Scheidung ein, selbst wenn die Mitteilung der beiden Ehegatten schon davor erfolgt ist. Zu beachten ist, dass im Falle der rechtskräftigen Scheidung erst durch den Zugang der Mitteilung beider Ehegatten an den Vermieter, bzw. die von diesem beauftragte Hausverwaltung, die Änderung des Mietvertrages eintritt. Der ausziehende Ehegatte scheidet dann aus dem Mietvertrag aus und der andere Ehegatte setzt das Mietverhältnis allein fort. Der Zugang der Mitteilung(en) muss im Streitfall durch beide nachgewiesen werden.
Zum anderen kann anlässlich der Scheidung durch rechtskräftige Entscheidung des Gerichts im Wohnungszuweisungsverfahren ein Mietverhältnis begründet werden, ohne dass es noch einer Kündigung des zur Überlassung verpflichteten Ehegatten bedarf. In diesem Fall setzt der Ehegatte, dem durch rechtskräftige Entscheidung im Wohnungszuweisungsver-

fahren die Wohnung überlassen wurde, das Mietverhältnis allein fort. Hatte nur ein Ehegatte den Mietvertrag abgeschlossen, tritt an seiner Stelle der Ehegatte, dem die Wohnung zugewiesen wurde, in das vom anderen Ehegatten allein begründete Mietverhältnis ein.
Zu beachten ist allerdings in beiden Fällen die gesetzliche Ausschlussfrist. Innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft der Scheidung erlischt demnach der Anspruch auf Eintritt in das Mietverhältnis oder auf seine Begründung, wenn nicht beide Ehegatten dem Vermieter mitteilen, dass das Mietverhältnis anlässlich der Scheidung durch nur noch einen Ehegatten fortgesetzt wird. Das gilt auch für das Wohnungszuweisungsverfahren, wenn die Klage des geschiedenen Ehegatten auf Wohnungszuweisung dem anderen nicht vor Fristablauf zugestellt worden ist.
Beachten Sie: Der Vermieter kann das künftig nur noch mit einem Ehepartner fortgesetzte Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich durch Ausübung eines Sonderkündigungsrechts mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des verbleibenden Ehepartners ein wichtiger Grund liegt. Ein wichtiger Grund könnte zum Beispiel in der Störung des Hausfriedens liegen, nicht ohne Weiteres jedoch im geringeren Einkommen des verbleibenden Ehegatten. Hierbei würden Unterhaltsansprüche, öffentliche Hilfen wie Wohngeld, Sozialhilfe oder Einkünfte aus Untervermietung zu berücksichtigen sein.

Ich habe mein Mietverhältnis gekündigt und möchte die Wohnung an den Vermieter zurückgeben. Muss ich kleine Kratzer im Parkettfußboden ausbessern oder gar neues Parkett verlegen?

Zwar besteht für Mieter/innen die Verpflichtung, mit der Mietwohnung sorgfältig und schonend umzugehen, aber Veränderungen oder Verschlechterungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache herbeigeführt werden, haben sie nicht zu vertreten. Eine normale Abnutzung der Mietwohnung in Form von Gebrauchs- und Verschleißspuren, die sich nicht vermeiden lassen, ist durch die zu entrichtenden Mietzahlungen abgegolten. Solche Verschleißschäden durch vertragsgemäßen Gebrauch können beispielsweise nicht vermeidbare Abdrücke von schwerem Mobiliar im Bodenbelag oder kleinere Kratzer und Kerben im Parkettfußboden sein. Eine schadenersatzpflichtige Substanzschädigung wäre allerdings das Abschlagen von Fliesen oder Zimmerputz oder das eigenmächtige Fertigen eines Zimmerdurchbruchs.
Zur Sicherheit sollten Sie sich bei Erhalt eines Forderungsschreibens Ihres Vermieters unverzüglich beraten lassen, bevor Sie sich gegenüber dem Vermieter äußern.



Bevor Sie bei einem Auszug Schönheitsreparaturen durchführen oder diese ablehnen, sollten Sie Ihren Mietvertrag durch eine/n Anwält/in prüfen lassen.

Ich möchte aus meiner Wohnung ausziehen und bin mir unsicher, ob ich Schönheitsreparaturen schulde?

Das hängt davon ab, welche Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde. Grundsätzlich sind Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, vom Vermieter auf dessen Kosten zu beseitigen. Allerdings sind in den meisten Mietverträgen Regelungen aufgenommen worden, die von diesem Grundsatz abweichen und den Mieter vertraglich zur Übernahme von Schönheitsreparaturen verpflichten. Aber nicht jede mietvertragliche Vereinbarung ist wirksam. Hierzu gab es in den letzten Jahren zahlreiche höchstrichterliche Entscheidungen.
Lassen Sie Ihren Mietvertrag unbedingt anwaltlich prüfen, bevor Sie Arbeiten beginnen oder ablehnen.

