MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 426 August 2022





Berliner Wohnungspolitik

Mehr Rollback als Aufbruch





IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Jutta Blume, Andreas Hüttner, 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: Fotos: Matthias Coers, Peter Homann, Collage: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 1.8.2022

© 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:
Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, Ⓢ 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 1,00 € 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

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe 3. und 4. Umschlagseite).

Friedrichshain Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿
Ⓤ Frankfurter Tor 🚋 M10
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

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

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Café Wostok, Weitlingstraße 97
Ⓢ Nöldnerplatz 🚌 240, 194
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30
Ⓢ Marzahn 🚋 M6, M8, 18 🚌 X54, 154, 192, 195

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

Prenzlauer Berg Jeden 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr, in virtueller Form als Video- und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an prenzlauerberg@bmgev.de

Wedding Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30
Ⓤ und Ⓢ Wedding Ⓤ Nauener Platz Ⓢ 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

INHALT

TITEL

4 **Willkommen zurück**
Berlin in der wohnungspolitischen Sackgasse
Andrej Holm

7 **Kein Grund zur Entwarnung**
Weniger Umwandlungen in Wohneigentum – die Bedrohung bleibt
Rainer Balcerowiak

8 **Kein Bündnis für Mieter/innen**
Profite der Wohnungswirtschaft haben für den Senat Priorität
Philipp Möller

10 **Riskante Finanzierungen**
Versorgungsauftrag der LWU ist stark gefährdet
Andrej Holm

12 **Enteignung bleibt auf dem Tisch**
Der politische Konflikt um das Volksbegehren geht weiter
Armin Kuhn

14 **Privatisierungs-Krimi am Molkenmarkt**
Exemplarischer Koalitionsstreit über die künftige Bebauung
Michael Schuster

16 **Kapitalistischer Wildwuchs**
Geschäftemacherei bei der Unterbringung von Geflüchteten
Hermann Werle

BERLIN

18 **Spekulation statt Sozialwohnungen**
Investorenmonopoly am Kreuzberger Hafenplatz
Gaby Gottwald

19 **Bezahlbarer Wohnraum wird zerstört**
In der Habersaathstraße droht weiter der Abriss
Niklas Schenker

20 **Spendable Immobilienlobby**
Großspenden an Parteien sind ein Demokratieproblem
Timo Lange/LobbyControl

REZENSION

21 **Rechtsfreie Räume**
Ein neues Buch untersucht das Konzept der Privatstädte
Jutta Blume

WOHNEN INTERNATIONAL

22 **Schwaches Mietrecht, starke Investoren**
Interview mit einer griechischen Mietaktivistin
Matthias Coers und Grischa Dallmer

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Mietermehrheit und Mieterwechsel
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

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

Liebe Leserinnen und Leser,

die Auffassung, dass durch Sanktionen Kriege beendet werden können, wird von vielen bürgerlichen Wirtschaftswissenschaftlern für naiv gehalten. Wem sie aber mehr schaden, der Seite, die sie verhängt, oder der Seite, gegen die sie sich richten, beurteilt man unterschiedlich. Michael Hüther, Direktor des Instituts der deutschen Wirtschaft (DIW) und frei von linken Neigungen, meint im *Handelsblatt*-Podcast „die moralische Überhöhung der Sanktionen müsse man relativieren". Bei der aktuellen Sanktionsdebatte handle es sich um „eine Mischung von rein moralischen Attitüden und faktischer Interessenpolitik". In der Geschichte könnten kaum Beispiele wirksamer Sanktionspolitik gefunden werden, die Gefahr der Selbstschädigung sei hingegen sehr hoch. Die Außenministerin Frau Baerbock scheint das anders zu sehen. Sie warnt vor einer Lockerung der Sanktionen und glaubt, der Westen würde dadurch doppelt erpressbar werden. Offenbar handelt es sich bei ihren Einlassungen um das, was Michael Hüther eine rein moralische Attitüde nennt.

Ihr Kollege, der als Wirtschaftsminister fungierende Schriftsteller Robert Habeck, wird deutlicher: „Niemand soll frieren." Private Haushalte müssten aber hinsichtlich der Versorgung mit Gas ihren Anteil leisten. Ihre Priorisierung gegenüber der Wirtschaft solle aufgehoben werden und sie müssten sich demnächst auf Mehrkosten von 300 bis 1.000 Euro jährlich für Gas und Heizung vorbereiten, so die niedrigste Schätzung. Es können aber auch bis zu 2.400 Euro für einen vierköpfigen Haushalt werden. Damit ist die Frage, zu wessen Lasten die Sanktionen gehen, ansatzweise beantwortet: zu Lasten der Mieter/innen. Als Verbraucher/innen sind sie aber zudem den exorbitant steigenden Preisen ausgeliefert und nicht wenigen droht der Verlust des Arbeitsplatzes. Wenn dies die Folgen der Sanktionen sind, dann sollte schleunigst über ihre Aufhebung nachgedacht werden.

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNG DES MIETERECHOS

BERLINER WOHNUNGSPOLITIK: MEHR ROLLBACK ALS AUFBRUCH

Die aktuelle Ausgabe des MieterEchos zieht als Schwerpunktthema eine erste Zwischenbilanz der Wohnungspolitik der neuen Landesregierung. Diese fällt ausgesprochen ernüchternd aus.

Auf unserer Veranstaltung diskutiert die MieterEcho-Redaktion mit den Gästen Karin Baumert (stadtpolitische Aktivistin), Andrej Holm (Stadtsoziologe, HU Berlin) und Niklas Schenker (Sprecher der Fraktion Die LINKE im Abgeordnetenhaus für Mieten und Wohnen) über die aktuelle Lage in der Stadtpolitik und Perspektiven des Widerstands. Anschließend sollen die Fragen mit allen Anwesenden erörtert werden.

Donnerstag, 1.9.2022, 19 Uhr
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Sonnenallee 101, 12045 Berlin-Neukölln

Für Getränke und einen kleinen Imbiss wird gesorgt.



Mit bereits in der Vergangenheit gescheiterten Strategien wird auch die neue rot-grün-rote Landesregierung keinen „Wohnraum für Alle“ schaffen.
Foto: Peter Homann

Willkommen zurück

Berlins Irrfahrt in eine wohnungspolitische Sackgasse

Von Andrej Holm

Schon mit der Veröffentlichung der Koalitionsvereinbarung der rot-grün-roten Landesregierung wurde deutlich, dass im Bereich der Wohnungspolitik auf Strategien gesetzt wird, die schon früher nicht geholfen haben, eine soziale Wohnversorgung zu sichern. Das erste halbe Jahr bestätigt diese Befürchtungen: Marktgläubige Neubau-Fixierung, Vorfahrt für private Investitionen und eine Rückkehr von Top-Down-Entscheidungen stehen für eine Politik aus der Vergangenheit.

Die Wohnungspolitik hat auch für die neue Regierung in Berlin einen zentralen Stellenwert. Die Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) hat den Neubau und die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft zur Chefinnensache erklärt und mit Andreas Geisel wurde der SPD-Senator mit der längsten Erfahrung zurück auf den Posten der zuständigen Senatsverwaltung beordert. Der Twitter-Account der Senatsverwaltung begrüßte den neuen, alten Senator mit einem herzlichen „willkommen zurück“ und in den Namen der Senatsverwaltung wurde schnell noch ein „Bauen“ eingefügt, um zu zeigen, wohin die Reise gehen sollte. Wie schon in der Koalitionsvereinbarung mit dem mehrfachen Bekenntnis zu den Neubauzielen steht auch die kleine, aber feine Umbenennung in „Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen“ (SenSBW) für das zentrale Instrument, mit dem die Wohnungskrise bewältigt werden soll.

Unrealistische Neubauziele

Das Neubau-Mantra wurde im Wahlkampf- und im Koalitionsvertrag so oft wiederholt, dass es nun selbst als Ziel und nicht mehr als Mittel wahrgenommen wird. Mit 20.000 Wohnungen pro Jahr sind die Ziele der neuen Regierung klar umrissen. Und sie werden wohl schon in den ersten Jahren deutlich verfehlt werden. Fast schon kleinlaut musste Senator Geisel inzwi-

schen einräumen: „Die Situation ist im Moment zu volatil, um seriös zu sagen, wann wir erstmals 20.000 Wohnungen im Jahr erreichen." (*Tagesspiegel*, 26. Mai 2022). Auch die Regierende Bürgermeisterin muss nach nur wenigen Monaten im Amt eingestehen, dass es nicht ausreicht, ein Thema zur Chefinnensache zu erklären: „Es kann auch sein, dass wir diese Ziele nicht erreichen, dass wir nicht auf 100.000 bis 2026 kommen. (…) Es kann auch sein, dass wir in diesem Jahr nicht auf die 20.000 kommen" (*taz*, 22. Juli 2022).

Die Zahlen der Baugenehmigungen bestätigen die zurückrudernde Kommunikation des Senats. In den ersten fünf Monaten dieses Jahres wurden gerade einmal 6.400 Wohnungen genehmigt. Im Vorjahr waren es zum selben Zeitpunkt über 7.900 – im Durchschnitt von 2017 bis 2021 waren es trotz Corona und Mietendeckel sogar fast 9.200 genehmigte Wohnungen. Statt der versprochenen Baubeschleunigung gibt es erst einmal weniger Baugenehmigungen als bisher. Die aktuellen Diskussionen über ein Abflachen des Bevölkerungswachstums, die steigenden Zinsen, den Mangel an Baustoffen und die Inflation dürften die Baustimmung der privaten Bauwirtschaft nicht gerade entfachen. Zumal das Geschäft mit dem zu knappen Bestand ja nach wie vor enorme Gewinne verspricht. „In der Gesamtschau ist wohl zu befürchten, dass der Neubau durch diese veränderten Rahmenbedingungen einbrechen könnte", heißt es in einer Stellungnahme des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) im Mai 2022. Für eine Regierung, die vor allem auf Neubau setzt, wäre das ein dramatisches Versagen.

Das zweite große Mantra der neuen Wohnungspolitik lautet „Kooperation statt Konfrontation". Was klingt wie ein Merksatz aus einem Handbuch der sozialen Arbeit, ist nichts anderes als eine angestrebte Re-Privatisierung der Stadtentwicklung. Statt auf Mietendeckel und Vorkaufsrechte setzt die neue Regierung auf freiwillige Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft. Ein großspurig angekündigtes Neubaubündnis sollte das partnerschaftliche Verhältnis zur privaten Immobilienwirtschaft besiegeln.

Die Ergebnisse sind übersichtlich: Die beteiligten Verbände und Unternehmen wollen viele Wohnungen bauen. Der Senat und die Bezirke wollen Genehmigungsverfahren beschleunigen und zusätzliche Flächenpotentiale aktivieren. Die großen Wohnungsunternehmen sollen darüber hinaus 30% der Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte vergeben, eine vom Bund sowieso geplante Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 11% bereits jetzt zur Anwendung bringen und bei Haushalten unterhalb der Einkommen, die zu einem Wohnberechtigungsschein (WBS) berechtigen, Mieterhöhungen auf 2% pro Jahr beschränken. Das Bündnis ist von seiner sozialen Mildtätigkeit offenbar so gerührt, dass die in der Vereinbarung eingeräumten Mieterhöhungsmöglichkeiten als „neue mietsenkende Kappungsgrenzen" bezeichnet werden. Hier sei nur der Vollständigkeit halber angemerkt, dass weder eine Erhöhung um 11% noch um 2% einen „mietsenkenden" Effekt haben.

Die Grenzen der Bündnis-Politik werden nicht nur im dürftigen Ergebnis deutlich. Ohne die erhofften Unterschriften von weiteren Immobilienverbänden und Unternehmen und nach der Absage von DGB und Berliner Mieterverein beschränkt sich Giffeys Neubaubündnis im Kern auf die Verbände, die bereits 2014 ein „Verbändebündnis für den Neubau" unterzeichneten. Dazu gekommen sind lediglich Vonovia, die Adler Group, die Jungen Genossenschaften sowie die Regionalvertretung des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes. Der neue Kooperationskurs heißt praktisch, dass neben den üblichen Verdächtigen des Berliner Wohnungsklüngels auch zwei umstrittene Wohnungskonzerne, eine Handvoll engagierter Genossenschaften und ein Wohlfahrtsverband, der nur am Rande mit Wohnungsfragen befasst ist, mit an Bord sind und zaghafte Regeln zum Mieterschutz unverbindlich verabreden.

Die Orientierung an den Interessen der privaten Wohnungswirtschaft beschränkt sich nicht auf das Neubaubündnis, sondern prägt die gesamte Wohnungspolitik. Als eines der wenigen konkreten Vorhaben hat der Stadtentwicklungssenator die Beschleunigung des umstrittenen Karstadt-Umbaus am Hermannplatz auf die Liste des 100-Tage-Programms genommen. Mit einem „vorhabenbezogenem Bebauungsplan" soll der Planungsprozess gestrafft werden. Im Unterschied zu klassischen Bebauungsplänen wird ein „vorhabensbezogener Bebauungsplan" nach § 12 BauGB nicht von der Kommune, sondern durch den „Vorhabenträger" erstellt. Mit anderen Worten: Der umstrittene Investor Signa darf seinen eigenen Bebauungsplan erstellen. Selbst auf immobilienwirtschaftlichen Ratgeberseiten wird vor den Risiken des Instruments gewarnt, weil ein „Vorhabenträger naturgemäß sein Augenmerk in erster Linie auf seine Interessen und nicht die der Anwohner und Nachbarn richten wird".

Diese abstrakte Sorge scheint berechtigt, denn in einer Anhörung im Abgeordnetenhaus bestätigte die neue Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeld den nochmal aufgestockten Umfang des Bauvorhabens. Statt der bisherigen Nutzfläche von 60.000 qm soll das Projekt nun fast 110.000 qm umfassen. Da der Masterplan des Senats nicht im Vorfeld, sondern parallel zum Bebauungsplan erarbeitet wird, ist zu befürchten, dass der Gigantismus von Signa am Hermannplatz kaum noch aufzuhalten ist.

Eine vergleichbare Entwicklung zeichnet sich für den Molkenmarkt ab. Dort macht die neue Stadtbaudirektorin keinen Hehl daraus, dass sie den historisierenden und kleinteiligen Entwurf aus dem Büro Albers favorisiert, der einer Grundstücksvergabe an private Bauherren Tür und Tor öff-



Mit dem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan" darf der Investor Signa jetzt den Bebauungsplan zum Karstadt-Umbau am Hermannplatz selbst erstellen und seine Nutzfläche fast verdoppeln. Foto: Matthias Coers



Ein verbesserter Schutz vor Eigenbedarfskündigungen ist nur eine von 24 strittigen wohnungspolitischen Vorhaben der Koalition, die zur „Prüfung“ auf die lange Bank geschoben werden. Foto: Peter Homann

nen wird. Dass die Senatsverwaltung inzwischen angekündigt hat, die „Charta Molkenmarkt“ allein und ohne Beteiligung der Abgeordneten zu beschließen (siehe *Tagesspiegel*, 4. Juli 2022), steht für die Rückkehr der Top-Down-Planung im Interesse privater Investoren.

Die lange Bank der Prüfaufträge

Konflikte innerhalb der Koalition gibt es zu vielen Themen der Wohnungspolitik. Die „Prüfung“ möglicher Instrumente, Verfahren und Gesetze ist eine typische Verlegenheitsvokabel der Politik, wenn sich die verhandelnden Parteien nicht einigen können. Laut Koalitionsvertrag sollen 24 mögliche Ziele und Anliegen im Bereich der Wohnungspolitik „geprüft“ werden. Das betrifft bereits bekannte Streitpunkte wie etwa die gesetzliche Sicherung der Berliner Kleingärten, die Einrichtung eines Mietkatasters, der verbesserte Schutz vor Eigenbedarfskündigungen oder auch die Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG). Auch die Nutzung von Erbbaurechten zur Sicherung von dauerhaften Bindungen soll zunächst nur geprüft werden, ebenso wie die Ausweitung der Mieteraktivierung wie im Modellprojekt Kottbusser Tor oder die baurechtliche Absicherung von Wagenplätzen in Berlin. Es könnte also sein, dass die künftige Koalition Kleingärten sichert, Eigenbedarfskündigungen erschwert, ein Instrument zur Durchsetzung von Dauerbindungen entwickelt, die Mietermitbestimmung ausweitet und alternative Lebensformen auf Wagenplätzen dauerhaft sichert. Oder eben nicht, ganz abhängig vom Ergebnis der Prüfungen, die sich die künftige Koalition ins Programm geschrieben hat.

Die SPD und Senator Geisel beweisen gerade am Beispiel der Bauordnungsnovelle, dass auch längst besprochene Themen neu geprüft werden können. Das entsprechende Gesetz wurde in der letzten Legislaturperiode – nach mehreren Monaten koalitionsinterner Diskussion – kurz vor der Beschlussfassung von Abgeordneten der SPD ausgebremst. Hintergrund dürften die kritischen Stimmen aus der Immobilienwirtschaft gewesen sein, die insbesondere die klimabezogenen Auflagen als kostentreibend ablehnten. Mit einer erheblichen Verzögerung wurde nun erneut ein Entwurf für die Novelle in den Senat eingebracht und zur Prüfung an den Rat der Bürgermeister gegeben. Seither ruht das Verfahren und Senator Geisel stellt einen Beschluss des Gesetzes schon wieder in Frage. In einem Interview in der *Morgenpost* gab er zu bedenken: „Wir müssen uns also fragen, ob es sinnvoll und vernünftig ist, eine Bauordnung zu verabschieden, die diese Situation möglicherweise noch verschärft und das Bauen völlig unmöglich macht“. Wann das Gesetz zu erwarten sei, wollte Andreas Geisel im Interview nicht sagen, wer sich hinter dem „wir“ seiner Formulierung verbirgt, schon: „Von der Bauwirtschaft, den Architektinnen und Architekten kam zudem der Vorwurf, dass sich die Zahl der Vorschriften im Bauwesen in den vergangenen 20 Jahren um mehrere Tausend erhöht hat.“ (*Berliner Morgenpost* vom 25. Juli 2022). Vermutlich wird die Bauordnungsnovelle so lange geprüft, bis auch die Bauwirtschaft mit den künftigen Regeln einverstanden ist.

