MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 447 Februar 2025



Schlechte Bilanz und schlechte Aussichten

Wahlen: Keine Wende der Wohnungspolitik in Sicht

Buchvorstellung christlicher Immobilienmarkt
Do. | 20.2. | 19 Uhr | Neukölln

Stadtpolitische Kurzfilme und Diskussion
Di. | 4.3. | 18:30 Uhr | Kreuzberg
Infos auf Seite 31

Mitgliederversammlungen zur Delegiertenwahl
Infos auf Seite 30

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 – 2168001, Telefax: 030 – 2168515
E-Mail: verwaltung@bmgev.de Webseite: www.bmgev.de
Pressesprecher: Rainer Balcerowiak, E-Mail: presse@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 findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

Bei Fragen zur Zeitschrift MieterEcho: Telefon: 030 – 21002584
Montag bis Donnerstag 10 bis 14 Uhr, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)
Titelbild: Foto: Matthias Coers / Gestaltung: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 15.1.2025

© 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.

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 1,10 € 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

Neukölln Jeden 4. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101, Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167
E-Mail: bmg-neukoelln@systemli.org

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

Schöneberg Jeden letzten Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92
Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße Ⓢ Yorckstraße 🚌 M19

Wedding Jeden 3. Dienstag im Monat, 19 Uhr
Stadtteiladen Rote Ella, Buttmanstraße 1a, Ⓤ Pankstraße

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Marzahn, Spandau, Tempelhof

INHALT

TITEL

4 **Magere Bilanz und fette Gewinne**
Ampel-Koalition als Interessenvertreter der Immobilienlobby
Andrej Holm

7 **BlackRock steht vor der Tür**
Friedrich Merz kann auf nützliche Erfahrungen bauen
Karin Baumert

8 **Keine Antwort unter dieser Nummer**
Nur Linke und BSW beantworteten Fragen zur Wohnungspolitik
Rainer Balcerowiak

10 **Papier ist geduldig**
„Fortschrittsregierung" hat ihren Koalitionsvertrag ignoriert
Rechtsanwalt Marek Schauer

12 **Wohnungsbau auf dem Abstellgleis**
Schuldenbremse verhindert Überwindung der Wohnungskrise
Mechthild Schrooten

14 **Deutschland in der Repräsentationskrise**
Vertrauen in die herrschenden Parteien ist stark gesunken
Ingar Solty

16 **Soziales und Friedensfrage verbinden**
Interview mit Christoph Butterwegge
Rainer Balcerowiak

BERLIN

18 **Armutsfalle Wohnen**
Miet- und Nebenkosten treiben die Armutsgefährdung
Oliver Rast

19 **Ghosting in der Bergfriedstraße**
Kreuzberg: Hausverwaltung stellt sich bei Anfragen tot
Tom Küstner

20 **Kiosk als Protestort**
Zukunft von Karstadt am Hermannplatz weiterhin unklar
Oliver Rast

21 **20 Jahre Hartz IV**
Massenproteste konnten „Arbeitsmarktreform" nicht verhindern
Peter Nowak

WOHNEN INTERNATIONAL

22 **Von den Nachbarn lernen**
Ansätze sozialer Wohnungspolitik in der Schweiz und Dänemark
Matthias Coers und Grischa Dallmer

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Mängelbeseitigung und Mietminderung
Rechtsanwältin Juliane Richter

27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**

IN EIGENER SACHE

30 **Neuanfang bei der Berliner MieterGemeinschaft**
Notvorstand soll Wahlen in den Bezirken organisieren
Rechtsanwalt Antonio Leonhardt

31 **SERVICE**

32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

der Wahlkampf läuft auf vollen Touren. Einiges scheint bereits klar zu sein: Der nächste Bundeskanzler wird Friedrich Merz heißen, und CDU/CSU werden eine Regierung mit der SPD und/oder den Grünen bilden. Die AfD wird nach den Wahlen die stärkste Oppositionspartei sein und drei Parteien (FDP, Die Linke und das BSW) müssen um den Einzug in den Bundestag bangen.

