MieterEcho
Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 414 Februar 2021

Ohne Boden keine Häuser

Bodenpolitik als Schlüssel zur Lösung der Wohnungsfrage

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

Titelbild: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 04.01.2020

© 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, 20 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 **Spekulation einen Riegel vorschieben**
Instrumente für eine neue Bodenpolitik
Werner Heinz

7 **Vergabe in Erbbaurecht statt Verkäufe**
Berliner Bodensicherungsgesetz als Notbremse
Rainer Balcerowiak

8 **Enteignungen für den Wohnungsbau**
Vergesellschaftung von Grundstücken hat Tradition
Philipp Möller

12 **„Die Mächtigen haben Angst vor uns“**
Der Kampf um Boden in Argentinien
Paula Maether

BERLIN

14 **Heimstaden-Mieter/innen kämpfen weiter**
Abwendungserklärungen für 82 Häuser nur ein Teilerfolg
Rainer Balcerowiak

16 **Der hyperaktive „Immobilien-Papst“**
Das Firmengeflecht der Ziegert-Gruppe
Joachim Maiworm

18 **Öffentlicher Geldsegen für Immobilienhaie**
Wie Rekommunalisierung die Spekulation anheizt
Carl Waßmuth

20 **Milieuschutz bietet keinen Schutz**
Initiative an der Weberwiese will Entmietung stoppen
Rainer Balcerowiak

21 **Immobilienbesitzer sind Krisengewinnler**
Neuer Armutsbericht zur sozialen Spaltung
Philipp Mattern

22 **Beheimatung First – Wohnfähigkeit trotz Suchterkrankung**
Interview zum Wohnprojekt Nostitzstraße
Matthias Coers

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Mieter- und Vermieterpflichten im Winter
Rechtsanwalt Jan Becker

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

Liebe Leserinnen und Leser,

in Berlin fehlen Wohnungen, das ist eine Binsenweisheit. Doch die Bauleistungen der letzten Jahre hinken dem Bedarf hinterher. Die Lücke vergrößert sich ständig. In Berlin gab es am 1. Januar 2020 1.938.436 Wohnungen für 3.657.159 Einwohner. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen fehlen also rund 100.000 Wohnungen, um jeden Haushalt angemessen unterzubringen.

Zwar lässt sich hoffen, dass der Mietendeckel den durch den Mangel induzierten Anstieg der Mieten halbwegs in Grenzen hält, aber diesem Instrument selbst droht Gefahr – nicht nur durch das Bundesverfassungsgericht. Für die Spitzenkandidatin der SPD, Frau Giffey, stellt er keinen „Automatismus“ dar, sondern lediglich „eine Atempause.“ Nach den fünf Jahren seiner Geltungsdauer, „muss man auch zu anderen Wegen kommen, damit die Investoren nicht sagen, ich gehe woanders hin,“ vertraute sie dem RBB an.

Dass sich die Investoren sonst wohin scheren können und dass Berlin statt der Investoren einen kommunalen Wohnungsbau braucht, mit leistbaren Wohnungen für alle, ist eine Lösung, die in ihrem politischen Horizont keinen Platz hat. Wie die von ihr vorgestellten „anderen Wege“, eines investorengerechten Wohnungsmarktes aussehen werden, zeigt schon jetzt der vom Mietendeckel ausgenommene Markt für Eigentumswohnungen.

Die HypoVereinsbank beschreibt ihn eher zurückhaltend: „Neue und gebrauchte Eigentumswohnungen stehen in Berlin hoch im Kurs und dies sowohl bei Eigennutzern als auch bei deutschen sowie internationalen Kapitalanlegern. Die Nachfrage fiel im Herbst wieder höher aus.“ Doch die *Immobilienzeitung* (51/20) wird deutlicher: „5.000 Euro pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung galt hauptstädtischen Maklern bis vor wenigen Jahren als Schwelle zur Luxusimmobilie.“

In welchem Maße diese Zeiten Geschichte sind, lässt sich einer Untersuchung des Analysehauses Bulwiengesa AG entnehmen. Die durchschnittlichen Angebotspreise der neu errichteten Eigentumswohnungen betragen in der östlichen Innenstadt 8.370 Euro/qm und im westlichen Teil 8.610 Euro/qm. Das entspricht Preissteigerungen von 18 bzw. 16% innerhalb eines Jahres.

Den Vogel schießt im Osten die Firma Aermont Capital ab. Sie hatte 2014 über einen Fond das Areal AM TACHELES in der Oranienburger Straße erworben und die städtebauliche Entwicklung an das Architekturbüro Herzog & de Meuron vergeben. Diese Firma ist für repräsentatives Bauen bekannt. Auf ihr Konto geht die Hamburger Elbphilharmonie und die demnächst entstehende Kunstlagerhalle auf dem Berliner Kulturforum. Eigentumswohnungen in dem ehemals besetzten Kunsthaus Tacheles werden – wenig überraschend – jetzt für 13.800 Euro/qm angeboten.

Es ist zu befürchten, dass Frau Giffey dies als einen Meilenstein auf dem von ihr vorgestellten Weg für die Wohnungsversorgung der Berliner/innen ansieht.

IHR MIETERECHO

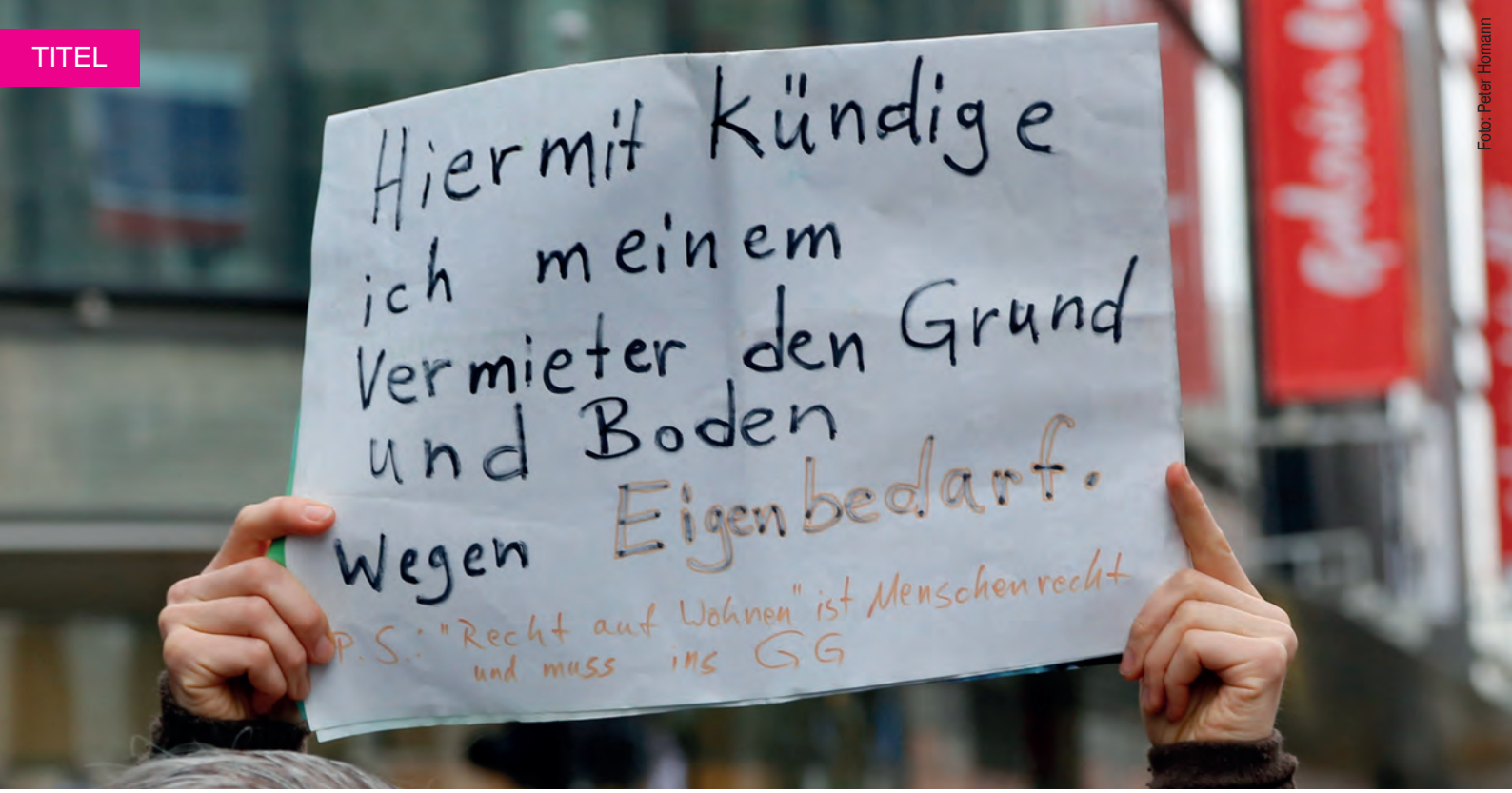


Foto: Peter Homann

Der Spekulation einen Riegel vorschieben

Die dramatische Krise der Wohnraumversorgung verlangt nach radikalen Veränderungen in der Boden- und Wohnungspolitik

Von Werner Heinz

Die Nachfrage nach Grund und Boden sowie Immobilien ist gegenwärtig immens. Mit dem Siegeszug des Finanzmarktkapitalismus und der gegenwärtigen Niedrigzinspolitik sind Immobilien zum bevorzugten Investitions- und Spekulationsobjekt für Kapitalanleger geworden. Dies gilt nicht allein für Großstädte und wirtschaftlich attraktive Mittel- und Universitätsstädte; auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstückmarkt nimmt das Kaufinteresse anhaltend zu.

Dieser preistreibenden Nachfrage stehen in vielen Städten immer mehr Haushalte gegenüber – zunehmend auch von Angehörigen der Mittelschicht –, die den damit kontinuierlich steigenden Miet- und Bodenpreisforderungen nicht mehr nachkommen können. Jeder 10. Großstadthaushalt gibt mehr als die Hälfte des verfügbaren Einkommens für Miete aus. Das Defizit an bezahlbaren Wohnungen beläuft sich in deutschen Städten auf mehr als zwei Millionen. Zur Verschärfung dieser Probleme haben Bund und Länder mit dem Rückzug aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus maßgeblich beigetragen.
Zur Eindämmung der drastischen Bodenpreissteigerungen und zur „Lösung" der Wohnungsproblematik wird in jüngerer Zeit eine Vielzahl unterschiedlicher, zum Teil altbekannter Forderungen erhoben, die von einer veränderten Besteuerung von Grund und Boden über eine Ausweitung planungsrechtlicher Maßnahmen bis zu einer verstärkten Bodenvorratspolitik reichen.

Aktuelle Maßnahmen greifen zu kurz

Große Erwartungen in Bezug auf die Reduzierung von Bodenpreisen hat die aktuelle Grundsteuerreform geweckt. Nach der vom Bundesfinanzministerium vorgeschlagenen Öffnungsklausel liegt es bei den Bundesländern, für welche der verschiedenen Reformvarianten – reine Bodenbesteuerung oder kombinierte Besteuerung von Boden und aufstehenden Gebäuden – sie sich entscheiden. Ziel aller Besteuerungsmodelle ist eine Abschöpfung steigender Bodenwerte bzw. Bodenwertzuwächse und damit von leistungslosen, durch kommunale Planungs- und Infrastrukturmaßnahmen bewirkten Gewinnen.
Ob und in welchem Umfang die mit der aktuellen Steuerreform erwartete Abkehr von einer spekulativen Zurückhaltung auch unbebauter Grundstücke durch private Eigentümer und eine Ausweitung des Angebots an Bauland erreicht werden, ist offen. Ein verstärkter Verkauf von Grundstücken wird allerdings – vor allem in attraktiven Lagen – kaum zu niedrigeren Bodenpreisen und dem Bau bezahlbarer Wohnungen führen, denn die gegenwärtig vorherrschende Funktion von Boden und Wohnungen als profitable Kapitalanlage wird durch steuerli-

che Reformen nicht beseitigt. Die Einsatzmöglichkeiten „städtebaulicher Verträge“, mit denen Investoren zur Schaffung von sozialem Wohnraum und zur anteiligen Übernahme von Infrastrukturkosten verpflichtet werden können und mit denen gegenwärtig die höchsten Förderzahlen realisiert werden, sind ebenfalls begrenzt. Denn für neu errichtete Wohnungen, die über § 34 Baugesetzbuch genehmigt werden – und dies sind im Durchschnitt etwa 50% – kommen städtebauliche Verträge nicht in Frage. Sie können auf kommunalen Grundstücken, bei denen privatrechtliche Regelungen möglich sind oder im Rahmen neuen Planungsrechts (Bebauungspläne) – geschlossen werden. Mit Hilfe solcher Verträge wurde in München zwischen 1994 und 2017 Baurecht auf privaten Flächen für mehr als 12.000 öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen; im gleichen Zeitraum fiel allerdings eine weit größere Zahl von Wohnungen aus der Sozialbindung. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich in Berlin. Im Kontext des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurde zwischen 2014 und 2020 der Bau von 7.300 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten vertraglich vereinbart. Die Zahl der aus der Bindung gefallenen Wohnungen ist jedoch auch hier wesentlich höher.

Die quantitative Wirksamkeit des geltenden Vorkaufsrechts ist in wohnungspolitischer Hinsicht gleichfalls begrenzt. Kommunales Eingreifen ist nur in Gebieten möglich, in denen durch Milieuschutz- oder Erhaltungssatzungen Gemeinwohlgründe zur Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegen. Die Zahl derartiger Gebiete ist begrenzt und die Satzungen sind überdies auf wenige Jahre befristet. Dementsprechend niedrig ist auch die Zahl der Vorkäufe in den meisten Großstädten. Eine Ausnahme bildet Berlin, wo das Instrument Vorkauf offensiver eingesetzt wird. Zwischen 2015 und 2019 wurden in Milieuschutzgebieten 1.780 Wohnungen über das Vorkaufsrecht erworben. Gleichzeitig konnten über 3.400 Wohneinheiten durch – allerdings zeitlich befristete – Abwendungsvereinbarungen geschützt werden, in denen sich die Eigentümer zum Verzicht auf die Umwandlung in Einzeleigentum und mietpreistreibende Modernisierungen verpflichten.

Für die Schaffung bezahlbarer Wohnungen wird schließlich von vielen Seiten eine aktive Baulandpolitik der Städte und Gemeinden gefordert und die Losung „Bauen! Bauen! Bauen!“ ausgegeben. Vernachlässigt wird dabei allerdings, dass auch gegenwärtig gebaut wird, zum Teil sogar in beträchtlichem Umfang – nur eben nicht im Marktsegment mit dem größten Fehlbedarf, dem des bezahlbaren Wohnraums. Dieser ist derzeit für private Investoren im Vergleich mit anderen Kapitalverwertungsmöglichkeiten nicht rentabel. Ein dauerhafter, bezahlbarer und der Renditelogik entzogener Wohnungsbestand entsteht nicht als Ergebnis einer „aktiven Baulandpolitik“, sondern erfordert einen wohnungspolitischen Paradigmenwechsel, mit dem bezahlbarer Wohnraum Teil der kommunalen Daseinsvorsorge wird.

Für die Stärkung des wohnungs- und bodenpolitischen Handlungsspielraums der Kommunen wird zunehmend eine Erweiterung des öffentlichen Eigentums an Grund und Boden gefordert. Ein erster, wenn auch begrenzter Schritt ist dabei die Abkehr vom Verkauf von in öffentlicher Hand befindlichen Grundstücken zu Höchstpreisen an Private. Diesen sollten vielmehr befristete Nutzungsrechte mit Gemeinwohlbindungen im Wege des Erbbaurechts eingeräumt werden. Mit diesem Instrument haben Kommunen das Recht, Nutzer und Art der Nutzung zu bestimmen und behalten damit ihre planerischen Gestaltungsmöglichkeiten.

Zusätzlich zum Erhalt soll mit einer gezielten Politik der Bodenbevorratung – die beispielhaft in Ulm bereits seit mehr als 100 Jahren praktiziert wird – und der Einrichtung revolvierend angelegter Boden- und Infrastrukturfonds auch für den Ausbau des kommunalen Grundstückspools gesorgt werden. Diese Fonds sollen ihre durch die Bodenentwicklung erzielten Erträge für den Erwerb neuer Flächen verwenden. Anfang 2020 hat das Land Berlin die Gründung eines solchen Bodenfonds mit einem Volumen von 250 Millionen Euro beschlossen, um eine Flächenreserve für Wohnungsbau und Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu schaffen.

In den Flächenländern soll der Aufbau kommunaler Boden- und Infrastrukturfonds über Mittel aus den anfangs skizzierten Bodensteuern erfolgen. Eine zusätzliche Unterstützung wird von Bund und Ländern gefordert: mit einer Anschubfinanzierung sowie der Bereitstellung bundes- und landeseigener Grundstücke. Ein aktueller Beschluss des Bundestages kommt dieser Forderung teilweise entgegen. Demnach sollen von den knapp 20.000 Liegenschaften, die die bundeseigene Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwaltet, etwa 5.000 kostengünstig an Kommunen für den Bau von Wohnungen vergeben werden. Diese Zahlen klingen zunächst hoch, erweisen sich aber angesichts des vorhandenen Bedarfs als vergleichsweise gering. Und die erwarteten Mittel aus Grundsteuer-Einnahmen dürften infolge weiterer kommunaler Aufgaben, die mit ihnen finanziert werden sollen, kaum zum Aufbau eines angemessenen Bodenvorrats reichen.

Zur Bekämpfung der kommunalen Boden- und Wohnungskrise sind die diskutierten wohnungs- und bodenpolitischen Interventionen der öffentlichen Hand weitgehend unzureichend. Es gibt keine an den Ursachen der gegenwärtigen Wohnungs- und Bodenproblematik ansetzende Strategie, kein übergreifendes und weitreichendes Konzept, sondern nur ein Patchwork aus in der Regel befristeten Maßnahmen mit begrenzter Wirksamkeit und unzureichender Quantität.

Eigentumsrechtliche Eingriffe sind ein Muss

Angesichts des Problemumfangs und der Ursachen der aktuellen Bodenproblematik ist inzwischen ein Kipppunkt erreicht, der einen radikalen, über befristete und quantitativ unzureichende Eingriffe hinausgehenden Politik- und Paradigmen-

Foto: Privat

Dr. phil. Werner Heinz ist Planungswissenschaftler und war bis 2009 Leiter der Kölner Abteilung des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU). Seine Arbeitsschwerpunkte sind kommunale und regionale Entwicklungspolitik. Gegenwärtig arbeitet er als freier Berater und Autor.