Machtpolitische Blackbox

Inhaltlich setzt die von der SPD bestimmte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik der aktuellen Koalition vor allem auf den Neubau und die verstärkte Einbeziehung von privaten Investitionen. Die politischen Entscheidungsprozesse der neuen Wohnungspolitik sind durch einen Mix aus dem Aussitzen aufgeschobener Konflikte, dem Abschluss unverbindlicher Vereinbarungen und Top-Down-Entscheidungen geprägt. Insbesondere die politische Strategie, unliebsame Themen aufzuschieben und nicht zu behandeln, wird bisher in konsequenter Weise verfolgt. Aufgaben wie die Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes, die Kooperationsvereinbarungen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen oder auch die Einführung eines Mietkatasters werden auf später verschoben. Die neue Stadt- und Wohnungspolitik setzt zudem auf Strategien der Entpolitisierung. Politisch umstrittene Entscheidungen werden dabei in Gremien ausgelagert, die sich dem formalen politischen Prozess entziehen. Das Neubaubündnis steht für solch eine Entpolitisierung durch institutionalisierte Nebenabsprachen: Statt die wohnungspolitischen Ziele der Koalition umzusetzen, wurden in nicht öffentlich transparenten Beratungen mit Verbänden und Unternehmen der Wohnungswirtschaft neue Ziel ausgehandelt, die nun als verbindliche Orientierung für die Wohnungspolitik der kommenden Jahre gelten sollen. Auch die Expertenkommission zur Vergesellschaftung droht zur politischen Blackbox zu werden, bei der in nicht-öffentlichen Sitzungen Überlegungen ausgetauscht und Kompromisse gesucht werden, die in der Konsequenz die politische Entscheidung vorwegnehmen oder zumindest wesentlich beeinflussen werden. Der vor fünf Jahren begonnene Aufbruch in eine öffentliche Verantwortung für eine soziale Wohnversorgung, zu einer Priorisierung von Stadtentwicklungsfragen statt einer ausschließlichen Fixierung auf Neubauzahlen und zu ersten Gehversuchen, die Stadt zusammen mit der Stadtgesellschaft zu gestalten, wird an vielen Stellen ausgebremst. Stattdessen werden wohnungspolitische Rezepte der Vergangenheit aufgewärmt, die nicht nur die Politikinhalte betreffen, sondern auch den Politikstil umfassen. „Willkommen zurück“ wird so von der Grußformel zum politischen Programm. Da bezweifelt werden muss, dass grüne und linke Koalitionspartner die wohnungspolitische Geisterfahrt von Giffey und Geisel stoppen, sind mal wieder die mietenpolitischen Bewegungen und Initiativen in Berlin gefordert.

Kein Grund zur Entwarnung

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist rückläufig – die Bedrohung bleibt

Von Rainer Balcerowiak

Die Verschärfung der Umwandlungsverordnung, die der Berliner Senat im vergangenen Sommer erlassen hat, wirkt. Die neue Verordnung basiert auf dem Baulandmobilisierungsgesetz, das der Bundestag im Mai 2021 verabschiedet hat.

Wie aus der Antwort der Landesregierung auf eine parlamentarische Anfrage des wohnungspolitischen Sprechers der Linken, Niklas Schenker, hervorgeht, ist die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen seit dem Inkrafttreten der Verordnung stark rückläufig. Im Zeitraum vom 6. August 2021 bis zum 30. April 2022 wurden nach Angaben der Bezirke insgesamt 32 Anträge für die Umwandlung von 485 Wohnungen gestellt. Für 164 Wohnungen wurden sie genehmigt und bei 113 Wohnungen untersagt. Entscheidungen für 208 Wohnungen standen im Betrachtungszeitraum noch aus. Zum Vergleich: Im Zeitraum 2015 bis 2021 wurden in Berlin durchschnittlich 17.141 Wohnungen pro Jahr umgewandelt. Insgesamt waren es 119.992 Wohnungen.

Laut der Verordnung unterliegt die Umwandlung in bestehenden Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen einer Genehmigungspflicht. Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum in solchen Gebäuden ist damit grundsätzlich verboten. Für die ausnahmsweise Genehmigung der Umwandlung müssen Kaufverträge mit mindestens zwei Dritteln der Mieter/innen des betreffenden Hauses nachgewiesen werden oder andere, eng begrenzte Sondertatbestände geltend gemacht werden.

Für Schenker ist das ein „wichtiges Signal für alle Berliner Mieterinnen und Mieter“. Wichtig sei, „dass die Bezirke die Vorgaben des Senats einheitlich anwenden und sich ein Kaufinteresse von zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter notariell beurkunden lassen“, fordert Schenker.

Denn Hunderttausende Mietwohnungen wurden in den vergangenen Jahrzehnten in Eigentumswohnungen umgewandelt. Viele Mieter sind von Kündigung bedroht. Allein im vergangenen Jahr wurden in Berlin mehr als 28.000 Mietwohnungen umgewandelt. Verantwortlich für diesen rasanten Anstieg war wohl eine Art Torschlusspanik vieler Hauseigentümer/innen vor dem Inkrafttreten des Gesetzes.

Preise für Wohneigentum steigen

Da auch die Fertigstellungszahlen für neue Eigentumswohnungen stagnieren, ist das Angebot bei nahezu ungebrochener Nachfrage also geschrumpft. Das führt anhand der Marktgesetze im Kapitalismus zu höheren Preisen. Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen haben sich in Berlin binnen 10 Jahren mehr als verdreifacht, von 1.671 Euro/qm auf 5.315 Euro im ersten Quartal 2022. Allerdings ist die „goldene Zeit“ des extrem billigen Geldes am Kapitalmarkt vorbei.



Die Ergebnisse der Umwandlungsverordnung zeigen, dass eine mieterfreundliche Regulierung des Wohnungsmarktes ohne weiteres möglich ist. Allein es fehlt der politische Wille. Foto: Matthias Coers

Die Zinsen für die Finanzierung des Immobilienerwerbs sind merklich gestiegen und werden auch weiter steigen. Viele individuelle Finanzierungsmodelle könnten regelrecht platzen. Auch die galoppierende Inflation besonders bei Energie und Lebensmitteln bremst die Kauflaune auch bei Gutverdienern. In absehbarer Zeit könnte der Peak bei den Preisen für Eigentumswohnungen in den meisten Lagen erreicht sein. Einige Marktanalysten warnen bereits vor einer „Blase“, die irgendwann platzen könnte.

Zweifellos entfaltet der stadtweite Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine gewisse Wirkung. Doch ein Grund für Entwarnung ist das keineswegs. Denn viele Mieter sitzen auf einer regelrechten Zeitbombe. Die seit 2013 geltende Schutzfrist für Eigenbedarfskündigungen in umgewandeltem Wohnraum beträgt lediglich 10 Jahre. Macht ein Eigentümer anschließend Eigenbedarf geltend ohne allzu grobe Rechtsfehler zu begehen, haben die Mieter/innen wenig Chancen auf den Erhalt ihres Wohnraums und müssen im Extremfall sogar mit Zwangsräumungen rechnen. Die Linke, Mieter- und Sozialverbände fordern daher seit Jahren gesetzliche Regelungen zur Unterbindung oder wenigstens deutlichen Erschwerung von Eigenbedarfskündigungen bei umgewandelten Mietwohnungen. Die entsprechende Gesetzgebungskompetenz liegt beim Bund und dort haben derartige Vorstöße angesichts der politischen Konstellation keinerlei Chance.

Kein Bündnis für Mieter/innen

Das „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ sichert die Profite der Wohnungswirtschaft, bringt Mieter/innen aber kaum Verbesserungen

Von Philipp Möller

Das Wohnungsbündnis ist das Flaggschiff der auf „Kooperation“ statt auf „Konfrontation“ ausgerichteten Wohnungspolitik der Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey und ihres Stadtentwicklungssenators Andreas Geisel (beide SPD). Doch bereits während der Bündnisverhandlungen geriet das Schiff in schwere See. Die Immobilienwirtschaft zeigte sich nur zu geringen Zugeständnissen bereit und dem Bündnis liefen die Partner davon. Herausgekommen ist ein Flickenteppich mit einigen konkreten Zusagen des Landes für bessere Investitionsbedingungen, wenigen vagen Selbstverpflichtungen der Wohnungsunternehmen und viel heißer Luft.

Den weitaus längsten Abschnitt des Bündnistextes nehmen die Passagen zum Wohnungsbau ein. „Durchschnittlich 20.000 neue Wohnungen“ und „möglichst die Hälfte“ im „gemeinwohlorientierten und bezahlbaren Segment“ sollen künftig pro Jahr errichtet werden. Bis 2026 sollen insgesamt 100.000 Fertigstellungen erfolgen. Davon entfallen 60.000 Wohnungen auf private Wohnungsunternehmen, 35.000 auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen und bis zu 5.000 auf die Genossenschaften. Um die Wohnungsbauziele nicht zu gefährden, sollen politische Vorhaben künftig gemeinsam mit immobilienwirtschaftlichen Verbänden entwickelt werden. Gesetzesvorhaben, wie etwa die Novelle der Bauordnung, stehen damit unter dem Vorbehalt möglicher „Auswirkungen auf Baukosten, Miethöhe, Genehmigungsdauer, Bauvolumen, Verwaltungsaufwand für die Unternehmen und Betriebskosten“. Baugenehmigungen und Planungsprozesse will die Stadt beschleunigen und Partizipationsprozesse abkürzen, ohne dafür konkrete Maßnahmen vorzuschlagen oder den Personalmangel in den Bauämtern zu lösen. An die Realisierung der Zielzahlen glaubt indes nicht einmal die Wohnungswirtschaft selbst. Zu stark haben sich Vorzeichen in der Bauwirtschaft verschlechtert. Die Verdreifachung der Bauzinsen, explodierende Baukosten und knappe Kapazitäten bei Arbeitskräften und Baumaterial setzen der Branche schwer zu. Laut einer Umfrage des Branchenverband GdW stellen derzeit rund 2/3 der „sozialorientierten Wohnungsunternehmen“ Neubauprojekte zurück und fast ein Viertel will den geplanten Bau neuer Mehrfamilienhäuser komplett aufgeben.

Anreize für private Investoren

Die Krise der Bauwirtschaft dürfte sich auch auf den im Bündnis vereinbarten Bau von 5.000 Sozialwohnungen pro Jahr auswirken. Dabei hofft die SPD auf eine stärkere Beteiligung der privaten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die die Wohnungsbauförderung bislang kaum in Anspruch nehmen. Um das zu ändern, setzt das Bündnis auf das Prinzip des „Förderns und Forderns“. Als eine der wenigen regulierenden Maßnahmen wurde vereinbart, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung weiterzuentwickeln. Zukünftig müssen Vorhabenträger bei Bauprojekten mit einem Bebauungsplan nicht nur 30% geförderten Wohnungsbau im unteren Preissegment, sondern weitere 20% geförderten Neubau im mittleren Preissegment errichten. Gleichzeitig will die Senatsverwaltung die Förderkonditionen deutlich investorenfreundlicher gestalten. Dazu drängt die SPD auf lukrativere Förderkonditionen durch höhere Einstiegsmieten und Tilgungsverzichte sowie eine Attraktivierung des zweiten Fördermodells im mittleren Preissegment. Dieser Förderweg ist mit seinen höheren Einstiegsmieten von bis zu 9 Euro/qm bei privaten und genossenschaftlichen Trägern besonders beliebt. Das ginge jedoch an den sozialen Bedarfen vorbei, schließlich stellt die Zielgruppe nur einen Anteil von 6% aller WBS-Inhaber/innen. Weitere Vorschläge zur Neubauförderung sollen künftig gemeinsam mit wohnungswirtschaftlichen Verbänden im Rahmen der neugegründeten „Arbeitsgruppe Wohnungsbauförderung“ entwickelt werden.

Durch die neuen Zielzahlen im Neubau nimmt das Bündnis die Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 vorweg, in dem bislang zunächst die Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsbaubedarf evaluiert und anschließend Bauflächen identifiziert wurden. Das gilt auch für die Liegenschaftspolitik. Neben den elf bereits vorhandenen will die Senatsverwaltung mindestens vier weitere Stadtquartiere (Tegel Nord, Elisabeth-Aue, Zentraler Festplatz und Späthsfelde) ausweisen. Die Flächenvergabe erfolgt weiterhin per Erbbaurecht, jedoch öffnet der Bündnistext eine Tür für die Vergabe von Flächen an private Unternehmen, „wenn sich in entsprechenden Interessenbekundungsverfahren kein sozialer bzw. gemeinwohlorientierter Träger mit einem entsprechenden Projekt identifizieren lässt“.

Im Bereich der Mietentwicklung beinhaltet der Bündnistext einen kaum überschaubaren Wust an Regelungen, deren Wirkung und Überprüfung viele Fragen aufwerfen. Große, private Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 3.000 Wohnungen sollen sich ab Datum der Bündnisunterzeichnung bei Mieterhöhungen an der von der Bundesregierung ohnehin geplanten Absenkung der Kappungsgrenze von 15 auf 11% orientieren. Für Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) liegen, sollen diese Unternehmen Mieterhöhungen bis Ende 2023 auf 2% begrenzen. Erhöhungen der Nettokaltmieten sollen für diese Mieter/innen zudem bei 30% des jährlichen Haus-



Demonstrant/innen setzen eher auf Konfrontation als Kooperation. Protest gegen den von der Immobilienlobby-Organisation ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) ausgerichteten „Tag der Immobilienwirtschaft". Foto: Peter Homann

haltsnettoeinkommens gekappt werden. Wessen Wohnkostenbelastung bereits jetzt über der Schwelle von 30% liegt oder dessen Einkommen die WBS-Grenzen übersteigt, wird also nicht profitieren. Unklar ist, woher die Unternehmen wissen, welche ihrer Mieter/innen unter die Regelungen fallen. Hier müssen die Mieter/innen selbst aktiv werden und bei Mieterhöhungen ihre Einkommensverhältnisse gegenüber dem Vermieter offenlegen. Wie viele Haushalte davon Gebrauch machen werden, lässt sich nur mutmaßen. Viele Mieter/innen dürften überhaupt nicht wissen, dass ihr Vermieter eine entsprechende Selbstverpflichtung unterschrieben hat, schließlich ist bisher nicht bekannt, für welche Unternehmen die Bündnisvereinbarung überhaupt gilt. Giffey und Geisel kokettieren mit der Zahl von 900.000 Wohnungen, die den Regelungen unterworfen seien. Sie machten aber keine Angaben dazu, wie sich diese Zahl genau zusammensetzt. Als Unternehmen haben lediglich Vonovia und Adler unterschrieben. Mit Heimstaden soll ein drittes Unternehmen hinzukommen, jedoch steht dessen Unterschrift weiter aus.

„Selbstverpflichtung" statt Regulierung

Zudem haben der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), die Vereinigung von Projektentwicklern (BfW) und das Bündnis junge Genossenschaften unterschrieben, diese können aber lediglich auf ihre Mitgliedsunternehmen einwirken, die Regelungen einzuhalten. Eine Übersicht zu allen dies betreffenden Unternehmen fehlt bislang. Unklarheiten ruft auch das geplante Monitoring hervor. Zwar sollen die Unternehmen die Zahl der „Erhöhungsverzichte" dem Land jährlich übermitteln, jedoch ist weder geklärt welche Stelle diese Daten auswerten soll, noch welche Konsequenzen folgen, wenn sich die Unternehmen nicht an die Selbstverpflichtungen halten.

Ähnlich viele Fragezeichen rufen die Regelungen bei der Wohnungsvergabe hervor. Hierbei verpflichten sich die großen Wohnungsunternehmen bei der Wiedervermietung 30% der Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben. Jedoch finden sich keine Angaben darüber, zu welchen Einstiegsmieten diese Wohnungen vermietet werden sollen und wie viele Haushalte von dieser Vorgabe tatsächlich profitieren, da die Umzugsraten aufgrund der großen Anspannung des Wohnungsmarktes gering sind. Zudem befinden sich in den Beständen der großen Wohnungsunternehmen ohnehin einige mit öffentlichen Mitteln errichtete und später privatisierte Wohnungen, die einer Belegungsbindung unterliegen.

Was dem Bündnis völlig fehlt, sind Vereinbarungen zu den explodierenden Energie- und Betriebskosten, die Mieter/innen in den kommenden Monaten schwer belasten werden. Dazu passt, dass Mieterinteressen, nach der Absage von Gewerkschaften und dem Berliner Mieterverein durch keinen Bündnispartner repräsentiert werden. Das Bündnis ist damit nahezu ausschließlich ein Zusammenschluss von Senat und Wohnungswirtschaft und taugt durch seine vagen Selbstverpflichtungen weder als Alternative zur gesetzlichen Regulierung, noch kann es der Forderung nach einer Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen den Wind aus den Segeln nehmen.

Riskante Finanzierungen und unrealistische Neubauziele

Der soziale Versorgungsauftrag der kommunalen Wohnungswirtschaft ist stark gefährdet

Von Andrej Holm

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sind das wichtigste Instrument der Berliner Wohnungspolitik. Fast alle Aufgaben einer sozialen Wohnungspolitik müssen von den sechs Wohnungsbaugesellschaften übernommen werden: Sicherung von moderaten Mietpreisen, Wiedervernietung an WBS-Berechtigte, Versorgung von Haushalten mit besonderen Bedarfen, Bestandserweiterung durch Ankauf und Neubau und die Gewährleistung einer Mietermitbestimmung. Doch insbesondere der Ankauf von immer neuen Beständen gefährdet die wirtschaftliche Substanz der Unternehmen und zwingt sie schon jetzt zu riskanten Finanzierungskonzepten.

Die Zahl der Wohnungen in der Verwaltung der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurde seit dem Jahr 2011 (265.000 Wohnungen) kontinuierlich erweitert und betrug im Jahr 2020 etwa 333.000 Wohnungen. Das entspricht einer Steigerung um 25% und einem Zuwachs von über 67.000 öffentlichen Wohnungen in der letzten Dekade.
Eine umgekehrte Entwicklung ist trotz der wieder aufgenommenen Förderaktivitäten bei den Sozialwohnungen zu beobachten. Seit dem Jahr 2011 (150.000 Wohnungen) hat sich die Zahl um 36% reduziert und lag im Jahr 2020 bei nicht einmal 97.000 Wohnungen. Das entspricht einem Rückgang von über 50.000 Sozialwohnungen in nur 10 Jahren.