Aber worum geht es eigentlich? Merz hat – ganz im Geiste seines früheren Arbeitgebers BlackRock – eine umfassende „Wirtschaftswende" angekündigt, mit gigantischen Steuersenkungen für Unternehmen und den gehobenen Mittelstand. Dazu kommen massive Einschränkungen der sozialen Daseinsvorsorge, eine extrem restriktive Migrationspolitik, ein Rollback beim Klimaschutz und enorme Investitionen für die weitere Aufrüstung.

Wie das alles finanziert werden könnte, ist unklar, zumal die Schuldenbremse weitgehend unangetastet bleiben soll. Ferner könnte die sich abzeichnende wirtschafts- und geopolitische Neuausrichtung der USA unter dem Präsidenten Donald Trump zu finanziellen Verwerfungen führen, deren Folgen für Deutschland noch gar nicht abzusehen sind. Von den unmittelbaren und mittelbaren Kosten für den Krieg in der Ukraine – auch nach einem möglichen Waffenstillstand – ganz zu schweigen.

All diese Vorzeichen prägen auch die wohnungspolitischen Perspektiven. Erweiterter Mieterschutz und eine wirksame Eindämmung der Wohnkostenexplosion und der wachsenden Wohnungslosigkeit haben im politischen Koordinatensystem der Merz–CDU keinen Platz. Vielmehr soll es „der Markt" richten, vor allem in Form von mit steuerlichen Anreizen gefördertem Wohnungsbau. Also jener profitgetriebene „Markt", der nun wirklich zur Genüge seine Untauglichkeit zur Eindämmung oder gar Überwindung der Wohnungskrise unter Beweis gestellt hat.

Aufbauen kann die künftige Regierung dabei auf dem Handeln bzw. Nichthandeln der gescheiterten „Fortschrittskoalition" aus SPD, Grünen und FDP, die wir in diesem Heft unter verschiedenen Aspekten etwas genauer unter die Lupe nehmen, wie auch die Wahlprogramme aller bisher im Bundestag vertretenen Parteien.

Für Mieter/innen sind das keine rosigen Perspektiven. Umso mehr gilt es, den Widerstand gegen diese Politik fortzusetzen und – soweit möglich – zu intensivieren. Das beginnt mit einzelnen Haus– und Kiezversammlungen, die sich gegen bestimmte Vermieter oder Verdrängungsprojekte richten, und sollte weitergehen mit größeren Kampagnen und Aktionen für strukturelle wohnungspolitische Änderungen. Das MieterEcho als Magazin der Berliner MieterGemeinschaft wird auch in diesem Jahr sein Möglichstes tun, um diese Prozesse zu dokumentieren oder auch anzustoßen und zu vernetzen. Und dabei auch nicht den Blick auf gesamtgesellschaftliche Entwicklungen und Verwerfungen verlieren, die letztendlich auch die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt bestimmen.

IHR MIETERECHO

Magere Bilanz und fette Gewinne

Die Ampel-Koalition hat sich als zuverlässiger Interessenvertreter der Immobilienlobby erwiesen

Von Andrej Holm

Die Ampelregierung hat die Abkürzung genommen und Ende 2024 grünes Licht für Neuwahlen gegeben. Eine Bilanz von drei Jahren Regierungskoalition aus SPD, Bündnis 90/ Die Grünen und FDP fällt für den Bereich der Wohnungspolitik bescheiden aus. Die wenigen Versprechen wurden nicht eingehalten, wichtige Entscheidungen wurden aufgeschoben und fehlerhafte Förderprogramme ausgeweitet. Der mageren Bilanz aus der Perspektive der Mieter/innen stehen satte Gewinne für die Immobilienwirtschaft gegenüber.

Angetreten war die Ampel-Koalition mit dem vollmundigen Versprechen, das Bauen und Wohnen „bezahlbar, klimaneutral, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen zu gestalten“. Versprochen wurde dafür ein „Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“, um 400.000 neue Wohnungen pro Jahr fertigzustellen, davon 100.000 Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln.