Foto: Matthias Coers

Der Wohnturm „Upside Berlin“ in bester Spreelage ist eines der vielen hochpreisigen Neubauprojekte in der Berliner Innenstadt. Auch aufgrund einer verfehlten Bodenpolitik hat die Stadt kaum noch Einfluss auf diese Entwicklung. Foto: Matthias Coers

wechsel erforderlich macht. Mit einer generellen Infragestellung des Privateigentums an Grund und Boden und einer problemadäquaten Ausstattung des kommunalen Handlungs- und Planungsspielraums. Beispiele aus dem Ausland wie Wien und der dortige Kommunale Wohnungsbau oder die auf staatlichem Bodeneigentum basierenden Erbbaurechtspolitiken von Singapur oder den Niederlanden könnten hier als Vorbilder dienen. Boden steht in diesen Staaten zum einen kostengünstig für bezahlbaren Wohnraum und Einrichtungen der Daseinsvorsorge zur Verfügung und kann zum anderen im Erbbaurecht an Private verpachtet werden.

Nach den Regelungen des Grundgesetzes ist eine solche Bodenpolitik auch hierzulande vorstellbar. Artikel 14 Abs. 2 GG bestimmt, dass „Eigentum verpflichtet“ (...), „sein Gebrauch … zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen (soll)“ und Enteignungen im Sinne dieses Wohles zulässig sind (Abs. 3). Nach Artikel 15 kann „Grund und Boden (…) zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden“. Ein in jüngerer Zeit häufig zitierter Beschluss des Bundesverfassungsgerichts von 1967 verweist darauf, dass „die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, (es) verbietet, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte (..) vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern“.

Angesichts der zunehmenden Beeinträchtigung des Gemeinwohls und der Wohn- und Lebensverhältnisse von immer mehr städtischen Haushalten durch die Entwicklungen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt ist es also höchste Zeit, dass die Interessen der Allgemeinheit über private Profitinteressen gestellt werden. Städtischer Boden müsste folglich – vor allem in den Ballungszentren – sukzessive dem Kapitalverwertungskreislauf und den Profitinteressen einer begrenzten Zahl von Anlegern entzogen und dauerhaft in Gemeinschaftseigentum überführt werden.

Zur politischen Durchsetzung dieses Ziels gibt es das Instrument der Enteignung gegen Entschädigung. Beim Bau von Autobahnen oder Einrichtungen der Energiewirtschaft sind Enteignungen – anders als im Wohnungssektor – keine Seltenheit. Vorschläge aus jüngerer Zeit gibt es bereits. Auf breite Unterstützung auch von Mieterorganisationen stößt ein in Berlin auf den Weg gebrachtes Volksbegehren der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“, das darauf zielt, die Wohnungsbestände großer Wohnungsbauunternehmen mit Gewinnerzielungsabsichten und einem Bestand von mindestens 3.000 Wohnungen gegen Entschädigung in Gemeineigentum zu überführen. Im September 2020 wurde das in der ersten Stufe erfolgreiche Volksbegehren von der Senatsverwaltung für rechtlich zulässig erklärt, die 2. Stufe, bei der rund 180.000 Unterstützungsunterschriften gesammelt werden müssen, wird voraussichtlich im Februar 2021 beginnen. Gelingt dies, muss über die Vorlage ein Volksentscheid durchgeführt werden. Dieser wäre in Bezug auf eine tatsächliche Enteignung allerdings rechtlich unverbindlich, da er nicht explizit die Forderung nach einem „Vergesellschaftungsgesetz“ enthält.

An einer anderen Stellschraube dreht der Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer (Grüne). Er will Grundstückseigentümer, die ihre Baurechte aus spekulativen Gründen nicht ausüben, mit einem Baugebot nach §176 Baugesetzbuch verpflichten, diese Baurechte innerhalb einer von der Kommune festgesetzten Frist von vier Jahren auf der Basis geltender Bebauungspläne auszuüben. Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, droht ein Bußgeld. Wenn auch dies folgenlos bleibt, sollen die Grundstücke von der Kommune gegen eine Entschädigung zum Verkehrswert enteignet werden.

Die mit einem staatlichen Eingriff in die private Bodenverwertung von Kritikern stets – wie auch schon 1972 im Kontext der bodenpolitischen, auf eine Aufspaltung des Bodeneigentums in ein Verfügungs- und ein Nutzungseigentum zielenden Vorschläge des damaligen Oberbürgermeisters von München Hans-Jochen Vogel – befürchtete Beseitigung der kapitalistischen Wirtschaftsform ist weder in Wien noch in Singapur eingetreten. Die besondere, auf öffentlichem Eigentum basierende Bodenordnung der beiden (Stadt-)Staaten ist allerdings mit maßgeblichen Vorteilen für die Wohnungsversorgung der dortigen Bevölkerung verbunden. „Gesellschaftliche Veränderungen“, darin waren sich kritische SPD-Politiker bereits 1972 einig, „werden uns nicht geschenkt, sie müssen erkämpft werden. Dies gilt auch für ein soziales Bodenrecht“. ●

Vergabe in Erbbaurecht statt Verkäufe

Mit einem Bodensicherungsgesetz will der Berliner Senat seinen Einfluss auf den Grundstücksmarkt ausbauen

Von Rainer Balcerowiak

Eine Bodenpolitik mit dem Ziel, dem Land Berlin maßgeblichen Einfluss auf die Preis- und Nutzungsgestaltung für Grundstücke im Sinne sozialverträglicher Stadtentwicklung zu ermöglichen, hat in den vergangenen Jahrzehnten kaum stattgefunden. „Alles muss raus“ und zwar an den Meistbietenden, lautete die Devise. Mit der Folge, dass die Grundstücks- und damit auch die Baupreise besonders in innerstädtischen Gebieten explodierten.

Zwar ist das Kind durch diese desaströse Politik längst in den Brunnen gefallen, doch nunmehr will der rot-rot-grüne Senat mit einem Bodensicherungsgesetz ein paar Pflöcke einschlagen, um den weiteren Ausverkauf der Stadt an private Investoren ein wenig einzudämmen. Eine Vorlage für einen entsprechenden Gesetzentwurf liegt nunmehr vor und wird koalitionsintern diskutiert. Das Gesetz soll noch in dieser Legislaturperiode verabschiedet werden.

In der Präambel heißt es: „Für eine soziale und nachhaltige Entwicklung ist die Art und Weise, wie der Zugang zu Grundstücken organisiert wird und wie die Kosten der Grundstücksnutzung kalkuliert werden, entscheidend. (...) Deshalb ist Boden als öffentliches Gut im Interesse des Allgemeinwohls zu organisieren.“ Daher solle „grundsätzlich die Veräußerung von landesunmittelbarem und -mittelbarem Eigentum an Grund und Boden ausgeschlossen“ werden, damit im Landesbesitz befindliche Grundstücke „im Sinne des Allgemeinwohls für die Berliner Infrastrukturentwicklung“ genutzt werden können.

Von dem Gesetz erfasst werden sollen neben unmittelbarem Eigentum des Landes auch Grund und Boden „von Landesbeteiligungen, Körperschaften und Stiftungen, soweit das Land Berlin mehr als 50% der Anteile hält oder sonst einen beherrschenden Einfluss ausübt. Die Gesamtheit dieses Eigentums stellt den Berliner Bodenfonds dar.“ Für dessen Verwaltung soll ein Beirat geschaffen werden, dem neben Vertreter/innen des Abgeordnetenhauses, der Senatsverwaltungen für Finanzen und Stadtentwicklung und des Rats der Bezirksbürgermeister auch „Vertreter/innen von Verbänden, Interessengruppen und Sozialpartnern, die jeweils eine spezifische Perspektive auf die Liegenschaftspolitik einnehmen“, angehören sollen.

Bodenfonds soll weiter wachsen

Relativiert wird im § 2 des Gesetzentwurfs das in der Präambel formulierte Veräußerungsverbot. Ausnahmen sollen für Rest- und Arrondierungsflächen gelten, die nicht für eine eigenständige Bebauung geeignet sind, für Tauschgeschäfte mit gleichwertigen Flächen, für Verkäufe an öffentliche Körperschaften oder Unternehmen mit mehrheitlicher Landesbeteiligung. Einem Zustimmungsvorbehalt des Abgeordnetenhauses sollen Verkäufe unterliegen, die „in besonderem öffentlichen Interesse liegen und Erbbaurechte nicht in Betracht kommen“.

Möglich ist dagegen die Vergabe von Grundstücken an Dritte in Erbbaurecht wenn „im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages eine Kontroll- und Sanktionsoption über die im Vertrag festgelegten Ziele für die Eigentümerin enthalten sind“. Das soll auch eine Rückabwicklung des Vertrages beinhalten „für den Fall einer nicht gewünschten Nutzungsänderung oder abgeschlossenen Nutzung“.

Laut Entwurf soll „das Vermögen des Berliner Bodenfonds durch Erwerb von Grund und Boden vermehrt werden“. Hierzu könne sich das Land „gesonderter Wirtschafts- und Organisationseinheiten bedienen“. Dadurch könnte die Aufnahme von Krediten durch rechtlich selbstständige, aber landeseigene Gesellschaften oder Anstalten öffentlichen Rechts der Schuldenbremse entzogen werden. Die entscheidende Frage wird dennoch sein, wie viel Geld letztendlich für den Ankauf von Grundstücken zur Verfügung steht. Der als landeseigene GmbH für diesen Zweck bereits als Tochter der städtischen Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) gegründete Bodensicherungsfonds ist mit den derzeit vorgesehenen 250 Millionen Euro jedenfalls nicht sonderlich üppig ausgestattet. Und mit deutlichen Aufstockungen ist angesichts der neuen, coronabedingten Löcher im Landesetat in absehbarer Zeit wohl auch nicht zu rechnen. Aktuell verhandelt der Bodenfonds unter anderem über Ankaufe von Flächen der deutschen Bahn. Auch die BIM-Chefin Birgit Möhring warnte in *Neues Deutschland* vor zu hohen Erwartungen. „Die Ideen, die hier so existieren, was angekauft werden könnte, überzeichnen deutlich, was an Kapital zur Verfügung steht.“

Der Berliner Opposition passt erwartungsgemäß die ganze Richtung nicht. CDU-Fraktionschef Burkhard Dregger nannte den Bodenfonds in der Haushaltsdebatte im Dezember ein „ideologiebehaftetes Projekt“, für das keine neuen Schulden aufgenommen werden dürften.

Enteignungen für den Wohnungsbau

Tiefe Eingriffe in das Privateigentum an Grund und Boden waren in der Vergangenheit ein wichtiger Baustein für eine soziale Wohnungspolitik in Deutschland

Von Philipp Möller

Die politische Auseinandersetzung mit der Bodenfrage reicht weit zurück und begann bereits mit der kapitalistischen Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts. Die Bewegung der Bodenreformer um Adolf Damaschke forderte angesichts der massiven Wohnungsnot in den Städten öffentliche Eingriffe in das Grundeigentum und steuerliche Abgaben auf seinen Besitz. Doch erst nach dem Sturz der Monarchie und dem Übergang in die parlamentarische Demokratie der Weimarer Republik geriet Bewegung in die Bodenfrage. Der Erste Weltkrieg hatte die Wohnungsnot in vielen Städten deutlich verschlimmert. Die revolutionären Umtriebe in der Gesellschaft trieben den Staat dazu, regulatorisch in den Wohnungsbestand einzugreifen, den Mieterschutz auszubauen und das Grundeigentum zu beschränken.

Im Januar 1919 erließ die Reichsregierung die „Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot“ (Behebungsverordnung). Sie sah Enteignungen von Grundstücken zum Zwecke des Wohnungsbaus kleiner und mittelgroßer Wohnungen gegen Entschädigungen vor. Voraussetzung war, dass „Bauland in passender Lage zu angemessenem Preise nicht zur Verfügung“ stand. Angesichts der nachkriegsbedingten Materialknappheit regelte die Verordnung auch die Enteignung von Baustoffen wie Holz, Sand und Kies und berechtigte die neu geschaffenen Bezirkswohnkommissare „die Ausführung aller von ihm nicht für erforderlich erachteten Bauten, insbesondere Luxusbauten zu verbieten“. In Berlin wurde die Verordnung etwa beim Bau der Neuköllner Siedlung am Dammweg angewendet. Den ersten Abschnitt errichtete der Bezirk direkt nach dem Krieg in eigener Regie und enteignete die dafür notwendigen Grundstücke. Zuvor waren die Verhandlungen über den Grunderwerb mit dem Eigentümer gescheitert.

Die drastischen Beschränkungen des Grundeigentums fanden wenige Monate später auch Eingang in die Weimarer Verfassung. Wohnungspolitisch bedeutete das eine Abkehr vom Liberalismus. Zwar garantierte die Verfassung grundsätzlich Privateigentum, Erbrecht und Vertragsfreiheit. Als Zugeständnis an die Bodenreformer sicherte sie dem Staat jedoch zugleich umfangreiche Eingriffsrechte in der Verfügung über Grund und Boden. Im Artikel 155 Abs. 1 hieß es: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Mißbrauch verhütet und dem Ziele zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern.“ Die Grundbesitzer standen bei der Bodennutzung gegenüber der Gesellschaft in der Pflicht. Bodenwertsteigerungen, die ohne Arbeits- oder Kapitalaufwendungen am Grundstück entstanden, sollten für die Gesamtheit nutzbar gemacht werden. Enteignungen zur „Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses“ und „zur Förderung der Siedlung“ waren ausdrücklich in der Verfassung vorgesehen.

Neues Frankfurt

Dokumentiert sind großflächige Enteignungen von Grundeigentum zum Zwecke des Wohnungsbaus für das Projekt „Neues Frankfurt“. Sieben Jahre nach dem Ende des Ersten Weltkriegs waren in Frankfurt am Main mehr als 30.000 Wohnungssuchende gemeldet. Um die Wohnungsnot zu mildern, berief der liberale Bürgermeister Ludwig Landmann 1925 den Architekten und Stadtplaner Ernst May zum Siedlungsdezernenten der Stadt. May verfolgte das Ziel, die Wohnungsnot innerhalb von zehn Jahren und „unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse“ zu beheben. Unter seiner Regie entstanden bis 1930 mehr als 15.000 Wohnungen für insgesamt 11% der Frankfurter Bevölkerung. Der Großteil davon wurde in Siedlungen am Stadtrand mit bis zu 1.500 Wohnungen erbaut. Die Möglichkeit zur Enteignung von Grund und Boden im Rahmen der Behebungsverordnung war dabei ein wichtiges Instrument in den Händen der Kommune, um die Kosten für die Baulandbeschaffung gering zu halten und den Siedlungsbau planvoll zu forcieren. Für die Errichtung der Siedlungen Praunheim und Römerstadt wurden im Nord-Westen der Stadt mehr als 32 Hektar Land per Enteignung in den Besitz der Kommune überführt. Vorausgegangen war die Weigerung der Grundbesitzer ihr Land zu einem angemessenen Preis zu verkaufen. Der Gerichtsbeschluss zur Enteignung des Baulandes setzte den Quadratmeterpreis von den geforderten 15 Mark auf 3,50 Mark pro Quadratmeter als Entschädigung herab. May schrieb 1930 in seiner Rückschau *Fünf Jahre Wohnungsbau in Frankfurt*: „Bei aller Härte, die jede Enteignung als Eingriff in das freie Eigentum nun einmal darstellt, kann doch kein Zweifel darüber bestehen, dass eine moderne Großstadt, die plan-

Kurz nach dem Ersten Weltkrieg errichtete Berlin in Eigenregie eine Siedlung mit preisgünstigen Wohnungen am Dammweg in Neukölln. Dafür wurden auch einige Grundstücke enteignet, was durch eine im Januar 1919 erlassene Reichsverordnung ermöglicht wurde. Fotos: Matthias Coers

mäßigen Städtebau betreiben will, ohne das Enteignungsrecht ebenso wenig zum Ziele kommen kann, als etwa die Eisenbahn- und Wasserbaubehörden ohne ein solches Zwangsmittel in der Lage gewesen wären, ihr Netz auszubauen."

Doch nicht allein die starken Eingriffe in das Grundeigentum machten die 1920er Jahre in der Weimarer Republik zu einem goldenen Jahrzehnt für die soziale Wohnungspolitik. Vielmehr war es das Zusammenspiel aus weitreichenden Eingriffen in das Grundeigentum mit der staatlichen Förderung und politischen Einbindung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Kommunen und Gewerkschaften gründeten nach dem Ersten Weltkrieg in vielen Regionen eigene Wohnungsbaugesellschaften, die in Gemeinden mit sozialdemokratischen Regierungsbeteiligungen beim Grunderwerb für den Wohnungs- und Siedlungsbau politisch unterstützt wurden. Das Reichssiedlungsgesetz von 1919 räumte gemeinnützigen Wohnungsunternehmen umfangreiche Vorkaufsrechte ein. Nachdem die Einnahmen der 1925 eingeführten Hauszinssteuer die staatlichen Fördertöpfe für den gemeinnützigen Wohnungsbau reichlich füllten, nahmen die Bauaktivitäten gemeinwirtschaftlicher und kommunaler Wohnungsbaugesellschaften stark zu. Von den 145.000 Wohnungen, die zwischen 1924 und 1931 in Berlin gebaut wurden, entstanden 95% mit öffentlichen Fördermitteln. Städtische und gewerkschaftliche Wohnungsbaugesellschaften übernahmen davon einen großen Anteil und errichteten mit der Hufeisensiedlung in Britz, der Friedrich-Ebert-Siedlung im Wedding oder der Wohnstadt Carl Legien in Prenzlauer Berg Wohnbauten mit hoher baukultureller Qualität. Viele Neubauten der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften waren jedoch für einfache Arbeiter/innen nicht leistbar. Die Weltwirtschaftskrise von 1929 sorgte schließlich für ein jähes Ende der progressiven Wohnungspolitik in Deutschland.

Junkerland in Bauernhand

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs sahen die politischen Administrationen in West- wie Ost-Deutschland aufgrund der Kriegszerstörungen und Flüchtlingsbewegungen aus dem Osten einer noch gewaltigeren Wohnungsnot entgegen als nach dem Ersten Weltkrieg. Beim Wiederaufbau spielte der Wohnungsbau dementsprechend eine herausragende Rolle und auch die Bodenfrage geriet erneut ins Zentrum der politischen Diskussion. In der sowjetischen Besatzungszone vollzog die Militäradministration bereits 1945 eine Bodenreform und enteignete aktive Nazis, Kriegsverbrecher/innen, private Monopolorganisationen und Großgrundbesitzer/innen mit einem Besitz von mehr als 100 Hektar Land entschädigungslos. Mehr als drei Millionen Hektar Land wurden zunächst in einen öffentlichen Bodenfonds überführt und anschließend in Parzellen mit einer Größe von fünf bis zehn Hektar an Landarbeiter/innen, landlose Bauern und Umsiedler/innen reprivatisiert.