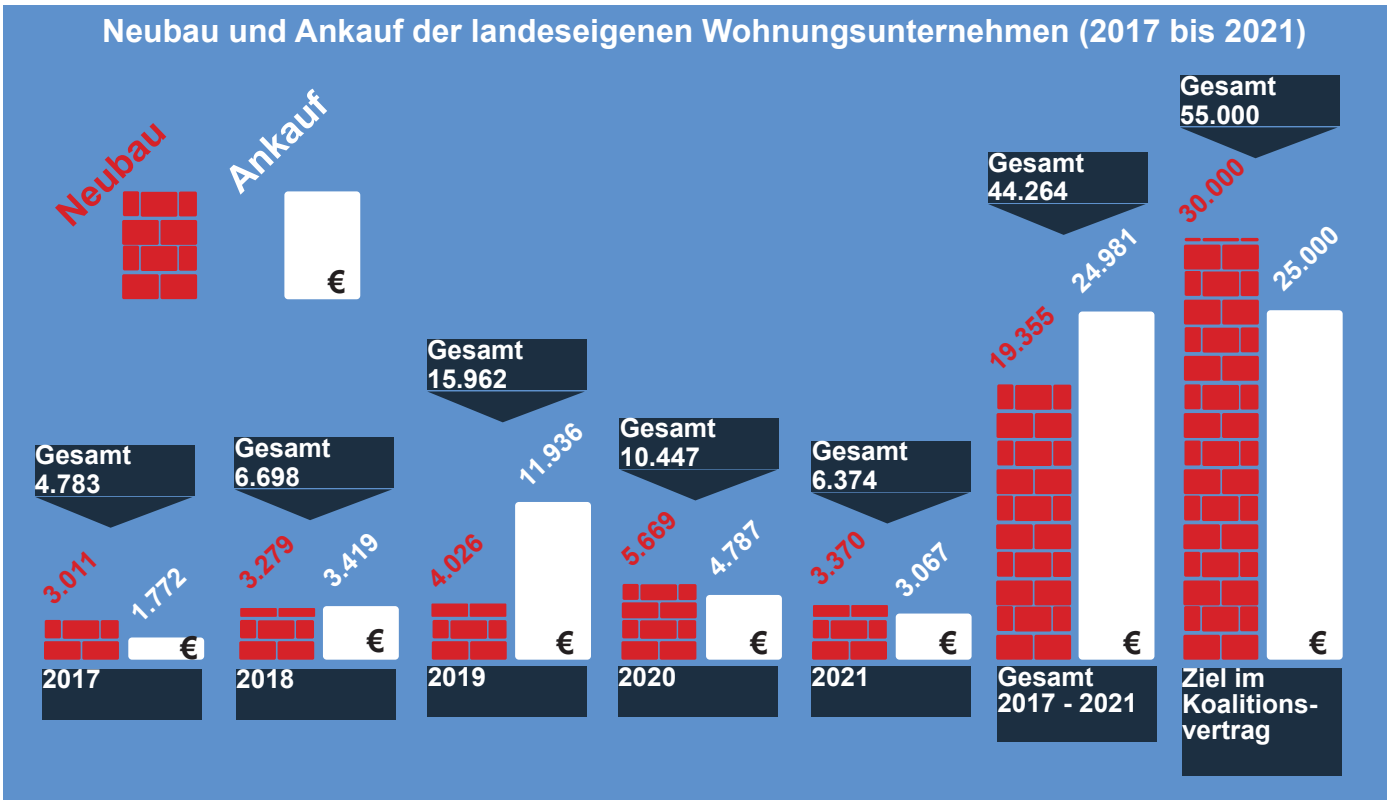


Neubauprojekt der Degewo in Neukölln mit 69 Wohnungen für durchschnittlich 6,50 Euro/qm. Die LWUs bauen zwar, verfehlen aber die Zielzahlen bei Neubauten deutlich. Foto: Matthias Coers

Mit den Festlegungen des Wohnraumversorgungsgesetzes sind die LWU seit 2015 auf die soziale Wohnraumversorgung verpflichtet und stellen mittlerweile den mit Abstand größten Bestand, der für eine Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen zur Verfügung steht. Mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete von 6,29 Euro/qm (nettokalt) liegen die Mietpreise der landeseigenen Wohnungsunternehmen etwa 0,50 Euro/qm unter dem Mietspiegeldurchschnitt für vergleichbare Wohnungen. Die mittlere Wiedervermietungsmiete von 7,25 Euro/qm liegt sogar um mehr als 3,00 Euro/qm unter den durchschnittlichen Neuvermietungspreisen in Berlin. Von den etwa 15.000 Wiedervermietungen pro Jahr werden über 60% an WBS-Haushalte vergeben, die in der Regel zu den Mietspiegelwerten vergeben werden. Bei Vonovia lag der Anteil von Wiedervermietungsangeboten unterhalb von 7,00 Euro/qm im Durchschnitt der letzten Jahre (2017 bis 2021) bei nicht einmal 20%. Bei den Wohnungsangeboten auf den großen Internetportalen sogar nur bei 11%. Eine Verpflichtung, diese günstigeren Wohnungsbestände an WBS-Haushalte zu vergeben, gibt es bisher nicht. Diese Vergleichszahlen zu privaten Wohnungsunternehmen zeigen, dass die öffentlichen Wohnungsunternehmen einen deutlich höheren Beitrag für die soziale Wohnversorgung leisten als andere.

Stockender Neubau

Die Ausweitung der öffentlichen Wohnungsbestände geht auf eine Doppelstrategie von Ankauf und Neubau zurück. In der letzten Legislaturperiode (2017 bis 2021) wurden nach Angaben der „Berichte zur Kooperationsvereinbarung“ insgesamt über 19.000 Wohnungen fertiggestellt und fast 25.000 Wohnungen durch den Ankauf von Beständen erworben. Der im September 2021 beschlossene Kauf von knapp 15.000 Wohnungen von der Deutsche Wohnen und Vonovia ist dabei noch nicht berücksichtigt, weil der Kaufvertrag erst zum Januar 2022 wirksam wurde.
Gemessen an den ursprünglichen Zielen der rot-rot-grünen Regierungskoalition von 2016 wurden die Neubauziele (30.000 Fertigstellungen) deutlich verfehlt und nur zu einem Anteil von 65% erfüllt. Die Ankaufziele (25.000 Wohnungen) hingegen wurden mit fast 100% erfüllt.
Obwohl die Neubauziele der LWU verfehlt wurden, wurden die Zielzahlen in der aktuellen Koalitionsvereinbarung (2021 bis 2026) noch einmal deutlich aufgestockt. In der entsprechenden Passage heißt es:
„Die Wohnungsbaugesellschaften sollen in den nächsten fünf Jahren 35.000 Wohnungen neu bauen. Dafür werden weiter unentgeltlich landeseigene Grundstücke übertragen, deren Wert



Quelle: WVB 2021: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021 (S.50 und S.68)
Grafik: nmp

sie als Mietsubvention einsetzen müssen. Mindestens 400.000 Wohnungen sollen durch Neubau und Ankauf im Jahr 2026 in öffentlicher Hand sein." (Koalitionsvereinbarung 2021: S.18)
Um dieses Ziel zu erreichen, müssten die LWU durchgehend 7.000 Wohnungen pro Jahr errichten – eine Fertigstellungsquote, die bisher noch nie erreicht wurde.
Seit Jahren wird von den vielen Bauprojekten gesprochen, die die Wohnungsunternehmen „in der Pipeline" hätten. Insgesamt wird das Volumen der Neubauprognosen mit über 68.000 Wohnungen angegeben, die in knapp 550 Projekten realisiert werden sollen. Unklar ist hingegen, wann diese vielen öffentlichen Wohnungen gebaut werden sollen. Einer aktuellen Abfrage bei den LWU zufolge werden bis zum Ende der Legislatur nicht einmal 26.000 Fertigstellungen erwartet (Schriftliche Anfrage im AGH; 19 / 11 722). Auch wenn die Degewo als größtes öffentliches Wohnungsunternehmen nicht auf die Anfrage reagierte, ist abzusehen, dass auch das kommunale Neubauziel wieder deutlich verfehlt werden wird. Weder in der Koalitionsvereinbarung, noch in den bisherigen wohnungspolitischen Initiativen der neu geführten Senatsverwaltung ist zu erkennen, wie der kommunale Wohnungsneubau angekurbelt werden soll.

Riskante Finanzierung

Neubau und Ankauf von über 44.000 Wohnungen setzen vor allem finanzielle Ressourcen voraus. Bei einem geschätzten mittleren Bau- und Kaufpreis von 2.500 Euro/qm dürften die Gesamtinvestitionen für diesen Aufwuchs der öffentlichen Bestände in den letzten 5 Jahren knapp 7 Milliarden Euro umfassen. Da die kumulierten Gewinne der Vorjahre (2016 bis 2020) für alle Wohnungsbaugesellschaften zusammen bei etwa 1,7 Milliarden Euro lagen, musste ein Großteil der Investitionen durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Neben den klassischen Krediten, bei denen regelmäßige Zins- und Tilgungszahlungen fällig werden, setzen einzelne Unternehmen inzwischen auch auf Unternehmensanleihen und Schuldverschreibungen. Der kurzfristige Vorteil dieser Finanzierungsinstrumente ist die sogenannte Endfälligkeit der Nennwerte. Bis zum Ende der vereinbarten Laufzeit müssen dabei nur die Zinsen gezahlt werden – die Rückzahlung der aufgenommenen Mittel erfolgt am Ende auf einen Schlag. So können Liquiditätsengpässe überbrückt werden – allerdings zum Preis einer hohen Rückzahlungsverpflichtung zum Ende der Laufzeit.
Mit der Howoge und der Degewo, die zum 1. Januar 2022 etwa 12.500 Wohnungen der Vonovia übernehmen mussten, setzten zwei Wohnungsbaugesellschaften auf solche riskanten Finanzierungskonzepte. Die Howoge vermeldete im Oktober 2021, kurz nach der Verpflichtung, etwa 8.000 Wohnungen von der Vonovia zu übernehmen, dass sie Unternehmensanleihen in der Höhe von 1,7 Milliarden Euro platzieren konnte. (Howoge 2021). Auch die Degewo musste für die Übernahme von 2.500 Wohnungen und Gewerbeeinheiten von der Vonovia auf zusätzliche Finanzierungsinstrumente setzen und vergab Schuldscheine in der Höhe von 500 Millionen Euro, um den Kauf zu finanzieren (Die Wohnungswirtschaft, 31. März 2022, S. 76 ff.)
Beide Unternehmen setzen bei ihrer Finanzierungsstrategie auf eine möglichst weite Streuung der Laufzeiten, um eine Konzentration von Rückzahlungsverpflichtungen in einem Jahr zu vermeiden. Ein Risiko bleibt dennoch, da sich nicht absehen lässt, ob hohe Zahlungsverpflichtungen in der Zukunft aus den laufenden Einnahmen finanziert werden können.
Es ist zu befürchten, dass die politisch gewünschte Bestandserweiterung durch den Ankauf zu überhöhten Preisen langfristig dazu genutzt wird, die sozialen Versorgungsaufgaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu schleifen, um eine wirtschaftliche Schieflage zu vermeiden. Eine Politik, die auf die Ausweitung von öffentlichen Beständen setzt, muss die entsprechenden Finanzierungsvoraussetzungen dafür schaffen. Wenn Ankauf und Neubau langfristig aus steigenden Mieten im Bestand finanziert werden sollen, ist die versprochene Ausweitung der öffentlichen Bestände eine Sackgasse für die soziale Wohnversorgung.



Foto: Peter Homann

Thema Enteignung bleibt auf dem Tisch

Mit der „Expertenkommission“ hat der Senat die Frage der Umsetzung des Volksentscheids auf die lange Bank geschoben – der politische Konflikt bleibt aber virulent

Von Armin Kuhn

Sieben Monate nach dem gewonnenen Volksentscheid hat die Expert/innenkommission zur Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen ihre Arbeit aufgenommen. Doch glücklich ist mit dieser Kommission niemand.

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ (DWE) und relevante Teile der mitregierenden Linken sehen in ihr ein Verzögerungsinstrument, das die Umsetzung des Volksentscheids aufschieben soll. Aber auch die Vergesellschaftungsgegner/innen, allen voran die Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey und Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (beide SPD) haben versucht, die Einsetzung der Kommission zu behindern und ihren Auftrag aufzuweichen, wo es nur ging. Denn es ist nicht ausgeschlossen, dass die Kommission die Frage nach der verfassungsrechtlichen Machbarkeit der Vergesellschaftung mit „ja“ beantwortet und entsprechende Wege aufzeigen könnte.

Entstanden ist die Kommission aus dem politischen Patt, das der Wahltag am 26. September 2021 hinterlassen hat. Da die Initiative DWE keinen Gesetzentwurf zur Abstimmung gestellt hatte, war der Entscheid nicht verbindlich. Die mit 59,1% der abgegebenen Stimmen mehr als deutliche Mehrheit für die Initiative ließ und lässt sich aber auch nicht ignorieren. Giffey hatte gleichzeitig das historisch schlechteste SPD-Ergebnis der Nachkriegszeit eingefahren. Im Wissen, dass auch große Teile ihrer eigenen Partei zumindest Sympathien mit dem Vorschlag einer Vergesellschaftung hegen, blieb auch ihr nichts übrig, als auf Zeit zu spielen.

In dieser Pattsituation wurde die Idee des Stadtsoziologen

Andrej Holm zur Bildung einer „überparteilichen Sozialisierungskommission“ dankbar aufgegriffen. Für die einen bot sie die Möglichkeit, an der Umsetzung festzuhalten und zugleich eine Form zu finden, die mit diesem „juristischen Neuland“ verbundenen offenen Fragen zu beantworten. Denn auch unter den Befürworter/innen innerhalb der rot-grün-roten Koalition war die Angst groß, nach dem Scheitern des Mietendeckels mit einem erneuten juristischen Experiment wieder Schiffbruch vor dem Bundesverfassungsgericht zu erleiden.
Giffey, Geisel und die SPD wiederum konnten der Kommission zustimmen, weil sie damit die Auseinandersetzung um die Vergesellschaftung auf die Ebene der verfassungsrechtlichen Prüfung ziehen und die Umsetzung verzögern konnten.

Prüfung der „Verfassungskonformität“

Erst ein halbes Jahr später, nach heftigen Auseinandersetzungen in den Sondierungen, den Koalitionsverhandlungen und innerhalb des neuen Senats, wurde die Kommission eingesetzt. Zwölf Expert/innen sollen zunächst die „Verfassungskonformität einer Vergesellschaftung“ diskutieren und dabei mögliche „rechtssichere Wege“ benennen und bewerten. „Wohnungswirtschaftliche, gesellschaftsrechtliche und finanzpolitische Aspekte“, also die Marktmacht und die Geschäftsmodelle der potenziell betroffenen Wohnungskonzerne, die Ausgestaltung einer gemeinwirtschaftlichen Wohnungsgesellschaft sowie Art, Höhe und Finanzierung der Entschädigung sollten erst später auf dem Programm stehen. Als Vorsitzende wurde die ehemalige Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin (SPD) benannt.
Auf wichtige Weichenstellungen für die Kommissionsarbeit hatten sich die senatstragenden Parteien allerdings nicht einigen können. Soll die Kommission in der Regel öffentlich sein oder darf sie auch hinter geschlossenen Türen tagen? In welchem Ausmaß muss die Initiative über die Entsendung von Expert/innen hinaus informiert und beteiligt werden, um ihre anerkannten „Informationsinteressen“ zu berücksichtigen? Welche Arbeitsergebnisse werden von der Kommission erwartet: allgemeine Einschätzungen oder konkrete Eckpunkte und Bausteine für ein Vergesellschaftungsgesetz? Auch vor diesen Entscheidungen hat sich der Senat gedrückt. Entsprechend „große Zweifel“ äußerte DWE an einer konstruktiven Arbeit der Kommission. Sie entschied sich aber dennoch, die drei für sie freigehaltenen Plätze zu besetzen.
Die starke Ausrichtung auf die Frage der Verfassungsmäßigkeit spiegelt sich auch in der Zusammensetzung der Kommission wieder. Gleich zehn von einschließlich der Vorsitzenden 13 Mitgliedern sind Juristinnen und Juristen. Die SPD hat drei bekennende Vergesellschaftungsgegner in das Gremium geschickt: den konservativen ehemaligen Verfassungsrichter Michael Eichenberger und die Rechtswissenschaftler Christian Waldhoff und Wolfgang Durner, die bereits entsprechende Gutachten verfasst hatten.
Demgegenüber haben Linke und DWE mit Isabel Feichtner, Anna Katharina Mangold, Florian Rödl und Tim Wihl vier Jurist/innen in die Kommission entsandt, die sich für die Vergesellschaftung ausgesprochen hatten. Die drei Nicht-Jurist/innen – der Weimarer Immobilienökonom Thorsten Beckers, die Volkswirtin und Vorständin der GLS-Bank Aysel Osmanoglu und die Stadtforscherin Susanne Heeg – dürften auf der Seite der Befürworter/innen stehen. So könnte sich eine knappe Mehrheit für die Vergesellschaftung ergeben.
Für Streit sorgte dagegen die Vorsitzende Herta Däubler-Gmelin in der Auftaktsitzung am 29. April 2022. Ihr Geschäftsordnungsvorschlag sah grundsätzlich nichtöffentliche Sitzungen vor, wollte die Beschlussfassung in den Herbst 2023 – ein halbes Jahr später als angekündigt – verschieben und die Initiative nur mit den Informationen versorgen, die ohnehin veröffentlicht würden. Däubler-Gmelin kündigte außerdem an, trotz vereinbarter Neutralität ihr Stimmrecht wahrnehmen zu wollen, und brachte eine Ausdehnung des Arbeitsauftrags auf Alternativen zur Vergesellschaftung ins Spiel. Nach deutlicher Kritik von Seiten der Initiative und der Linken konnte die Ausdehnung von Arbeitszeitraum und -auftrag wohl abgewendet werden. Hinzu kommt, dass Franziska Giffey massiv an Rückhalt verloren hat. Das zeigen seit Monaten sinkende Umfragewerte und ihr mit nur 59 Prozent ohne Gegenkandidatur mageres Wahlergebnis beim SPD-Landesparteitag im Juni. Ihre schlimmste Niederlage war jedoch der Parteitagsbeschluss, einem Enteignungsgesetz zuzustimmen, wenn sich die Mehrheit der Kommission dafür ausspricht. Auch Andreas Geisel konnte das mit einer skurrilen Mischung aus bürokratischer Argumentation und autoritärer Drohung, diesen Beschluss missachten zu wollen, nicht verhindern.

Senat steht unter Druck

Auch der politische Druck auf den Senat, endlich Lösungen für die durch weiter steigende Mieten, aber auch durch die Aufnahme zehntausender Kriegsgeflüchteter verschärfte Wohnungssituation zu liefern, steigt. Die Kommission wird nicht davon unberührt Fachdebatten führen können. Im Gegenteil: Als Verschiebebahnhof für politisch nicht getroffene Entscheidungen wird sie auch in den kommenden Monaten Schauplatz politischer Auseinandersetzungen sein.
Einen Vorgeschmack darauf lieferte die Anhörung zur Lage des Berliner Wohnungsmarktes, die am 9. Juni 2022 als Teil der zweiten Kommissionssitzung stattfand. Sollte hinter der Ansetzung die Absicht gestanden haben, „die Sinnhaftigkeit von Enteignungen für den Wohnungsmarkt zu untersuchen“, wie Geisel den Auftrag der Kommission nach der ersten Sitzung umschrieb, ging der Schuss nach hinten los. Denn neben schwachen Vorträgen von Harald Simons vom immobilienwirtschaftsnahen Marktforschungsinstitut empirica oder von den Senatsvertretern hatten der Stadtforscher Andrej Holm und Reiner Wild vom Berliner Mieterverein faktenreich gezeigt, dass die vom Senat eingeschlagene Neubaustrategie keinen nennenswerten Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leistet. Ganz im Gegensatz zur Vergesellschaftung, die dauerhaft günstige Mieten im Bestand ermögliche.
Offen ist der weitere Verlauf der Debatte in der Kommission. Klar ist jedoch, dass dort keine politische Entscheidung getroffen wird. Selbst wenn am Ende ein Mehrheitsvotum verfassungsrechtlich gangbare Wege zur Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen aufzeigt, liegt es am Senat und am Berliner Abgeordnetenhaus, einen entsprechenden Gesetzentwurf auszuarbeiten und zu verabschieden. Die Befürworter/innen innerhalb der rot-grün-roten Koalition haben nun ein Jahr Zeit, um die Kommissionsarbeit eng zu begleiten, sie dafür zu nutzen, einen umsetzbaren Entwurf vorzulegen, und sich auf den unausweichlichen Koalitionskonflikt vorzubereiten.