Ich beabsichtigte Ende dieses Monats auszuziehen und möchte einen Termin zur Wohnungsübergabe mit dem Vermieter vereinbaren. Gibt es etwas, das ich dabei beachten sollte?

Bei der Wohnungsabnahme sollten Sie darauf achten, dass die Zählerstände für Wasser, Heizung und Strom gemeinsam abgelesen und festgehalten werden und die Anzahl der zurückgegebenen Schlüssel bestätigt wird. Wichtig ist, dass Sie bei der Rückgabe alle erhaltenen und nachgemachten Schlüssel zurückgeben, da anderenfalls die Wohnung als nicht zurückgegeben gilt. Falls Schlüssel verloren gegangen sind, sollte der Mieter das angeben und erklären, keine weiteren Schlüssel zu besitzen.
Wir raten Ihnen, ein vom Vermieter gefertigtes Wohnungsübergabeprotokoll nicht zu unterschreiben (es sei denn, mit ihm wird bestätigt, dass die Wohnung ordnungsgemäß zurückgegeben wurde und der Vermieter keinerlei Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend machen wird). Sie können später keine Einwendungen mehr erheben, die Ihnen bei Abgabe der Unterschrift bekannt waren. Unterschreiben Sie im Übergabeprotokoll zum Beispiel die Übernahme von Rest-/Schönheitsreparaturen und erfahren später in der Beratung, dass die mietvertragliche Klausel zu den Schönheitsreparaturen unwirksam war, haben Sie die Ausführung der Arbeiten aufgrund des gemeinsam unterschriebenen Übergabeprotokolls zugesagt. Darüber hinaus bestätigen Sie mit Ihrer Unterschrift die Tatsachenerklärung des Vermieters im Übergabeprotokoll mit der Folge, dass Sie die Unrichtigkeiten zu beweisen haben.
Wenn Sie unterschreiben wollen, sollten Sie unbedingt vor die Unterschrift den Zusatz „zur Kenntnis genommen“ setzen, denn damit quittieren Sie nur, dass Ihnen die Erfassung von Mängeln oder Schäden aus Sicht des Vermieters bekanntgegeben wurde. Lassen Sie sich sich eine lesbare Abschrift/Kopie des Wohnungsübergabeprotokolls vom Vermieter vor Ort aushändigen. Ist das nicht möglich, fotografieren Sie das Protokoll.
Noch ein Tipp: Vergleichen Sie das Übergabeprotokoll, welches bei Einzug in die Wohnung gefertigt wurde, mit dem bei Auszug.



Bei einer Mietermehrheit reicht es aus, wenn ein/e Mieter/in Auskunft über die Vormiete oder die zur Ermittlung der zulässigen Miete notwendigen Angaben beziehungsweise die Rückzahlung zu viel gezahlter Miete an alle Mitmieter/innen verlangt. Foto: Matthias Coers

BGH
Urteil vom 27.05.2020
AZ: VIII ZR 45/19

Mietpreisbremse Berlin

Im Falle einer Mietermehrheit kann zwar ein Mieter allein Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und Auskunftserteilung verlangen. Er ist insoweit jedoch nur als Mitgläubiger berechtigt (…) und kann daher nur Zahlung beziehungsweise Auskunftserteilung an alle Mieter verlangen. Dieses eigene Forderungsrecht kann der Mieter ohne Mitwirkung der Mitmieter wirksam abtreten.
Bei einer Mietermehrheit genügt es den Anforderungen des § 556g Abs. 2 BGB aF, wenn die Rüge (nur) von einem Mieter erhoben wird. Es handelt sich hierbei nicht um eine Willenserklärung, sondern um eine geschäftsähnliche Handlung.
Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin genügt den in der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB ausdrücklich gestellten Begründungsanforderungen. Durch die Veröffentlichung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses ist sie auch von einer amtlichen Stelle und für die Öffentlichkeit leicht zugänglich bekannt gemacht worden (…).