Die Ampel hat in puncto Wohnungspolitik auf ganzer Linie versagt, aber die Immobilienwirtschaft konnte sich freuen. Foto: Matthias Coers

Das große Bauversprechen galt seit Jahren als Hauptargument, um wohnungspolitische Reformvorschläge zurückzuweisen. Wie schon die Vorgängerregierungen setzte auch die Ampelkoalition darauf, fixe Neubauziele zu definieren. Nicht ohne politisches Risiko, denn Leistungen, die nicht selbst erbracht werden können, sollten eher zurückhaltend versprochen werden.
Die im Koalitionsvertrag versprochenen 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden jedenfalls in keinem der Regierungsjahre erreicht. Im Durchschnitt der drei Regierungsjahre wurden gerade einmal 275.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt – das entspricht knapp 70% der Zielvorgabe. Noch dramatischer sieht die Bilanz im Bereich der geförderten Wohnungen aus. Statt der 300.000 Sozialwohnungen, die in den drei Jahren 2022 bis 2024 gebaut werden sollten, wurden gerade einmal 78.000 realisiert.
Auffällig ist, dass die Baukrise nicht nur den geförderten Wohnungsbau betrifft, sondern auch die freifinanzierten Wohnungen hinter den Regierungszielen zurückbleiben. Die Jahre der Ampelregierung zeigen, dass der als Lösung aller Wohnungsfragen propagierte Neubau selbst in die Krise geraten ist.

Den Koalitionsvertrag weitgehend ignoriert

Unter den Begründungen für die fehlende Investitionsbereitschaft werden Mietpreiskontrollen regelmäßig an erster Stelle genannt. Erinnert sei nur an die ritualisierten Warnungen der Immobilienlobby, die bei der Einführung der Mietpreisbremse und des Berliner Mietdeckels einen Zusammenbruch der Bauaktivitäten prognostizierten. Die Jahre der Ampel-Regierung zeigen nun, dass der Wohnungsbau auch ganz ohne Mietendeckel stagnieren kann. Statt der versprochenen Aufbruchstimmung für die Bau- und Wohnungswirtschaft erstarrt die Neubaufraktion der Wohnungspolitik in Resignation. Das wirtschaftsnahe ifo-Institut etwa rechnet damit, „dass wir spätestens 2026 unter die 200.000er-Marke rutschen werden“.
Die Verschärfung des Mietrechts kann diesmal nicht als Begründung angeführt werden, da es die unter der Ampelregierung nicht gab. Die drei mietenpolitischen Versprechen des Koalitionsvertrages wurden erfolgreich durch das FDP-geführte Justizministerium blockiert und hatten für die anderen Koalitionspartner offenbar nicht den Stellenwert, um sie innerhalb der Koalition durchzusetzen.
Die im Koalitionsvertrag versprochene Prüfung der Auswirkungen eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts zur Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechtes wurde vom zuständigen Justizministerium bis zum Ende der Ampelregierung nicht vorgenommen. Der von der Bauministerkonferenz aller Bundesländer schon 2021 beschlossene Vorschlag für eine schnelle BauGB-Novelle wurde in den drei Ampeljahren ignoriert und bis heute nicht umgesetzt. Ähnlich ist es dem Vorschlag zur Absenkung der Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmarktlagen ergangen.

Zum dritten mietenpolitischen Versprechen des Koalitionsvertrages – die Evaluation und Verlängerung der Mietpreisbremse – gibt es immerhin einen Kabinettsbeschluss. Leider erst nach dem Auseinanderbrechen der Ampel, so dass die Fortsetzung der Mietpreisbremse keine parlamentarische Mehrheit finden wird und eher als mietenpolitischer Wahlkampfauftakt verstanden werden kann.

Im Wahlkampf 2021 forderte Olaf Scholz noch „ein Mietenmoratorium für die nächsten Jahre“, als Bundeskanzler der Ampelregierung steht er für kontinuierliche Mietsteigerungen. In den letzten drei Jahren sind die Bestandsmieten bundesweit um 6% gestiegen – hinzu kommen steigende Betriebs-, Heiz- und Energiekosten. Bei den Wiedervermietungsmieten beträgt der Anstieg satte 18% in den drei Jahren und bei den Neubaumieten sogar +26%.

Die bundesweit knapp 23 Millionen Haushalte in Mietwohnungen leben im Durchschnitt auf etwa 75 qm, die Jahressumme der geleisteten Mietzahlungen ist in der Zeit der Ampelregierung von knapp 147 auf über 155 Milliarden Euro angestiegen. Insgesamt konnten die Vermieter/innen in den Ampeljahren zusätzliche Umsätze von fast 17 Milliarden Euro verbuchen. Auch unter Berücksichtigung der gestiegenen Kosten für die Bewirtschaftungsaufwendungen ist das ein erheblicher Gewinn.