Armin Kuhn ist wohnungs- und mietenpolitischer Referent der Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Privatisierungs-Krimi am Molkenmarkt

Über die künftige Bebauung des innerstädtischen Filetgrundstücks gibt es Streit in der Koalition

Von Michael Schuster

Das Gebiet um den Molkenmarkt, direkt hinter dem Roten Rathaus gelegen, ist eines der letzten unbebauten Filetgrundstücke in der Berliner Innenstadt. Deshalb ist es kein Wunder, dass dieses landeseigene Baufeld mittlerweile zu einem baupolitischen Schlachtfeld avanciert ist, auf dem über den künftigen Kurs der Berliner Stadtentwicklungspolitik gekämpft wird. Die aktuellen Pläne sehen den Neubau von rund 400 bezahlbaren Wohnungen durch landeseigene Wohnungsgesellschaften vor. Gegen diese Pläne kämpft eine starke Lobby, die dieses Gebiet zu einem Testfall für Privatisierungskonzepte machen will.

Diese Konflikte reichen schon länger zurück. 1996 wurde ein erster Entwurf für ein sogenanntes „Planwerk Innenstadt" präsentiert, das den Verkauf der landeseigenen Baugrundstücke an wohlhabende private Bauherren vorsah. Der Initiator dieses Konzepts war der damalige Staatssekretär Hans Stimmann, die wichtigsten Planer waren Dieter Hoffmann-Axthelm, Bernd Albers und Tobias Nöfer. Dieses Konzept wurde am 18. Mai 1999 vom damaligen CDU-SPD-Senat beschlossen. Auf dieser Grundlage folgte die Erarbeitung eines Bebauungsplanes, der am 12. Mai 2016 im Abgeordnetenhaus beschlossen wurde.
Mit dem Regierungswechsel 2016 änderten sich auch die Pläne für den Molkenmarkt. Zwar hielt die neue Koalition aus SPD, Linke und Bündnis 90/Die Grünen am Bebauungsplan fest. Allerdings wurde der Charakter des neuen Quartiers komplett verändert. Nunmehr sollten keine Luxuswohnungen für Wohlhabende, sondern bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten gebaut werden. Die landeseigenen Grundstücke sollten nicht mehr privatisiert, sondern durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Degewo und WBM bebaut werden. Zudem wurde ein Partizipationsverfahren gestartet, dessen Ergebnisse in 8 Leitlinien zusammengefasst wurden. Gewünscht wurden vor allem ein „innovativer, bezahlbarer Wohnungsbau", der flexible Wohnungen für die unterschiedlichsten Bedürfnisse bieten sollte. Ebenso wichtig waren „möglichst flexible Raumpotenziale" für vielfältige Kulturnutzungen und eine klimagerechte Gestaltung.

Privatisierungslobby macht mobil

Auf Basis dieser Leitlinien startete im August 2021 ein offener städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb. In einem ersten Schritt sollten zwei Preisträger ausgewählt werden, aus denen später ein Sieger gekürt werden sollte. Am Ende sollte eine Charta für den Molkenmarkt erarbeitet und vom Abgeordnetenhaus beschlossen werden. Der Auslobungstext zum Wettbewerb machte deutlich, welche Richtung das Projekt einschlagen sollte: Gesucht wurden „innovative, zukunftsweisende und durchaus auch experimentelle Ideen und Konzepte" zur Entwicklung des Quartiers. Gefordert wurden „Experimentierfreudigkeit und Innovation", „flexible Nutzungsstrukturen" sowie „bezahlbare, d.h. wirtschaftlich zu errichtende und zu betreibende Wohnformen". Kurzum: Das Molkenmarkt-Quartier sollte nicht mehr ein Modellprojekt für die Gentrifizierung, sondern ein Modell für ein sozial-ökologisches Stadtquartier werden.
Dieser Kurswechsel stieß allerdings auf massiven Widerstand von Anhängern der Privatisierung. Bereits im Februar 2019 hatten 5 Initiativen einen Aufruf für „Bauherrenvielfalt und Rekonstruktionen am Molkenmarkt" veröffentlicht. Dieser Aufruf war eine Kampfansage – und das in mehrfacher Hinsicht: Die Verfasser forderten nichts geringeres als eine „Wende in der Stadtbaupolitik" hin zu mehr Privatisierung. Konkret verlangte der Aufruf, dass die landeseigenen Grundstücke in kleine Parzellen aufgeteilt und privatisiert werden sollten. Eine Gestaltungssatzung sollte hochwertige Fassaden vorschreiben, zudem wurde die Rekonstruktion früherer Gebäude verlangt. Bezahlbarer Wohnungsbau wäre unter diesen Bedingungen völlig ausgeschlossen gewesen.
Zu den Initiatoren des Aufrufes gehörten neben der Gesellschaft Historisches Berlin, dem Verein Berliner Historische Mitte e.V., dem Bürgerverein Luisenstadt und dem Förderverein des Gymnasiums zum Grauen Kloster Mitte auch das Bürgerforum Berlin. Dieses wird von Mitgliedern der Planungsgruppe Stadtkern dominiert, die sich seit ihrer Gründung 2011 für die Privatisierung der Berliner Innenstadt eingesetzt hatte. Ihr gehörten einflussreiche Architekt/innen, Publizist/innen, Projektentwickler/innen und Historiker/innen an, darunter Dieter Hoffmann-Axthelm, Bernd Albers, Tobias Nöfer, Petra Kahlfeldt, Benedikt Goebel, Gerwin Zohlen, Klaus Hartung und Willo Göpel. Diese Gruppe war deshalb wichtig, weil sie über gute Kontakte zu Teilen der Berliner SPD verfügte. Einzelne Mitglieder der Planungsgruppe gehören der SPD auch an. Der nächste Großangriff erfolgte deshalb auf einem „Kulturpolitischen Online-Dialog" der SPD-Fraktion am 22. Juni 2021. Diese Veranstaltung wurde von den SPD-Abgeordneten Ülker Radziwill und Frank Jahnke organisiert, auf ihr erneuerte Benedikt Goebel seine Forderung nach einer Privatisierung des Molkenmarkt-Quartiers. SPD-Politiker wie der frühere Kulturstaatssekretär Andre Schmitz, Volker Härtig und Günter Fuderholz unterstützten Goebel.
Spätestens diese Veranstaltung machte sichtbar, dass in der



Der Molkenmarkt – eines der letzten unbebauten Filetgrundstücke in der Berliner Innenstadt. Hier kämpft eine Privatisierungslobby gegen bezahlbaren, öffentlichen Wohnungsbau, Ausgang offen. Foto: Matthias Coers

SPD ein Netzwerk entstanden war, das für eine stärkere Privatisierung eintrat. Dieses Netzwerk suchte auch die Nähe zur neuen SPD-Landesvorsitzenden Franziska Giffey, die sich ebenfalls für eine stärkere Förderung privater Investoren einsetzte.

Nach der Wahl zum Abgeordnetenhaus veröffentlichte die Gruppe am 1. Oktober 2021 die „Petition für einen vielfältigen Molkenmarkt“, in der erneut eine Vergabe der landeseigenen Grundstücke an private Bauherren gefordert wurde. Diese Aktivitäten sollten sich bei der Senatsbildung Ende 2021 auszahlen: Mitglieder des Netzwerkes gelangten in führende Positionen. Ülker Radziwill wurde Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Petra Kahlfeldt wurde Senatsbaudirektorin.

Durch die Senatsbildung wurde auch der Wettbewerb zum Molkenmarkt beeinflusst, der ja eigentlich innovative und experimentierfreudige Lösungen erbringen sollte. Umso größer war die Überraschung, als im Dezember 2021 die beiden Siegerentwürfe gekürt wurden. Der eine Preisträger, das Kopenhagener Büro OS arkitekter mit dem Berliner Büro czyborra klingbeil architekturwerkstatt, lieferte einen Entwurf, der den Forderungen der 8 Leitlinien und der Wettbewerbsauslobung durchaus entsprach. Der Entwurf sah Gebäude auf Basis einer flexiblen Skelettkonstruktion aus Holz vor, innerhalb derer die Wände beliebig versetzt und entfernt werden konnten. Ein sehr effizientes Erschließungskonzept sorgte für günstige Bau- und Betriebskosten. Zudem bot der Entwurf ein detailliertes ökologisches Konzept, das von gut belichteten grünen Höfen bis hin zu Versickerungsmulden für das Regenwasser reichte.

Entscheidung noch nicht gefallen

Der andere Preisträger, das Berliner Büro Bernd Albers, bot dagegen einen Entwurf, der im krassen Gegensatz zur Wettbewerbsausschreibung stand. Er sah viele kleine Häuser vor, die die Flexibilität bei der Grundrissgestaltung stark eingeschränkt hätten. Zudem hätten die vielen Häuser zahlreiche Erschließungskerne erfordert und dadurch die Bau- und Betriebskosten in die Höhe getrieben. Bezahlbarer Wohnraum wäre nach diesem Entwurf kaum möglich.

Wie der Krimi um den Molkenmarkt ausgeht, ist derzeit völlig unklar. In jüngster Zeit mehrten sich Hinweise, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Veränderung des Projektes anstrebt. Im Februar erklärte Senatsbaudirektorin Kahlfeldt, dass sie sich durchaus noch andere Bauherren als die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vorstellen könnte. Im Juni teilte die Stadtentwicklungsverwaltung mit, dass die ursprünglich geplante Beteiligung des Abgeordnetenhauses an der Charta für den Molkenmarkt ausfallen soll. Diese Nachrichten nährten die Befürchtung, dass am Ende doch die Weichen in Richtung Privatisierung gestellt werden könnten.

Auf der anderen Seite gibt es nach wie vor Widerstand gegen eine Privatisierung. Der aktuelle Koalitionsvertrag sieht einen Verzicht auf Privatisierungen vor. Die stadtentwicklungspolitischen Sprecher/innen der Grünen und Linken, Julian Schwarze und Katalin Gennburg, haben sich schon gegen eine Privatisierung ausgesprochen. Auch die Bereichsleiterin der Wohnungsbaugesellschaft Mitte, Patricia March, hat sich klar gegen eine Privatisierung positioniert. Der Kampf um den Molkenmarkt dürfte also spannend werden.



Foto: Matthias Coers

MUF – Beengte Unterbringung mit eingeschränkter Privatsphäre. Aber schlimmer geht immer, wie die privaten Unterkünfte zeigen.

Kapitalistischer Wildwuchs

Unterbringung geflüchteter Menschen in Berlin zwischen privater Hilfe und Geschäftemacherei

Interview mit Georg Classen vom Berliner Flüchtlingsrat

MieterEcho: Seit Kriegsbeginn flüchteten viele Menschen aus der Ukraine nach Berlin und deren Versorgung mit Wohnraum drohte zu einem massiven Problem zu werden, worauf wir noch zu sprechen kommen. Aber zunächst die Frage, wo und wie wohnen die geflüchteten Menschen, die vor allem seit 2015 nach Berlin gekommen sind?

Georg Classen: Insbesondere Familien mit Kindern haben auf dem regulären Wohnungsmarkt kaum eine Chance, sie leben überwiegend in den etwa 90 Sammelunterkünften, die im Auftrag des Landesamts für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) betrieben werden. Drei Faktoren erschweren die Wohnungssuche. Das sind die häufige Diskriminierung aufgrund der Herkunft, das zu geringe Einkommen bzw. die Abhängigkeit von Sozialleistungen und der Status der Geflüchteten, der den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) oft unmöglich macht.

Georg Classen ist Sprecher des Berliner Flüchtlingsrats.

Der Flüchtlingsrat setzt sich schon seit Jahren für die Vergabe von WBS unabhängig von der Aufenthaltsdauer und dem Status der Geflüchteten ein, woran scheitert das?

Mit der Föderalismusreform 2006 wurde die Regelungskompetenz zur Vergabe von WBS auf die Länder übertragen. Wir fordern daher ein eigenständiges Landesgesetz zum WBS. Die restriktiven Maßgaben der Senatsbauverwaltung zum WBS für Nichtdeutsche schließen bisher sogar anerkannte Geflüchtete aus, deren Aufenthaltserlaubnis in den nächsten 11 Monaten verlängert werden muss. Bei Familien mit mehreren Kindern steht entsprechend häufig die Verlängerung einer Aufenthaltserlaubnis an, weshalb sie keine Chance auf einen WBS haben und langfristig in den Sammelunterkünften bleiben. Integrationspolitisch ist das eine Katastrophe.

Der Flüchtlingsrat hat 2018 die Forderung aufgestellt „Wohnungen für alle statt immer neuer Obdachlosenunterkünfte." Wie sieht angesichts des weiter bestehenden Mangels an regulären Wohnungen die Situation in den vom Land und den Bezirken bereitgestellten Unterkünften aus?

Da gibt es gewaltige Unterschiede. Auch die neu errichteten

Modularen Unterkünfte (MUF) wirken stigmatisierend, die Unterbringung ist beengt, die Privatsphäre eingeschränkt. Prioritär ist daher stets der Zugang zu Wohnungen. In den MUF und anderen LAF-Unterkünften gelten aber zumindest verbindliche Standards für Wohnflächen, Qualität, Personalschlüssel und Sozialarbeit. Zudem werden über die Tagessätze landeseigene Wohnimmobilien refinanziert und keine privaten Profiteure. Ganz anders sieht das in den von den Bezirken nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz organisierten ASOG-Unterkünften aus, wo schwerste Qualitätsmängel bestehen und Tagessätze von 35 Euro pro Person und Nacht gezahlt werden. Eine vom Bezirksamt Mitte beauftragte Unterkunft kommt so beispielsweise auf Quadratmetermieten von bis zu 210 Euro, 7.350 Euro/Monat für ein 35 qm Appartement für eine Familie mit fünf Kindern, ohne Verpflegung und ohne Sozialarbeit. Das ist kapitalistischer Wildwuchs.

Wie ließe sich dieser Wildwuchs vermeiden?
Die „Gesamtstädtische Steuerung der Unterbringung“ (GStU) sollte nach dem Vorbild der LAF-Unterkünfte für einheitliche Ausschreibungen, Vertrags- und Qualitätsstandards auch für ASOG-Unterkünfte im Land Berlin sorgen. Die Grünen fordern eine Landesbehörde für ASOG-Unterkünfte, das LAF wäre bereit, die Aufgabe zu übernehmen. Leider ist das seit Jahren vom Senat angekündigte Projekt GStU heute keinen Schritt weiter, auch nicht unter Sozialsenatorin Katja Kipping (Die Linke), die im Gegenteil am System der ASOG-Unterkünfte festhält, um die Verantwortung für die Unterbringung an die Bezirke abzuschieben.
Ein weiteres Problem sind die hohen Eigenanteile, die erwerbstätige Wohnungslose in Berlin als „Miete“ für ihre Unterbringung zahlen sollen. Um die Höhe dieser Eigenanteile zu regeln, müsste Berlin eine Gebührensatzung für LAF- und ASOG-Unterkünfte erlassen, wie sie in anderen Kommunen längst Standard ist, quasi als „Mietendeckel“. Derzeit werden ohne belastbare Rechtsgrundlage von erwerbstätigen Bewohner/innen in LAF-Unterkünften bis zu 344 Euro/Monat/Person, in ASOG-Unterkünften sogar bis zu 35 x 30 = 1.050 Euro/Monat/Person als „Miete“ für einen Bettplatz im Mehrbettzimmer verlangt. Arbeiten zu gehen lohnt sich da für viele Wohnungslose nicht mehr.

Hat es mit der Ankunft der geflüchteten Menschen aus der Ukraine grundsätzliche Veränderungen von Seiten der Senatspolitik gegeben?
Ein neues Phänomen ist die Unterbringung vieler ukrainischer Geflüchteter bei Privatleuten. Dabei wurde in der aktuellen Situation auch deutlich, dass ukrainische Menschen bei privaten Hilfeleistungen oft bevorzugt werden im Vergleich zu Geflüchteten aus anderen Regionen der Welt. Das hat den Senat deutlich entlastet und der Senat konnte vor diesem Hintergrund verkünden, keine Turnhallen in Beschlag nehmen zu müssen. Fraglich ist aber, ob die Entlastung von Dauer sein wird. Die hilfsbereiten Menschen und viele Geflüchtete sind oft nur von einer kurzfristigen Unterbringung ausgegangen. Nun zeigt sich, dass viele Geflüchtete längerfristig in Berlin bleiben und die provisorische private Unterbringung häufig für beide Seiten nicht auf Dauer funktioniert. Viele Geflüchtete benötigen absehbar eine Wohnung oder eine andere Unterkunft. Wir gehen davon aus, dass der Bedarf an Unterkünften in den nächsten Monaten stark steigen wird. Vor diesem Hintergrund muss ein Absenken der Qualitätsstandards in LAF- und ASOG-Unterkünften unbedingt vermieden werden.

Die Bevorzugung der ukrainischen Geflüchteten ist nicht nur bei den privaten Hilfeleistungen offensichtlich, sondern auch beim staatlichen Agieren. Berichtet wurde von Verdrängungseffekten durch die aktuell Geflüchteten gegenüber den früheren, was ist da dran?
Es kam zu kurzfristigen Räumungen von fünf oder sechs Sammelunterkünften, um dort Menschen aus der Ukraine unterzubringen. Geflüchtete aus anderen Ländern wurden überraschend von einem auf den anderen Tag stadtweit in andere Unterkünfte verlegt – ein großes Problem nicht nur für Familien mit Schulkindern.
Ein aktuell ungeklärtes Problem ist der Umgang mit Drittstaatsangehörigen, die aus der Ukraine fliehen mussten, wie z. B. Studierende aus afrikanischen Staaten. Während ukrainische Staatsangehörige Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigungen und einen Hartz IV-Anspruch erhalten, bleibt der aufenthalts- und sozialrechtliche Status der Drittstaatsangehörigen bisher im Ungewissen, obwohl der Senat eine Klärung für Mitte Juni versprochen hatte.

Im März kündigte das Bundesinnenministerium eine Kooperation mit Airbnb an, um Geflüchteten eine Wohnung zu vermitteln. War das eine Imagekampagne oder tatsächliche Hilfe?
Wir sind der Sache im Internet nachgegangen und von der Airbnb-Seite zum UN-Flüchtlingshochkommissariat (UNHCR) weitergeleitet worden. Vom UNHCR-Pressesprecher erhielten wir die Auskunft, dass es über diesen Weg keinerlei Wohnungen gebe und es in Deutschland die behauptete Kooperation zwischen Airbnb und dem Hochkommissariat gar nicht gibt. Es scheint sich also eher um eine Imagekampagne zu handeln.