Nachdem das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2019 die im Jahr 2015 in Kraft getretene „Mietpreisbremse“ für verfassungsgemäß erklärt hatte, erregte ein nahezu gleichzeitig veröffentlichtes Urteil des Bundesgerichtshofs Aufsehen. In diesem wurde die Hessische Landesverordnung zur Mietpreisbremse für nichtig erklärt, da eine Begründung der Landesverordnung jedenfalls nicht gleichzeitig mit deren Inkrafttreten öffentlich zugänglich gemacht worden war. Da der Bundesgerichtshof in diesem Urteil die Anforderungen an die Begründung solcher Landesverordnungen zur Mietpreisbremse und deren Veröffentlichung extrem hoch ansetzte, war seither unklar und umstritten, ob die entsprechende Berliner Landesverordnung diesen Ansprüchen genügen würde. Nun hatte der Bundesgerichtshof über die Wirksamkeit der Berliner Landesverordnung (und damit über die Frage, ob die Mietpreisbremse in Berlin überhaupt anwendbar ist!) zu entscheiden. Obwohl er in seiner Entscheidung über die Hessische Landesverordnung noch ausgeführt hatte, dass die Begründung derselben durch eine amtliche Stelle und öffentlich leicht zugänglich erfolgen müsse, hielt er nun erfreulicherweise die Berliner Verordnung für wirksam – dies obwohl deren Begründung lediglich auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses Berlin veröffentlicht wurde und bei einer Internetrecherche zumindest längere Zeit keineswegs auf Anhieb zu finden war. Mit der Veröffentlichung auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses liege nach der Begründung des BGH eine Bekanntmachung durch eine amtliche Stelle vor, gefordert sei nicht die Bekanntmachung durch den Verordnungsgeber selbst. Auch müsse die Begründung nicht mühelos auffindbar sein, sondern nur für die Öffentlichkeit in zumutbarer Weise an einer allgemein zugänglichen (amtlichen) Stelle bekannt gemacht worden sein. Im Internet veröffentliche Informationen sind im Allgemeinen leicht zugänglich, weil damit kein unzumutbarer Zeit- und Kostenaufwand verbunden ist.
Im gleichen Urteil stellte der Bundesgerichtshof klar, dass im Falle mehrerer Hauptmieter auch ein Mieter allein vom Vermieter Rückzahlung zu viel gezahlter Miete sowie Auskunftserteilung zur Ermittlung derselben verlangen kann. Allerdings kann er Zahlung oder Auskunftserteilung nur an alle Mieter verlangen. Ebenso kann auch die – vor Erhebung einer entsprechenden Klage – erforderliche Rüge nur von einem von mehreren Mietern erhoben werden.

BGH
Urteil vom 29.04.2020
AZ: VIII ZR 355/18

Formerfordernisse des Mieterhöhungsverfahrens/ Auslegung MietenWoG Berlin

BGB § 558, § 558a, § 558b Abs. 2
a) Die Einhaltung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Vermieter nach § 558a BGB (Erklärung und Begründung des Erhöhungsverlangens in Textform) und nach § 558b Abs. 2 BGB (Fristen zur Erhebung der Zustimmungsklage) ist insgesamt dem materiellen Recht zuzuordnen und betrifft deshalb die Begründetheit und nicht die Zulässigkeit der Klage (Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung …).
b) Der Berliner Mietspiegel (hier: 2015) kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens (§ 558a BGB) auch für minderausgestattete Wohnungen (hier: ohne Innen-WC) herangezogen werden.
MietenWoG BE § 3 Abs. 1 Satz 1
§ 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11.02.2020 ist nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen, dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem in dieser Bestimmung festgelegten Stichtag (18.06.2019) liegenden Zeitpunkt verfolgt.

Der Bundesgerichtshof hatte in diesem Fall über eine Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab dem 01.11.2015 zu befinden, welche mit dem damals aktuellen Berliner Mietspiegel 2015 begründet worden war. In seinem Urteil äußerte er sich erstmals zu dem am 23.02.2020 in Kraft getretenen Berliner „Mietendeckel“ (MietenWoG Bln).
Im Zuge des am 23.02.2020 in dritter Instanz noch nicht abgeschlossenen Klageverfahrens hatte die Mieterseite nach dem 23.02.2020 den zusätzlichen Einwand erhoben, dass wegen des „Mietendeckels“ die Zustimmung auch zu dieser Mieterhöhung nun nicht mehr verlangt werden könne.
Dieser Auffassung folgte der Bundesgerichtshof nicht: Er stellte vielmehr klar, dass § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln, wonach eine Miete, die die am 18.06.2019 vereinbarte Miete überschreitet, verboten ist, jedenfalls solchen Mieterhöhungsverlangen nicht entgegensteht, mit welchen

Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab einem vor dem 18.06.2019 liegenden Zeitpunkt begehrt wird. Zwar komme eine wirksame Vereinbarung zu dem Mieterhöhungsbegehren eines Vermieters (erst) mit der Zustimmung des Mieters zustande. Im Falle eines Rechtsstreits trete diese Vertragsänderung „erst mit der Rechtskraft des der Zustimmungsklage des Vermieters stattgebenden Urteils ein", denn die Zustimmungserklärung des Mieters gelte erst dann als abgegeben. Bei dem „als Klage auf Abgabe einer Willenserklärung ausgestalteten Mieterhöhungsverfahren" gehe es jedoch „materiell um einen Anspruch des Vermieters auf Erhöhung der Miete zu dem sich aus § 558b Abs. 1, 2 BGB ergebenden Zeitpunkt (…), nämlich zum Beginn des dritten auf das Erhöhungsverlangen folgenden Monats" (hier: 01.11.2015). Daher habe der im Prozess unterlegene Mieter die Miete dann auch rückwirkend ab diesem Zeitpunkt zu zahlen. § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln sei deshalb nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen, „dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem Stichtag liegenden Zeitpunkt verfolgt". Die Frage, ob der „Mietendeckel" verfassungsrechtlicher Kontrolle standhalte, ließ der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung konsequenterweise offen, da es darauf für diesen Fall nach seiner Auffassung nicht ankam. Überraschender war die Abkehr des Bundesgerichtshofs von seiner bisherigen Rechtsprechung, wonach eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung stets für unzulässig gehalten wurde, wenn ihr kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen war. Nun vertritt der Bundesgerichtshof die Auffassung, dass dies ebenso wie die Wahrung der Fristen zur Erhebung der Zustimmungsklage „insgesamt dem materiellen Recht zuzuordnen" sei und deshalb die Begründetheit, nicht die Zulässigkeit einer Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung betreffe.
Gleichzeitig vertrat der Bundesgerichtshof die Auffassung, dass entgegen der bisher überwiegenden Rechtsprechung mit dem Berliner Mietspiegel (hier: 2015) auch Mieterhöhungen für Wohnungen begründet werden können, die weder mit Bad noch mit Innen-WC ausgestattet sind, obwohl der Mietspiegel für solche Wohnungen keine Angaben enthält. Denn die Mieter könnten – ausgehend von dem angegebenen Mietspiegelfeld, welches eine Ausstattung mit einem Innen-WC aufführt – „die Berechtigung der begehrten Erhöhung zumindest ansatzweise überprüfen".

Anmerkung: Die zuletzt genannten Erwägungen des BGH sind schwer nachvollziehbar. Bei Wohnungen ohne Bad und Innen-WC handelt es sich um einen inzwischen seit Jahren nur noch vereinzelt vorkommenden Substandard, weshalb Angaben zu solchen Wohnungen mangels Vergleichswohnungen im Mietspiegel fehlen. Wie Mieter/innen einer solchen Wohnung einschätzen sollen, was die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung sein könnte, wenn derartige Wohnungen im Mietspiegel nicht ausgewiesen sind und dementsprechend jegliche Angaben dazu fehlen, erschließt sich nicht. Jedenfalls hat das Urteil für Mieter/innen solcher Wohnungen weitreichende Folgen: Während bisher klar war, dass ein Vermieter einer solchen Wohnung eine Mieterhöhung nur mit hohen Kosten durch Einholung eines privaten Sachverständigengutachtens wirksam begründen konnte, kann er nun das Kostenrisiko für ein gerichtlich eingeholtes Sachverständigengutachten (wie in diesem Fall) auf den Mieter abwälzen, da auch diese Kosten des Prozesses von der letztlich unterlegenen Partei zu tragen sind.

LG Berlin
Urteil vom 10.06.2020
AZ: 65 S 54/20

Mietendeckel – Zustimmung zu einem vor dem Stichtag zugegangenen Mieterhöhungsverlangens

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Die Vorschrift des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln ist seinem Sinn und Zweck nach dahin auszulegen, dass das darin geregelte Verbot solche Mieterhöhungen nicht erfasst, die vor dem Stichtag 18.06.2019 zugegangen sind, die Miethöhe allerdings erst zu einem nach dem Stichtag liegenden Zeitpunkt ändern.

Die derzeit für Entscheidungen der Amtsgerichte Neukölln und Pankow/Weißensee zuständige 65. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hat sich in seinem Urteil zum „Mietendeckel" wie folgt geäußert: Das nach diesem Gesetz geltende Verbot, eine höhere als die am 18.06.2019 vereinbarte Miete zu verlangen, hindere einen Vermieter nicht, vor dem 18.06.2019 Zustimmung zu einer Vertragsänderung von seinem Mieter zu verlangen, wonach die vertraglich vereinbarte Miete ab 01.09.2019 erhöht werden soll. Ausweislich der Gesetzesmaterialien solle der in dem Gesetz definierte Stichtag (18.06.2019) „verhindern, dass die Umsetzung der (geplanten) Vorschrift bereits vor ihrem Inkrafttreten durch Ausnutzung der bisherigen Rechtslage vereitelt wird. Es bestünde die Gefahr, dass Vermieter die lange Dauer der politischen Diskussion und des sich anschließenden Gesetzgebungsverfahrens nutzen, um noch vor Inkrafttreten des Gesetzes eine Mieterhöhung zu erwirken. Ein Mieterhöhungsverlangen, das vor dem Senatsbeschluss vom 18.06.2019 zugegangen ist, begründet diese Gefahrenlage (nicht) (…), denn es ist (...) in Unkenntnis des Senatsbeschlusses an den Mieter gerichtet worden". Die Mieter wurden, da das Mieterhöhungsverlangen nach dem Berliner Mietspiegel 2019 begründet war, demzufolge zur Zustimmung verurteilt.