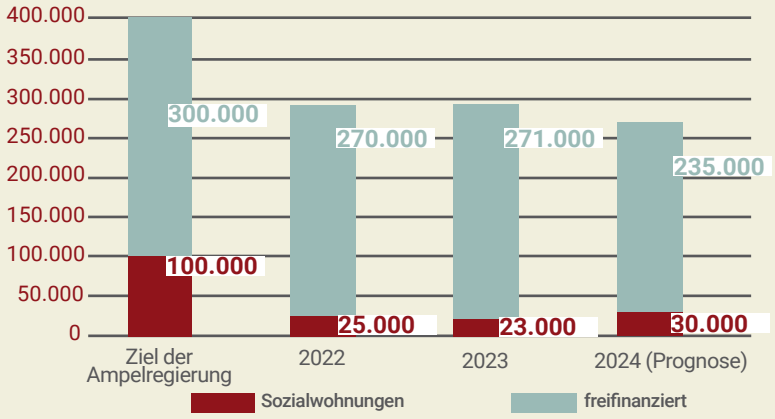
Etwa die Hälfte der zusätzlichen Mieteinnahmen geht auf eine Erhöhung der öffentlichen Zahlungen zurück, denn im gleichen Zeitraum wurden die Ausgaben für die Kosten der Unterkunft (KdU) und das Wohngeld deutlich erhöht. In der Summe stiegen die Ausgaben für diese sogenannte Subjektförderung (also Zahlungen an einzelnen Personen oder Haushalte) von 15,5 Milliarden Euro im Jahr 2021 auf 19,5 Milliarden Euro im Jahr 2024. In der Summe der drei Ampeljahre wurden demnach über 8 Milliarden zusätzlich ausgegeben, um die Mietzahlungen von Haushalten mit geringen Einkommen zu unterstützen. Allein der Etat für das Wohngeld wurde in den Ampeljahren von 1,4 auf über 4 Milliarden Euro angehoben.

Verbucht werden die Kosten der Unterkunft im Zuge der Transferleistungen und auch die Wohngeldzahlungen in den Haushaltsplänen des Bundes als sozialpolitische Maßnahmen – doch im Kern sind es Subventionen für die Wohnungswirtschaft, da die ausgereichten Gelder über die Mietzahlungen direkt an die Vermieter/innen durchgereicht werden. Der Anteil der Subjektfördermittel an den gesamten Mietzahlungen ist in den letzten drei Jahren von 10,6% (2021) auf 12,6% (2024) gestiegen.

Doch auch die Förderausgaben der Wohnraumförderung wurden in den Ampeljahren von 1 Milliarde Euro im Jahr 2021 auf 3,15 Milliarden Euro im Jahr 2024 deutlich aufgestockt. Insgesamt wurden in den drei Ampeljahren mehr als 7,6 Milliarden Euro in den Programmen der Wohnraumförderung ausgegeben. Trotz der erheblichen Ausweitung des Förderetats wurden die Bauziele für den sozialen Wohnungsbau deutlich verfehlt.

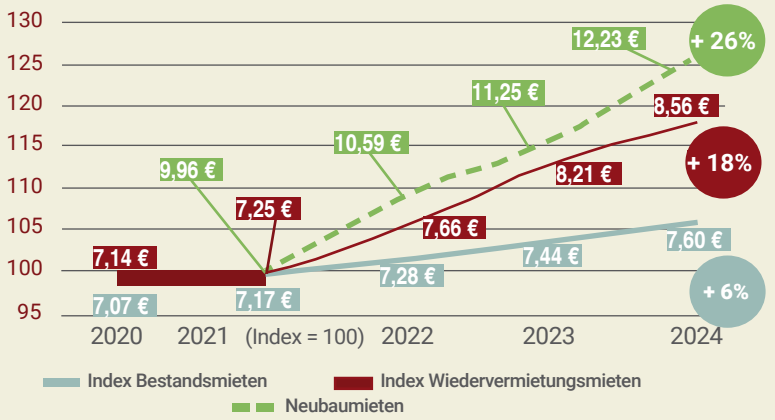
Neben der Förderung des sozialen Wohnungsbaus werden aus diesen Mitteln auch eine „soziale Eigenheimförderung“ und ein Sonderprogramm „Junges Wohnen“ für den Bau von Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende finanziert. Der Anstieg der Wohngeldzahlungen, die Aufstockung des Budgets für die Wohnraumförderung und die Etablierung eines Förderprogramms „Junges Wohnen“ sind die einzigen drei Ampelversprechen des Koalitionsvertrages im Bereich der Wohnungspolitik, die tatsächlich umgesetzt wurden.