Welches sind zusammengefasst die zentralen wohnungspolitischen Forderungen des Flüchtlingsrats an den Senat von Berlin?
Berlin braucht ein Landesgesetz zum Wohnberechtigungsschein, das für alle deutschen und nichtdeutschen Wohnungslosen einen WBS-Anspruch mit höchster Dringlichkeit regelt, auch für Geduldete und Menschen mit befristetem Aufenthaltstitel, und ein daran angekoppeltes System der Wohnungsvergabe. Sozialbehörden sollen vorab zur Wohnungssuche rechtsverbindliche Bescheinigungen mit den Konditionen für eine Mietübernahme beim Bezug von Sozialleistungen ausstellen. Und wir fordern die Finanzierung dezentraler Beratungsstellen für wohnungslose Geflüchtete, die bei der Suche nach und Akquise von Wohnungen helfen und als Ansprechpartner für Vermieter und Wohnungssuchende gleichermaßen zur Verfügung stehen. Hier gibt es in einigen Bezirken sehr gute Ansätze freier Träger. Und die Zuständigkeit für Vergabe, Verträge und Qualitätsstandards der ASOG-Unterkünfte muss wie ausgeführt beim Land angesiedelt werden, um den kapitalistischen Wildwuchs einzuhegen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Hermann Werle.

Weitere Informationen unter: www.fluechtlingsrat-berlin.de

Spekulation statt Sozialwohnungen

Der Hafenplatz in Kreuzberg – Musterbeispiel für Investorenmonopoly

Von Gaby Gottwald

Direkt hinter dem Potsdamer Platz verlottern ehemalige Sozialwohnungen am Hafenplatz, deren Bindungen Ende 2017 ausliefen. Die Grundstücke Hafenplatz 6-7/Köthener Straße 28-32 wurden 2016 von der Grundstücksgesellschaft Hafenplatz Berlin mbH gekauft, die der Artprojekt Gruppe gehörte. Es sollte ein grünes Quartier mit einer Mischung aus Gewerbe, bezahlbarem Wohnen und Kultur entstehen. Artprojekt begann mit einem Entmietungsprogramm, obwohl noch gar keine Baugenehmigung vorlag. Noch im März 2022 waren rund 80 behördliche Verfahren wegen widerrechtlichem Leerstand anhängig.



Dem Bezirk wurde ein grünes Quartier mit bezahlbarem Wohnen versprochen, bekommen hat er Bodenspekulation. Seit dem Ankauf 2016 hat sich der Bodenrichtwert in etwa verfünffacht. Foto: Matthias Coers

Am 11. September 2019 präsentierte Artprojekt im Bau-Ausschuss der BVV Friedrichshain-Kreuzberg einen Projektentwurf, der einen gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Ort versprach. Vorgesehen war ein Joint-Venture mit der landeseigenen Gewobag, die rund ein Drittel der Fläche erhalten sollte und fast 60% der Wohnungen. Ein Vertrag mit der Gewobag läge bereits vor. Am 23. September 2020 erließ das Bezirksamt einen Bauvorbescheid, der zwei Jahre Gültigkeit hat und eine Voraussetzung für einen späteren Bauantrag ist. Ein Bebauungsplan wurde nicht erstellt. Man wollte einen schnellen Baubeginn ermöglichen.
Auch sechs Jahre nach dem Grundstückskauf gibt es aber keinen Start für ein „vitales und lebenswertes Quartier mit Gemeinwohlanteil“ (Artprojekt). Doch hinter den Kulissen war man nicht untätig. Im Sommer 2020 wurde das Grundstück weiter gereicht – vermutlich über einen Share Deal, bei dem keine Grunderwerbssteuer anfällt. Die neue Eigentümerin ist die Hedera Bauwert GmbH zu 89,1%. Deren Eigentümer, Ioannis Moraitis, ist in Kreuzberg nicht unbekannt. In 2015 sorgte er für das Aus des Gemüseladens Bizim Bakkal in der Wrangelstraße 77 und legte damit unfreiwillig den Grundstein zur erfolgreichen Initiative Bizim Kiez, die er seit Jahren beklagt.
Die Grundstücksgesellschaft Hafenplatz Berlin GmbH wurde Anfang 2021 zur Gamma Invest Berlin GmbH. Ihr Eigentümer Moraitis ist auch ihr Geschäftsführer. Die Entwicklungsgesellschaft „Quartier am Hafenplatz“ gehört zu 75% Artprojekt Real Estate. Sie führen seit Jahren die Kommunikation und die Verhandlungen über das Bauprojekt. 2021 wurde Moraitis dort ebenfalls Geschäftsführer.

Verträge nicht offengelegt

Moraitis ist nun Eigentümer eines beachtliches Filetgrundstücks, für das er zudem einen Bauvorbescheid hat, der Gold wert sein dürfte. Der Bodenrichtwert hat sich seit dem Ankauf von Artprojekt in 2016 in etwa verfünffacht. Ausgewiesen sind aktuell 8.000 Euro/qm im Kerngebiet und 4.500 Euro/qm im Wohngebiet.
Der linke Abgeordnete Niklas Schenker fragt Ende März 2022 den Senat, welche vertraglichen Regelungen 2019 zwischen der Eigentümerin und der Gewobag getroffen worden seien. Man reibt sich die Augen über die Antwort: Das sei vertraulich! Aber es gäbe eine neue Projektidee und Gespräche zwischen Gewobag, Eigentümerin und Bezirk würden absehbar aufgenommen. „Die Projektidee geht, abweichend von dem ausgestellten Bauvorbescheid, von einer deutlich verdichteten Bebauung aus.“ Man ahnte es schon: höhere Bodenpreise, höhere Verwertung durch mehr Baumasse.
Da offensichtlich die alten vertraglichen Vereinbarungen mit der Gewobag den neuen Eigentümer nicht binden, wird der Staat direkt die Verwertungsspirale bezahlen. Was der Senat wohl nicht im Auge hat: Mehr Baumasse erfordert laut Bezirksamt zwingend einen Bebauungsplan. Zudem gibt es eine städtebauliche Erhaltungssatzung für das Gebiet, die Grenzen für kreative Bauverdichtung setzt. Was wird passieren? In absehbarer Zeit wahrscheinlich nichts – außer, dass die Bodenrichtwerte weiter steigen. Man wird den Bezirk unter Druck setzen, denn die Baumasse muss steigen, da sonst die Rendite nicht stimmt. Das Joint Venture mit der Gewobag ist der Köder, denn es geht ja vermeintlich vorrangig um den Bau von Sozialwohnungen. Scheitert der Plan, wird das Grundstück mit grundsätzlicher Baugenehmigung mit Gewinn weiterverkauft. Bezahlbares Wohnen am Hafenplatz?
War es jemals ein Plan oder vielmehr ein ganz normaler Fall von Bodenspekulation?

Gaby Gottwald ist Sprecherin für Stadtentwicklung für Die Linke in der BVV Friedrichshain Kreuzberg.

Bezahlbarer Wohnraum wird zerstört

Habersaathstraße: Symbol im Kampf gegen spekulativen Leerstand und Abriss

Von Niklas Schenker

Bis Ende Dezember 2021 standen aus spekulativen Gründen mehr als 100 bezahlbare Mietwohnungen in der Habersaathstraße 40-48 im Bezirk Mitte jahrelang leer. Infolge einer wiederholten Besetzung stimmte der Eigentümer, die Arcadia Estates GmbH, schließlich einer geduldeten Unterbringung von obdachlosen Menschen in den Häusern zu. Die Bilanz spricht für sich: Heute sind etwa 60 Wohnungen neu bewohnt und von den Menschen, die hier einzogen, konnten viele neuen Halt finden. Damit ist die Habersaathstraße das vielleicht erfolgreichste „Housing First"-Projekt der Republik.

Der Besetzung ging ein jahrelanger Streit um Leerstand und Abriss zwischen Bezirk und Eigentümer voraus. Aus Sicht des Eigentümers sei der Brandschutz für die Wohnhäuser nicht mehr gegeben, weshalb es sich zweckentfremdungsrechtlich gar nicht mehr um „schützenswerten Wohnraum" handle. Deshalb will der Eigentümer abreißen, ohne für den zweckentfremdungsrechtlich vorgeschriebenen Ersatzwohnraum mit einer Miete von maximal 7,92 Euro/qm zu sorgen. Diese Mietobergrenze wirkt wie eine Spekulationsbremse, denn ohne Fördermittel lässt sich heute kaum eine Neubaumiete in dieser Höhe erreichen. Selbst wenn doch, wäre das nicht besonders lukrativ. Der Fall landete vor Gericht, eine Entscheidung steht bis heute aus. Vor knapp zwei Jahren wurden erstmals Vergleichsverhandlungen zwischen Bezirk und Eigentümer aufgenommen, die jedoch von der damals zuständigen Stadträtin Ramona Reiser (Die Linke) für gescheitert erklärt wurden, weil die Angebote der Arcadia Estates für sie nicht akzeptabel waren.

Ein schlechter „Deal"

Infolge der Besetzung kam auch in die Vergleichsverhandlungen eine neue Dynamik. Der Bezirksbürgermeister von Mitte, Stephan von Dassel (B 90/ Die Grünen), engagierte sich nicht nur für einen Einzug der ehemals Obdachlosen, sondern ist in der neuen Legislatur auch für das Zweckentfremdungsverbot im Bezirk zuständig. Schon zu Beginn der Unterbringung war klar, dass der Eigentümer nur einwilligte, weil er sich damit Zugeständnisse vom Bezirksamt für einen möglichen Abriss erhoffte. Der Bezirk Mitte suggerierte wohl mindestens Offenheit in dieser Angelegenheit.

Obwohl sich das Angebot des Eigentümers im Vergleich zu den Verhandlungen von vor zwei Jahren kaum verbesserte, schloss der Bezirk Ende Juni tatsächlich einen Vergleich: der Abriss wird genehmigt. Die Bestandsmieter/innen sollen ihre dauerhaften Mietverträge mit sehr günstigen Mietkonditionen aufgeben, dafür erhalten sie das Angebot, in einige der neuen Wohnungen einzuziehen. Für die ehemals obdachlosen Neubewohner/innen sieht der Vergleich keine Lösung vor. Und es wird noch schlimmer: der Eigentümer fühlt sich seinem Angebot nur verpflichtet, sofern die sieben Bestandsmietparteien bis Mitte Juli erklären, ihre dauerhaften und gültigen Mietverträge aufzugeben, was sie nicht taten. Die Abrissgenehmigung bleibt dennoch bestehen. Damit steht das Bezirksamt Mitte nach jahrelangen Verhandlungen ganz ohne Deal und ohne Lösung für die Bestands- und Neubewohner/innen da.

Die Alternative wäre ganz einfach: Der Bezirk hätte den Abriss nicht genehmigen müssen, sondern das laufende Gerichtsverfahren abwarten können. Selbst wenn das Urteil erstinstanzlich gegen den Bezirk ausginge, könnte in einer zweiten Instanz anders entschieden werden. Sicher ist: Der Abriss wäre klimapolitisch schädlich und eine Katastrophe für die neuen und alten Bewohner/innen. Die Habersaathstraße ist vielleicht das wichtigste Symbol im Kampf gegen spekulativen Leerstand und Abriss. Es geht um die Existenz von sieben Bestandsmietparteien und mehr als 60 ehemals Obdachlosen, die wohl kaum irgendwo anders eine Wohnung finden werden. Die spekulative Absicht des Eigentümers ist bekannt. Von einer Bezirksverwaltung muss man erwarten, dass sie die ganze Klaviatur der ihr zur Verfügung stehenden Instrumente auffährt (Planungsrecht, Ordnungsrecht etc.), statt vorzeitig das Handtuch zu werfen. Sicher ist aber auch: Bis der Bagger anrollt, wird der Kampf um den Erhalt der Häuser weitergehen. Gut so!

Niklas Schenker ist Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses und Sprecher für Mieten, Wohnen, öffentlichen Wohnungsbau und Wohnungsbauförderung der Linksfraktion.



Foto: Matthias Coers

Dem vielleicht erfolgreichsten „Housing First"-Projekt der Republik droht weiter der Abriss.

Spendable Immobilienlobby

Großspenden an Parteien sind ein Demokratieproblem

Von Timo Lange/LobbyControl

Vor einigen Wochen wurden die Finanzberichte der im Bundestag vertretenen Parteien veröffentlicht. Bei der Analyse der Spendeneinnahmen, die LobbyControl regelmäßig vornimmt, fiel sogleich auf: Die Bau- und Immobilienwirtschaft lag wieder ganz vorne – und besonders die CDU profitierte von den großzügigen Parteispenden aus der Branche.

820.000 Euro – um auf diese Summe zu kommen, müsste ein durchschnittlicher Haushalt in Deutschland 222 Monate das gesamte verfügbare Einkommen sparen. Diese Summe spendete der Bauunternehmer Christoph Gröner im Jahr 2020 an die CDU. Im Ranking der Großspenden an politische Parteien im Jahr 2020 steht Gröner damit an der Spitze, noch vor den Verbänden der Metall- und Elektroindustrie, hinter denen Konzerne wie Mercedes oder Siemens stehen.

Besonders brisant ist, dass Gröner mit seinen Spenden offenbar gegen den Berliner Mietendeckel vorgehen wollte. Sogenannte Einflussspenden sind laut Parteiengesetz verboten. Aber: Eine Partei zu unterstützen, weil man sich davon verspricht, dass sie die eigenen Interessen mitvertritt, das ist nicht verboten. Dazwischen liegt nur ein schmaler Grat, wie dieses Beispiel zeigt. Die Berliner CDU zeigte sich bei Spendeneingang hoch erfreut. Man wisse, „wie sehr ihm Berlin am Herzen liegt", sagte der Generalsekretär der CDU Berlin, Stephan Evers, damals. Die Spende sei ermutigend, und es sei „ein großer Vertrauensbeweis", solch große Unterstützung aus der Gesellschaft zu erfahren. Verblüffende Wortwahl. Was Gröner wohl mehr am Herzen liegen dürfte als Berlin an sich, sind die Renditeaussichten seiner Investitionen dort. Nur sehr wenige Menschen können es sich leisten, eine Partei mit hohen sechs- oder gar siebenstelligen Spenden zu unterstützen – und damit ihrer politischen Auffassung und ihren Interessen mehr Gewicht zu verleihen. Solche Großspenden sind eben keine freundliche Unterstützung „aus der Gesellschaft", sondern meist interessengeleitete Zuwendungen von Superreichen, Konzernen und ihren Verbänden.

Timo Lange ist Analyst und Referent für Transparenz- und Lobbyregulierung im Berliner Büro der gemeinnützigen Organisation LobbyControl e.V. Mehr Informationen unter www.lobbycontrol.de



Für die Demokratie ist das problematisch: Daher fordert LobbyControl einen Deckel für Parteispenden, wie er in den meisten anderen EU-Ländern längst besteht.

Unabhängige Politik gefährdet

Auch der Staatsrechts-Professor Ulrich Battis sah die Gröner-Spenden an die CDU kritisch: „Wenn ein Landesverband einer Partei von einem Immobilienunternehmer 800.000 Euro für Fragen der Baupolitik erhält, muss er damit rechnen, dies von der Konkurrenz und der Presse vorgehalten zu bekommen. Das höchste Gut der Politik ist die Glaubwürdigkeit und die leidet", sagte Battis dem *Tagesspiegel*. Gröner war allerdings bei weitem nicht der einzige aus der Immobilien- und Baubranche, der der CDU Spenden zukommen ließ. Ein Blick in den letzten Rechenschaftsbericht zeigt, dass insgesamt mindestens 1,85 Mio. Euro aus der Branche an die CDU flossen. Die Summe ist vermutlich noch deutlich höher, da nur Spenden über 10.000 Euro namentlich genannt werden müssen, auch das ist ein Problem. Sechsstellige Zuwendungen aus der Branche erhielt die CDU neben Gröner auch vom Kölner Immobilienguru Christoph Kahl sowie von Dietmar Bücher und seiner Baufirma. Betrachtet man nur die Spenden über 10.000 Euro von juristischen Personen, also im Wesentlichen von Firmen und Verbänden, kommen zu Gröners, Kahls und Büchers Zuwendungen damit noch rund 500.000 Euro hinzu, nur an die CDU wohlgemerkt. Die Lobbyspenden aus der Immobilienbranche werfen ein Schlaglicht darauf, was bei der Finanzierung der Parteien nicht stimmt. Großspenden beschädigen die Glaubwürdigkeit unabhängiger Politik und lassen den Einfluss einzelner Vermögender ungebührlich wachsen.

Die Parteien müssen viel zu spät und zu wenig ihrer Finanzen offenlegen. Das muss sich ändern und daher setzen wir uns für eine umfassende Reform der Parteien- und Wahlkampffinanzierung ein. Die Ankündigungen der Ampelkoalition dazu reichen bislang nicht aus.

Rechtsfreie Räume

Ein neues Buch untersucht das Konzept der Privatstädte

Von Jutta Blume

Unternehmen sollen in von ihnen selbst geführten Enklaven die Aufgaben des öffentlichen Sektors übernehmen, die Justiz soll in die Hände privater Schiedsgerichte gelegt werden, demokratische Teilhabe weitgehend außer Kraft gesetzt werden. In „Privatstädte“ beschäftigt sich der Soziologe Andreas Kemper mit den Akteur/innen der Privatstadt-Bewegung, ihrer Ideologie und ersten Privatstadtprojekten im zentralamerikanischen Honduras.



Foto: Matthias Coers

Das Buch beginnt mit einer Begriffsklärung. Kemper legt dar, dass die oft verwendeten Bezeichnungen „Libertarismus“ oder „Anarcho-Kapitalismus“ den Wesenskern der Ideologie der radikalen Kapitalist/innen verschleiern. Sowohl die ursprünglich sozial-anarchistischen Ideen des Libertarismus, als auch die herrschaftsfreie Gesellschaft des „Anarchismus“ werden in den Privatstädten nicht angestrebt. Die von Unternehmen gemanagten Städte wären ausschließlich kapitalistisch organisiert. „Der Kapitalismus ist zwangsläufig eine Herrschaftsform, da er durch das Privateigentum an Produktionsmitteln organisiert ist“, so Kemper. Die Ideologie hinter der Privatstadt-Bewegung nennt Kemper „Enklaven-Proprietarismus“. „Es geht dabei darum, Menschen innerhalb dieser Städte ihrer Rechte zu berauben, das heißt, ihnen die Mitbestimmung und die demokratische Verfügungsgewalt (...) zu entziehen.“ Damit geht die Idee der Privatstädte auch viel weiter als die von bereits realisierten Sonderwirtschaftszonen.

Im zweiten Teil des Buches erläutert Kemper das honduranische Projekt der „Sonderzonen für Beschäftigung und Entwicklung“ (ZEDE), das 2013 ins Leben gerufen wurde. Diese Unternehmensenklaven im Staat sollen sich eine eigene Charta, eine Art Verfassung geben, die wiederum von einem intransparenten und von der Regierung auf unbestimmte Zeit ernannten internationalen Aufsichtsrat genehmigt wird. Dessen Mitglieder gehören zum größten Teil proprietaristischen Netzwerken an. 2020 wurde in Honduras der Start der ZEDE Próspera auf der Insel Roatán bekanntgegeben. Zu deren Charta heißt es bei Kemper: „In Próspera ist eine Form von Ständedemokratie vorgesehen.“ Wahlrecht für die Verwaltung ist dabei an die Größe des Landbesitzes gekoppelt.