Die Verfassung der DDR von 1949 und das Aufbaugesetz von 1950 räumten dem Ministerium für Bauwesen ein gesellschaft-

Die von 1962 bis 1975 errichtete Großsiedlung Gropiusstadt wurde komplett in der Regie von zwei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gebaut. Die Stadt Berlin stellte erhebliche Fördermittel für den Grundstückserwerb in dem Areal bereit.

liches Verfügungsrecht über den Boden ein. Seine Nutzung war dem Allgemeinwohl unterworfen. Privates Grundeigentum konnte in „Aufbaugebieten“ zum Zwecke des Wohnungs- und Siedlungsbaus enteignet werden. Zwar waren laut Verfassung Entschädigungsleistungen für Enteignungen von Liegenschaften vorgeschrieben, sie wurden aber oftmals durch Gesetze und Verordnungen umgangen. Durch die Vergesellschaftung des Grundeigentums verlor der Markt seine bestimmende Funktion bei der Bodenverteilung. Günstiger Wohnungsbau war somit auch in Quartieren in der Stadtmitte möglich, die unter kapitalistischen Bedingungen zumeist hohe Bodenwerte aufweisen und damit luxuriösem Wohnungsbau und Gewerbeimmobilien vorbehalten sind. Die in der DDR errichteten Plattenbauten am Alexanderplatz sind insofern ein Ausdruck einer sozialistischen Stadt. Gleiches gilt für die zahlreichen Großsiedlungen am Rande von Ost-Berlin, die auf breite Bevölkerungsschichten zielten und in der Ärzte neben Krankenschwestern oder Hilfsarbeiter/innen neben Handwerksmeister/innen in einem Häuserkomplex wohnten. Ohne die Transformation des privaten Grundeigentums zum öffentlichen Gut wäre die planvolle Errichtung und gute verkehrliche Anbindung von Siedlungen wie Marzahn, Hohenschönhausen oder Friedrichsfelde Süd nicht möglich gewesen.

Bodenbeschaffungsgesetz als Schlüssel

Im Westen Deutschlands wurden nach Kriegsende ebenfalls Forderungen nach einer Sozialisierung des Grundeigentums laut. Der Gründer des Bauhaus Walter Gropius hielt „ein umfassendes Enteignungsrecht für nötig, um die Verewigung veralteter Stadtteile innerhalb der zerstörten Stadt zu vermeiden“. Mit der Gründung der Bundesrepublik im Mai 1949 und ihrer engen Anbindung an die marktwirtschaftlich verfassten Staaten des Westens waren Forderungen nach grundlegenden Veränderungen der Eigentumsverhältnisse jedoch politisch nicht mehr durchsetzbar. Das Grundgesetz garantiert das Privateigentum.

Dennoch war auch der Wiederaufbau in der Bundesrepublik von weitreichenden Eingriffen in das Grundeigentum geprägt. Nach über dreijähriger Vorbereitung und kontroverser Diskussion verabschiedete die von Konrad Adenauer (CDU) geführte Regierung 1953 das Baulandbeschaffungsgesetz, das umfangreiche Regelungen zur Enteignung von Grundstücken zum Zwecke des Wohnungsbaus gegen Entschädigungszahlungen vorsah. Unter Berufung auf Artikel 14 Abs. 3 Grundgesetz, der eine Enteignung von Boden zum Wohle der Allgemeinheit vorsieht, zielte das Gesetz auf die Unterstützung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften. Die Enteignung von Grundstücken war nur für den Bau von Wohngebäuden mit Wohnungen mit einer Wohnfläche von maximal 120 Quadratmetern zulässig. Dieser Passus deckte sich mit den gesetzlichen Regelungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die zum Bau von „Kleinwohnungen“ verpflichtet waren. In Frage kam die Enteignung von Bauland allerdings nur, wenn die Verhandlungen für einen „freihändigen Erwerb von geeignetem Gelände“ erfolglos blieben. Anwendung fand die Enteignungsmöglichkeit des Baulandbeschaffungsgesetz etwa bei der Errichtung des zur internationalen Bauausstellung 1957 wieder aufgebauten Hansaviertels. Für das 20 Hektar große Bauvorhaben erwarb die eigens für den Bau gegründete HansaAG insgesamt 138 Grundstücke auf dem weitestgehend kriegszerstörten Areal am Rande des Tiergartens, wobei 14 Enteignungsverfahren nach

dem Baulandbeschaffungsgesetz eingeleitet wurden. Zwar verliefen die Recherchen zu einer übergreifenden Dokumentation der Anwendung des Baulandbeschaffungsgesetz für diesen Artikel ergebnislos. Laut dem vom Wohnungswirtschaftler Helmut Jenkins herausgegebenen „Kompendium der Wohnungswirtschaft“ ist es jedoch mit Hilfe des Gesetzes „gelungen, in den 50er Jahren die schlimmste Wohnungsnot zu beseitigen. Allein die Möglichkeit der Enteignung für Wohnbauzwecke führte häufig dazu, daß Land doch freihändig verkauft wurde.“ 1960 wurde das Baulandbeschaffungsgesetz durch das Baugesetzbuch (BauGB) abgelöst. Das BauGB sieht mit der Enteignung als Einzelmaßnahme und im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie dem Baugebot Möglichkeiten zur Enteignung von Boden vor. Laut einer aktuellen Studie der Raum- und Stadtplaner Michael Kolocek und Andreas Hengstermann kommen diese Instrumente aber aufgrund der hohen bürokratischen und verfahrensrechtlichen Hürden und dem stark begrenzten Anwendungsbereich nur sehr selten zur Anwendung und entfalten daher auch als Druckmittel kaum Wirkung.

Unterstützung bei Grunderwerb

Noch stärker als die Enteignung von Bauland spielten in den Nachkriegsjahrzehnten die politische Unterstützung gemeinnütziger und städtischer Wohnungsbaugesellschaften beim Grunderwerb und ihre Einbindung beim geförderten Wohnungsbau gewichtige Rollen bei der sozialen Wohnraumversorgung. In Westberlin nahm der geförderte Wohnungsbau eine herausragende Stellung ein. Von den ersten rund 100.000 Wohnungen, die zwischen 1949 und 1957 im Westteil der Stadt errichtet wurden, entstanden lediglich 5% frei finanziert. Zwischen 1960 und 1975 lag der Anteil der geförderten Wohnungen am gesamten Baugeschehen in Westberlin bei 78%. Die gesetzlichen Regelungen der Wohnbauförderung ermöglichten dem Senat eine politische Steuerung des Wohnungsbaus. Beim Neubau waren die Wohnungsunternehmen in Westberlin wirtschaftlich auf die Fördermittel angewiesen, ein Rechtsanspruch an Förderung bestand jedoch nicht. Die Politik nutzte diese Situation, um gemeinnützige und städtische Wohnungsunternehmen gezielt als Käufer zu erwerbender Baulandflächen einzusetzen und konkurrierende Erwerber abzuweisen. Deutlich wird die gezielte Förderung sozial ausgerichteter Träger allen voran beim Bau der Großsiedlungen Gropiusstadt und Märkisches Viertel. Für die Errichtung der Gropiusstadt unterstütze der Senat die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Gehag und Degewo beim Grunderwerb. Von dem zuvor größtenteils in privater Hand befindlichen Areal gelangte bis zum Abschluss der Planungen rund 60% in die Hand der beiden Unternehmen. 90% der 18.600 Wohnungen in der Gropiusstadt wurden mit öffentlichen Fördermitteln errichtet. Für den Grunderwerb im Planungsgebiet des Märkischen Viertels stockte der Senat das Grundkapital der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gesobau von rund drei Millionen D-Mark im Jahr 1960 auf mehr als 15 Millionen im Jahr 1962 auf. Durch diese Maßnahme erlangte sie als Grundeigentümerin eine Quasi-Monopolstellung und errichtete in Kooperation mit der Degewo rund 98% der 17.000 Wohnungen im Märkischen Viertel mit öffentlichen Fördermitteln.

Realisierung der sozialen Stadt

Bereits während ihrer Planung gerieten die Großsiedlungen in West-Berlin in die Kritik. Linke Stadtteilinitiativen und Teile der neuen Bewohnerschaft monierten die im Vergleich zu den preisgebundenen Altbauten teuren Mieten im geförderten Wohnungsneubau und die unzureichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur sowie die schlechte verkehrliche Anbindung des Märkischen Viertels. Diese Missstände machen die Grenzen des sozialen Wohnungsbaus und der Siedlungsplanung unter kapitalistischen Bedingungen deutlich. Auch die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften waren dem betriebswirtschaftlichen Prinzip der Kostendeckung unterworfen, und anders als im Osten waren die Großsiedlungen im Westen nicht für die breite Bevölkerung, sondern vor allem für die ärmeren Schichten gedacht. Im Osten wiederum steht die mancherorts bedrückende architektonische Monotonie der Plattenbauten der 80er Jahre für die materiellen und ökonomischen Begrenzungen, denen sich der reale Sozialismus gegenüber sah.

Nach dem Übergang in den Kapitalismus erlebten die Großsiedlungen im Osten Deutschlands eine starke kulturelle Abwertung.Viele Bewohner/innen zogen weg. Die verbliebene Bevölkerung setzt sich bis heute vielfach aus einkommensschwachen Schichten, darunter viele Rentner/innen, zusammen. Dabei waren die Siedlungen bis zur Wende gerade für junge Familien als Wohnort sehr beliebt. Schließlich bedeuteten sie eine wesentliche Verbesserung der Wohnqualität gegenüber den kaum instandgehaltenen Altbauten in den Innenstädten und legten bei ihrer Gestaltung großen Wert auf Kinderfreundlichkeit. Die Idee des komplexen Wohnungsbaus, der eine umfängliche Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Konsummöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf in direkter Umgebung der Wohnung vorsieht, war unter marktwirtschaftlichen Bedingungen nicht aufrecht zuerhalten.

Dennoch verdienen die sozialen Errungenschaften des modernen Siedlungsbaus eine Würdigung als Weg zur Realisierung der sozialen Stadt. Die großen Wohnsiedlungen in West wie in Ost lösten „erstmals das seit langem geforderte Recht auf eine Wohnung für jedermann ein“ und setzten „einen höheren Wohn- und Lebensstandard für die breite Bevölkerung durch“, wie der Architektur- und Stadtbauhistoriker Jascha Philipp Braun in seiner Schrift zum *Großsiedlungsbau im geteilten Berlin* schreibt. Die scharfen Eingriffe in das Grundeigentum und die aktive Bodenpolitik der Kommunen trugen entscheidend zur sozialen Ausrichtung und planvollen Gestaltung der Siedlungen bei. Erst sie ermöglichten einen für breite Schichten der Bevölkerung leistbaren Neubau. Die historischen Erfahrungen bieten insofern wichtige Impulse für den heute notwendigen Weiterbau der Stadt.

Der Berliner Senat verfügt derzeit laut Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 gerade einmal über 25% der Liegenschaften in den 16 Stadtentwicklungsgebieten. Lediglich die Hälfte der Gesamtfläche will er „gemeinwohlorientiert“ bebauen. Das entspricht angesichts des akuten Wohnungsmangels im niedrigen und mittleren Preissegment jedoch kaum den sozialen Bedarfen. Die massiv gestiegenen Bodenwerte als Folge der Deregulierung und Finanzialisierung des Bodenmarktes und des jahrelang praktizierten Ausverkaufs der öffentlichen Liegenschaften sind zu einer Schranke für die soziale Wohnraumversorgung geworden. Diese Situation bedarf dringend einer grundsätzlichen Korrektur. Ein Rückblick auf den breiten Instrumentenkasten der sozialen Wohnungspolitik könnte helfen, den Korridor des politisch Möglichen um das Instrument der Enteignung von Grundeigentum zum Wohle der Allgemeinheit zu erweitern.

„Die Mächtigen haben Angst vor uns“

Die brutale Räumung einer Siedlung in Guernica zeigt exemplarisch die Bedeutung der Bodenfrage in Argentinien

Von Paula Maether

In der Nacht zum 29. Oktober räumte die Polizei der Provinz Buenos Aires mit 4.000 Beamten die Besetzung von Guernica. Mit Unterstützung von Hubschraubern und massiver Gewalt wurden mehr als 2.500 Familien vertrieben, die verzweifelt einen Platz zum Wohnen suchten. Dieses Ereignis, das sogar den Weg in die hiesigen Medien fand, rückte die Boden- und Wohnungsfrage ins Zentrum der politischen Auseinandersetzung in Argentinien.

Im Juli 2020 war das Brachland in Guernica, einem Stadtteil an der Peripherie der Provinz Buenos Aires, von insgesamt über 6.000 Menschen, darunter vielen alleinstehenden Frauen mit Kindern, besetzt worden. Zum großen Teil waren es Arbeiterinnen, die durch die Pandemie ihre Jobs und damit auch ihre Wohnungen verloren haben. Sehr schnell wurden Delegierte zur Vertretung der neuen Nachbarschaften gewählt und diverse Kommissionen gegründet. Der hohe Organisationsgrad und die Bildung kollektiver Strukturen sind wesentliche Elemente, um dem Wohnungsnotstand begegnen zu können. Die exemplarische Bedeutung der Besetzung beschrieb eine Aktivistin: „Die Mächtigen haben Angst vor uns, weil wir uns organisieren können, weil wir aufstehen und noch viel mehr tun können.“ Das fehlende Recht auf Land und den Zugang zu Wohnraum,

Paula Maether, in Buenos Aires geboren, ist Sozialarbeiterin. Seit 2003 lebt sie in Berlin. Sie forscht über Migrationsprozesse und Sozialpolitik.

Fotos: Agustina Salinas

Trinkwasser, Kanalisation, Strom und Gas stellen eines der schwerwiegendsten Strukturprobleme Argentiniens dar. In Argentinien fehlen 3,5 Millionen Wohnungen, alleine in der Stadt Buenos Aires sind es rund 900.000. Eines der Haupthindernisse für den Bau von erschwinglichem Wohnraum sind die Grundstückspreise. Nach Daten des Mieterbündnisses von Buenos Aires wenden die Mieter/innen in der Hauptstadt im Durchschnitt derzeit 49,5% ihrer Einkommen für die Miete auf. Eine explosive Situation, die im Schatten der Pandemie vielen Menschen das Dach über dem Kopf kostete.

Besetzungen haben Tradition

Landbesetzungen sind nicht neu in Argentinien, wobei die 1980er Jahre den bisherigen Höhepunkt darstellen. Es gab eine starke Bewegung, vor allem in der Provinz Buenos Aires mit symbolträchtigen Besetzungen in La Matanza im Westen der Provinz. Dort erhielten die organisierten Nachbarn/innen nach jahrelangen Kämpfen den legalen Besitz sowie den Zugang zu Infrastruktur. Heute lebt in Argentinien jeder zehnte Mensch in einer der 4.228 Siedlungen, die in der Vergangenheit durch Landbesetzungen erkämpft und teilweise legalisiert wurden.

Das neue Problem, mit dem auch die Besetzer in Guernica konfrontiert sind, ist die Zunahme von gehobenen Privatquartieren in Form von *gated communities* in der Peripherie der Hauptstadt. Dies führt zur direkten Konfrontation mit ärmeren Teilen der Bevölkerung, deren Vertreibung in stadtfernere Areale angestrebt wird. Im gesamten Ballungsgebiet von Buenos Aires gibt es etwa 600 *gated communities*, die eine Fläche von fast 50.000 Hektar umfassen, für lediglich rund 300.000 Einwohner, wie der Geograph Ricardo Apaolaza in einer Studie festhält. Viele dieser bewachten Gemeinden und privaten Bauprojekte wie Golfplätze oder Country Clubs können nicht nachvollziehbar belegen, wie sie zu dem Land gelangten. Nur selten haben staatliche Regulierungsbehörden dies untersucht, um die Rechtmäßigkeit dieser Bauprojekte festzustellen.

Im Fall von Guernica handelten die Behörden dagegen sehr schnell, um die Besetzung als illegal zu deklarieren. Und dies, obwohl die Firma Bellaco S.A. das Recht auf den Boden für sich beansprucht, ohne über die notwendigen Papiere zu verfügen. Guernica bedeutet einen Wendepunkt des mit vielen Hoffnungen verbundenen Regierungswechsels des vergangenen Jahres. Ricardo Apaolaza fasst zusammen: Das Modell der ausgrenzenden Stadterweiterung durch *gated communities* zeige, wie staatliche Justiz und Repressionsapparat als Garant des spekulativen privaten Landbesitzes agieren und dabei die gewaltsame Vertreibung von 2.500 Familien in Kauf nehmen.

Agustina Salinas ist Näherin und Grafikreporterin. Sie ist Mitglied von *Revista Cítrica* und *La Obrera Colectivo Fotográfico*.

Foto: Peter Homann

Teilerfolg mit bitterem Beigeschmack

Für die 82 Häuser von Heimstaden in Milieuschutzgebieten wird es Abwendungsvereinbarungen geben. Doch was passiert mit dem Rest?

Von Rainer Balcerowiak

Kein Immobilienunternehmen hat in den vergangenen Monaten für so viel Furore gesorgt wie die schwedische Heimstaden Bostad AB des norwegischen Multimilliardärs Ivar Tollefsen, die auf dem deutschen Markt gemeinsam mit der schwedischen Skjerven Group GmbH agiert.

Nach zunächst vereinzelten Ankäufen investierte Heimstaden im großen Stil und verfügt mittlerweile über ein Portefeuille von knapp 150 Mietshäusern mit über 4.000 Wohnungen. Mehr als die Hälfte der Objekte befinden sich in Milieuschutzgebieten, in denen die Bezirke über einige Interventionsmöglichkeiten bei derartigen Verkäufen verfügen. Weigert sich der Käufer, eine so genannte Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen, mit der den Mieter/innen ein – wenn auch beschränkter – Schutz vor Verdrängung durch Luxusmodernisierungen und Umwandlung in Einzeleigentum garantiert wird, kann der jeweilige Bezirk sein Vorkaufsrecht geltend machen und zugunsten Dritter in den Kaufvertrag eintreten. Doch dieses von der rot-rot-grünen Koalition wiederentdeckte und zwischenzeitlich als „Wunderwaffe gegen Spekulanten“ gepriesene Instrument des Baugesetzbuchs ist inzwischen deutlich an seine Grenzen gestoßen. Denn die Verkaufspreise bewegen sich oftmals in schwindelerregenden Höhen, die eine sozialverträgliche Bewirtschaftung schier unmöglich machen. In mehreren Fällen strebten die jeweiligen Bezirke zwar einen Vorkauf an, fanden aber kein städtisches oder anderes Wohnungsunternehmen, das in die Verträge einsteigen wollte. Bislang gibt es keine gesetzliche Möglichkeit, die Preise beim Vorkauf am Ertrags- oder Verkehrswert der Häuser zu orientieren. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat einen entsprechenden Musterprozess für ein Haus am Mehringdamm angestrengt, dessen Dauer und Ergebnis aber vollkommen unklar ist.

Für 20 Jahre keine Umwandlung

Senat und Bezirke orientieren deshalb auf Abwendungsvereinbarungen. Im Fall Heimstaden ging es dabei um eine Paketlösung für alle 82 in Milieuschutzgebieten befindlichen Häuser mit insgesamt 2.200 Wohnungen. Am 20. November wurde eine entsprechende Vereinbarung erzielt. Demnach verpflichtet sich Heimstaden unter anderem, auf die Umwandlung der Mietshäuser in Eigentumswohnungen für die Dauer von 20 Jahren zu verzichten. Zudem sollen möblierte Wohnungen mit befristeten Mietverträgen in reguläre Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit umgewandelt werden und Modernisierungskosten nur in einem Umfang auf die Mieter/innen umgelegt werden können, mit dem die Nettokaltmiete die Schwelle von 30% des Haushaltseinkommens nicht übersteigt.