Neubauziele und Fertigstellungen



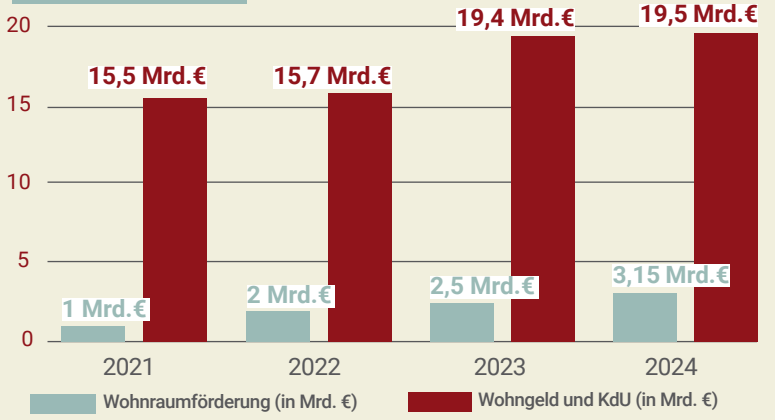
Quelle: Stat. Bundesamt 2024: Baufertigstellungen / Deutscher Bundestag 2023: Bestand Sozialwohnungen

Entwicklung der Bestands-, Wiedervermietungs- und Neubaumieten (bundesweiter Durchschnitt)



Quelle: Stat. Bundesamt 2024: Verbraucherpreisindex & Zensus / Immobilienscout24: WohnBarometer

Ausgaben von Bund und Kommunen für Wohnbauförderung und Mietzuschüsse



Quelle: Deutscher Bundestag 2023: Wohngeld- und Mietenbericht / BMF 2023: 29. Subventionsbericht / BMWSB 2024: Zweite Verordnung zur Fortschreibung des Wohngeldes nach § 43 des Wohngeldgesetzes

Subventionen des Bundes und der Kommunen für den Wohnungssektor (in Mrd. €)

	KdU	Wohngeld	Wohnraum-förderung	Modernisierung und Heizung	Gesamt
2021	14,1	1,4	1,0	4,0	20,5
2022	14,1	1,6	2,0	6,6	24,3
2023	15,1	4,3	2,5	17,1	39,1
2024	15,6	4,0	3,2	19,2	41,9
Veränderung	+ 10%	+ 182%	+ 215%	+ 382%	+ 104%

Quelle: Deutscher Bundestag 2023: Wohngeld- und Mietenbericht / BMF 2023: 29. Subventionsbericht / BMWSB 2024: Zweite Verordnung zur Fortschreibung des Wohngeldes nach § 43 des Wohngeldgesetzes

Infografiken: nmp

Gemeinnützigkeit als leere Hülle

Unter Einbeziehung der Fördergelder für energetische Modernisierungen und Heizungserneuerung im Gebäudesektor haben sich die Ausgaben des Staates von 20,5 Milliarden Euro im Jahr 2021 auf fast 42 Milliarden Euro im Jahr 2024 mehr als verdoppelt. Es verwundert nur auf den ersten Blick, dass ausgerechnet mit der FDP die Staatsquote in der Wohnungswirtschaft erhöht wurde, denn im Kern sind die zusätzlichen Ausgaben vor allem Klientelpolitik für die Immobilienwirtschaft selbst.

Neben den erfüllten Versprechungen des Koalitionsvertrages (Aufstockung Wohnraumförderung & Ausweitung der Wohngeldzahlungen), den gebrochenen Versprechen (verfehlte Wohnungsbauziele und Blockade bei Absenkung der Kappungsgrenzen, Verlängerung der Mietpreisbremse sowie der Reaktivierung der kommunalen Vorkaufsrechte) gibt es drei wohnungspolitische Versprechen der Ampelregierung, die noch nicht oder nicht vollständig umgesetzt wurden.