Modellprojekt in Honduras

Interessant ist eine Reihe von Persönlichkeiten und Institutionen, die die Entwicklung der Privatstadt Próspera vorangetrieben haben, dazu zählt der deutsche Unternehmer Titus Gebel, dem Aussagen wie folgende zugeschrieben werden: „Wenn Sie einen Sicherheitsdienstleister haben und sich sonst um ihre eigenen Angelegenheiten kümmern können – wozu brauchen Sie dann noch Demokratie?“ Eine Investorenkonferenz für Próspera wurde 2019 von der TUM International GmbH abgehalten, einer hundertprozentigen Tochter der Technischen Universität München. Ebenfalls beteiligt ist der deutsche Architekt Patrik Schumacher, Vorsitzender des renommierten Büros Zaha Hadid Architects, das Bauten für die Privatstadt entworfen hat. Schumacher äußerte sich in einem Interview mit der *Zeit* etwa gegen Datenschutz, Arbeits- und Mieterrechte und ist bestens vernetzt in der proprietaristischen Szene.

Der größte Teil des Buchs widmet sich den verschiedenen Thinktanks, Hochschulen und Persönlichkeiten, die den Proprietarismus vorantreiben, und eignet sich daher bestens als Nachschlagewerk zur politischen Verortung von Beteiligten auch künftiger Projekte. Neben der Demokratie- und Staatsfeindlichkeit vieler Akteur/innen ist auch die offen rassistische Einstellung einiger Vertreter/innen bemerkenswert. Diese ist die logische Konsequenz einer Ideologie, die historische Unterdrückung nicht anerkennen mag und sozialstaatlichen Ausgleich ablehnt: Armut und soziale Benachteiligung muss dann kulturalistisch wie biologistisch hergeleitet werden.

Für Honduras gibt es am Ende Hoffnung: Die neue, linksgerichtete Präsidentin Xiomara Castro trat unter anderem mit dem Versprechen an, die ZEDE rückabzuwickeln, das Gesetz wurde bereits außer Kraft gesetzt. Es bleibt die Frage, was mit den schon in der Umsetzung befindlichen Projekten wie Próspera geschieht.

Andreas Kemper: Privatstädte. UNRAST Verlag, Münster 2022. 14 Euro

Schwaches Mietrecht, starke Investoren

Der griechische Immobilienmarkt zwischen Tourismus und internationalem Ausverkauf

Interview mit Tonia Katerini

MieterEcho: Aus hiesiger Perspektive ist Griechenland ein Land, das man meist zu Reisezwecken besucht. Mediale Aufmerksamkeit hat es in der Zeit der Krise und des Spardiktats durch die Europäische Union bekommen. Was ist aktuell relevant?
Tonia Katerini: Der Tourismus ist in Griechenland und Athen ein entscheidender Faktor. Einige Häuser von Airbnb sind im Zuge der Corona-Krise auf den Wohnungsmarkt zurückgekehrt, allerdings mit teuren Mieten – renoviert und neu möbliert. Für Menschen mit geringem Einkommen und Bedarf nach erschwinglichem Wohnraum hatte dies keine Bedeutung.
Wir sehen jetzt allerdings ein anderes Phänomen: Leerstehende Gebäude, darunter alte Büros in heruntergekommenen Gegenden, werden nun von Unternehmen aufgekauft, um daraus kleine Boutique-Hotels und andere, sehr kostspielige Unterkünfte zu machen.

Wer sind die Nutzergruppen – Start-ups, Digitalwirtschaft?
Sicherlich gibt es einige Räume für Digitalarbeiter/innen, doch die meisten sind auf Tourist/innen ausgerichtet, die immer zahlreicher kommen. Denn Athen ist im Vergleich zu anderen europäischen Städten sehr günstig. Zudem kann man die Stadtreise mit einem Urlaub auf den Inseln verbinden. Viele kommen für drei bis vier Tage nach Athen und setzen dann über.

Gibt es in den Gebäuden keine Wohnungen für die Bevölkerung?
Es sind reine Ferienwohnungen. Meist haben sie eine Art Dachgarten für Bars, um bspw. die Akropolis zu sehen. Bei passender Größe finden sich oft auch Swimmingpools auf dem Dach.
Dazu kommt, dass es in Athen überhaupt keinen Mieterschutz mehr gibt, außer einer Schutzklausel, dass es keine Vertragsdauer von unter drei Jahren geben darf. Vom nächsten Tag an kann der Eigentümer Sie ohne Gerichtsverfahren vor die Tür setzen. Vor der Krise von 2008 gab es zahlreiche Mieterschutzmaßnahmen, die aber durch die Politik der Troika zunichte gemacht wurden – der Markt sollte nicht kontrolliert werden.
Zuvor konnte der Eigentümer bei Vertragsende höchstens einen Aufschlag von 10% verlangen. Wenn Sie bereit waren, dieses Geld zu zahlen, konnte der Eigentümer Sie nicht loswerden. Die einzigen Kündigungsmöglichkeiten waren gerichtlich bestätigter Zahlungsverzug und Eigenbedarf.

Die starke Immobilienlobby scheint ihre Interessen unbegrenzt durchsetzen zu können?
Es gibt in Griechenland keine starken Mietervereinigungen. Hingegen ist das nationale Komitee der Eigentümer sehr stark. Es ist hier schwierig, eine große Mieterbewegung aufzubauen. Man kann den großen Eigentümern nur schwer die Stirn bieten, da es viele Kleineigentümer gibt. Eine Bewegung könnte lediglich den Staat auffordern, bestimmte Maßnahmen zu ergreifen. Dabei wäre es nötig, die großen Eigentümer von den kleinen zu unterscheiden, denn in Griechenland sind 30 bis 40% der Eigentümer Kleineigentümer, die ein oder zwei Wohnungen besitzen. Oft bessern sie mit den Mieteinnahmen ihre kleine Rente auf.

Die Orientierung auf Wohneigentum ist in Griechenland von hoher Bedeutung. Woher kommt das?
In Griechenland wurde, wie in anderen Ländern Südeuropas, das mediterrane Wohnmodell angewandt. Zu Beginn der Krise lag die Wohneigentumsquote in Griechenland bei 86%. Die meisten Mieter/innen rechneten damit, dass sie eines Tages ihr eigenes Haus besitzen würden. Mieter/in zu sein galt als Übergangsphase. Nach dem Zweiten Weltkrieg erlebten wir in Griechenland einen Urbanisierungsboom. Viele Menschen aus dem landwirtschaftlichen Raum kamen in die Städte. Zu jener Zeit haben die USA mit dem Marshallplan große Kapitalströme ins Land gelenkt, um die politische Kontrolle zu erlangen. Es sollte der private Bausektor gefördert werden, so wurden keine hohen Steuern erhoben und Gesetze erlassen, als Anreize zum Bau von günstigen Eigentumswohnungen. Gekauft wurde nicht über Kredite, sondern mit dem eigenen Einkommen. Selbst Arbeiter/innen konnten durch den Verkauf von alten Häusern oder Land in ihren Dörfern eine Wohnung in den Städten erwerben. Außerdem wurde den ärmsten Menschen sogar erlaubt, illegale Bauten zu errichten.

Heute ist der Wohnungsmarkt zunehmend kreditfinanziert. Wie kam es dazu?
Anfang der 1990er betraten die Banken den griechischen Markt und begannen, Kredite zu vergeben. Das war noch bevor die sozialistische Regierung unter PASOK die Gehälter erhöhte. Die höheren Einkommen bewirkten wiederum einen Anstieg der Mieten. Also verlautbarten die Banken: „Du zahlst einfach den gleichen Betrag wie für die Miete, nimmst einen Kredit auf und eines Tages besitzt du ein Haus!“ Doch so funktionierte das nicht, die Profitrate bei Krediten war enorm. Die Kredite verteuerten die Häuser oftmals um das Dreifache, was es wiederum unmöglich machte, ein Haus ohne Kredit zu kaufen. Diese Immobilienpreis-Blase hielt bis 2008 an, als die Regierung den Bankrott des Landes verkündete.

Welche Folgen hatte die Krise für die Bevölkerung?
Es wurden Gehälter gekürzt, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Sektor,







Ein von der EU-Troika deregulierter Mieterschutz, Touristifizierung und Massenverarmung mit geplatzten Hypotheken. Mehr als genug Gründe, sich zu organisieren.
Fotos: Matthias Coers

und viele Menschen verloren ihre Arbeitsplätze. Damit begann das heute größte Wohnungsproblem Griechenlands: Menschen verlieren ihre Häuser aufgrund von Verschuldung. Viele Menschen haben Hypotheken auf ihre Erstwohnung aufgenommen. Dazu kommt die Verschuldung für Steuern und Versicherungssysteme. Die Banken haben ein Moratorium zwischen Staat und Banken durchgesetzt, dass zuerst die Schulden bei der Bank beglichen werden müssen.

Welche Proteste sind daraufhin entstanden?

Wir haben unsere Gruppe „Pleistiriasmoi Stop“ („Stoppt die Auktionen“) gegründet, mit zwei Hauptforderungen: Der Schutz der eigenen vier Wände müssten beibehalten und die Schulden der kleinen Eigentümer reduziert werden. Die Schulden sind durch die Gewinne der Banken massiv angestiegen, während diese Staatsgeld erhielten, um die Ausfälle der Eigentümer/innen zu decken. Doch das verbesserte nicht deren Situation, die Banken kassierten einfach das Geld. Zwischen 2013 und 2020 gab es Jahr für Jahr Verschlechterungen der Gesetzeslage. Am Anfang hieß es, dass Häuser von Menschen, deren Kredit eine bestimmte Summe übersteigt, nicht mehr geschützt werden. Dann wurde beschlossen, man werde keine Wohnungen mehr schützen, deren Marktpreis über einem bestimmten Betrag liegt. Im Jahr 2020 gab es dann ein neues Gesetz, welches jeglichen Schutz aufhebt. Die Banken können jede/n in den Privatkonkurs treiben. Dann müssen die Menschen alle Gebäude in ihrem Besitz – das Haus, in dem sie leben, eine kleine Urlaubshütte, ein Geschäft für ihr Unternehmen – hergeben. All das wird versteigert, um die Schulden zu begleichen. Seit 2020 nehmen die Auktionen stark zu. Wegen Covid gab es zwar ein kleines Moratorium von sechs Monaten. Doch jetzt haben wir die erste Welle von Zwangsräumungen. Die Auktionen fanden früher vor Gerichten statt, und die Bewegung war in der Lage, sie zu stoppen. Jetzt werden die Versteigerungen online durchgeführt. Also konnten wir sie nicht mehr aufhalten und protestieren deshalb wie die Menschen in Spanien vor den Banken usw.



Foto: Matthias Coers

Tonia Katerini ist ehemalige Präsidentin der Vereinigung griechischer Architekt/innen und engagiert in Athen bei *Pleistiriasmoi Stop* gegen Zwangsversteigerungen, Räumungen und explodierende Wohnkosten, als Teil der *European Action Coalition for the Right to Housing and to the City*.
http://pleistiriasmoistop.blogspot.com
https://housingnotprofit.org

Wo seht ihr heute eure Aufgaben?

Die Menschen sind sehr verängstigt, da sie sich nicht vorstellen konnten, dass es so weit kommen würde. Wenn nun all diese Menschen auf den Mietmarkt kommen, wird sich das Problem der Mieter/innen verschärfen. Die Eigentumsquote an Wohnungen ist in nur 10 Jahren von 86% auf 76% gesunken.

Auf der anderen Seite erleben wir einen großen Gentrifizierungsangriff. Es gibt etliche Großprojekte, die keiner staatlichen Kontrolle, keinen Gesetzen und keiner städtischen Diskussion unterliegen. Dazu gehört die Umwandlung des alten Flughafengeländes in eine Stadt mit 25.000 Einwohnern. Dort sollen Wohlbetuchte aus arabischen Ländern, China und anderswo hinziehen, um eine perfekte Stadt am Meer zu genießen, mit Kasinos, Luxus-Einkaufszentren und einem wunderschönen Park im Inneren. Der Staat hat das Gebiet zu einem sehr niedrigen Preis an das Unternehmen Lambda Development veräußert, ist aber verpflichtet, die gesamte Infrastruktur, das Wasser, die U-Bahn und die Straßen bereitzustellen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führten Matthias Coers und Grischa Dallmer.



Illustrationen: nmp

Mieter/innen fragen – wir antworten

Mietermehrheit und Mieterwechsel

Von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Ich habe im Jahr 2010 mit vier Freunden eine große Wohnung in Schöneberg angemietet, um diese Wohnung mit Kenntnis des Vermieters als Wohngemeinschaft (WG) zu nutzen. Wir standen alle fünf als Hauptmieter im Mietvertrag. Wir waren damals zwischen 25 und 35 Jahre alt, gingen unterschiedlichen Tätigkeiten nach, verwandtschaftliche Verhältnisse bestanden nicht. Als nach drei Jahren meine inzwischen ausgezogenen vier Freunde aus dem Mietverhältnis ausscheiden wollten und dafür die ihm bereits bekannten vier Untermieter in das Mietverhältnis eintreten wollten, fertigte der Vermieter einen entsprechenden Nachtrag zum Mietvertrag, verlangte gleichzeitig aber eine Erhöhung der Miete um rund 200 Euro, womit wir einverstanden waren. Auch ein Jahr später stimmte er nochmals dem Austausch eines Mieters zu. Als nun erneut zwei meiner Mitmieter ausziehen und aus dem Mietverhältnis entlassen werden wollten, verweigerte unser Vermieter die Zustimmung zu deren Ausscheiden und der gleichzeitigen Aufnahme von zwei anderen Freunden in das Mietverhältnis. Nach meiner Kenntnis haben Wohngemeinschaften aber doch einen Anspruch auf Zustimmung zum Austausch einzelner Mieter. Oder nicht?

Tatsächlich hätten Sie in den letzten Jahren in Berlin gute Chancen gehabt, den von Ihnen gewünschten Hauptmieterwechsel mit einer Klage zu erzwingen. Die Mehrzahl der Berufungskammern für Wohnraummietsachen am Landgericht Berlin und entsprechend auch die in erster Instanz zuständigen Amtsgerichte gingen davon aus, dass Vermieter einem solchen Austausch einzelner Hauptmieter einer WG-Wohnung dann zustimmen müssen, wenn dem Vermieter von vornherein klar war, dass die Wohnung von einer Wohngemeinschaft genutzt werden sollte. Der Vermieter habe dann bei Vertragsabschluss gewusst, dass die Gemeinschaft nicht auf Dauer angelegt ist und einer gewissen Fluktuation unterliegt.

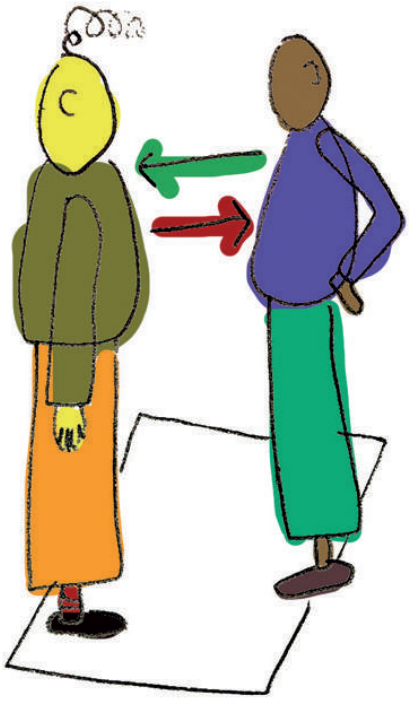
Diese aus Mietersicht erfreuliche Rechtsprechung dürfte sich nun aufgrund eines Urteils des Bundesgerichtshofs vom 27. April 2022 – zu einer vergleichbaren Konstellation wie bei Ihnen – drastisch ändern. Der Bundesgerichtshof (BGH) stellte klar, dass ein solches Recht der Mieter zum Austausch einzelner Hauptmieter nur bei Vorliegen einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung angenommen werden könne. Eine solche kön-



Foto: Matthias Coers

Hans-Christoph Friedmann ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und berät für die Berliner MieterGemeinschaft.

ne zwar nicht nur im Mietvertrag, sondern auch nachträglich, zum Beispiel im Rahmen eines tatsächlich einvernehmlichen Mieteraustauschs, getroffen werden. Für die Annahme einer solchen Vereinbarung reiche es jedoch nicht aus, dass der Vermieter (auch mehrmals) dem Austausch einzelner Hauptmieter zugestimmt habe. Daraus allein lasse sich nicht ableiten, dass er sich verpflichten wollte, auch in Zukunft Auswechslungen von Hauptmietern zuzustimmen.
Zwar ließ der BGH ein kleines „Schlupfloch" offen: Im Einzelfall könnte bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngemeinschaft bilden, etwas anderes gelten, wenn sowohl Vermieter als auch Mieter bei Vertragsabschluss davon ausgehen, dass in kurzen Abständen ein häufiger Bewohnerwechsel stattfinden wird. Es bleibt abzuwarten, wie die Berliner Gerichte im Falle von studentischen Wohngemeinschaften das Urteil des Bundesgerichtshofs umsetzen werden. In Ihrem Fall dürfte aber eine solche Ausnahme nicht gegeben sein.
(Siehe hierzu auf unseren nachfolgenden Rechtsprechungsseiten das Urteil des BGH, VIII ZR 304/20.)



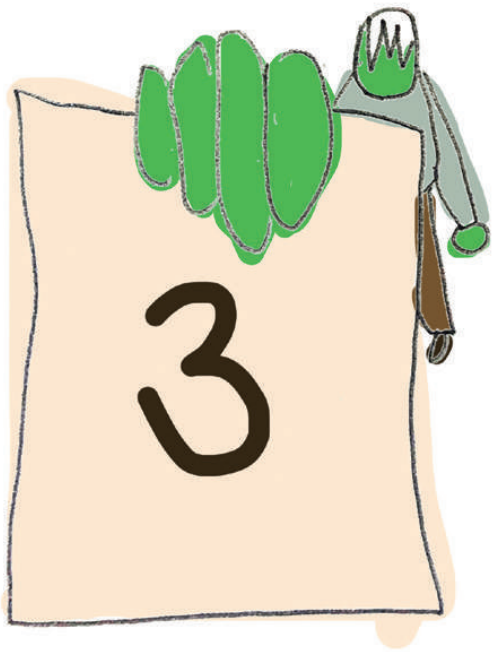
Mieter/innen einer Wohngemeinschaft haben in der Regel nur noch bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung einen Anspruch auf Auswechslung von Hauptmieter/innen.

Die beiden Freunde möchten aber möglichst rasch zu ihren Freundinnen ziehen. Müssen wir nun alle die Wohnung kündigen oder müssen die zwei weiter bei uns wohnen bleiben?
Nein. Es gibt keine Benutzungspflicht für die Wohnung, die beiden können also ausziehen. Gleichzeitig können Sie eine Untermieterlaubnis für zwei neue Mitbewohner verlangen (wenn Ihnen diese verweigert wird, lassen Sie sich beraten). Ein Problem könnte für die ausziehenden Mitmieter sein, dass sie dennoch weiter Mieter der Wohnung bleiben, das heißt, dass sie auch weiterhin neben Ihnen (dem in der Wohnung verbleibenden Mietern) für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis voll haften. Sie müssen also intern mit den beiden ausziehenden Freunden klären, ob und gegebenenfalls wie lange bzw. gegen welche Sicherheiten sie bereit sind, an das Mietverhältnis gebunden zu bleiben, an dem diese selbst gar kein Interesse mehr haben. Auch hierzu können Sie sich natürlich bei der Berliner MieterGemeinschaft beraten lassen.