Anmerkung: Die Begründung des Landgerichts ist wenig überzeugend. Es ist allen in Berlin mit Mietrecht befassten Anwält/innen und Amtsgerichten auf Grund der Flut entsprechender Klageverfahren bekannt, dass es in der letzten Woche vor dem 18.06.2019 noch unzählige Mieterhöhungen gab, nachdem bereits bekannt geworden war, dass am 18.06.2019 ein weitreichender Senatsbeschluss zur Deckelung der Mieten verkündet werden würde. Von „Unkenntnis" kann also – anders als im vorstehenden vom BGH entschiedenen Fall einer Mieterhöhung im Jahr 2015 – allenfalls hinsichtlich der Einzelheiten des Senatsbeschlusses die Rede sein. Das Landgericht deutete in der mündlichen Verhandlung bereits an, dass es jedenfalls auch im Falle von nach dem 18.06.2019 verlangten Mieterhöhungen im Ergebnis nicht anders urteilen wird, jedenfalls wenn der Erhöhungszeitpunkt vor dem 23.02.2020, dem Inkrafttreten des Mietendeckels liegt. Letztlich ist die-



Mieterhöhungsverlangen, die vor dem Stichtag 18. Juni 2019 zugegangen sind und die Miete zu einem nach dem Stichtag liegenden Zeitpunkt erhöhen, fallen laut 65. Zivilkammer des Landgerichts Berlin nicht unter das Mieterhöhungsverbot gemäß des Mietendeckels. Die 67. Zivilkammer vertritt allerdings die gegenteilige Auffassung. Foto: Matthias Coers

se Kammer offenbar der Auffassung, dass die Vermieter durch den „Mietendeckel“ generell nicht gehindert sind, die Zustimmung zu Mieterhöhungen zu verlangen; sie dürfen nach der geäußerten Auffassung lediglich die Erhöhungsbeträge für die Geltungsdauer des Mietendeckels nicht einfordern. Hinweise, dass die ZK 65 das Berliner Gesetz für verfassungswidrig hält, lassen sich weder dem Urteil noch den Äußerungen des Gerichts in der mündlichen Verhandlung entnehmen.

LG Berlin
Beschluss vom 11.06.2020
AZ: 67 S 106/20

Mietendeckel – Zustimmung zu Mieterhöhungsverlangen mit Zeitpunkt der Zustimmung zu Termin nach dem Stichtag

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wolfgang Enders

Die Vorschrift des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln wäre unabhängig vom Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens jedenfalls dann anzuwenden und würde eine Pflicht des Mieters zur Zustimmung hindern, wenn die Zustimmung zu einem nach dem Stichtag (18.06.2019) liegenden Zeitpunkt geltend gemacht wird.
Dies würde allerdings die Verfassungsgemäßheit des MietenWoG Bln voraussetzen, an welcher es fehlt.

Wie bereits hinlänglich aus der Presse bekannt, vertritt die derzeit für Entscheidungen der Amtsgerichte Mitte und Spandau zuständige 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin eine ganz andere Auffassung zum „Mietendeckel“ als die 65. Zivilkammer (siehe oben). Sie hält diesen für verfassungswidrig. Sie hat daher bereits mit Beschluss vom 12.03.2020 (AZ: 67 S 274/19) einen solchen Fall dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt (die dortige Entscheidung steht noch aus). Gleichzeitig ist sie aber, wie sie in ihrem Beschluss vom 11.06.2020 klarstellte, der Auffassung, dass der Mietendeckel, wenn er verfassungsgemäß sein sollte, Mieterhöhungen auch dann hindern würde, wenn das Mieterhöhungsverlangen vor dem 18.06.2019 zugegangen ist, aber Zustimmung zu einem Termin nach dem 18.06.2019 begehrt wird.

Anmerkung: Es liegen uns nun damit vom Berliner Landgericht zwei völlig unterschiedliche Auffassungen zum MietenWoG vor.
Von der ZK 64 (zuständig für Urteile der Amtsgerichte Charlottenburg und Köpenick) liegt uns bisher kein Urteil vor. In einem Beschluss vom 29.06.2020 (AZ: 64 T 45/20) stellte diese Kammer aber bereits klar, dass nach ihrer Auffassung der Mietendeckel auf vor dem 18.06.2020 zugegangene Mieterhöhungsverlangen keine Anwendung findet. Man darf gespannt sein, welche Auffassung die weiteren zwei Mietberufungskammern (Zivilkammer 63 und Zivilkammer 66) des Landgerichts Berlin zu dem Gesetz vertreten; von diesen liegen uns bisher keine veröffentlichten Entscheidungen zu dem Thema vor.