So wurde die Ankündigung, eine „neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen (…) auf den Weg zu bringen“ formal durch eine Änderung der Abgabenordnung erfüllt, jedoch ohne die versprochenen Investitionszulagen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Ohne zusätzliche Finanzmittel gibt es jedoch keine Anreize für bestehende Wohnungsunternehmen, in den Status der Gemeinnützigkeit zu wechseln. In der Konsequenz wird die neu eingeführte Wohnungsgemeinnützigkeit ein Nischenformat für sehr wenige und überwiegend kleine Stiftungen und Hausprojekte bleiben.

Ein großes Thema der selbsternannten Fortschrittskoalition in fast allen Bereichen war die Digitalisierung und die Steigerung der Effizienz. Im Bereich des Bauens wurde dazu das serielle und modulare Bauen favorisiert und sollte durch sogenannte Typengenehmigungen beschleunigt werden. Dabei geht es darum, dass einmal genehmigte Bautypen in anderen Bundesländern keine erneuten Genehmigungsverfahren durchlaufen müssen und so Zeit bei den Planungs- und Genehmigungsverfahren gespart wird. Eine sinnvolle Idee – aber ein Koalitionsversprechen, das von der Regierung gar nicht beeinflusst werden konnte, weil es die Änderungen der Landesbauordnungen voraussetzt, die nun gerade nicht von der Bundesregierung vorgenommen werden können. Mit Stand Sommer 2024 hatten neun der 16 Bundesländer eine Typengenehmigung umgesetzt. Einen bundesweit einheitlichen Standard konnte die Ampelregierung jedoch nicht durchsetzen.

Gedämpfte Erwartungen noch unterboten

Auch die im Koalitionsvertrag versprochene Baunovelle zur Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren wurde bisher nicht umgesetzt. Ein Gesetzentwurf kursiert seit ein paar Monaten zwischen den zuständigen Bundestagsausschüssen und hängt zum Ampel-Aus irgendwo zwischen Bundesrat, Ministerium und Bundestag fest.

Die Ampel-Regierung hat es jedenfalls geschafft, die ohnehin geringen Erwartungen im Bereich der Wohnungspolitik deutlich zu unterbieten. Von den insgesamt elf explizit wohnungspolitischen Ankündigungen im Koalitionsvertrag wurden fünf komplett verfehlt. Darunter die zentralen Zielzahlen für den Wohnungsbau und alle mietrechtlichen Reformen, die die Lage der Mieter/innen verbessert hätten. Drei Ankündigungen, die das Bauen beschleunigen bzw. einen gemeinnützigen Wohnungssektor wieder einführen sollten, wurden nur halbherzig umgesetzt oder warten noch auf eine finale Entscheidung. Nur drei der Versprechen aus dem Koalitionsvertrag wurden tatsächlich eingehalten – alle umfassen die Aufstockung von öffentlichen Geldern, die als Förderprogramme oder Mietzuschüsse letztendlich der Wohnungswirtschaft zugutekommen.

Statt durch den im Wahlkampf 2021 versprochenen „Mieten-Kanzler“ wurde die Wohnungspolitik der letzten Jahre durch eine ausgeprägte „Vermieter-Koalition“ bestimmt. Die Bilanz von drei Jahren Ampel-Regierung: Deutlich erhöhte Mieten, rückläufige Neubauzahlen, fortgesetztes Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände und eine Ausweitung der Subventionen für die Immobilienwirtschaft.