Wir sind drei Schulfreunde aus Kempten und möchten nach dem Abitur nun zum Studieren nach Berlin ziehen. Wir haben auch alle bereits Studienplätze für das nächste Wintersemester erhalten. Wir suchen schon seit einiger Zeit nach einer Wohnung, die wir gemeinsam als Wohngemeinschaft nutzen können. Wir haben nun das Angebot bekommen, eine Dreizimmerwohnung in Moabit anzumieten. Der Vermieter weiß auch, dass wir die Wohnung als Wohngemeinschaft nutzen wollen und hat damit keine Probleme. Allerdings wissen wir alle nicht, wie lange wir in Berlin studieren werden, einer meiner Freunde plant zum Beispiel, sobald wie möglich ein Studienjahr im Ausland zu verbringen. Wir sollen alle drei als Hauptmieter in dem Mietvertrag stehen. Kürzlich habe ich in der Zeitung gelesen, dass nach einem neuen Urteil ein Anspruch auf Auswechslung einzelner Hauptmieter üblicherweise nicht mehr bestehen soll. Wie können wir das mit dem Vermieter regeln?
Es ist richtig, dass nach dem kürzlich veröffentlichten Urteil des BGH vom April (siehe oben) ein Anspruch auf Auswechslung einzelner Hauptmieter nur noch in wenigen Ausnahmefällen bestehen dürfte. Ein solcher könnte bei Ihnen als junge Studenten zwar vorliegen. Wie sich die Rechtsprechung der Amtsgerichte und des Landgerichts Berlin hierzu nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs entwickeln wird, ist aber derzeit noch völlig offen. Die einzig sichere Methode, sich einen solchen Anspruch zu sichern, ist daher eine entsprechende Regelung im Mietvertrag, wonach der Vermieter verpflichtet ist, unter bestimmten Voraussetzungen („Zumutbarkeit" des Wechsels – also insbesondere Solvenz des neuen Mieters) einem solchen Austausch zuzustimmen. Falls einer von Ihnen plant, langfristig in Berlin zu bleiben, könnte man auch mit dem Vermieter darüber verhandeln, nur diese Person als Hauptmieter in den Vertrag aufzunehmen; zusätzlich müsste dann die Erlaubnis zur Untervermietung an zwei weitere Personen vereinbart werden. Ich empfehle Ihnen auf jeden Fall, sich vor Unterzeichnung des Mietvertrages beraten zu lassen.

Nach über 20 Jahren möchte ich nach dem Auszug meines Lebensgefährten aus einem kleinen Ort in Thüringen nach Berlin zurückziehen. Es hat sich auch die Möglichkeit ergeben, dort bei einer Freundin einzuziehen. Ich habe Mitte Juli den Mietvertrag für meine Wohnung in Thüringen zum 31. Oktober 2022 gekündigt. Der Vermieter hat mir die Kündigung nun zum 31. Januar 2023 bestätigt. Tatsächlich heißt es in meinem Mietvertrag aus dem Jahr 1999 in § 2 „Das Mietverhältnis beginnt am 1. Januar 2000 und endet am 31.12.2000. Es verlängert sich danach, soweit es nicht sechs Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, auf unbestimmte Zeit. Die Kündigungsfrist beträgt dann sechs Monate". Ist das überhaupt zulässig? Beträgt die Kündigungsfrist für Mieter nicht stets drei Monate?
Nach aktuellem Recht kann die dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter tatsächlich nicht verlängert werden (§ 573c Abs. 4 BGB). Diese Regelung gilt allerdings erst für Mietverträge, die ab dem 1. September 2001 (Inkrafttreten der „großen Mietrechtsreform") abgeschlossen wurden. Nach dem zuvor geltenden Recht konnten – wie bei Ihnen – auch längere Kündigungsfristen vereinbart werden. Diese sind dann weiterhin wirksam. Sie sollten also versuchen, mit Ihrem Vermieter eine günstigere Einigung zu erzielen. Falls dies nicht möglich ist, werden Sie die Miete wohl bis zum 31. Januar 2023 zahlen müssen. Sie müssen die Wohnung dann natürlich auch nicht vorher zurückgeben. Sofern der Vermieter irgendwelche Umbauten vor der Weiterverwendung der Wohnung plant, bietet dies häufig einen Ansatzpunkt für Verhandlungen, um die doppelte Mietbelastung zu reduzieren.

Man kann ihm zum Beispiel anbieten, die Wohnung bereits nach drei Monaten, also zum 31. Oktober 2022 zurückzugeben – so dass er bereits mit den Arbeiten beginnen kann – aber noch einen weiteren Monat (November) die Miete zu zahlen.



Die Kündigungsfrist für Wohnraum-Mieter/innen beträgt in der Regel drei Monate, Ausnahmen sind jedoch möglich.

Ich habe seit dem Sommersemester 2022 einen Studienplatz in Berlin. Die Wohnungssuche war sehr schwierig, weshalb ich froh war, als ich das Angebot eines Ehepaars in Lichterfelde gesehen habe, das ein durch den Auszug ihrer Tochter freigewordenes Zimmer in ihrem Einfamilienhaus in Lichterfelde vermieten wollte. Wir wurden uns schnell einig, sie vermieteten mir das voll möblierte Zimmer ihrer Tochter. Die Einrichtungsgegenstände wurden im Mietvertrag detailliert aufgeführt. Bad, Küche, Wohnzimmer und Garten nutzten wir gemeinsam. Als Kündigungsfrist nennt der Vertrag drei Monate. Leider wurde aber das Zusammenwohnen mit dem Ehepaar immer unangenehmer, ich wurde ständig kontrolliert und sollte auch keine Besucher empfangen. Glücklicherweise habe ich nun ein Zimmer in einer WG gefunden, welches ich ab 1. August 2022 beziehen kann. Ich habe auf Anraten einer Freundin, die Jura studiert, am 10. Juli 2022 dem Ehepaar meine Kündigung zum 31. Juli 2022 übergeben. Meine Vermieter meinen jedoch, dass die Kündigungsfrist laut Vertrag bis 31. Oktober 2022 laufe und ich bis dahin die Miete zahlen müsse. Wer hat Recht?

Grundsätzlich beträgt die Kündigungsfrist für Wohnraummieter drei Monate. Allerdings gibt es Ausnahmen, so wie in Ihrem Fall. Da das von Ihnen gemietete Zimmer Teil der von Ihren Vermietern selbst genutzten Wohnung ist und außerdem von den Vermietern laut Mietvertrag überwiegend mit Einrichtungsgegenständen versehen und vermietet wurde, konnten Sie die Wohnung gemäß § 573c Abs. 3 BGB bis spätestens am 15. Juli 2022 zum 31. Juli 2022 kündigen. Die Vertragsvereinbarung zur längeren Kündigungsfrist ist – soweit Sie Ihr Kündigungsrecht betrifft – gemäß § 573c Abs. 4 BGB unwirksam, sie würde nur für Ihre Vermieter gelten. Ihre Freundin hat folglich Recht, Sie können das Zimmer (von allen Ihren eigenen Sachen geräumt und mit allen in Ihrem Besitz befindlichen Schlüsseln) am 31. Juli 2022 (oder früher) zurückgeben und brauchen ab August keine Miete mehr zu zahlen. Bei der Rückgabe sollte unbedingt eine Zeugin/ein Zeuge dabei sein. Den Zustand des Zimmers (und der Ihnen überlassenen Einrichtungsgegenstände) sollten Sie vor Rückgabe fotografisch dokumentieren und von den Zeugen mit Datum bestätigen lassen. Weitere Hinweise zum Verhalten bei der Übergabe – insbesondere bei einem problematischen Verhältnis mit den Vermietern – können Sie über die Mieterberatung erhalten.

Ich habe 2004 gemeinsam mit meinem bisherigen Freund eine Wohnung in Friedrichshain gemietet. Nun haben wir uns getrennt und ich möchte zu meinem neuen Freund in Leipzig ziehen. Ich habe daher den Mietvertrag gekündigt. Der Vermieter wies meine Kündigung zurück und behauptet, wir könnten das Mietverhältnis nur beide kündigen. Mein Exfreund will das Mietverhältnis aber alleine weiterführen und ich möchte natürlich, dass er in der Wohnung bleiben kann. Er verdient gut und könnte sich die Wohnung leisten. Wir baten den Vermieter daher nochmals, nur mich aus dem Mietverhältnis zu entlassen und das Mietverhältnis nur mit meinem Exfreund fortzuführen. Der Vermieter ist zwar grundsätzlich bereit, ihn als alleinigen Mieter zu akzeptieren, möchte aber gleich einen neuen Vertrag machen mit einer wesentlich höheren Miete (10% über der ortsüblichen Miete, das wären über 150 Euro Unterschied). Können wir den Vermieter nicht zwingen, den alten, auch in anderen Punkten viel günstigeren Mietvertrag ohne mich fortzuführen?

Leider nicht. Etwas anderes könnte nur bei Ehegatten gelten (§ 1568a BGB). Ansonsten können bei mehreren Hauptmietern immer nur alle gemeinsam das Mietverhältnis kündigen, Ihre Kündigung war somit tatsächlich unwirksam. Ihr ehemaliger Freund wird sich also auf die Bedingungen Ihres Vermieters einlassen müssen. Natürlich sollte er versuchen, über die Miethöhe zu verhandeln, letztlich ist er dabei aber in keiner guten Position, da Ihrem Vermieter die Mietpreisbremse offenbar bekannt ist und er diese auch berücksichtigen will. Eine Alternative zum Abschluss eines neuen Vertrags mit höherer Miete gibt es: Sie lassen alles wie es ist und behalten den alten Mietvertrag. Das hätte für Ihren Freund große finanzielle Vorteile; allerdings bleiben Sie dann weiterhin mit allen Pflichten an das Mietverhältnis gebunden, haften also insbesondere weiterhin neben Ihrem Freund für die Mietzahlungen. Diese Variante dürfte daher nur in Frage kommen, wenn Ihr beider Verhältnis auch künftig und langfristig sehr gut und freundschaftlich sein wird und Sie Ihrem Exfreund vertrauen.



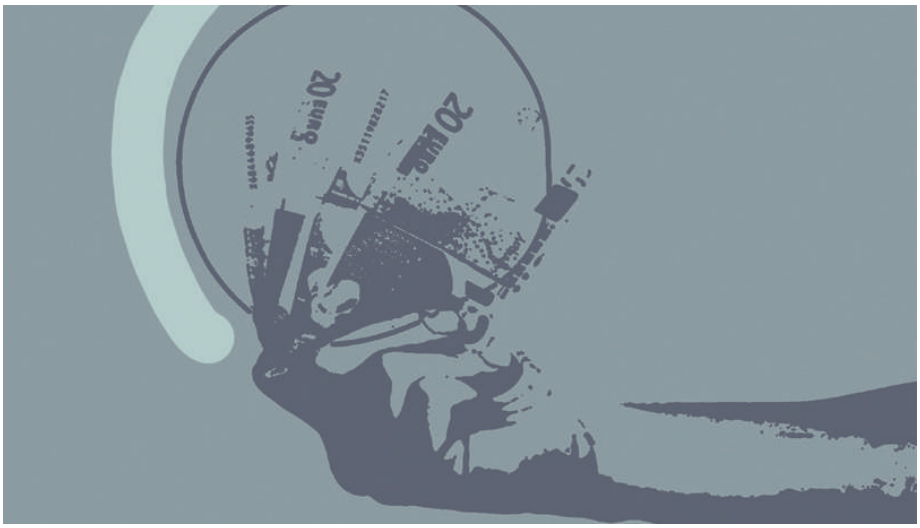
Mehrere Hauptmieter/innen können das Mietverhältnis immer nur alle gemeinsam kündigen.

LG Berlin
Urteil vom 25. Mai 2022
AZ: 66 S 49/21
(AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 14. Januar 2021
AZ: 14 C 225/18)

Erlaubnis zur Untervermietung und Untermietzuschlag

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

1. Will ein Mieter nach dem Auszug seiner ursprünglichen zwei Mitmieter die Wohnung weiterhin zu dritt – dann mit zwei Untermietern – bewohnen, darf der Vermieter die Erlaubniserteilung nicht von der Zahlung eines Untermietzuschlags abhängig machen.
2. Zahlt der Mieter in einem solchen Fall den geforderten Zuschlag zunächst „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht", kann er die gezahlten Beträge vom Vermieter zurückfordern.



Vermieter dürfen nur unter besonderen Voraussetzungen einen Untermietzuschlag verlangen. Nach § 553 Abs. 2 BGB ist das der Fall, wenn dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist. Bleibt die Anzahl der Wohnungsnutzer gleich, ist eine Erhöhung in der Regel nicht gerechtfertigt.

Der Mieter einer Dreizimmerwohnung in Friedrichshain nutzte diese seit dem Ausscheiden seiner ursprünglichen zwei Mitmieter und Mitbewohner aus dem Mietverhältnis in den Jahren 2004 und 2005 jeweils mit zwei Untermietern. Die Vermieter erteilten ihm zunächst bei Wechsel der Mitbewohner jeweils auf Anfrage die Erlaubnis zur Untervermietung an den neuen Mitbewohner. Erstmals im Jahr 2016 knüpfte die Hausverwaltung der inzwischen neuen Vermieter auf entsprechende Anfragen des Mieters die Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung an zwei neue Mitbewohnerinnen an die Bedingung, dass künftig ein monatlicher Untermietzuschlag von 50 Euro pro Untermieterin gezahlt wird. Der Mieter wies in seiner Antwort darauf hin, dass die Wohnung von Anfang an zu dritt bewohnt wurde und er auch künftig nichts anderes beabsichtige, erklärte sich jedoch schließlich „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht" bereit, die geforderten Untermietzuschläge zu zahlen, was er auch tat. Nachdem eine der beiden Untermieterinnen 2018 wieder ausgezogen war, bat der Mieter um Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers an eine neue Untermieterin. Die Hausverwaltung machte die Erteilung der Erlaubnis erneut von der Zahlung eines Zuschlags von 50 Euro auch für die neue Untermieterin abhängig. Der Mieter erklärte nun zunächst, dass er dieses Angebot ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und unter Vorbehalt der Rückforderung annehme. Die Erlaubnis der Hausverwaltung erhielt er jedoch nicht, auch nicht, nachdem er erklärt hatte, die Zahlung des Untermietzuschlags nicht mehr unter den Vorbehalt der Rückforderung zu stellen. Der Mieter forderte daraufhin mit seiner beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg eingereichten Klage die Rückzahlung der bereits gezahlten Untermietzuschläge in Höhe von 1.700 Euro sowie die Erteilung einer „bedingungsfreien" Erlaubnis zur Untervermietung an seine beiden Mitbewohnerinnen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg verurteilte die Vermieter zur Erteilung der begehrten Untermieterlaubnis ohne Bedingungen, also ohne Untermietzuschlag. Es teilte die Auffassung des Mieters, dass in diesem Fall kein Anspruch der Vermieter auf Zahlung eines Untermietzuschlages bestehe. Gemäß § 553 Abs. 2 BGB könne der Vermieter die Erteilung einer geschuldeten Untermieterlaubnis nur dann von der Zahlung eines solchen Zuschlags abhängig machen, wenn ihm anderenfalls die Gestattung der teilweisen Überlassung des Wohnraums nicht zuzumuten sei. Ob dies der Fall sei, richte sich nach dem Hauptmietverhältnis, es komme darauf an, was zwischen den Mietparteien ursprünglich vereinbart wurde. Da die Wohnung hier bereits ursprünglich an drei Personen zum gemeinsamen Wohnen vermietet worden war, ergäbe sich durch die jetzige Nutzung durch einen Hauptmieter und zwei Untermieterinnen „keine Lage, die in dem Mietvertrag 2001 und dem darin vereinbarten Leistungsaustausch nicht bereits abgebildet wäre". Der Vermieter werde also durch die Aufnahme der beiden Untermieterinnen nicht mehr „belastet", als es der Mietvertrag vorsehe. Es sei auch keine wirksame Vereinbarung zwischen dem Mieter und den Vermietern zustande gekommen, wonach er künftig einen Zuschlag von 50 Euro pro Untermieterin zahlen müsse. Dies ergebe sich bereits daraus, dass der Mieter sich in der Korrespondenz gegen die Zahlung des Untermietzuschlags gewehrt und angekündigt hatte, diesen ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zu leisten. Zum anderen wäre eine solche Vereinbarung gemäß § 553 Abs. 3 BGB auch unwirksam gewesen, da die Voraussetzungen für die Erhebung eines solchen Zuschlags nicht gegeben waren. Das Amtsgericht verneinte allerdings einen Rückzahlungsanspruch des Mieters bezüglich der bereits gezahlten Untermietzuschläge und wies die entsprechende Zahlungsklage des Mieters ab. Gemäß § 814 BGB könne nämlich das „zum Zweck der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war". Das Amtsgericht schloss aus der mehrmaligen Mitteilung des Mieters an die Hausverwaltung, dass er die Zuschläge „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht" zahle, dass er selbst gewusst habe, dass er zur Zahlung dieser Beträge nicht verpflichtet sei. Dieser Auffassung des Amtsgerichts folgte das Landgericht Berlin auf die Berufung des Mieters nicht und verurteilte die Vermieter zusätzlich zur bedingungslosen Zustimmung auch zur Rückzahlung der geleisteten Untermietzuschläge in Höhe von 1.700 Euro. Es teilte die Auffassung des Amtsgerichts, dass in diesem Fall – bei gleichbleibender Anzahl der Bewohner – kein Untermietzuschlag verlangt werden könne. Daher stehe, wie auch das Amtsgericht angenommen hatte, dem Mieter grundsätzlich ein Rückzahlungsanspruch zu. Dieser Anspruch sei nach § 814 BGB „nur als Ausnahmefall" zu versagen. Hierfür müsse „die positive Kenntnis der Nichtschuld bei der Erbringung der Leistung zweifelsfrei feststehen". Davon könne wegen der vom Mieter gewählten Formulierung „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht" nicht ausgegangen werden. Mit einer solchen Formulierung wolle der Leistende lediglich die Wirkungen eines Anerkenntnisses ausschließen, die Rechtslage hinsichtlich der Berechtigung

der Forderung der Vermieter solle sich nicht durch die Zahlung selbst verändern. Es stünde wegen der Formulierung aber keineswegs zweifelsfrei fest, dass der Mieter sichere Kenntnis davon gehabt habe, dass er den geforderten Zuschlag nicht zahlen musste.

Anmerkung: Letzteres ist schon deshalb zutreffend, weil die Rechtsprechung zur Berechtigung von Untermietzuschlägen selbst innerhalb des LG Berlin unterschiedlich ist und der Mieter somit keineswegs sicher wissen konnte, wie diese Frage entschieden wird. Besser ist in solchen Fällen jedoch die Formulierung, dass der Zuschlag „nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung" gezahlt wird.