Eine Mieterhöhung durch den Erwerber ist erst dann wirksam, wenn er bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen oder vom (Noch-)Eigentümer entsprechend ermächtigt ist.
Foto: Pixabay.com/angelo lucca innaccone

AG Neukölln
Urteil vom 01.04.2020
AZ: 9 C 388/19

Mieterhöhung durch Erwerber des Grundstücks

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Ein Mieterhöhungsverlangen, das nach Verkauf eines Grundstücks von der Erwerberin bereits vor ihrer Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch abgegeben wird, ist unwirksam.

Die Mieterin einer Neuköllner Wohnung wurde nach Verkauf des Hauses von der Erwerberin mit Schreiben vom 15.04.2019 zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung aufgefordert, welche sie verweigerte. Die Erwerberin des Hauses wurde am 24.04.2019 als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Das Amtsgericht Neukölln wies die Klage der Vermieterin ab. Ein Erhöhungsverlangen gemäß § 558a BGB müsse vom Vermieter ausgehen. Zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens sei die Erwerberin, die dieses ausgesprochen habe, noch nicht Vermieterin gewesen. Das Erhöhungsverlangen sei daher unwirksam.

Anmerkung: Wer ein Mieterhöhungsverlangen eines „neuen Vermieters“ erhält, sollte stets nachprüfen (gegebenenfalls durch Einsichtnahme in das Grundbuch), ob der Erwerber tatsächlich bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen (und damit in die Vermieterstellung eingetreten) ist; dies passiert oft erst viele Monate nach Abschluss des Kaufvertrages. Das Mieterhöhungsverlangen eines Erwerbers vor Eintragung kann allerdings dann wirksam sein, wenn der Erwerber nachweist, dass er vom (Noch-)Eigentümer entsprechend ermächtigt ist.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 29.04.2020
AZ: 2 C 7/20

Mieterhöhung und Klagefrist bei Nichtzustimmung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Die dreimonatige Frist für die Erhebung einer Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung wird nicht mit Eingang der Klage bei Gericht gewahrt, wenn die Zustellung an den Mieter nicht „demnächst“ erfolgt und dies vom Vermieter zu vertreten ist. Maßgeblich für die Frage, ob eine notwendige Handlung des Vermieters (hier: Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses) „demnächst“ erfolgt ist, ist nicht der Ablauf der Klagefrist, sondern der Zeitpunkt, zu dem die Handlung der Partei für den Verfahrensfortgang erforderlich ist.

Die Mieterinnen einer Wohnung in Friedrichshain erhielten im Juni 2019 ein Mieterhöhungsverlangen zum 01.09.2019, welchem sie nicht zustimmten. Die Klage des Vermieters auf Zustimmung ging am 20.09.2019 beim Amtsgericht Lichtenberg ein, der Gerichtskostenvorschuss wurde am 27.09.2019 angefordert und ging erst am 11.12.2019 beim Gericht ein. Die Klage wurde daraufhin den Mieterinnen am 20.12.2019 zugestellt.
Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters ab, da die Klagefrist von drei Monaten nach § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB nicht gewahrt sei. Diese begann mit Ablauf der Überlegungsfrist am 31.08.2019 und lief am 30.11.2019 ab. Die Klagezustellung erfolgte am 20.12.2019 – somit nach Frist-

ablauf. Dies wäre zwar unschädlich, wenn die Zustellung „demnächst“ erfolgt wäre. Dies sei jedoch nur dann der Fall, wenn der Zeitablauf zwischen Klageeinreichung und Zustellung mit lediglich rund drei Wochen auf das Verhalten des Vermieters zurückgehe. Diese Frist war hier nach Auffassung des Gerichts überschritten, da die Kostenrechnung für die Gerichtskosten bereits am 27.09.2019 versandt worden war, die Zahlung des Vermieters jedoch erst am 11.12.2019, mithin über zehn Wochen später, bei der Justizkasse einging. Erfolglos berief sich der Vermieter darauf, dass er die Klage (statt bereits im September) auch erst Ende November 2019 hätte einreichen können; eine Klagezustellung wäre sodann ebenfalls keineswegs vor dem 20. 12.2019 erfolgt. Das Gericht stellte dagegen klar, dass hier der Fristbeginn für die Frage, ob eine Handlung „demnächst“ erfolgt ist, nicht der Ablauf der Klagefrist sei, sondern der Zeitpunkt, zu dem die Handlung der Partei für den Verfahrensfortgang erforderlich war. Das sei der Zeitpunkt des Eingangs der Gerichtskostenrechnung beim Vermieter gewesen.