Vertreter des Senats und der Bezirke zeigten sich sichtlich erleichtert über die Vereinbarung. Denn eine Ausübung des Vorkaufsrechts für alle betroffenen Häuser

hätte mit einem mittleren dreistelligen Millionenbetrag zu Buche geschlagen und wäre angesichts der derzeitigen Haushaltslage und der großen coronabedingten Neuverschuldung wohl kaum realisierbar gewesen.

Auch der Konzern, der in Verlautbarungen zuvor vor allem durch harsche Ausfälle gegen die „sozialistische Wohnungspolitik“ des Senats in Erscheinung getreten war, schlug ungewohnte Töne an. „Damit es gelingt, freundliche Wohnungen und Nachbarschaften zu schaffen, brauchen wir glückliche Kunden, die sich sicher fühlen und die sicher sind, dass sie ihre Wohnung so lange behalten können, wie sie wollen. Alle unsere deutschen Kunden können sicher sein, dass sie langfristig planen können, wenn sie eine Wohnung von Heimstaden mieten“, so der Vorstandsvorsitzenden Patrik Hall in einer Erklärung. Mit der Vereinbarung unterstreiche Heimstaden sein Versprechen, „sich langfristig als engagierter und fairer Partner auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu engagieren“. Man freue sich darauf „die Zusammenarbeit mit den Bezirken weiter auszubauen“ und „in den nächsten Monaten viele positive Veränderungen gegenüber unseren Kunden einzuführen“. Da reibt man sich schon verwundert die Augen, denn der Konzern ist für seine ruppigen Verwertungsstrategien bekannt und berüchtigt. Im Mittelpunkt stehen dabei Entmietung, Luxussanierung, Umwandlung in Einzeleigentum oder in möblierte Apartments, die zu entsprechend hohen Preisen angeboten werden.

Christian, einer der Sprecher der „Mieter:innengewerkschaft“, die sich auch als Vernetzungsplattform für die betroffenen Bewohner/innen der Heimstaden-Häuser versteht, bewertete das gegenüber *MieterEcho* als Teilerfolg der zahlreichen Proteste mit Kundgebungen und Demonstrationen in vielen Bezirken. Allerdings sei es nicht hinnehmbar, dass es keine Lösung für jene 48 Häuser gebe, die sich nicht in Milieuschutzgebieten befinden. Aber „trotz allem Frust: Wir haben starke Hausgemeinschaften gewonnen, an denen Heimstaden sich die Zähne ausbeißen wird. Und wir haben gesehen, dass wir nicht machtlos sind! Ohne unseren Kampf hätten sie die Häuser umsonst bekommen“, heißt es in einer bei Twitter verbreiteten Stellungnahme.

Die Proteste sollen weiter gehen, bis alle Bewohner/innen von Heimstaden-Häusern zumindest mittelfristig vor Verdrängung geschützt sind. Darüber wird derzeit verhandelt, doch der Senat ist in keiner starken Position, und daher ist kaum zu erwarten, dass Heimstaden für diese Häuser zu ähnlichen Zugeständnissen bereit sein wird. Der Senat solle die für eine Gesamtlösung notwendigen Mittel bereitstellen, so Christian. Außerdem müsse das Vorkaufsrecht über die Milieuschutzgebiete hinaus ausgeweitet werden, um Mieter/innen in der ganzen Stadt vor Verdrängung durch Spekulanten zu schützen. Der Preis dieser Immobilien müsse bei ihrem Ertragswert gedeckelt werden, der anhand des Bodenrichtwertes und der zu erwartenden Mieteinnahmen ermittelt wird.

Christian räumt ein, dass sowohl ein allgemeines Vorkaufsrecht als auch die Deckelung des Verkaufspreises nicht in der Kompetenz des Landes Berlin liegen. Dies seien vielmehr „langfristige politische Forderungen, die über die aktuellen Kämpfe der Mieter/innen um ihre Häuser hinausgehen“.

Mit regelmäßigen Kundgebungen und Demonstrationen haben Mieter/innen der Heimstaden-Häuser erheblichen Druck auf den Senat und das Unternehmen aufgebaut. Foto: Matthias Coers

Keine Lösung in Sicht

In der gegenwärtigen Situation ist die Orientierung auf Vor- oder Ankäufe seitens des Landes und seiner Wohnungsbaugesellschaften oder anderer, weitgehend regulierter Vermieter allerdings nicht die Lösung, sondern Teil des Problems. Zwar ist es aus Sicht der jeweils betroffenen Mieter/innen nachvollziehbar, dass sie der permanenten Angst vor möglichem Wohnungsverlust durch einen renditeorientierten Investor entgehen wollen, doch die Immobilienspekulation wird damit nicht eingedämmt, sondern eher noch weiter beflügelt. Investoren gehen faktisch kein Risiko ein. Entweder, sie ziehen ihre Pläne zur Verwertung der Häuser einfach durch oder sie diktieren bei Vor- und Ankäufen die zu zahlenden Preise. Beim Vorkaufsrecht kommt ein weiterer Faktor dazu. Nur Häuser mit einer eloquenten, politisch und medial gut vernetzten Mieterschaft haben eine realistische Chance, in den Genuss dieses Instruments zu kommen, alle anderen gehen leer aus. Zudem geht bei der Orientierung auf Vorkauf oft unter, dass zumindest keine unmittelbare Gefahr für die Mieter/innen besteht, da sie durch Milieuschutzsatzungen lange Fristen für Eigenbedarfskündigungen und nicht zuletzt durch den Mietendeckel und das geltende Mietrecht einen gewissen Schutz haben. Zurück zu Heimstaden. Die Verhandlungen zwischen dem Senat und dem Konzern über die verbleibenden Häuser haben bisher noch zu keinem Ergebnis geführt. Derzeit ist vollkommen unklar, ob es zu einer Paketlösung, zu Teilankäufen oder zu einer Art Kooperationsvereinbarung kommt. Der Konzern signalisierte auch Gesprächsbereitschaft mit den Mieterinitiativen, die ihre Protestaktionen unter anderem vor der Berliner Niederlassung am Kurfürstendamm auch nach der Einigung über die Abwendungsvereinbarungen in den Milieuschutz-Häusern fortsetzten. Zu dem Forderungskatalog gehören ein „generelles und ausnahmsloses Umwandlungsverbot, ein Mitbestimmungsrecht durch Mieter/innenbeiräte, ein Einfrieren der Mieten auf dem Stand des 24. November, sowie die unverzügliche Neuvermietung leerstehender Wohnungen“. Das klingt nach einem Wunschzettel, der in dieser Form von dem Konzern wohl kaum erfüllt werden wird. Heimstaden signalisierte zwar prinzipiell „Gesprächsbereitschaft“ mit der Initiative, sagte aber einen Termin am 10. Dezember kurzfristig ab.

Der hyperaktive „Immobilien-Papst“

Das Firmengeflecht von Nikolaus Ziegert bedient die ganze Palette der Vertreibung und der Spekulation mit Wohnungen

Von Joachim Maiworm

Über viele Jahre hatte die Ziegert Group für Wohnungskonzerne wie Taekker das berüchtigte Geschäft des „Entmietungsmanagements“ erledigt – und wurde damit zum Hassobjekt von betroffenen Mieter/innen und Protestinitiativen. Der Fokus des Unternehmens liegt zwar nach wie vor auf der Umwandlung und Vermarktung von Eigentumswohnungen, die Aktivitäten wurden aber zugleich stark diversifiziert. Nach mehr als 35 Jahren am Markt sieht sich die Gruppe mittlerweile als einer der führenden umfassenden Immobiliendienstleister in Berlin.

Der Konzern unternimmt eine Menge, um seine führende Position zu festigen. So berichtete die Fachpresse im Oktober 2020 über den Zusammenschluss der Ziegert Bank- und Immobilienconsulting GmbH mit der digitalen Wohnungsplattform EverEstate unter dem neuen Namen „Ziegert EverEstate“. Durch die Verknüpfung der langjährigen Erfahrung im Makler- und Beratungsgeschäft und die Expertise bei der digitalen Immobilienvermarktung strebe das Unternehmen einen Digitalisierungssprung an, so dass die Weichen auf weiteres Wachstum gestellt würden, heißt es in der Selbstdarstellung. Bereits im Februar 2018 gründete Ziegert ein Joint Venture mit „Knight Frank“, einem der größten Immobilienberater weltweit. Diese Kooperation zielt vor allem auf den internationalen Markt für luxuriöse Innenstadtapartments, die als Wohnungen zur Eigennutzung oder Kapitalanlage veräußert werden. Neben dem Hauptstandort Berlin ist Ziegert mittlerweile auch mit Büros in Leipzig und Frankfurt präsent und arbeitet zielstrebig an einem globalen Netzwerk.

Breit gefächertes Geschäftsmodell

Das in den letzten Jahren stark expandierende, nach wie vor vom Gründer Nikolaus Ziegert geführte Unternehmen beschäftigt aktuell über 350 Mitarbeiter/innen und mischt in den zentralen Bereichen der Immobilienwirtschaft mit. Ohne die Vermarktung von Eigentumswohnungen zu vernachlässigen, versteht sich Ziegert aber als umfassender Dienstleister entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von der Grundstücksakquise über die Finanzierungsberatung, die Entwicklung einzelner Projekte sowie ihre Vermarktung bis zur Übergabe der bezugsfertigen Wohnungen. Die Geschäfte scheinen prächtig zu laufen. Im Jahr 2017 verkaufte die Ziegert Bank- und Immobilienconsulting nach eigenen Angaben Eigentumswohnungen in Berlin im Wert von etwa 315 Millionen Euro – ein Plus von 7% im Vergleich zum Vorjahr, für das Jahr 2019 berichten Medien von einem Umsatz von 340 Millionen Euro. Kennzahlen wie diese sind allerdings rar, denn das Management hält sich mit präzisen Informationen zur wirtschaftlichen Situation des Unternehmens bedeckt, veröffentlichte Geschäftsberichte finden sich ebenso wenig wie aktuelle Pressemitteilungen.

Ziegert meidet wie viele andere wichtige Akteure auf dem Immobilienmarkt eine transparente Geschäftspolitik. Das belegt auch eine Recherche der Berliner Zeitung vom Februar. Im Kreuzberger Graefekiez kaufte die im brandenburgischen „Steuerparadies“ Zossen ansässige Gesellschaft Lebensgut Beta 3 GmbH & Co.KG ein Mietshaus. Einzelne Mieter/innen wurden misstrauisch. Die aufwendige Recherche der Zeitung ergab, dass die Firmengruppe, die unter dem Namen „Lebensgut“ insgesamt mit etwa 30 Häusern auf dem Markt agiert, zu Ziegert gehört. Als Grund für das Versteckspiel gab der Unternehmer an, aufgrund seines prominenten Namens Wettbewerbsnachteile beim Kauf von Objekten zu befürchten. Deshalb habe er es unterlassen, sich als wirtschaftlich Berechtigter ins neue Transparenzregister eintragen zu lassen – ein offensichtlicher Verstoß gegen das Geldwäschegesetz.

Daneben wurden zwei weitere Geflechte von Ziegerts verdecktem Immobilienbesitz enttarnt, alles in allem rund 100 Häuser in Berlin mit mindestens 2.000 bis 3.000 Wohnungen, wie die Zeitung schreibt. „Ich finde es extrem dreist, dass jemand, der sich öffentlich als ehrenwerter Geschäftsmann hinstellt und für nachhaltige Stadtentwicklung eintritt, seine Identität verschleiert, und so sein Geschäftsmodell der Aufteilung von Mietshäusern und Umwandlung in Eigentumswohnungen weiter betreibt“, zitiert das Blatt Katrin Schmidberger, mieten- und wohnungspolitische Sprecherin der Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus. Schließlich handele es sich bei diesem Geschäftsmodell um den „Hauptverdrängungsmotor“ in vielen Bezirken der Hauptstadt.

Wohneigentum als „Volksprodukt“

Intransparente und zur Vertreibung von Mieter/innen führende Geschäftspraktiken lädierten schon vor Jahren das Ansehen des „(un)heimlichen Aufteilers im Herzen Kreuzbergs“, wie ihn Christoph Trautvetter, Autor der Studie „Wem gehört die Stadt?“, beschreibt. Das regelmäßig von Protesten begleitete Unternehmen bemühte sich phasenweise auch um eine medienwirksame Imageverbesserung. 2015 überraschte Ziegert mit der Gründung einer gemeinnützigen Stiftung mit dem Ziel, „erschwinglichen Wohnraum“ für viele Berliner/innen zu schaffen. Laut Eigendarstellung will Ziegert mit der Joanes Stiftung die Eigentumsbildung für breite Schichten der Bevölkerung fördern. Damit wiederholt er das bekannte Mantra der Wohnungsprivatisierer, laut dem möglichst vielen Menschen Immobilieneigentum ermöglicht werden soll, um für die finanzielle Absicherung im Alter sorgen zu können. Eigentumswohnungen sollten ein „Volksprodukt“ werden und zur „Demokratisierung der Eigentumsverhältnisse“ beitragen, wurde der Unternehmer in verschiedenen Medien zitiert. Dabei setzt er auch auf die Unterstützung von Politikern wie dem früheren Bundesinnenminister Otto Schily, der dem Stiftungsbeirat an-

Direkt gegenüber der East Side Gallery in Friedrichshain entsteht derzeit „Pure Living", eines der Referenzprojekte der Ziegert-Gruppe für teure Wohnungen, Apartments und Penthouses. Mit Kaufpreisen von bis zu 2,5 Millionen Euro. Foto: Matthias Coers

gehört. Ziegert zeigt sich also als Meister des doppelten Spiels. Auf der einen Seite redet er von bezahlbarem Wohnen und predigt gesellschaftliche Verantwortung, auf der anderen konstruiert er obskure Firmengeflechte, wandelt im großen Stil Wohnraum um und verdient kräftig am Verkauf von Eigentumswohnungen im Luxussegment.

Denn besonders dort realisiert das Unternehmen riesige Profite. Nach einer Erhebung des Wirtschaftsmagazins Capital vom September 2020 bietet Ziegert Eigentumswohnungen in Berlin für durchschnittlich 7.000 bis 8.000 Euro pro Quadratmeter an und erzielt damit in der Hauptstadt deutlich höhere Preise als viele seiner Mitbewerber. Als „Highlight-Objekt" wird auf der Webseite des Unternehmens unter anderem ein „Logenplatz" in einem Neubau am Werderscher Markt für 24.000 Euro pro Quadratmeter angeboten. Im Vergleich dazu ist ein ebenfalls offeriertes „2-Zimmer-Citydomizil" in einem im Bau befindlichen Wohnturm („Upside Berlin"), in unmittelbarer Nähe der Spree mit 729.000 Euro für 88 Quadratmeter nahezu ein Schnäppchen. Bis Ende 2022 sollen auch die 13 neuen Wohnungen im „Cosyyard" in Prenzlauer Berg fertig sein. Sie kosten bis zu 1,9 Millionen Euro, die Preise pro Quadratmeter beginnen bei 10.085 Euro. Und wer den Widerstand gegen Verdrängung und Ausverkauf in Teilen der Neuköllner Altstadt verfolgt und unterstützt, bekommt bei Ziegert eindrucksvolle Argumente geliefert. So wird eine Ein-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon im „immer beliebter werdende Szeneumfeld des Schillerkiezes" für 5.900 Euro pro Quadratmeter angeboten. Gerade in diesem Kiez sind die Verkaufspreise für umgewandelte und dann entmietete Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren nahezu explodiert.

In einem Online-Artikel vom 20. Dezember 2020 zieht Christoph Trautvetter ein ernüchterndes Fazit zum Thema Umwandlung, auch mit Blick auf die Geschäftspolitik der Ziegert Group. Umwandlungen fänden vor allem dann statt, wenn der Wohnungsmarkt angespannt sei. Dann würden Käufer/innen hohe Preise zahlen. „Hauptprofiteure", so der Autor, „sind die Voreigentümer/innen, darunter viele spekulative Investor/innen, die einen Exit über den Verkauf von Eigentumswohnungen planen, und die professionellen Umwandler/innen. Umso lautstarker protestieren sie gegen eine Beschränkung der Umwandlung und pflegen dafür engen Kontakt zur Politik." Dass auch der geschäftige Nikolaus Ziegert gesellschaftlich und politisch gut vernetzt ist und seinen Einfluss im Eigeninteresse erfolgreich zur Geltung bringen kann – dafür spricht allein schon eine Ehrung, die ihm vor fünf Jahren der Marketing Club Berlin verliehen hat. Sie kürte ihn zum „Immobilien-Papst". ●

Öffentlicher Geldsegen für Immobilienhaie

Die Rückkäufe ehemals städtischer Wohnungen durch die landeseigenen Gesellschaften sind ein schlechtes Geschäft

Von Carl Waßmuth

Anfang November wurde bekannt, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft Howoge in Kreuzberg 372 Wohnungen am Mehringplatz sowie am Südende der Friedrichstraße und der Wilhelmstraße aufgekauft hat. Die rund 50 Jahre alten Wohnungen liegen seit 2011 in einem Sanierungsgebiet und gehören seit 2017 zu einem Milieuschutzgebiet. Die Wohnanlage am Mehringplatz steht zudem seit 2014 unter Denkmalschutz. Allerdings gilt das Gebiet als sozialer Brennpunkt mit einer hohen Kriminalitätsrate, Drogenproblemen bis hin zur Prostitution.

Seit 2019 saniert die öffentliche Hand aufwendig den Platz und erweitert die Grünanlagen. In welchem baulichen Zustand sich die Gebäude befinden, ist offiziell nicht bekannt. Über den Preis wurde Stillschweigen vereinbart. Für einen möglichen „Sanierungsstau“ konnte womöglich ein Abschlag verhandelt werden. Vermutlich musste die Howoge aber die Wohnwertsteigerung durch die öffentlichen Investitionen in den Außenanlagen mitbezahlen.

Das ist der aktuellste Fall in einer ganzen Reihe von größeren Ankäufen durch die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften. 2018 erwarben sie zusammen knapp 4.000 Wohnungen, 2019 etwa 12.000. In diesem Jahr waren es bisher ca. 1.200. Die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land hat zudem angekündigt, 7.500 Bestandswohnungen bis 2025 kaufen zu wollen. In der Summe wären das etwa 25.000 Wohnungen. Was nach viel klingt, entspricht bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnungen in Berlin allerdings nur 1,25% Erheblich ist demgegenüber allerdings die dafür aufgewendete Summe. Der durchschnittliche Preis der Rückkäufe liegt bei 2.800 Euro pro Quadratmeter. Die 372 Wohnungen am Mehringplatz haben also vielleicht 60 Millionen Euro gekostet – vielleicht aber auch mehr, bei einem Schnäppchen wäre Stillschweigen über den Preis ja kaum nötig gewesen.