Übersicht der Ampel-Koalitions-Versprechen

	Versprechen im Koalitionsvertrag	Status im Koalitionsvertrag	Aktueller Stand
Nicht erfüllt	„400.000 Wohnungen pro Jahr“	„unser Ziel ist…“	275.000 pro Jahr (69%)
	„100.000 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr“	„unser Ziel ist…“	26.000 pro Jahr (26%)
	„gemeindliches Vorkaufsrecht in Gebieten mit Erhaltungssatzung“	„wir werden prüfen (ob sich ein Handlungsbedarf ergibt)…“	Keine Bearbeitung durch Bundesjustizministerium
	„Kappungsgrenze auf 11% in drei Jahren absenken“	„wir werden…“	Blockiert durch Bundesjustizministerium
	„Mietpreisbremse bis 2029“	„wir verlängern…“	Kabinettsbeschluss der Restampel ohne parlamentarische Mehrheit
Teils erfüllt	„neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen“	„werden wir auf den Weg bringen…“	„Neue Wohngemeinnützigkeit light“ (ohne Investitionszulage)
	„modulares und serielles Bauen durch Typengenehmigungen beschleunigen“	„wir wollen…“	Länderangelegenheit, Musterbauordnung bisher von neun Bundesländern umgesetzt
	„Baugesetzbuch novellieren / Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren“	„wir werden…“	„Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“ Entwurf liegt vor / noch nicht beschlossen
Erfüllt	„finanzielle Unterstützung für den sozialen Wohnungsbau fortführen und die Mittel erhöhen“	„wir werden…“	Erhöhung der Fördermittel
	„Bund-Länder-Programm ‚Junges Wohnen‘“	„wir legen auf…“	500 Mio. Euro Fördervolumen seit 2023
	„Wohngeld stärken“	„wir werden…“	Wohngeldreform und deutliche Erhöhung der Ausgaben

Quelle: Koalitionsvertrag zwischen der SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP 2021 und eigene Recherchen / Tabelle: nmp

BlackRock steht vor der Tür

Friedrich Merz kann für seinen künftigen Job auf nützliche Erfahrungen bauen

Von Karin Baumert

Wir schauen voraus und sehen Herrn Merz als Gewinner der nahenden Bundestagswahl. Aktuell wird unsere Demokratie an verschiedenen Fronten verteidigt. Nun wird also Herr Merz in einem zutiefst demokratischen Verfahren an die Spitze der Bundesrepublik gewählt, und dann auch tagtäglich über unsere Interessen entscheiden.

Seine Qualifikation für diesen Job ist unbestritten. Herr Merz ging durch die Schule der weltgrößten Investmentfirma BlackRock. Die kommt ganz harmlos als Vermögensverwalter daher. Zwei Drittel des Vermögens, das sie „verwalten", stammt aus Renten- und Pensionsfonds, sowie der privaten Altersvorsorge von Kleinanleger/innen.
Im Begriff „Verwalten des Vermögens und der Rentenfonds" steckt allerdings mehr, als wir im ersten Augenblick damit verbinden. Man denkt vielleicht an Aufräumen, ab und zu mal was Herausholen, Abstauben und wieder richtig Einsortieren. Vielleicht denkt man noch an Bilanzieren, Nachrechnen, neu Aufstellen. BlackRock aber legt Geld gewinnorientiert an und hat sich damit zu einem neuen Player des Finanzkapitals entwickelt. Das Finanzkapital macht aus Geld Profite, indem es aufkauft und mit Gewinn weiter verkauft, ohne dass ein Cent wertschöpfende Arbeit geleistet wurde. Von einem Euro sind 75 Cent Finanzkapital, d. h. sie spekulieren auf die Profite, die in den 25 Cent durch wertschöpfende Arbeit geschaffen werden.
In den vergangenen Jahren gab es bereits zahlreiche Artikel im *MieterEcho*, in denen von den Praktiken börsennotierter Wohnungsunternehmen wie Vonovia berichtet wurde. Mieter/innen organisieren sich dagegen und zeigen, welche Struktur dahinter steht. Statt die Wohnungen instandzuhalten, werden sie so lange „runtergerockt", bis die Sanierung dann auf die Mieter/innen umgelegt werden kann. Verwaltung und Betriebskosten werden outgesourct und als neues Geschäftsmodell entwickelt.