Anmerkung: Wenn Sie eine Klage des Vermieters erhalten, sollten Sie auch auf das Datum des Eingangs der Klage bei Gericht und der Zustellung an Sie achten. Lassen Sie sich vorsorglich beraten, wenn der Zeitraum dazwischen mehr als drei Wochen beträgt.

BGH
Urteile vom 08.07.2020
AZ: VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18

Schönheitsreparaturen bei unrenoviert überlassener Wohnung

1. Ist die in einem Mietvertrag enthaltene Klausel zur Überbürdung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam, weil die Wohnung dem Mieter ohne entsprechenden angemessenen Ausgleich unrenoviert überlassen wurde, schuldet der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands, wenn sich der Erhaltungszustand der Wohnung durch den vertragsgemäßen Gebrauch nach entsprechendem Zeitablauf erheblich verschlechtert hat.
2. Da der vertragsgemäße Zustand in diesem Fall nicht eine frisch renovierte Wohnung ist, und durch die Renovierung folglich ein besserer als der vertraglich geschuldete Zustand hergestellt wird, muss sich in diesem Fall der Mieter in angemessenem Umfang an den Renovierungskosten beteiligen; angemessen ist regelmäßig – sofern keine Besonderheiten vorliegen – die hälftige Teilung der Kosten.
(Leitsätze MieterEcho)

Am 18.03.2015 hat der BGH entschieden, dass die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf Mieter/innen durch Vertragsklauseln immer dann unwirksam ist, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn unrenoviert überlassen wurde und sie keinen angemessenen Ausgleich für eine Anfangsrenovierung erhalten haben. Die Folge war, dass eine Vielzahl von Mieter/innen, insbesondere mit alten Mietverträgen, Schönheitsreparaturen nicht mehr selbst durchführen musste. Denn im Falle einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel gilt die gesetzliche Regelung, nach der der Vermieter sämtliche durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstehenden Verschleißspuren zu beseitigen hat. Nicht abschließend geklärt war bisher die Frage, ob Mieter/innen in diesem Fall nach längerer Mietzeit und erheblicher weiterer Verschlechterung des Dekorationszustandes ihrer Wohnung vom Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen bzw. im Falle von dessen Weigerung einen entsprechenden Kostenvorschuss geltend machen können. Der Bundesgerichtshof hat am 08.07.2020 nun über zwei unterschiedliche Urteile des Landgerichts Berlin zu dem Thema entschieden.
Die 18. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vertrat in einem Fall, in welchem die Mieter 14 Jahre nach Vertragsbeginn einen Kostenvorschuss für die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangten, die Auffassung, ein solcher Anspruch bestehe nicht, da durch die Durchführung der Arbeiten eine deutlich über den vertragsgemäß geschuldeten Zustand der Wohnung (unrenoviert) hinausgehende Verbesserung erzielt würde. Sie wies die Klage ab. Der Vermieter müsse allenfalls dann tätig werden, wenn die Wohnung zwischenzeitlich „verkommen“ sei oder Substanzschäden drohten.
In einem anderen Verfahren vor der 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlin verlangten die Mieter 23 Jahre nach Anmietung der (unrenovierten) Wohnung von ihrem Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Die 63. Zivilkammer gab den Mietern Recht und verurteilte den Vermieter zur Durchführung der Arbeiten. Beide Urteile hob der Bundesgerichtshof auf. Der vertragsgemäße Zustand und dementsprechend die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB richteten sich grundsätzlich nach dem Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter. Dies bedeute jedoch nicht (wie die ZK 18 angenommen hatte), dass Instandhaltungsansprüche des Mieters unabhängig von dem weiteren Verschleiß ausscheiden würden. Vielmehr treffe den Vermieter eine Instandhaltungspflicht, wenn sich der anfängliche Dekorationszustand wesentlich verschlechtert habe, was nach 14 bzw. 25 Jahren naheliege. Da jedoch die Wiederherstellung des geschuldeten Anfangszustands (eine nicht renovierte Wohnung) „in der Regel nicht praktikabel“ sei, vielmehr nur eine Durchführung von Schönheitsreparaturen „sach- und interessengerecht“ sein könne, würde der Mieter eine Wohnung mit einem besseren als dem vom Vermieter geschuldeten vertragsgemäßen Zustand bei Mietbeginn erhalten. Daher seien nach Treu und Glauben die Interessen von Mieter und Vermieter „in einen angemessenen Ausgleich zu bringen“. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass der Mieter in solchen Fällen zwar einerseits eine „frische“ Renovierung vom Vermieter verlangen kann, sich andererseits aber in angemessenem Umfang an den Kosten zu beteiligen hat. Angemessen sei dabei, sofern keine Besonderheiten vorliegen, regelmäßig eine hälftige Teilung der Kosten.
Im Ergebnis heiße dies in Fällen, in denen Mieter/innen die Durchführung von Schönheitsreparaturen fordern, dass der Vermieter diese von einer Kostenbeteiligung abhängig machen könne. Wenn Mieter/innen einen Kostenvorschuss zur Durchführung der vom Vermieter geschuldeten Schönheitsreparaturen verlangen, führe die angemessene Kostenbeteiligung zu einem entsprechenden Abzug von den voraussichtlichen Kosten.