Große Verluste bei Rückkäufen

Für die Immobilienwirtschaft und Finanzinvestoren ist diese kleine Rekommunalisierungswelle allemal ein gutes Geschäft. Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurden in ganz Deutschland seit 2000 rund 900.000 Wohnungen privatisiert, die zuvor dem Bund, den Ländern oder den Kommunen gehört hatten. Diese Wohnungsbestände bildeten später den Kern von Konzernen wie der Deutschen Wohnen und Vonovia. Die bei den damaligen Verkäufen erzielten Preise lagen deutlich unter dem damaligen Marktwert, man sprach ganz offiziell von Notverkäufen zur Haushaltssanierung. Die Einnahmen unterlagen dementsprechend auch keiner Zweck- oder Sozialbindung und wurden zur Schuldentilgung der öffentlichen Kassen oder für konsumptive Ausgaben verwendet – auch in Berlin.

Ein Großteil der in den vergangenen drei Jahren aufgekauften Wohnungen hatte Berlin zwischen 1993 und 2004 privatisiert. Für 10.519 solcherart zurückgekaufter Wohnungen sind die Kaufpreise bekannt, sie summieren sich auf 1,73 Milliarden Euro. Bei der Privatisierung hatte man (umgerechnet auf das Preisniveau von 2019) 381 Millionen Euro erzielt – nur ein Neuntel des Rückkaufpreises. Der Verlust der öffentlichen Haushalte liegt somit bisher bei 1,35 Milliarden Euro. Aber es könnte noch mehr werden: 2019 hatte der Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, den Rückkauf der 65.000 GSW-Wohnungen vorgeschlagen, die bei der Privatisierung von 2004 an Finanzinvestoren gingen. Dazu errechnete der Tagesspiegel: „Unter Zugrundelegung der Werte aus der Karl-Marx-Allee, bei der die Gewobag laut Deutsche Wohnen 3850 Euro pro Quadratmeter zahlen muss, läge der Kaufpreis für den von Müller vorgeschlagenen Deal bei 13,7 Milliarden Euro.“ Dazu eine Vergleichsgröße: Der reguläre öffentliche Haushalt für Berlin umfasst in 2020 insgesamt 31 Milliarden Euro. Ein GSW-Rückkauf würde davon 44% verschlingen.

Nachfolgend zwei weitere Beispiele von bisherigen Rückkäufen. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag kaufte im September 2019 insgesamt 5.964 Wohnungen in den Bezirken Spandau und Reinickendorf. Der Kaufpreis soll 920 Millionen Euro betragen haben, das entspricht 2.850 Euro pro m². Die Wohnungen stammen aus den Beständen der GSW. Für die Rückkäufe legte die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag eigens einen gestückelten Schuldschein im Gesamtwert von 1,35 Milliarden Euro auf. Die Verzinsung der lang laufenden Verschuldung ist unbekannt, sie dürfte nicht unter 1,5% gele-

Foto: Privat

Carl Waßmuth ist Bauingenieur und Vorstandsmitglied des Vereins Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB). Der Verein tritt für die Bewahrung und umfassende Demokratisierung aller öffentlichen Institutionen ein, insbesondere der Daseinsvorsorge.

Foto: Andreas Hüttner

Die HOWOGE hat insgesamt 372 Wohnungen rund um den Mehringplatz von einer Luxemburger Objektgesellschaft erworben. Der Kaufpreis ist nicht bekannt, dürfte aber erheblich über dem Erlös aus der seinerzeitigen Privatisierung der Anlage liegen. Foto: Matthias Coers

gen haben. Demnach kostet die Auslagerung der Schulden aus Berlins offiziellen Haushalt allein bei der Gewobag eine halbe Milliarde Euro. Derweil lässt sich das Landesunternehmen feiern: Im Zuge der Verleihung der GlobalCapital Loan Awards bekam sie den Preis für den „Best Schuldschein Deal of the Year".

Für Furore sorgte auch der Rückkauf einiger Blöcke an der Karl-Marx-Allee. Prestigeträchtige Objekte, denn diese Straße ist nicht nur Europas größtes Baudenkmal, sondern auch eine beliebte Kulisse für Filmaufnahmen wie zuletzt für die Streamingserie „Das Damengambit". 1993 waren die Wohnungen privatisiert worden. Das damalige Verfahren war extrem komplex und intransparent. Es wurden zahlreiche Einzelgesellschaften gegründet und in Steuersparmodelle eingebracht. Dem anfänglichen Erbbauvertrag folgte der Komplettverkauf. Die Einnahmen pro Quadratmeter betrugen etwa 700 Mark, in heutigen Preisen 531 Euro. Nachdem die Steuersparmodelle nach 25 Jahren ausgelaufen waren, setzte eine Welle von Weiterverkäufen ein, die Deutsche Wohnen zeigte sich interessiert und begann zu kaufen. Einzelne Mieter übten ein Vorkaufsrecht aus. Für 670 Wohnungen sprang die Gewobag ein, es sollen in der Spitze „unter 4.500 Euro pro Quadratmeter" bezahlt worden sein, bei einem Mittelwert von 3.850 Euro pro Quadratmeter. Damit war der Rückkauf mehr als sieben Mal so teuer wie der ursprüngliche Erlös, ein gesellschaftlich inakzeptables Geschäft. Dennoch stellte sich der Berliner Senat in ein strahlendes Licht: Hier drohe der gefährliche Hedge-Fonds die Mieten ins unermessliche zu treiben. Aber dann springe die gute öffentliche Hand ein und rette durch Vorkauf die Mieter/innen vor den Spekulanten.

Gekauft wird die „Katze im Sack"

Die Selbstdarstellung der Howoge zu ihren Wohnungskäufen verrät eine andere Eigenschaft von Vorkäufen: „Anders als in einem zu erwartenden Vorkaufrechtsverfahren bietet der gezielte Ankauf die Möglichkeit (…) den notwendigen Instandsetzungsbedarf bereits in unsere Wirtschaftlichkeitsberechnung einzupreisen." Mit anderen Worten: Beim Kauf erwerben die Wohnungsbaugesellschaften weitgehend eine Katze im Sack. Sie müssen die angebotenen viel zu hohen Preise akzeptieren und in den meisten Fällen hinterher dennoch teuer sanieren. Ein weiterer Grund für hohe Preise ist die bestehende privatrechtliche Struktur der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Im Management sitzen nicht immer die besten Treuhänder öffentlichen Vermögens. Man findet dort auch Vertreter aus Beratergesellschaften und Immobilienfirmen. Bei der Howoge kam Stefanie Frensch von Ernst und Young und ging zu Becker & Kries, sie wurde abgelöst von Ulrich Schiller, der vom größten deutschen Immobilienkonzern Vonovia kommt.

Für die Immobilienwirtschaft sind trojanische Pferde bei den städtischen Gesellschaften enorm wertvoll. Auf diesem Wege gelangten im Zuge des Übergangs von Bundesbahn und Reichsbahn zur DB AG wertvolle innerstädtische Immobilien günstig an die Vivico und von dort später weiter zum Beispiel an die Groth-Gruppe. Ähnlich war es, als Teile der Bundespost zur Telekom wurden und viele Grundstücke für wenig Geld von der Telekom-Tochter DeTe Immobilien an die Strabag gingen. Im Falle der Howoge kommt hinzu: Im Zuge der Betrauung mit Aufgaben im Schulbau fließen der Wohnungsbaugesellschaft Steuergelder in Milliardenhöhe zu, denen nur mäßig teure Leistungen gegenüberstehen. Als dies im Abgeordnetenhaus kritisiert wurde, wurde abgewiegelt: Würde tatsächlich zu viel bezahlt, käme das eben den Mieter/innen zugute. Es ist allerdings gut möglich, dass die Steuergelder auch für kostspielige Bauverträge oder für irrwitzig überteuerte Rückkäufe verwendet werden. Als zentraler Anker für eine soziale Wende in der Wohnungspolitik taugt die in Berlin praktizierte Vorkaufspolitik jedenfalls nicht.

Milieuschutz bietet keinen Schutz

An der Weberwiese in Friedrichshain versucht eine Mieterinitiative die Nachbarschaft gegen die drohende Verdrängung zu organisieren

Von Rainer Balcerowiak

Eine Mieterinitiative im Milieuschutzgebiet Weberwiese in Friedrichshain wehrt sich gegen die befürchtete Verdrängung aus ihrem Kiez. Der betroffene, 1954 errichtete denkmalgeschützte Gebäudekomplex befindet sich in dem Gebiet zwischen Warschauer Straße, Frankfurter Tor und dem Ostbahnhof, also in bester Lage. Er umfasst 35 Aufgänge mit knapp 500 Wohnungen.

Die jüngere Geschichte dieses Areals ist nahezu prototypisch für das wohnungspolitische Versagen in Berlin. 2007 verkaufte der Bund die Häuser als Insolvenzverwalter an den berüchtigten Investor Jörn Tækker, der mit dem üblichen „Dreiklang“ aus Mieterhöhungen, vernachlässigter Instandhaltung und Umwandlungen in Eigentumswohnungen operierte.
Im März 2015 beschloss der Bezirk, in dem Bereich eine Milieuschutzsatzung zu erlassen, was allerdings erst im Juni 2016 erfolgte. Die Umwandlung der Wohnungen und auch deren Verkauf gingen derweil weiter und schließlich wurde der Komplex im Rahmen eines Share Deals an die dänische Firma White Tulip GmbH verkauft. Neben dem Verkauf der entmieteten Wohnungen etablierte sich ein weiteres Geschäftsmodel. Die in dem Block aktive Mieterinitiative „Weberwiese-Milieu sind wir“ geht davon aus, dass mittlerweile rund ein Drittel der Wohnungen über einen zwischengeschalteten Pauschalmieter oder durch Käufer möbliert zu horrenden Preisen an „Wohngemeinschaften“ für Studenten aus dem Ausland untervermietet werden. Entsprechend hoch ist die Fluktuation. „Doch zu diesen Bewohnern, darunter viele Inder, haben wir so gut wie keinen Kontakt“ bedauert ein Sprecher der Initiative gegenüber dem *MieterEcho*. Dabei verstößt diese Art der Vermietung eindeutig gegen das Mietendeckelgesetz.

Bezirksamt reagiert nicht

Vom Bezirk kam bislang keinerlei Unterstützung. Auch auf Zweckentfremdungsanzeigen erfolgte keine Reaktion, die entsprechenden Mitarbeiter/innen hätten bei entsprechenden Nachfragen lediglich auf ihre permanente Überlastung verwiesen, so der Sprecher. Zeitweise war die Initiative in dem Komplex recht gut vernetzt, es wurden Infoflyer verteilt und Mieterversammlungen durchgeführt, um gemeinsam gegen die schleichende Verdrängung aktiv zu werden. Doch die Verunsicherung und die Angst davor, seine Wohnung wegen Eigenbedarfs irgendwann zu verlieren, seien enorm. Viele Mieter/innen hätten sich gegen geringe Abfindungen aus ihren Mietverträgen rauskaufen lassen, wenn sie die Chance hatten, woanders unterzukommen. Vielen älteren Mieter/innen sei auch nicht bewusst , dass ihnen beim Erstverkauf der Häuser im Jahr 1998 an eine später privatisierte Wohnungsbaugenossenschaft lebenslanges Wohnrecht vertraglich zugesichert wurde. Und in die frei werdenden Wohnungen ziehen dann die neuen Eigentümer oder besagte „Wohngemeinschaften“ ein, die kaum für Aktionen gegen Verdrängung zu mobilisieren seien. Zudem habe die Corona-Krise die Kontaktmöglichkeiten gerade zu älteren Mieter/innen sehr stark eingeschränkt, da diese oftmals auch nicht an Online-Kommunikation teilnehmen könnten.
Doch jetzt will die Initiative trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen einen neuen Anlauf starten, Anwälte einschalten, neue Info-Flyer erstellen, sich verstärkt um Medienberichterstattung kümmern und an Bezirkspolitiker herantreten. Man habe die bittere Erfahrung machen müssen, dass Milieuschutz, Mietendeckel und Zweckentfremdungsverbot zu viele Schlupflöcher aufweisen bzw. nicht konsequent umgesetzt werden, „um wirksam gegen Totalausverkauf und Verdrängung vorzugehen“, so der Sprecher. Aber „wir wollen hier bleiben und unseren sozial durchmischten Kiez erhalten“ und nicht kampflos der Profitgier internationaler Spekulanten überlassen. Auch müsse die Forderung nach einem Umwandlungsverbot für Mietwohnungen stärker in den Fokus der Öffentlichkeit gebracht werden.

Das 1952 errichtete Hochhaus an der Weberwiese in Friedrichshain ist ein denkmalgeschütztes Monument des Städtebaus in der DDR. Im Umfeld versuchen Spekulanten die angestammten Mieter/innen zu vertreiben.
Foto: Matthias Coers

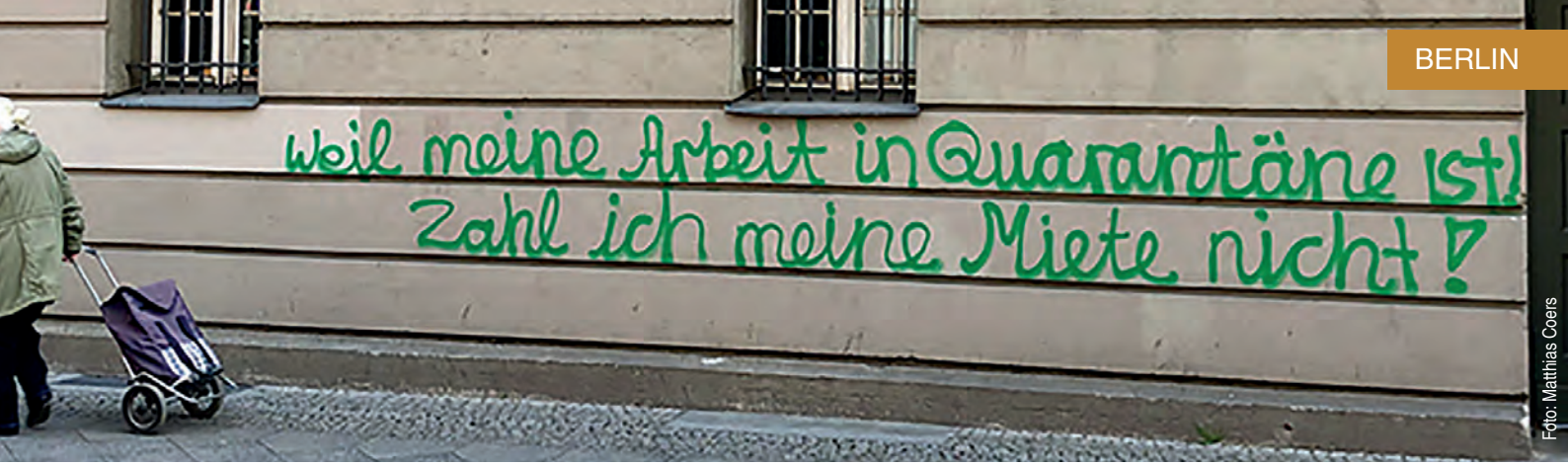


Foto: Matthias Coers

Immobilienbesitzer sind Krisengewinnler

Während das Armutsrisiko in der Corona-Pandemie steigt, bleiben Mieter/innen weiter ungeschützt

Von Philipp Mattern

Die Armutsquote hat in Deutschland mit fast 16% einen neuen Höchstwert seit der Wiedervereinigung erreicht, das zeigt der jüngste Armutsbericht des Paritätischen Wohlfahrtsverbands. Die Armut sei demzufolge vor allem bei den ohnehin seit Jahren besonders betroffenen Gruppen wie Alleinerziehenden, Arbeitslosen und kinderreichen Familien gestiegen. Hervorzuheben ist, dass der überwiegende Teil der erwachsenen Armen erwerbstätig ist.

Diese Situation droht sich angesichts der Corona-Krise erneut zu verschärfen, denn die armutsgefährdeten Haushalte werden in den aktuellen Rettungspaketen weitgehend ignoriert, kritisiert der Verband. „Corona hat jahrelang verharmloste und verdrängte Probleme, von der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte bis hin zur Bildungssegregation armer Kinder, ans Licht gezerrt“, meint Geschäftsführer Ulrich Schneider. Die Schwächen der sozialen Sicherungssysteme träten nun noch einmal deutlicher zutage.

In eine ähnliche Richtung weisen die Daten, die im Dezember von der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung veröffentlichte wurden. Demnach ist die Zahl der Erwerbspersonen, die durch die Pandemie Einkommensverluste erlitten haben, weiter gestiegen. Im November waren es rund 40 Prozent der Befragten, gegenüber 32 im Juni. Besonders betroffen seien Erwerbstätige mit bereits zuvor niedrigen Einkommen. Von den Befragten mit einem Nettoeinkommen unter 1.500 Euro pro Monat beklagten im November mehr als die Hälfte einen Einkommensausfall, bei einem Nettoeinkommen von mehr als 2.000 Euro traf dies noch auf gut ein Drittel zu. Neben den Umsatzverlusten bei Selbständigen ist es vor allem die Kurzarbeit bei abhängig Beschäftigten, die zu den Einbußen führte. Die Zahlen seien ein Indiz dafür, dass die Einkommensungleichheit in Deutschland zunehmen werde, lautet das Fazit der Untersuchung. Dementsprechend fällt die Zufriedenheit mit dem Krisenmanagement der Regierung bei den Befragten mit niedrigen Einkommen deutlich geringer aus als bei den Besserverdienenden.

Kündigungsschutz nicht verlängert

Dennoch wurde der Schutz von Mieter/innen in der Krise nicht gestärkt. Die Diskussion, die darüber noch im Frühjahr geführt wurde, ist weitgehend verstummt. Die Miete ist bei Erwerbstätigen der mit Abstand größte regelmäßige Ausgabenposten. Haushalte mit niedrigen Einkommen kratzen auch ohne Corona-Krise nicht selten an der Grenze der Bezahlbarkeit. Zwar wurde erst kürzlich die Position von Gewerbemieter/innen gestärkt. Sie haben nun bessere Chancen auf Minderung, Stundung oder Erlass der Miete, wenn die Nutzung der Mietsache aufgrund staatlicher Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung eingeschränkt ist. Für Wohnungsmieter/innen hingegen wurden keine besonderen Vorkehrungen getroffen, die außergewöhnlichen Belastungen gerecht werden. Selbst der vormalige Kündigungsschutz für Zahlungsrückstände, die von April bis Juni aufgelaufen sind, gilt im neuerlichen Lockdown nicht mehr. Die Bundesregierung erklärt hierzu: „Die Regelungen sind zum 1. Juli 2020 ausgelaufen, sie wurden nicht verlängert. Denn es hat sich gezeigt, dass sich Mieter und Vermieter in sehr vielen Fällen auf privater Basis einigen konnten“. Auf der Grundlage dieses Arguments könnte man gleich eine Vielzahl von Gesetzen abschaffen, im Zweifelsfall gilt halt das Recht des Stärkeren. Die äußerst geringen Mietausfälle, die die Vermieterseite bisher zu beklagen hatte, zeigen, wie die einvernehmliche Lösung auf privater Basis in aller Regel aussehen dürfte: Die Mieter/innen zahlen aus Angst um die Wohnung brav weiter, während sie an anderer Stelle schmerzhaft sparen müssen. Hieraus erklärt sich die absurd wirkende Tatsache, dass trotz ärmer werdender Kundschaft die Immobilienbranche zu den Wirtschaftszweigen gehört, die weitgehend unbeschadet durch die Krise kommen wird. Sollte man ernsthaft über eine wirkungsvolle Umverteilung zur Krisenfinanzierung nachdenken, wäre daher vor allem das Immobilieneigentum in den Blick zu nehmen.