LG Berlin
Beschluss vom 13. April 2022
AZ: 66 S 5/22

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Wird eine vor Einholung entsprechender Genehmigungen ausgesprochene Eigenbedarfskündigung mit dem Wunsch begründet, die gekündigte Wohnung mit einer leeren Nachbarwohnung zusammenlegen und die vergrößerte Wohnung anschließend zum Wohnen und als Büro nutzen zu wollen, handelt es sich um eine unzulässige „Vorratskündigung", wenn die Wohnungen in einem Erhaltungsgebiet liegen und deshalb die erforderliche Genehmigung für die Wohnungszusammenlegung ebenso wie die Genehmigung der teilweisen Zweckentfremdung durch die Nutzung als Büro noch völlig ungewiss ist.

Die Vermieterin einer im „Erhaltungsgebiet Bergmannstraße Nord" gelegenen Wohnung kündigte ihrer Mieterin mit Schreiben vom 2. September 2020 unter Berufung auf Eigenbedarf. Sie behauptete in dem Kündigungsschreiben, die Wohnung mit der leer stehenden Nachbarwohnung verbinden und die dann zur Verfügung stehenden vier Zimmer sowohl zum Wohnen für sich als auch als Büro für eine von ihr geleitete Stiftung verwenden zu wollen. Das Amtsgericht Kreuzberg wies mit Urteil vom 2. Dezember 2021 die Räumungsklage ab, da es die Kündigung als unzulässige „Vorratskündigung" für unzulässig hielt. Die Wohnung liege nämlich in dem „Erhaltungsgebiet Bergmannstraße Nord". In dem Erhaltungsgebiet sei die Zusammenlegung von Wohnungen genehmigungspflichtig und eine solche Genehmigung werde nur in Ausnahmefällen erteilt. Außerdem verstoße die Umwidmung einer Wohnung in ein Büro gegen die geltende Zweckentfremdungsverordnung. Entsprechende Genehmigungen hatte die Vermieterin noch gar nicht beantragt. Dies holte sie dann zwar nach, dennoch hatte auch ihre Berufung beim Landgericht Berlin keinen Erfolg: Auch wenn sie tatsächlich mit Bescheid vom 1. Februar 2022 wegen des Vorliegens besonderer Umstände des Einzelfalls ausnahmsweise tatsächlich die Genehmigung zu dem geplanten Umbau und der geplanten Nutzung erhalten hatte, konnte dies nach Auffassung des Landgerichts nicht nachträglich die zwei Jahre zuvor ausgesprochene Kündigung wirksam machen. Die Wirksamkeit einer solchen Kündigungserklärung setze voraus, dass zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung bereits notwendige Genehmigungen vorliegen. Für die Beurteilung, ob zur Zeit der Erklärung eine Vorratskündigung vorlag, komme es auch nicht darauf an, ob zwei Jahre später weitere Schritte eingeleitet wurden oder eine Genehmigung erteilt worden ist.

AG Mitte
Urteil vom 24. Mai 2022
AZ: 104 C 12/22

Schadensersatz wegen Mängeln der Mietsache

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Befindet sich ein Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels (hier: defektes Kellerfenster) in Verzug, hat er dem Mieter den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

In den mitvermieteten Keller eines Mieters drang auf Grund eines undichten Fensters immer wieder Wasser ein. Der Mieter meldete seiner Vermieterin diesen Mangel mehrmals und forderte sie vergeblich zur Beseitigung auf. Auch eine entsprechende Fristsetzung blieb zunächst ohne Ergebnis. Der Mieter ließ daraufhin Klage auf Beseitigung des Mangels und Ersatz der an seinem Eigentum durch eindringendes Wasser entstandenen Schäden beim Amtsgericht Mitte einreichen. Die Klage ging am 21. Januar 2022 beim Gericht ein, am 27. Januar 2022 ließ die Vermieterin endlich das Fenster abdichten. Der Mangel war ihr spätestens seit Anfang September 2021 bekannt gewesen. Der Mieter nahm daraufhin die Klage bezüglich der Instandsetzung zurück. Das Amtsgericht Mitte erlegte der



Entsteht Mieter/innen durch den Verzug des Vermieters bei der Beseitigung eines angezeigten Mangels an der Mietsache Schaden, muss der Vermieter diesen ersetzen.

Vermieterin auch hinsichtlich dieses Teils der Klage die Kosten auf, da sie sich zum Zeitpunkt der Einreichung der Klage mit der Mängelbeseitigung in Verzug befunden hatte. Außerdem sprach das Amtsgericht dem Mieter Schadensersatz für die nach Ablauf der außergerichtlich gesetzten Frist zur Mängelbeseitigung entstandenen Schäden an seinem Eigentum in Höhe von 200 Euro zu.

LG Berlin
Urteil vom 9. Juni 2022
AZ: 67 S 50/22
(Quelle: BeckRS 2022,12836)

Berliner Mietspiegel 2021 als Begründungsmittel

Ein mit dem Berliner Mietspiegel 2021 begründetes Mieterhöhungsverlangen ist formwirksam.

Das Landgericht Berlin hat das in der Presse vielbeachtete Urteil des Amtsgerichts Spandau vom 24. Januar 2022 abgeändert. Das Amtsgericht hatte die Auffassung vertreten, dass mit dem Berliner Mietspiegel 2021 ein Mieterhöhungsverlangen nicht begründet werden könne und ein solches Erhöhungsverlangen da-

her unwirksam sei. Entsprechend hatte es die Zustimmungsklage des Vermieters abgewiesen. Der Vermieter legte Berufung beim Landgericht ein. Diese Auffassung teilte die Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin nicht. Sie ließ dabei offen, ob sich bei dem Berliner Mietspiegel 2021 um einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel handelt. Das Amtsgericht habe nämlich übersehen, dass die in § 558a Abs. 2 BGB aufgeführten Begründungsmittel nicht abschließend sind. Die gesetzliche Begründungspflicht für Mieterhöhungsverlangen verfolge „allein den Zweck, dem Mieter erste Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens zu geben (…). Diesen Mindestanforderungen zur Vermittlung eines ersten Anhalts genügt der Berliner Mietspiegel 2021 auf jeden Fall“. Er sei daher jedenfalls als formales Begründungsmittel tauglich. Ob er auch geeignet ist, dem Gericht im Wege der Schätzung die Ermittlung der zwischen Vermieter und Mieter streitigen ortsüblichen Vergleichsmiete zu erlauben, ließ das Landgericht offen, da es in diesem Fall hierauf nach seiner Auffassung nicht ankam. Denn auch bei Zugrundelegung des Berliner Mietspiegels 2019 lag die ortsübliche Vergleichsmiete deutlich über der vom Vermieter verlangten Miete. Die Kammer ging im Wege der Schätzung davon aus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbaren Wohnraum im Zeitraum vom 1. September 2018 (Stichtag des Berliner Mietspiegels 2019) bis zum Zugang des Mieterhöhungsverlangens im Juni 2021 jedenfalls nicht so erheblich gesunken sei, dass die vom Vermieter verlangte niedrigere Miete nun die ortsübliche Miete übersteigen würde. Dementsprechend verurteilte das Landgericht den Mieter zur Zustimmung zur Mieterhöhung.

Anmerkung: Auch wenn der Ausgang dieses konkreten Verfahrens für den betroffenen Mieter unerfreulich war, ist die Tendenz der Berliner Rechtsprechung, den Berliner Mietspiegel 2021 als Begründungsmittel zuzulassen (und regelmäßig auch als Schätzgrundlage anzuwenden) insofern für uns Mieter erfreulich, als die alternativen Begründungsmöglichkeiten (Vergleichsmieten, Sachverständigengutachten) regelmäßig weitaus ungünstigere Ergebnisse für die Mieterseite bringen als der Berliner Mietspiegel.



Der Berliner Mietspiegel 2021 ist zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens tauglich.

BGH
Urteil vom 27. April 2022
AZ: VIII ZR 304/21

Hauptmieterwechsel bei einer Wohngemeinschaft

a) Enthält ein Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, zu einem Austausch einzelner Mieter keine Regelung, ist im Wege einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärungen (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen sollte.
b) Allein aus dem Vorliegen eines Mietvertrags mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, kann nicht auf einen derartigen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden. Vielmehr bedarf es hierfür konkreter Anhaltspunkte.
c) Nach den Umständen des Einzelfalls kann den Willenserklärungen der Parteien die Vereinbarung eines – unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit des eintretenden Mieters stehenden – Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zum Austausch eines Mitmieters insbesondere dann zu entnehmen sein, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss übereinstimmend davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich aufgrund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Dies kann insbesondere bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngemeinschaft bilden, der Fall sein.

Im Jahr 2013 mieteten sechs junge Männer im Alter von 25-34 Jahren eine Siebenzimmerwohnung, um diese als Wohngemeinschaft zu nutzen. Mit einem Nachtrag zum Mietvertrag vom 21. Februar 2017 vereinbarten die Vermieterin, die damaligen Mieter und sechs weitere Personen, dass fünf der bisherigen Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden und dieses mit dem verbleibenden ursprünglichen Mieter sowie den sechs hinzukommenden Personen als Mietern fortgesetzt werde. Gleichzeitig wurde eine Mieterhöhung um rund 240 Euro vereinbart. In einem weiteren Nachtrag zum Mietvertrag wurde im Mai 2017 vereinbart, dass einer der im Februar 2017 eingezogenen neuen Mieter wieder ausscheidet und für ihn stattdessen eine weitere Person neu in das Mietverhältnis eintritt. Eine Mieterhöhung fand dieses Mal nicht statt. Im Oktober 2019 verlangten die Mieter von der Vermieterin die Zustimmung zu einem Austausch von vier Mietern. Neue Mieter sollten vier Personen werden, die zu diesem Zeitpunkt bereits als Untermieter in der Wohnung lebten. Dies lehnte die Vermieterin jedoch ab. Die Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin wies die Klage der Mieter auf Zustimmung zu dem begehrten Austausch von Hauptmietern in zweiter Instanz ebenfalls ab, auch die Revision der Mieter blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof verneinte einen Anspruch der Mieter auf den begehrten Austausch von vier Mietern. Ein solcher Anspruch ergebe sich nicht aus den vertraglichen Vereinbarungen, da die sechs ursprünglichen Mieter im Mietvertrag als Einzelpersonen aufgeführt seien und nicht etwa als eine „Wohngemeinschaft in Form einer Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts“. Dass sie gemeinsam als Wohngemeinschaft in der vermieteten Wohnung leben, ändere daran nichts. Auch die beiden Nachträge zum Mietvertrag hätten dessen Konstruktion insoweit nicht verändert. Im Vertrag sei auch nicht vereinbart, „dass den Mietern ein Anspruch auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen soll oder eine solche Einwilligung vorab erteilt wird“. Vielmehr enthalte der Vertrag zur Frage eines nachträglichen Mieter-

wechsels keine Regelung. Auch im Wege der Auslegung könnte den Willenserklärungen der Parteien zu Vertragsschluss und zu den Nachträgen eine derartige Vereinbarung nicht entnommen werden. Die Frage, ob sich auch ohne ausdrückliche Vereinbarung aus dem Mietvertrag und den Nachträgen ein Anspruch auf Zustimmung zu künftigen Mieterwechseln ergebe, sei mittels Auslegung der auf den Abschluss des Mietvertrags und der Nachträge gerichteten Erklärungen der Mietparteien zu beantworten. Maßgeblich sei der wirkliche Wille der Mietvertragspartner, geboten sei hier insbesondere eine nach beiden Seiten interessengerechte Auslegung der Willenserklärungen, bei der neben allen Umständen des Einzelfalls auch die Gebote von Treu und Glauben zu berücksichtigen sind.

Der Bundesgerichtshof widerspricht in seinem Urteil einer verbreitet vertretenen Auffassung (so oder ähnlich zum Beispiel die Zivilkammern 65 und 66 des Landgerichts Berlin), wonach sich ein Anspruch auf Zustimmung zum Austausch einzelner Hauptmieter bereits aus dem Mietvertrag ergebe, wenn der Vermieter an mehrere Personen vermietet, deren Zusammenleben für den Vermieter erkennbar von vornherein auf Fluktuation angelegt ist (was insbesondere bei Wohngemeinschaften von Studenten für den Vermieter schon bei Vertragsabschluss erkennbar sei). Eine solche grundsätzliche und schematische Beantwortung der Frage, ob sich aus einem Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, ein Anspruch auf eine Zustimmung zu einem Mieterwechsel oder gar eine vorweggenommene Einwilligung hierzu ergibt, verbiete sich, da die Auslegung eines Vertrages stets aufgrund der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu erfolgen habe. Im Rahmen dieser Auslegung seien auch die häufig gegenläufigen Interessen der Vertragsparteien zu berücksichtigen. Das Gesetz sehe ein Recht auf den Wechsel von Mietern im Falle einer Mietermehrheit nicht vor. Den Bedürfnissen der Mieter nach Flexibilität sei durch die Möglichkeit zur Untervermietung sowie die für Mieter kurze Kündigungsfrist ausreichend Rechnung getragen. Eine Vereinbarung, die den Mietern einen Anspruch auf Zustimmung zu Mieterwechseln gewährt, gehe daher über die gesetzliche Regelung deutlich hinaus, was ohne besondere Anhaltspunkte regelmäßig nicht von dem Willen beider Parteien getragen sein dürfte. Ein Recht auf Zustimmung zum Mieterwechsel begünstige die Mieter im Vergleich zu der gesetzlichen Lage erheblich. Für einen Vermieter habe ein solches Recht der Mieter zum Mieterwechsel jedoch im Vergleich zur gesetzlichen Lage erhebliche Nachteile. Unter anderem werde er durch die beständige Aufnahme neuer Mieter in einen bestehenden Vertrag erheblich in der Dispositionsfreiheit bezüglich seiner Wohnung eingeschränkt, unter anderem würden sich seine Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen, im Vergleich zu einem Neuabschluss eines Mietvertrages dauerhaft reduzieren. Im Hinblick auf diese häufig gegenläufige Interessenlage von Vermieter und Mietern könne deshalb nicht allein aus dem erheblichen beachtenswerten Interesse der Mieter an einem unkomplizierten und jederzeit möglichen Mieterwechsel auf eine vertragliche Vereinbarung eines Anspruchs auf Zustimmung des Vermieters zu künftigen Austauschbegehren der Mieter geschlossen werden. Vielmehr bedürfe es konkreter Anhaltspunkte, dass der Vermieter den Mietern ein derartiges Recht zugestehen wollte. Bei der Auslegung der zum Vertragsschluss führenden Willenserklärungen sei auch zu berücksichtigen, dass es grundsätzlich Sache der Mieter sei, für eine Vertragsgestaltung zu sorgen, die ihnen einen gesetzlich nicht vorgesehenen Mieterwechsel ermöglicht, da eine solche Vereinbarung vorwiegend in ihrem Interesse liege. Entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten gäbe es. Zum Beispiel könnte ein Mitbewohner als einziger Hauptmieter den Vertrag mit einer entsprechenden Untervermietungserlaubnis abschließen. Denkbar sei auch die Vermietung an eine von den Mietern gegründete (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bei der ein Wechsel der in der Wohnung lebenden Personen durch einen Gesellschafterwechsel ermöglicht wird. Diese Möglichkeiten hätten zwar Nachteile im Vergleich zu einem jederzeit möglichen Mieterwechsel durch Austausch. Es widerspräche jedoch einer nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung, allein wegen der Nachteile der sonstigen Regelungsmöglichkeiten bei einem Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, von einem vereinbarten Auswechslungsrecht der Mieter auszugehen. In Betracht komme eine solche Auslegung im Einzelfall allerdings dann, wenn sowohl die Mieter als auch der Vermieter bei Vertragsschluss ersichtlich davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich aufgrund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Das könne insbesondere bei Studenten der Fall sein. Dies setze allerdings voraus, dass dem Vermieter diese Umstände vor Vertragsschluss bekannt sind und er sich bewusst und in Kenntnis dieser Umstände und der zu erwartenden Fluktuation zu einem Mietvertrag mit mehreren derartigen Mietern entscheidet. Fehle eine schriftliche oder mündliche Abrede über das Recht zu Mieterwechsel, könne sich ein solches auch aufgrund einer nachvertraglichen Vereinbarung ergeben. Auch hinsichtlich solcher späteren Vereinbarungen sei eine nach beiden Seiten interessengerechte Auslegung der auf die Vereinbarung gerichteten Willenserklärungen vorzunehmen. Allein der Zustimmung zu einer – auch wiederholten – konkreten Vertragsänderung, durch die ein oder mehrere Mieter ersetzt werden, könne allein nicht die Gewährung eines Anspruchs auf die Zustimmung zu künftigen Mieterwechseln entnommen werden.



Mieter/innen, die eine Wohnung als Wohngemeinschaft anmieten wollen, sollten sich vor Vertragsabschluss zu den notwendigen vertraglichen Vereinbarungen beraten lassen.

Anmerkung: Der BGH hat mit seinem Urteil die bisherige sehr viel „mieterfreundlichere" Rechtsprechung der meisten Berufungskammern des LG Berlin (mit Ausnahme der ZK 64) stark eingeschränkt, auch wenn er im letzten Punkt im Einzelfall noch eine andere Beurteilung bei Studenten-WGs ermöglicht. Mieter, die eine Wohnung zur Nutzung als Wohngemeinschaft anmieten wollen, werden sich also künftig bereits vor Vertragsabschluss mit den Möglichkeiten einer entsprechend rechtssicheren vertraglichen Vereinbarung befassen müssen.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Bitte beachten Sie rechtsstehende Hinweise!

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

Bitte beachten Sie rechtsstehende Hinweise!

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,
der Senat von Berlin hat die Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Infektionen mit dem Corona-Virus SARS-Cov-2 angepasst. Die Basisschutzmaßnahmen gestatten eine erhebliche Lockerung der bisherigen Corona-Regeln. Aber die Ansteckungszahlen sind immer noch sehr hoch. Zu Ihrem Schutz und dem Schutz der Berater/innen bleiben deshalb als Basisschutz weiterhin die Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske sowie die Abstandspflicht bestehen.
Notwendigen Rechtsrat erhalten Sie in unserer Telefonberatung sowie nach Absprache auch als individuelle telefonische Rechtsberatung. Ist eine persönliche Beratung erforderlich, vereinbaren Sie bitte einen Termin. Betriebskostenberatungen weden ebenfalls nur mit Termin durchgeführt.
Wir bitten Sie, auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung ausschließlich die telefonische Rechtsberatung zu nutzen.
Halten Sie sich bei Terminberatungen strikt an die die Zutritts- und Hygieneregeln und beachten Sie bitte auch die organisatorischen Hinweise zur Beratung. Sie finden diese im Internet unter www.bmgev.de auf der Startseite oder können sie über die Zentrale anfordern.
Bitte beachten Sie auch, dass wir in einigen Beratungsstellen nur Nutzer der Räume sind. Die Träger einiger Einrichtungen verlangen nach wie vor 3G-Nachweise. Bei der Vergabe der Termine werden Sie darüber informiert.
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. Wird Ihnen eine Terminberatung empfohlen, vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle (030 - 2168001) telefonisch einen Termin.
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

BITTE BEACHTEN SIE ZUR CORONA-PRÄVENTION:

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
  🚌 245, 101, 106, M27

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.