Wurde eine Wohnung in unrenoviertem Zustand vermietet und verschlechtert sich nach Jahren ihr Zustand durch vertragsgemäßen Gebrauch, schuldet der Vermieter die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands. Da eine Renovierung in einem solchen Fall den Zustand der Wohnung gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt der Anmietung verbessern würde, müssen sich Mieter/innen an den Renovierungskosten beteiligen. Foto: Pixabay.com/concerdesign

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

Auch die Durchführung von Hausversammlungen unterliegt den strengen Einschränkungen der Eindämmungsverordnung.
Wir bitten um Verständnis, dass wir diese derzeit nicht anbieten können.

Aber auch in dieser besonderen Situation sind wir bemüht, Sie bei der Durchsetzung Ihrer Rechte zu unterstützen.
Rufen Sie uns in unaufschiebbaren Fällen an, um Wege und Möglichkeiten der Unterstützung mit uns abzustimmen.

CORONA-KRISE EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

Liebe Mitglieder,
in Umsetzung des § 32 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes und den darauf basierenden Verordnungen des Senats über erforderliche Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Coronavirus hat auch die Berliner MieterGemeinschaft Einschränkungen im Beratungs- und Service-Angebot veranlasst.
Wir sehen uns nach wie vor in der Verantwortung daran mitzuwirken, dass die Ansteckungsgefahr mit dem Coronavirus weiter eingedämmt wird.
Zwangsläufig ergeben sich daraus auch für die nächste Zeit vorübergehende Einschränkungen in unserem Serviceangebot.
Deshalb finden in unseren Beratungsstellen zunächst noch keine regulären Beratungen statt.
Um Ihnen dennoch bei mietrechtlichen Problemen notwendigen Rechtsrat erteilen zu können, bieten wir u. a. erweiterte Telefonberatung, bei dringendem Bedarf auch eine persönliche Beratung mit Terminvereinbarung an.

Bitte nutzen Sie unsere Telefonberatung:
Montags von 14 bis 17 Uhr
Dienstags von 14 bis 17 Uhr
Mittwochs von 10 bis 13 Uhr
Donnerstags von 14 bis 17 Uhr
Freitags von 13 bis 16 Uhr
unter den Telefonnummern:
030 / 21 00 25 70
030 / 21 00 25 71
030 / 21 00 25 72

Die telefonische **Sozialberatung** (kein Mietrecht!)
findet dienstags von 10 bis 13 Uhr unter der Telefonnummer 030 / 21 00 25 71 statt.

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu Ihren wesentlichen Fragen machen.

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

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem (z. B. wegen einer Kündigung oder der Ankündigung einer Modernisierung) ein Ausnahmefall für eine weitergehende telefonische oder (unter Einhaltung der gebotenen Schutzmaßnahmen) persönliche Beratung vorliegt. Die Berater/innen werden Ihnen in der Telefonberatung in derartigen Fällen eine Empfehlung zur Verfahrensweise geben.
Wir sind sicher, dass wir auch weiterhin auf Ihr Verständnis, Ihre Umsicht und Rücksichtnahme sowie Toleranz und Solidarität bauen können.

Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.

Unsere Beratungsstellen

In unseren Beratungsstellen findet wegen der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus zurzeit keine reguläre Beratung statt. Bitte beachten Sie die Hinweise zur Beratung auf der vorherigen Seite oder informieren Sie sich im Internet unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen über unser derzeitiges Beratungsangebot.

Charlottenburg

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

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

Friedrichshain

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

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

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

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

Kreuzberg

Montag 18 bis 19 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
U Gneisenaustraße, Mehringdamm

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

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

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

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

Lichtenberg

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

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

Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
S Marzahn M6, M8, 18
X54, 154, 192, 195

Mitte

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

Neukölln

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

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

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

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

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

Pankow

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

Prenzlauer Berg

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

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

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

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

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

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

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

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

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

Spandau

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

Steglitz

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

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

Tempelhof

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

Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten
U Turmstraße S Beusselstraße
TXL, 101, 106, M27

Treptow

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

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmersdorf

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

Zehlendorf

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

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html). **Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.**