Foto: Matthias Coers

Beheimatung First – Wohnfähigkeit trotz Suchterkrankung

Interview mit Ulrich Davids

Das Wohnprojekt Nostitzstraße hat sich zur Aufgabe gemacht, obdachlosen Männern dauerhaft ein Zuhause zu geben. Die Einrichtung besteht bereits seit 22 Jahren und trotzt nun auch der Corona-Krise.

MieterEcho: Was sind die Aufgaben und Besonderheiten der Einrichtung in der Nostitzstraße?
Ulrich Davids: Wir waren bis Juni diesen Jahres bei der evangelischen Kirchengemeinde Heilig Kreuz angesiedelt, die das Haus auch betrieben hat. In einem zweijährigen Austausch mit der Gemeinde und unseren Mitarbeiter/innen wurde sich darauf verständigt, sich einem größeren Träger anzuschließen. Einerseits, um mehr für die Mitarbeiter/innen zu tun, andererseits, um einen größeren Träger im Hintergrund zu haben. Jetzt sind wir bei der „Neuen Chance“, also der Gebewo. Darüber sind wir glücklich und es gibt auch weiterhin eine Kooperation mit der Kirchengemeinde.
Wir haben 46 Plätze, es gibt drei Doppelzimmer, ansonsten nur Einzelzimmer. Das Haus ist nach Wohngemeinschaften strukturiert und die Sozialarbeiter/innen sind jeweils für eine Etage zuständig. Auch ein Krankenpfleger und eine Pflegehelferin sind bei uns beschäftigt, sowie hauseigenes Reinigungspersonal, die Hausmeisterin, eine Verwaltungsfachkraft und der Bundesfreiwilligendienstler. Da wir 24 Stunden an 365 Tagen geöffnet sind, decken wir auch den Nachtdienst ab und arbeiten dort mit Kolleginnen und Kollegen auf Ehrenamtspauschale, sonst könnten wir diese Arbeit gar nicht leisten.

Welche Personengruppen können im Wohnprojekt Unterkunft finden?
Die Männer kommen oft über andere Einrichtungen oder über die Bezirksämter, wir arbeiten berlinweit. Wir sind ein suchtakzeptierendes Haus und nehmen ausschließlich alkoholkranke Menschen auf. Da schauen manche verdutzt und fragen sich: „Was ist das denn?“ Aber das ist unser Konzept. Zudem hat, wer hier ankommt, neben dem jahrelangen Alkoholmissbrauch oft noch viele andere Krankheiten.
Wir arbeiten sehr eng zusammen mit einer Hausarztpraxis, niedergelassenen Fachärzten im Bergmannkiez und zwei Krankenhäusern. Wenn jemand neu ist, versuchen wir, Vertrauen aufzubauen, um dann zu erfahren, wie ausgeprägt die Sucht ist, was getrunken wird, und welche anderen Suchtmittel genommen werden. Dann können wir einen gemeinsamen Weg zur Konsumreduktion finden. Bedingung ist, dass der Bewohner das auch möchte und kann. Wir zwingen niemanden, mit dem Alkohol aufzuhören. Unser Ansatz ist, mit dem Alkohol und mit den Bewohnern zu leben. Die Bewohner sind zwischen 30 und 80 Jahren alt. In den letzten zwei Jah-

ren sind auch sehr viel jüngere Männer zu uns gekommen – vorher waren es eher Ältere ab 45 aufwärts.

Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit zwischen Bewohnern und dem Team? Welche Besonderheiten gibt es?
Die Mitarbeiteranzahl ist schon sehr eng bemessen und wir könnten noch zusätzliche Kolleg/innen brauchen. Wir sind paritätisch besetzt und das wirkt sich sehr positiv auf die Bewohner aus, die dankbar dafür sind. Wir sind ein gutes Team, was auch die Arbeit mit unseren Bewohnern leichter macht. Dazu gehören die beiden festen Kolleginnen der Diakonie Südstern, die täglich vor Ort sind und die Bewohner mit einem Pflegegrad versorgen. An den Wochenenden gibt es noch Unterstützung von weiteren Mitarbeiter/innen der Diakoniestation.
Generell fühlen wir uns als Gesamtteam, sonst würde das Haus gar nicht zu betreiben sein. Wir kümmern uns um alle Belange der Männer, wenn es möglich ist mit ihnen, oder wir versuchen, es direkt hinzubekommen – sei es Krankenkasse, Jobcenter, Arbeitsamt oder Polizei. Wenn sie ihre feste Meldeadresse bei uns haben, trudeln oftmals Briefe ein, die nicht so angenehm sind. Das versuchen wir dann gemeinsam mit den Männern zu regeln.
Die Freizeit gestalten wir auch zusammen, feiern Feste – auch kirchliche – aber auch Sommerfeste, führen Skat- und Schachturniere durch oder machen Ausflüge mit dem Schiff und in den Zoo oder Tierpark.
Das Besondere bei uns ist auch, dass es die Möglichkeit gibt, im Haus zu sterben. Es gibt eine Sterbebegleitungs-Gruppe. Es wird mit den Krankenhäusern und Ärzten abgesprochen, dass – wenn aus medizinischer Sicht machbar – die Männer auch bei uns begleitet ihre letzten Lebenstage verbringen können. Wir arbeiten dabei mit Palliativärzten zusammen, die dann ins Haus kommen.
Wenn die Männer bei uns sterben, bekommen Sie auch einen Trauergottesdienst und werden im Grab der vielen Namen beigesetzt. Wir haben zwei Grabstellen gekauft bei der Kirchengemeinde, dort steht dann auch ihr Name – das ist nicht anonym.

Foto: Matthias Coers

Ulrich Davids ist Sozialpädagoge und leitet das Wohn- und Beheimatungsprojekt Nostitzstraße.

Wie ist der Alltag struckturiert?
Im alltäglichen Leben haben wir einen Rhythmus, den die Männer auch brauchen. Es gibt Frühstück morgens um 8 Uhr, Mittagessen ist 11:30 bis 13 Uhr. Die wichtigste Zeit ist 13 Uhr, da ist Taschengeld-Ausgabe. Davon können die Männer kaufen, was sie möchten. Zigaretten, natürlich Alkohol, oder auch Lebensmittel. Denn für das Abendbrot muss jeder selber sorgen. Die Zimmer sind eingerichtet mit Bett, Schrank, Stühlen, Fernseher und Kühlschrank. In jeder WG gibt es auch je eine kleine Küche. Die Bewohner können sich also eine warme Mahlzeit kochen. Weiterhin teilen sie sich zwei Toiletten und eine Dusche, das funktioniert recht gut.
Natürlich haben wir auch eine Hausordnung, die klarstellt: Gewalt kann mit einem Rauswurf enden. Auch verbale Gewalt und Sexismus werden nicht geduldet. Ich bin jetzt seit sieben Jahren in dem Haus und wir haben erst vier oder fünf Männer des Hauses verweisen müssen, weil es nicht funktioniert hat. Ansonsten ist es bei uns eigentlich fast gewaltfrei. Ja gut, je nach Alkoholkonsum ist es manchmal etwas lauter und heftiger, aber das kriegen wir ganz gut in den Griff.

Inwieweit beeinflusst die Pandemie das Leben in der Nostitzstraße?
Anfang des Jahres, als die erste Corona-Phase kam, da wollten wir uns für den Fall einer Corona-Infektion vorbereiten. Von Senatsverwaltung, Bezirksamt und Gesundheitsamt kamen nur wenige Informationen. Weil wir Druck gemacht haben, hat sich das ein paar Wochen später geändert. In einem Gespräch mit dem Gesundheitsamt hier im Haus wurde ein Corona-Fahrplan entwickelt.
Es wurde ein Aufruf gestartet, uns nicht nur Masken und Desinfektionsmittel, sondern auch Alkohol zu spenden. Denn wir wussten ja nicht: Schließen die Spätis oder die Geschäfte zu bestimmten Zeiten? Und da die Männer auf Alkohol angewiesen sind, mussten wir wirklich um Schnaps- und Bierspenden bitten. Das hat richtig gut geklappt, es gab dann ein Lager mit Sprit und Bier. Das wurde Gott sei Dank nicht gebraucht, aber so konnten wir für die pflegebedürftigen und bettlägerigen Männer, die sich den Alkohol nicht mehr selber kaufen können, etwas entnehmen und mussten für ein paar Monate weniger einkaufen.
Einige unserer Bewohner müssen wir regelmäßig anhalten, Masken zu tragen, sie leiden unter Korsakow, eine durch Alkoholismus verursachte Krankheit, die bei vielen eine Gedächtnisstörung hervorruft. Die Essenszeiten wurden verändert, auch die Anzahl der Bewohner, die zum Essen kommen. Es wird desinfiziert von oben bis unten jeden Tag, die Bäder und Toiletten werden nun mehrmals täglich gereinigt.
Es gibt derzeit ein Besuchsverbot. Zuvor konnten die Männer Besuch empfangen und der konnte in Absprache mit uns übernachten. Dies ist jetzt eingeschränkt und darunter leiden viele, das merkt man. Außerdem gehen sie auch nicht mehr so oft raus, sie verziehen sich zurzeit oft in ihre Zimmer. Wir gehen öfter auf die Etagen, um miteinander zu sprechen – der Gemeinschaftsraum wird weniger genutzt. Es werden noch alle erreicht, aber wir müssen schauen, welche psychischen Auswirkungen das Andauern der Corona-Krise noch haben kann.
Jetzt in der zweiten Phase von Corona fühlen wir uns auch wieder allein gelassen: Was ist mit den Tests? Wir haben viele Vorerkrankte bei uns. Für Neuaufnahmen bedarf es eines negativen Tests. Die Wohnhilfe der Bezirksämter wusste aber zunächst nicht, dass sie sich für Tests an die Gesundheitsämter wenden kann. Ich habe immer noch meine Zweifel, ob das jetzt richtig in Fahrt kommt, auch wenn kundgetan wurde, es könnten jetzt Schnelltests gemacht werden. Letztere habe ich zwar beantragt, bis heute aber noch keine Antwort erhalten.
Bisher ist der Kelch an uns vorbeigegangen, wir haben schon einige Tests über die Hausarztpraxis machen lassen, die waren Gott sei Dank negativ. Aber jeden Morgen, wenn ich in die Einrichtung komme und die Kollegen sagen „Alles gut!“, atme ich auf.

Vielen Dank für das Gespräch.
Das Interview führte Matthias Coers.

Mieter/innen fragen – wir antworten

Mieter- und Vermieterpflichten im Winter

Von Rechtsanwalt Jan Becker

Bei mir im Haus geht jeden Abend die Heizung aus und heizt dann erst wieder morgens. Wenn wir uns bei der Hausverwaltung beschweren, sagt diese, dass wir keinen Anspruch auf Beheizung in der Nacht haben. Im Mietvertrag steht dazu nichts. Dürfen die das? Ist der Winter nicht generell Heizperiode?

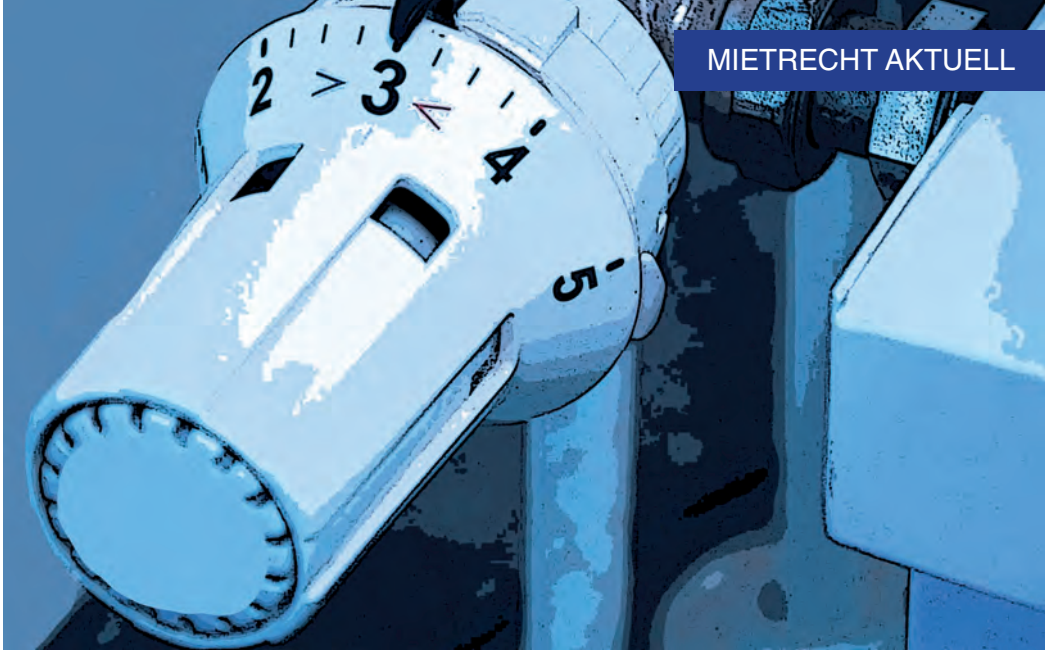
Ja, im Winter ist Heizperiode und nein, einfach die Heizung ausschalten ist nicht erlaubt. In der Rechtsprechung und Praxis ist anerkannt, dass die Heizperiode vom 1. Oktober bis zum 30. April geht. In dieser Zeit darf die Heizung nicht abgestellt werden. Der Vermieter ist generell verpflichtet, die Wohnung so mit Wärme zu versorgen, dass sie zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist. Die Wohnung muss also beheizbar sein. Dabei ist als unterste Grenze tagsüber eine Raumtemperatur von mindestens 20°C anzusehen. In Berlin gibt es einzelne Abteilungen bzw. Kammern bei den Gerichten, die schon bei weniger als 21°C einen Mangel erkennen. Aber: Die empfohlene Temperatur wird auch nach Art der Räume differenziert. In der Küche und im Schlafzimmer reichen nach allgemeiner Auffassung 18 bis 20°C, in Flur und Diele, in Lager-, Keller- oder Abstellräumen, können sogar geringere Temperaturen zwischen 15 bis 18°C ausreichend sein, während im Bad und im Kinderzimmer 20 bis 23°C als angemessen gelten.

Es gehört auch zur Vermieterpflicht, für eine Regulierung der Wärme Sorge zu tragen, die es den Mieter/innen ermöglicht, die Raumtemperatur, zum Beispiel im Schlafzimmer, auf maximal 18°C zu halten. Das gehört zu einer Mindestausstattung einer Wohnung.

Nach bisheriger Rechtsprechung waren Vermieter berechtigt, in der Nachtzeit von 24 Uhr bis 6 Uhr aus Gründen der Energieeinsparung die Heizung herunter zu regeln. Auch in dieser Zeit musste aber eine Temperatur von mindestens etwa 16°C erreicht werden können.

Meines Erachtens wird sich die Regel der Rechtsprechung mit geringen Nachttemperaturen in Zukunft ändern. Heutzutage weiß man nämlich, dass eine zeitweilige Absenkung der Raumtemperaturen um mehr als 2 bis 3°C keine Energie spart. Ganz im Gegenteil, das anschließend notwendige Hochheizen verbraucht noch mehr Energie, als wenn man die ganze Nacht durchheizen würde.

Und es gibt vermehrt das nachvollziehbare Bedürfnis vieler Mieter/innen, auch nachts die Wohnung auf 20°C zu heizen.



Grundsätzlich gilt: In der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April darf die Heizung nicht abgestellt werden, es sei denn zu dringenden Wartungsarbeiten. Vermieter können aus Energiespargründen in der Nacht die Heizung runterregeln, doch auch dann muss in der Wohnung eine Mindesttemperatur von etwa 16°C erreichbar sein.

Gründe dafür sind flexible Arbeitszeiten, Schichtbetrieb oder auch Heimarbeit in den Nachtstunden. Die Regel, dass die Heizung nachts runtergeregelt werden darf, dürfte sich also bald erledigt haben. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass bei regelmäßigem Absenken der Raumtemperaturen nachts auf nur 16°C oder weniger das Wachstum von Schimmelpilz gefördert wird.
Im Sommer darf die Zentralheizung auch mal länger abgeschaltet sein. Die Heizpflicht beschränkt sich aber nicht nur auf die Wintermonate. Der Vermieter muss auch im Sommer die Heizungsanlage in Betrieb nehmen, wenn die Innentemperatur der Wohnräume unter 18°C absinkt (teilweise nehmen Gerichte auch 16°C als unterste Grenze) und in den nächsten zwei bis drei Tagen nicht mit einer Temperatur von 20°C gerechnet werden kann.

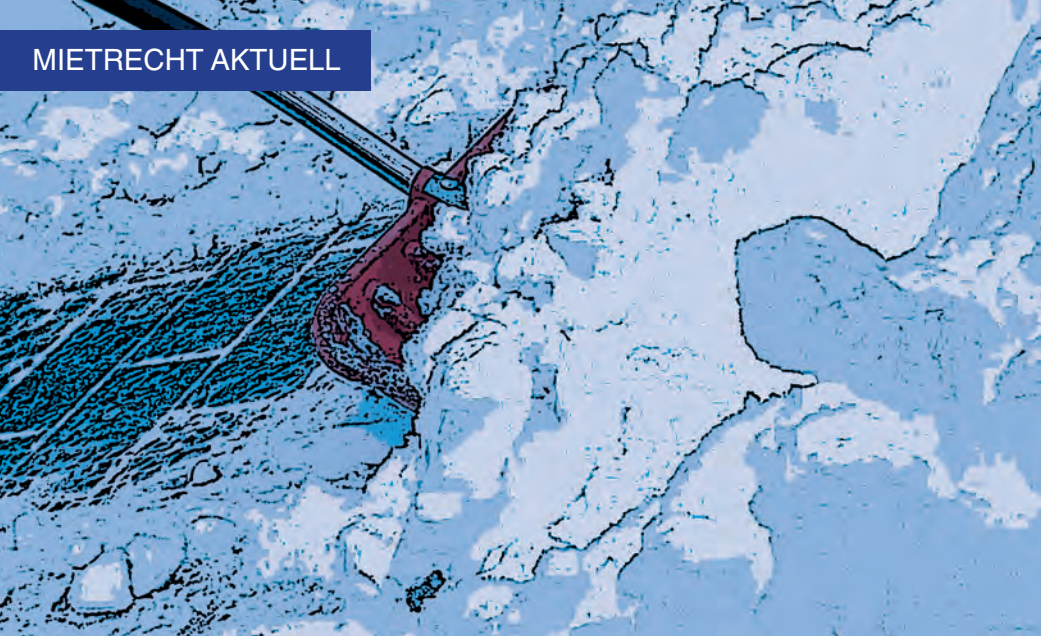
In meinem Mietvertrag steht, dass der Vermieter die Wohnung lediglich von 9 Uhr bis 22 Uhr beheizen muss und dass nur eine Temperatur von mindestens 18°C garantiert wird. Stimmt das?
Nein. Wenn in einem vom Vermieter vorformulierten Mietvertrag die Pflicht des Vermieters so eingeschränkt wird, ist das unwirksam. Der vertragsgemäße Gebrauch einer Wohnung beinhaltet, dass die Wohnräume jedenfalls tagsüber auf mindestens 20°C beheizt werden können (siehe auch schon die Antwort zu obiger Frage). Sie können hier mit einem Thermometer testen, ob mindestens 20°C erreicht werden. Wenn diese Temperatur nicht erreicht wird, können Sie die unzureichende Beheizbarkeit der Wohnung als Mangel anzeigen und die Beseitigung des Mangels fordern. Außerdem kommt eine Mietminderung in Betracht. Auf keinen Fall sollten Sie aber die Zahlungen Ihrer Miete einfach kürzen! Wenn Sie nämlich aus Versehen zu viel mindern, geraten Sie in die Gefahr, dass der Vermieter eine Kündigung des Mietvertrages wegen Zahlungsverzuges erklärt. Bevor Sie also die Zahlungen kürzen, lassen Sie sich unbedingt vorher zu dem Vorgehen bei Durchsetzung einer Mietminderung beraten.

Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Jan Becker

Bei uns steht im Mietvertrag, dass wir die Wohnung im Winter immer beheizen müssen. Stimmt das so? Wird das nicht sehr teuer?
Wenn die Wohnung unbeschadet die kalte Jahreszeit übersteht, müssen Sie nicht heizen. Für Mieter besteht grundsätzlich keine Heizpflicht. Sie haben aber dafür zu sorgen, dass keine Schäden in der Wohnung auftreten, wie etwa das Einfrieren von Wasserleitungen oder das Aufkommen von Feuchtigkeit und Schimmelpilz. Das betrifft aber nur vorhersehbare Schäden durch eine dauerhafte Abkühlung der Wohnung. Hier ist Vorsicht geboten, insbesondere zur Vermeidung von Schimmelpilz. Sind derartige Schäden nicht zu erwarten, können Sie die Heizkosten auch einsparen und die Wohnung kalt lassen. Das kann Geld sparen, wenn Sie längere Zeit nicht zu Hause sind. Nur tageweise oder gar nur nachts die Wohnung auskühlen lassen, um sie nur bei Bedarf aufzuheizen, spart keine Energie (siehe auch die Antwort zur ersten Frage).

Bei uns ist die Heizung komplett ausgefallen. Es ist Winter. Was kann ich jetzt tun?
Sie sollten dem Vermieter sofort den Mangel schriftlich anzeigen und eine kurze Frist von drei Tagen zur Wiederherstellung der Beheizbarkeit setzen. Außerdem kann die Miete gemindert werden. Kommt der Vermieter seiner Pflicht nicht nach, kann mit einer Klage die Instandsetzung der Heizung gerichtlich eingefordert werden. In dringenden Fällen, zum Beispiel wenn es besonders kalt ist, kommt auch ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung in Betracht. Wichtig ist in jedem Fall, dass Sie Beweise sichern! Messen Sie die Raumtemperatur mit einem Thermometer in der Mitte des Raumes etwa auf der Höhe eines Stuhles oder Tisches und dokumentieren Sie die Raumtemperatur mit Zeitangabe der Messung gewissenhaft in einer Liste. Im Idealfall haben Sie Nachbarn oder Freunde, die bezeugen können, was das Thermometer in der Wohnung angezeigt hat. Es kommt nämlich für einen Eilantrag gegen den Vermieter und auch für eine Mietminderung nicht nur darauf an, dass die Heizung ausgefallen ist, sondern entscheidend ist, wie niedrig die Temperaturen in der Wohnung konkret sind. Zögern Sie nicht mit der Mängelanzeige und suchen Sie schnell anwaltlichen Beistand. Die Mietminderung kann gut 70 bis 100% betragen. Bevor Sie die Zahlungen kürzen, lassen Sie sich vorher unbedingt beraten, um nicht eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu riskieren (siehe Antwort oben).
Wenn Sie absolut nicht warten können, bis die Heizung repariert wird und der Vermieter auf Anforderung auch keine andere Heizmöglichkeit stellt, können Sie sich einen oder mehrere elektrische Radiatoren selbst kaufen, bis der Vermieter die Heizung wieder repariert hat. Im Idealfall benutzen Sie dafür jeweils einen extra Stromzähler (gibt es im Baumarkt). Die Mehrkosten, die durch den Betrieb der Ersatzgeräte entstehen, können als Scha-



Gehwege rund ums Haus sowie Zufahrtswege und alle Wege zu Mülltonnen, Garagen oder Fahrradkellern müssen gefegt und gestreut werden. Die Räum- und Streupflicht gilt üblicherweise in der Zeit von 7 bis 20 Uhr, manchmal auch länger. An Sonn- und Feiertagen setzt die Pflicht erst um 9 Uhr ein.

densersatz vom Vermieter eingefordert werden. Zunächst müssen sie aber alles selbst bezahlen. Holen Sie besser eine anwaltliche Beratung ein, bevor Sie Geld für Ersatzgeräte und viel Strom ausgeben.

Bei uns fällt seit mindestens vier Jahren jeden Winter die Gasetagenheizung aus, meistens irgendwann im November, manchmal auch mehrmals im Winter. Es dauert immer mehrere Tage, bis die repariert wird. Der Wartungsdienst empfiehlt schon seit letztem Jahr einen Austausch der Anlage. Muss der Vermieter jetzt die Heizungsanlage komplett erneuern?

Hier wäre es sicher vernünftig, die Heizungsanlage komplett auszutauschen. Allerdings haben Sie als Mieter keinen Anspruch auf die Art und Weise der Mängelbeseitigung. Das Gesetz definiert in § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB die Pflichten des Vermieters wie folgt: „Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“ Daraus folgt, dass der Vermieter dafür zu sorgen hat, dass die Wohnung beheizbar ist (siehe auch die Antwort zur ersten Frage). Auf welche Art und Weise der Vermieter diese Pflicht erfüllt, ist seine Angelegenheit. Wenn der Vermieter also die Heizungsanlage immer wieder repariert, erfüllt er damit grundsätzlich seine Pflicht. Wie viele Heizungsausfälle Sie als Mieter hinnehmen müssen, bevor die Pflicht des Vermieters sich so weit entwickelt, dass die Heizungsanlage erneuert werden muss, kann man mit dem Gesetz nicht eindeutig beantworten. Wenn es technisch sicher voraussehbar ist, dass die Heizung künftig in absehbarer Zeit auf jeden Fall wieder ausfallen wird und eigentlich gar nicht mehr repariert werden kann, kann sich die gesetzliche Pflicht des Vermieters tatsächlich dahingehend entwickeln, dass der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung nur noch gewährleistet ist, wenn die Heizungsanlage erneuert wird. Im Streitfall würde bei Gericht dazu ggf. ein technisches Sachverständigengutachten beauftragt werden.

In meinem Mietvertrag steht, dass die Mieter/innen die Wege und Einfahrten von Eis und Schnee räumen und auch die Wege streuen müssen. Bei uns im Haus sind einige, die wegen langer Arbeitszeiten, oder weil sie körperlich nicht dazu in der Lage sind, das nicht schaffen. Was können die jetzt tun?

Grundsätzlich obliegt die Räum- und Streupflicht dem Eigentümer des Gebäudes. Es ist mittlerweile in Mietverhältnissen in Berlin auch eher selten, dass die Mieter/innen noch zum Winterdienst verpflichtet werden. In Wohnraummietverträgen darf diese Pflicht allerdings durchaus auf die Mieter übertragen werden. Streuen und Räumen müssen auch Berufstätige. Arbeit, Krankheit, Alter oder Urlaub sind kein Grund, von dieser Pflicht befreit zu werden. Wenn Sie mit Schneeräumen und Streuen an der Reihe sind, können Sie sich aber vertreten lassen. Sie haben sich dabei selbst rechtzeitig um eine Vertretung zu bemühen. Sie können beispielsweise mit anderen Mieter/innen, die vor oder nach Ihnen an der Reihe wären, tauschen, oder Bekannte fragen, ob diese für Sie den Winterdienst übernehmen können. Eine andere Möglichkeit ist, externe Dienstleister zu beauftragen.

In meiner Betriebskostenabrechnung werden jedes Jahr Kosten für einen Winterdienst umgelegt. Die letzten zwei Winter gab es bei uns aber gar kein Eis und keinen Schnee. Warum sollte ich da einen Winterdienst bezahlen?

Die Betriebskosten für den Winterdienst bestehen oft aus einer Grundgebühr für einen Bereitschaftsdienst. Der Vermieter darf mit der Ausführung der Räum- und Streupflicht externe Dienstleister beauftragen. Weil man zu Beginn der Wintermonate nie ganz genau vorhersagen kann, an welchen Tagen oder Nächten Eis und Schnee beseitigt werden müssen, haben die Dienstleister einen Bereitschaftsdienst. Dieser Dienst kostet eine Grundgebühr, die jeder Kunde bezahlen muss. Ob diese Kosten der Höhe nach gerechtfertigt sind und überhaupt nach Ihrem Mietvertrag auf Sie abgewälzt werden dürfen, können Sie in der Mieterberatung prüfen lassen.

Wie weit geht denn die Räum- und Streupflicht?

In der Regel muss jeder Gehweg rund ums Haus, dazu gehören auch Zufahrtswege, gefegt und gestreut werden. Üblicherweise ist dabei in Berlin für die Wege eine Breite von mindestens 1,50 Meter vorgeschrieben, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können. Alle Wege zu Mülltonnen, Garagen oder Fahrradkellern müssen ebenfalls gefegt und gestreut werden. Wann geräumt und gestreut werden muss, ist von den Bestimmungen der lokalen Straßenreinigungssatzung, in Berlin von Rechtsverordnungen der Bezirke abhängig. Üblich ist danach eine Räum- und Streupflicht von 7 Uhr bis 20 Uhr – teilweise auch länger. An Sonn- und Feiertagen setzt die Pflicht erst um 9 Uhr ein. In der Nacht muss jedenfalls von Mieter/innen nicht geräumt werden. In den meisten Berliner Bezirken muss allerdings auch Schnee, der nach 20 Uhr fällt, bis 7 Uhr des folgenden Tages, an Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen bis 9 Uhr, geräumt sein. Ist es dann noch glatt, muss auch gestreut werden. Bei sonstiger Glättebildung (Bodenfrost oder Blitzeis) ist unverzüglich zu streuen, das heißt tatsächlich sofort, ohne abzuwarten.

Nähere Informationen zu räumlichem und zeitlichem Umfang der Räum- und Streupflicht findet man auf den Internetseiten der Bezirksämter. Bei der Durchführung des Winterdienstes auf Gehwegen ist die Verwendung jeglicher Auftaumittel – wie zum Beispiel Salz, Harnstoff und anderes – ausnahmslos verboten.

Nur weil eine Bedarfsperson eine andere Wohnlage attraktiver als die eigene bestehende Wohnlage findet, rechtfertigt das keine Kündigung wegen Eigenbedarfs. Foto: nmp

LG Berlin
Hinweis vom 21. Oktober 2020
AZ: 66 S 123/20
AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 20. September 2019
AZ:13 C 80/19

Kündigung wegen Eigenbedarfs I

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Petra Hannemann

1. Ob bei einem entfernteren Verwandtschaftsverhältnis das erforderliche Gewicht der sozialen Verantwortlichkeit vorliegt, die ein kündigender Vermieter für die konkrete Bedarfsperson wahrnehmen möchte, kann zweifelhaft erscheinen.
2. Das bloße Bedürfnis einer Bedarfsperson, eine bestimmte Wohnlage nicht (mehr) wertzuschätzen und eine andere Wohnlage attraktiver zu finden, dürfte das erforderliche Gewicht für rechtserheblichen Eigenbedarf nicht erreichen.

Der Vermieter einer ofenbeheizten Dreizimmerwohnung in der Bergmannstraße kündigte der dort seit 1990 lebenden Mieterin wegen angeblichen Eigenbedarfs. Er machte geltend, dass er seine Stieftochter dort einziehen lassen wolle. Diese wolle nicht weiter in ihrer ebenfalls dem Vermieter gehörenden 60 qm großen Wohnung in „biederer Lage“ in Charlottenburg wohnen, sondern in den „angesagteren“ Bergmannkiez ziehen. Die Mieterin bezweifelte und bestritt den behaupteten Eigenbedarf unter anderem deshalb, weil der Kläger sich bereits seit längerem bemüht hatte, das Mietverhältnis zu beenden und die Mieterin bei jeder Mängelanzeige aufgefordert hatte, sie solle doch ausziehen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Klage nach Vernehmung der Stieftochter des Vermieters ab, da es nicht von der Ernsthaftigkeit des angeblichen Eigennutzungswunsches des Vermieters überzeugt war. Auf die Berufung des Vermieters stellte auch das Landgericht in seinen Hinweisen an den Vermieter klar, dass seine Klage keinen Erfolg haben dürfte. Das Landgericht gehe davon aus, dass der Begriff des „Familienangehörigen“ in § 573 BGB eng auszulegen sei. Bei einem entfernteren Verwandtschaftsverhältnis (wie hier zum Beispiel zu einer Stieftochter) könne es bereits zweifelhaft erscheinen, ob dieses das erforderliche Gewicht der sozialen Verantwortlichkeit begründe, welche der kündigende Vermieter für eine solche entferntere Verwandte wahrnehmen möchte. Es wäre insoweit bereits erläuterungsbedürftig, „welche genauen familienrechtlichen Beziehungen (durch wann geschlossene Heirat etc.) zu welchem Zeitpunkt“ zwischen dem Vermieter und der Stieftochter überhaupt bestanden haben und bestehen. Zudem hatte das Landgericht Zweifel, ob hier „ernst zu nehmende und objektiv gewichtige Gründe“ vorlagen. „Das bloße Bedürfnis, eine bestimmte Wohnlage nicht (mehr) wertzuschätzen, und eine andere Wohnlage attraktiver zu finden, dürfte das erforderliche Gewicht für rechtserheblichen Eigenbedarf nach § 573 BGB nicht erreichen“. Der Vermieter hat seine Berufung nach diesen Hinweisen des Gerichts zurückgenommen.

.

LG Berlin
Urteil 16. November 2020
AZ: 66 S 323/19

Kündigung wegen Eigenbedarfs II

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz

Eine Eigenbedarfskündigung ist unwirksam, wenn die mitgeteilten Umstände ungeeignet sind, die erforderliche Konkretisierung derjenigen tatsächlichen Verhältnisse zu vermitteln, die aus Sicht des Vermieters für den geltend gemachten Eigennutzungswunsch maßgeblich sein sollen. Die Begründung muss nachvollziehbar und widerspruchsfrei erkennen lassen, aus welchem Lebenssachverhalt und welchen konkreten Absichten und Entscheidungen der Vermieter seinen Wohnbedarf für die gekündigte Wohnung herleitet. Dabei ist die Festlegung der Bedarfspersonen Grundvoraussetzung für eine Eigenbedarfskündigung.

Auch eine weitere Eigenbedarfskündigung hatte vor der Zivilkammer 66 des Landgerichts Berlin keinen Erfolg. Der Vermieter kündigte einem 64-jährigen Mieter im Jahr 2017 die von diesem bewohnte 31,11 Quadratmeter große Einzimmerwohnung. Zur Begründung führte er aus, dass er als alleinerziehender Vater mit seiner damals zehnjährigen Tochter noch bei seinen Eltern wohne und nun mit seiner Tochter in die Einzimmerwohnung ziehen wolle. Zugleich teilte er in dem Kündigungsschreiben mit, dass die Tochter dann durch seine im gegenüberliegenden Haus wohnende Schwägerin betreut werden solle, welche auch ein Zimmer für die Tochter zur Verfügung habe. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg verurteilte den Mieter zur Räumung. Die Berufung des Mieters hatte Erfolg. Das Landgericht hielt bereits die Kündigung für unwirksam. Die im Kündigungsschreiben angedeuteten „Planungen, Absichten und Entschlüsse des Klägers“ seien „unkonkret, nicht plausibel und (besonders im Zusammenspiel mit den objektiven Parametern der (…) vermieteten Wohnung) widersprüchlich“. Es sei bereits nicht eindeutig zu erkennen, wer überhaupt, bzw. ob nur er oder er und seine Tochter in die Wohnung einziehen sollten. Dies sei aber für die Wirksamkeit einer solchen Kündigung unabdingbar. Zwar dürften Gerichte den Nutzungswunsch eines kündigenden Vermieters nicht inhaltlich auf dessen Angemessenheit untersuchen; der geltend gemachte Eigenbedarf dürfe nur nicht objektiv unsinnig erscheinen. So sei es jedoch hier: „Für eine gemeinsame Nutzung der Wohnung durch den Kläger und seine dem Säuglingsalter längst entwachsene Tochter fehlen der gekündigten Wohnung alle baulichen und räumlichen Voraussetzungen“. Das einzige Zimmer der Wohnung ist nur 21,08 Quadratmeter groß und hat lediglich ein Fenster an der kürzeren Außenwand. Der Vermieter hatte behauptet, die Wohnung zu einer Zweizimmerwohnung mit einem Raum für die Tochter umbauen zu wollen. Nach der von ihm vorgelegten Skizze sollte dieser neue Raum Maße von 1,60 mal 2 Meter haben und weder über Fenster noch über eine Heizmöglichkeit oder Entlüftung verfügen. Ein solches „mit Eigenschaften eines

Vorratsraumes konstruiertes 2. Zimmer“ würde jedoch nach Auffassung des Landgerichts „offensichtlich keine realistische Option“ für die vom Vermieter behaupteten Wohnabsichten darstellen. Im Übrigen wäre selbst bei diesem Umbauplan nicht klar geworden, wo der Vermieter selbst noch eine eigene Schlafstelle, einen Tisch sowie genügend Raum für die Öffnung erforderlicher Türen etc. hätte finden wollen. Die vom Vermieter behaupteten Pläne hätten sich damit als „irreal, als nach objektivem Maßstab nicht umsetzbar“ erwiesen. Das Landgericht widersprach ausdrücklich der Auffassung des Amtsgerichts, es handele sich insoweit lediglich um eine Frage der Angemessenheit des vom Kläger erstrebten Wohnbedarfs, weshalb die entsprechenden Behauptungen nicht überprüft, sondern respektiert werden müssten. Dies treffe nämlich für nicht umsetzbare Behauptungen des kündigenden Vermieters – wie im hiesigen Fall – nicht zu.

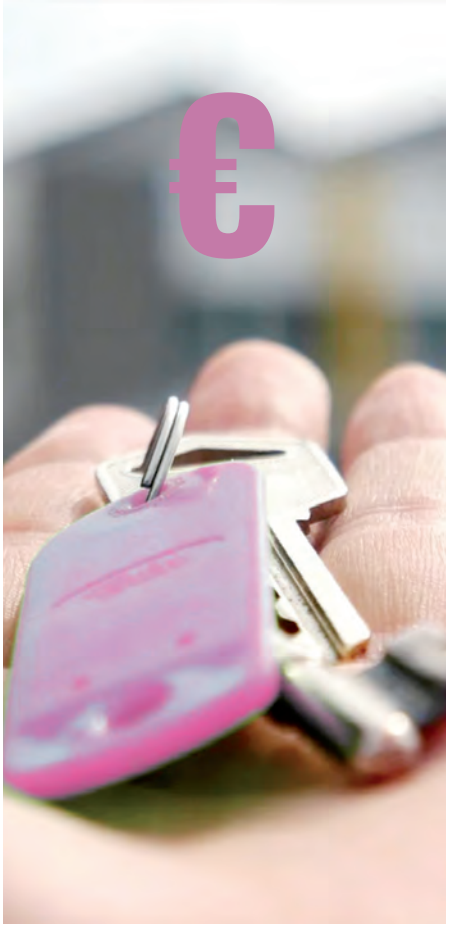
AG Neukölln
Urteil vom 26. März 2020
AZ: 8 C 289/19

Untermietzuschlag

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

1. Bittet eine Mieterin um Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils ihrer Wohnung und erklärt die Vermieterin, diese zu gestatten, aber einen Untermietzuschlag zu erheben, worauf die Mieterin wiederum erklärt, diesen Zuschlag nur unter Vorbehalt zu zahlen, kommt eine vertragliche Vereinbarung über die Zahlung eines Untermietzuschlages nicht zustande.
2. Will eine Mieterin ihre Wohnung für einen begrenzten Zeitraum wegen eines Auslandsaufenthalts teilweise untervermieten, besteht kein Anspruch der Vermieterin auf Zahlung eines Untermietzuschlags.

Die Mieterin einer Wohnung in Neukölln bat ihre Vermieterin im Jahr 2017 um Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils ihrer Wohnung für die Zeit von Mai bis November 2017 wegen eines mehrmonatigen Auslandsaufenthalts. Die Vermieterin erteilte schriftlich ihre Zustimmung, forderte die Mieterin aber gleichzeitig auf, einen Untermietzuschlag in Höhe von 70 Euro monatlich zu zahlen. Die Mieterin erklärte daraufhin per E-Mail, dass sie den geforderten Untermietzuschlag unter dem Vorbehalt der Rückforderung leisten werde, was sie in der Folge auch tat. Der gleiche Vorgang wiederholte sich im Jahr 2018, da sich die Mieterin erneut von Mai



Eine Untervermietung für einen begrenzten Zeitraum bei Abwesenheit der Mieterin führt zu keinem erweiterten Mietgebrauch und rechtfertigt keinen Anspruch der Vermieterin auf einen Untermietzuschlag.
Foto:: pixabay.com

2018 bis Ende Oktober 2018 im Ausland aufhielt. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2017 und vom 30. April 2019 forderte die Mieterin ihre Vermieterin jeweils auf, die unter Vorbehalt gezahlten Untermietzuschläge an sie zurückzuzahlen. Die Vermieterin verweigerte die Rückzahlung. Die Mieterin reichte Klage beim Amtsgericht Neukölln ein. Das Amtsgericht verurteilte die Vermieterin zur Zahlung. Es teilte die Auffassung der Vermieterin nicht, es sei eine vertragliche Vereinbarung zustande gekommen, wonach die Mieterin zur Zahlung dieser Zuschläge verpflichtet gewesen wäre. Die Mieterin habe das „Angebot“ der Vermieterin – Untermieterlaubnis gegen Zahlung eines Zuschlags – gerade nicht angenommen, sondern jeweils mit dem erklärten Vorbehalt klargestellt, dass sie mit der Erhebung des Zuschlags nicht einverstanden sei. Dem habe die Vermieterin auch nicht widersprochen oder erklärt, dass sie dann die Zustimmung zur Untervermietung verweigere. Sie habe auch keinen Anspruch auf Zustimmung der Mieterin zu dieser Mieterhöhung gehabt. Ein solcher Anspruch bestehe nach dem Wortlaut von § 553 Abs. 2 BGB nur dann, wenn dem Vermieter die Gestattung der Untervermietung ohne Erhebung eines solchen Zuschlags unzumutbar ist. Dies sei im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Insbesondere sei die Wohnung während der vorübergehenden Untervermietung ebenfalls nur von einer Person genutzt worden, da die Hauptmieterin selbst in dieser Zeit nicht anwesend war. Eine stärkere Abnutzung oder höhere Betriebskosten habe die Vermieterin also nicht befürchten müssen. Es läge auch keine Untervermietung der gesamten Wohnung vor. Insoweit komme es nämlich nicht darauf an, ob die Mieterin während der Untervermietung selber anwesend sei und die Wohnung auch nutze, „sondern nur darauf, ob mit dem Untermieter die Nutzung der gesamten Wohnung oder nur eines Teils der Wohnung vereinbart ist“.

Anmerkung: Zu beachten ist, dass auch in derartigen Fällen, in welchen ein Untermietzuschlag vom Vermieter (eigentlich) nicht verlangt werden kann, durchaus eine wirksame Vereinbarung möglich ist, mit der sich der Mieter zur Zahlung eines solchen „Zuschlags“ verpflichtet. In diesem Fall war nach Beurteilung des Amtsgerichts eine solche Vereinbarung aber gerade nicht zustande gekommen. Weiter ist (auch im Hinblick auf spätere Mieterhöhungen und den Berliner „Mietendeckel“) zu beachten, dass solche – wirksam vereinbarten - Untermietzuschläge Bestandteil der Nettokaltmiete werden. Im Zweifel sollten Sie sich, wenn der Vermieter solche Zuschläge geltend macht, stets beraten lassen.

AG Lichtenberg
Urteil vom 16. Januar 2020
AZ: 3 C 151/19

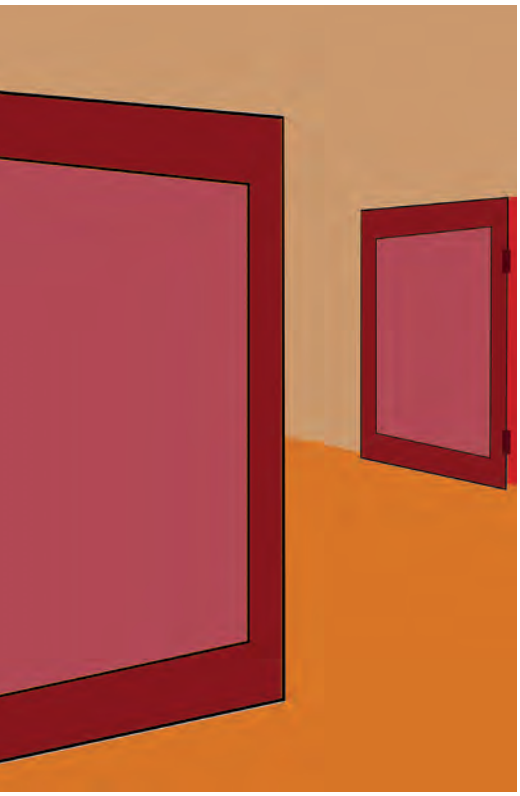
Mietpreisbremse und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ronska Verena Grimm

1. Verfügt eine Wohnung über eine Badewanne mit Handbrause, jedoch nicht über eine Halterung für diese zum Duschen, fehlt eine Duschmöglichkeit.
2. Ist ein Zimmer einer Wohnung nur über ein anderes Zimmer zu erreichen, liegt ein „schlechter Schnitt“ vor, unabhängig davon, ob die Wohnung 4 Zimmer oder 3,5 Zimmer aufweist.
3. Lässt eine Vermieterin nach Beendigung eines langjährigen Mietverhältnisses vor Neuvermietung die Elektroinstallation der Wohnung überarbeiten und Malerarbeiten ausführen, handelt es sich nicht um zu berücksichtigende Modernisierungen. Wird der alte Tep-

pichboden durch Laminat ersetzt, können die diesbezüglichen Kosten nur nach einem entsprechenden Instandhaltungsabzug berücksichtigt werden.

Die Mieter einer Vierzimmerwohnung in Berlin-Friedrichsfelde hielten die vereinbarte Miete von 691,05 Euro monatlich für überhöht. Sie hatten die Wohnung zum 1. September 2018 angemietet, zuvor hatte die Vermieterin in der Wohnung Maler- und Elektroarbeiten durchführen lassen und außerdem den vorher vorhandenen alten Teppichboden durch Laminat ersetzt. Die Mieter errechneten anhand der vorhandenen Wohnwertmerkmale nach dem Berliner Mietspiegel 2019 die ortsübliche Miete für die Wohnung unter Berücksichtigung eines geringfügigen Modernisierungszuschlages für das neue Laminat. Es ergab sich eine gemäß § 556d ff. BGB („Mietpreisbremse“) zulässige Miete von 558,61 Euro. Mit ihrer Klage begehrten die Mieter die Feststellung, dass die künftig zu zahlende Miete diesen Betrag nicht übersteigt und forderten die Rückzahlung bereits überzahlter Mieten. Die Vermieterin war zum einen mit der von den Mietern vorgenommenen Einordnung der Wohnung nach dem Berliner Mietspiegel 2019 nicht einverstanden, zum anderen meinte sie, dass auch ihre Aufwendungen für Malerarbeiten und Elektroarbeiten als Modernisierungskosten bei der Berechnung der zulässigen Miete zu berücksichtigen seien. Das Amtsgericht Lichtenberg gab den Mietern jedoch in allen Punkten recht. Es bestätigte deren Auffassung, dass „keine Duschmöglichkeit“ vorhanden sei, da zwar eine Brause vorhanden sei, diese aber über keine Halterung zum Duschen im Stehen verfüge. Auch habe die Wohnung einen schlechten Schnitt, da das Schlafzimmer nur über das Wohnzimmer zu erreichen ist. In diesem Fall könne das Durchgangszimmer nämlich bei mehreren Bewohnern nicht gut als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden. Es komme dabei nicht auf die Gesamtzahl der Wohnräume an (hier war umstritten, ob die Wohnung über vier Zimmer oder über dreieinhalb Zimmer verfügt).
Das Gericht teilte auch die Auffassung der Mieter, dass bei Berechnung der zulässigen Miete lediglich die Kosten für das neue Laminat zu berücksichtigen seien, diese allerdings auch nur unter Abzug der ersparten Instandsetzungskosten in Höhe der Neuverlegung eines Teppichbodens.
Die Kosten für die von der Vermieterin durchgeführten Maler- und Elektroarbeiten blieben dagegen als reine Instandsetzungsmaßnahmen unberücksichtigt.



Ein „schlechter Schnitt“ einer Wohnung liegt vor, wenn ein Zimmer nur über ein anderes Zimmer zu erreichen ist. Bild: nmp

AG Neukölln
Urteil vom 17. März 2020
AZ: 4 C 190/19

Zustimmung zur Mieterhöhung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Ronska Verena Grimm

Zahlt ein Mieter auf ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters den Erhöhungsbetrag über Monate hinweg „unter Vorbehalt“, kann darin keine Zustimmung zur Mieterhöhung gesehen werden. Dies gilt auch dann, wenn er zwischenzeitlich für einen Monat den Erhöhungsbetrag ohne Vorbehalt geleistet hat.

Der Vermieter einer Neuköllner Wohnung verlangte von seinem Mieter mit Schreiben vom 13. Juni 2019 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab dem 1. September 2019. Von September 2019 bis Januar 2020 zahlte der Mieter die um 34,55 Euro erhöhte Miete jeweils „unter Vorbehalt“. Für Februar 2020 zahlte er die erhöhte Miete ohne Vorbehalt, ab März 2020 sodann erneut unter Vorbehalt. Nach Zustellung der Klage seines Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung erklärte der Mieter zunächst in seinem Schriftsatz vom 30. Dezember 2019 der Miete in angemessenem Umfang doch bereits durch geleistete Mietzahlung zugestimmt zu

Die Zahlung des Erhöhungsbetrags eines Mieterhöhungsverlangens „unter Vorbehalt“ über Monate hinweg bedeutet keine Zustimmung zur Mieterhöhung. Bild: nmp

haben und beantragte Klageabweisung. Der Vermieter hielt dies zunächst für ein Anerkenntnis, schließlich erklärte er dann den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt. Dem widersprach jedoch der Mieter. Das Amtsgericht Neukölln deutete die einseitige Erledigungserklärung des Vermieters als eine Klageänderung mit dem Ziel, die Erledigung festzustellen. Es wies diese Klage des Vermieters ab. Eine Erledigung sei nämlich nicht eingetreten. In der Zahlung von verlangten Mieterhöhungsbeträgen „unter Vorbehalt“ könne keine Zustimmung zur Mieterhöhung gesehen werden. Selbst wenn der Mieter sein vorgerichtliches Zahlungsverhalten juristisch falsch selbst so bewertet haben sollte, ändere dies nichts daran, dass eine rechtswirksame Zustimmung nicht vorliege. Auch aus der einmaligen vorbehaltlosen Mietzahlung für Februar 2020 könne keine Zustimmungserklärung konstruiert werden.

Anmerkung: Der Mieter hatte hier Glück, weil der Vermieter bzw. dessen Anwälte im Prozess Fehler gemacht haben. Grundsätzlich zu beachten ist aber die zutreffende Beurteilung des Amtsgerichts, dass eine Zahlung von Mieterhöhungsbeträgen oder eine Zustimmung „unter Vorbehalt“ rechtlich nicht als Zustimmung zur Mieterhöhung zu bewerten sind. Entgegen einer weitverbreiteten Auffassung

unter Mietern verhindert ein solches Verhalten also auch nicht eine Klage des Vermieters. Vielmehr muss dieser auf Zustimmung klagen, wenn er an seinem Mieterhöhungsverlangen festhalten will. Sie sollten sich also beraten lassen und danach entscheiden, ob Sie einem Mieterhöhungsverlangen ganz oder teilweise zustimmen wollen oder nicht. Falls Sie nicht zustimmen wollen, sollten Sie weder eine Zahlung unter Vorbehalt leisten noch eine Zustimmung unter Vorbehalt erklären. Auch müssen Sie keinerlei sonstige Erklärungen gegenüber dem Vermieter abgeben.

AG Neukölln
Urteil vom 10. September 2020
AZ: 8 C 381/19

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

1. Die Dämmung lediglich eines Giebels bei im Übrigen weiterhin ungedämmten Fassadenteilen rechtfertigt nicht die Annahme eines positiven Merkmals.
2. Die Friedelstraße in Neukölln befindet sich nicht in einer besonders ruhigen Wohnlage.

Auch die Mieter einer Wohnung in der Friedelstraße in Neukölln verweigerten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, in diesem Fall um 24,59 Euro ab dem 1. August 2019. Die Vermieterin berief sich bei der von ihr vorgenommenen Einordnung der Wohnung nach dem Berliner Mietspiegel 2019 unter anderem darauf, dass im Jahr 2013 eine Giebelwand des Gebäudes gedämmt worden sei. Dies reichte dem Amtsgericht nicht für die Annahme eines positiven Merkmals, da unstreitig alle anderen Fassadenteile des Gebäudes weiterhin ungedämmt waren. Ebenso teilte das Gericht die Auffassung der Vermieterin nicht, dass sich das Haus in einer besonders ruhigen Lage befände. Zwar hatte die Vermieterin vorgetragen, dass die Lärmpegelwerte für die Straße überdurchschnittlich günstig sind. Das reichte dem Gericht jedoch nicht. Es ergebe sich bei einem „Blick auf das direkte Wohnumfeld über Google Street View, dass die Straße über Kopfsteinpflaster verfügt, das Gebäude an einer Kreuzung liegt und sich dort auch Gewerbe wie Cafés usw. befinden. Ein Blick auf die Karte zeigt zudem, dass die Friedelstraße auch eine normale Durchgangsstraße ohne Verkehrsberuhigung o. ä. ist“. Eine solche Lage sei jedoch eine „ganz normale durchschnittliche Neuköllner Lage“. Auch wegen der vorhandenen Geschäfte und Gastronomie konnte das Gericht „eine besonders ruhige Lage“ nicht erkennen und wies die Klage der Vermieterin ab.

AG Schöneberg
Urteil vom 9. Dezember 2020
AZ: 19 C 27/20

Betriebskosten und Hausmeistertätigkeit

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Weist ein vom Vermieter abgeschlossener „Objektservicevertrag“ neben Reinigungsarbeiten auch nicht umlagefähige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verwaltungstätigkeiten aus, muss der Vermieter die Kosten der umlagefähigen Hausreinigungstätigkeit einerseits und der nicht umlagefähigen Kosten andererseits nachvollziehbar aufschlüsseln, sodass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können.

Auf die Friedelstraße in Neukölln trifft das wohnwerterhöhende Merkmal der „besonders ruhigen“ Wohnlage nicht zu. Foto: Matthias Coers

Nicht umlagefähige und umlagefähige Kosten in Objektserviceverträgen müssen vom Vermieter in der Betriebskostenabrechnung nachvollziehbar aufgeschlüsselt werden. Foto: Matthias Coers

Eine Vermieterin machte mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung Kosten in Höhe von 1782,62 Euro für die Position „Hauswart/Hausreinigung“ geltend. Die Mieter machten von ihrem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch, es wurde ihnen bezüglich dieser Position ein „Objektservicevertrag“ vorgelegt. Die beauftragte Firma hat danach neben Reinigungsarbeiten auch Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verwaltungstätigkeiten durchzuführen. Einen konkreten Zeitaufwand für die einzelnen Tätigkeiten nennt der Vertrag nicht. Die Vermieterin nahm von sich aus für die nicht umlagefähigen Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung einen pauschalen Abzug von 10% der Kosten vor, den Rest legte sie im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter um. Damit waren die Mieter nicht einverstanden. Das Amtsgericht Schöneberg bestätigte deren Auffassung, dass es in solchen Fällen Sache des Vermieters ist, den Anteil von tatsächlich für die umlagefähige Hausreinigungstätigkeit einerseits sowie für nicht umlagefähige Tätigkeiten andererseits aufgewandten Kosten nachvollziehbar aufzuschlüsseln. Entscheidend sei dabei der tatsächliche Zeitaufwand für die jeweiligen Arbeiten. Die Leistungsbeschreibung im Vertrag sei lediglich ein Indiz für den Umfang der nicht umlagefähigen Kosten. Ein pauschaler Abzug von 10% ohne nähere Konkretisierung der Höhe dieses Abzugs – welche der Vermieterin auch im Prozess nicht möglich war – reiche insoweit nicht aus. Das hatte nach Auffassung des Amtsgerichts zur Folge, dass die Vermieterin die Kosten für die Hausreinigung nicht verlangen konnte.

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 Betriebskostenabrechnung 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 derzeit 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

Telefonische **Sozialberatung** (kein Mietrecht) bieten wir dienstags von 10 bis 13 Uhr unter der Telefonnummer 030/21 00 25 71 an.

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
Ⓢ Westend 🚌 309, 145

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

Friedrichshain

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

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

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

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

Kreuzberg

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

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

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

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

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

Lichtenberg

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

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

Marzahn

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

Mitte

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

Neukölln

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

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

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

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

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

Pankow

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

Prenzlauer Berg

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

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

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

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

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

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

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

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

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

Spandau

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

Steglitz

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

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

Tempelhof

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

Tiergarten

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

Treptow

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmersdorf

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

Zehlendorf

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

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