Ein Verwertungsexperte als Kanzler

Viele Mieter/innen wissen, was das heißt: Heizung ausgefallen, Wasserschaden, kein Warmwasser, Schimmel in der Wohnung und niemand in der Hausverwaltung ansprechbar. Das hat System und ist kein Einzelfall. Wer sich die Miete nicht mehr leisten kann, soll doch aus Berlin wegziehen, so die für Wohnungsfragen zuständige, noch amtierende Ministerin als Antwort auf die Wohnungsnot.
Genau dafür steht auch Herr Merz, die maximale Verwertung von Grund und Boden und Wohnungen und all den Privatisierungen, die das Berliner Gemeinwesen scheinbar besser funktionieren lassen sollen – aber für wen? Wir Mieter/innen sind nicht gemeint. Merz war von 2016 bis 2020 operativ bei BlackRock tätig. Das Besondere



Foto: Matthias Coers

Die künftige Regierung wird den Crashkurs gegen Mieter/innen weiter verschärfen.

an BlackRock besteht darin, dass sie auf Gewinne und Verluste gleichermaßen setzen. Sie besitzen immer Anteile an mehreren konkurrierenden Unternehmen. Das nennt man *Common Ownership*. Das bedeutet so viel wie indirekte horizontale Unternehmensverflechtungen. Er war oder ist in verschiedenen Aufsichtsräten, u. a. der Flughafen Köln/Bonn GmbH und Berater weltweiter Anwaltskanzleien wie Mayer Brown. Das lohnt sich. 2018 sagte Merz der Boulevardzeitung *Bild*, dass er nicht unter einer Million pro Jahr nach Hause gehe.
Auch in der aktuellen Strukturpolitik gibt es viel aufzuräumen, neu zu sortieren und gut zu verkaufen. Bei den jüngsten Haushaltskürzungen in Berlin rechtfertigte der Regierende Bürgermeister Kai Wegener (CDU) die Kürzungen im Kulturbereich damit: „(…) muss denn die Verkäuferin für die Karte in der Oper mit ihren Steuern zahlen?". Dass die Verkäuferin vielleicht selbst in die Oper gehen möchte, ist in diesem Weltbild nicht mehr vorgesehen.
Dafür wurden im laufenden Sanierungsprozess der Komischen Oper die Gelder gekürzt. Ein einmaliger Vorgang in Berlin, dass eine öffentliche Investition im laufenden Verfahren gecancelt wird. Aber das macht dann auch wieder irgendwie Sinn, dass der Ort, in den auch jede Verkäuferin damals im geteilten Berlin in die Oper gehen konnte, aus der Erinnerungskultur gelöscht wird. Denn es geht um Verwertung, um die BlackRockisierung der Gesellschaft. Und dafür ist Herr Merz der richtige Mann.

Keine Antwort unter dieser Nummer

Nur zwei der im Bundestag vertretenen Parteien haben unsere Fragen zu ihren wohnungspolitischen Zielen beantwortet

Von Rainer Balcerowiak

Bekanntlich wird am 23. Februar ein neuer Bundestag gewählt. Da ist es natürlich für uns als Berliner Mietergemeinschaft von großem Interesse, mit welchen mieten- und wohnungspolitischen Positionen und Forderungen die kandidierenden Parteien in den Wahlkampf ziehen.

Dafür haben wir einen kleinen Fragenkatalog formuliert, den wir Anfang Dezember an alle im Bundestag vertretenen Parteien geschickt haben. Also CDU/CSU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FDP, AfD, Die Linke und BSW.
Die Resonanz auf unseren Anfragen war recht ernüchternd, Nur zwei Parteien (Die Linke und BSW) gingen direkt auf unsere Fragen ein. Bei den anderen Parteien gab es – trotz mehrfacher, auch telefonischer Nachfragen – keine weitere Reaktion oder nur lapidare Verweise auf die jeweiligen Wahlprogramme zur Bundestagswahl. In denen die angesprochenen Fragen teilweise aber überhaupt nicht behandelt werden. Die klarsten Antworten kamen von den Linken. Die Partei fordert „eine Investitionsoffensive für den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau in Höhe von 20 Milliarden Euro jährlich“. Die Partei will ferner die Wohngemeinnützigkeit „zum Instrument machen für mittelfristig 30 Prozent gemeinnützige Wohnungen“. Dafür sollen „starke Anreize“ durch Steuerbefreiungen und Privilegierung bei Fördermitteln und öffentlichen Grundstücken gesetzt werden. In diesem Sektor müssten sich „Mieten an den realen Kosten orientieren und die Profite gedeckelt werden“.

Die Linke und BSW: Einige richtige Ansätze

Ferner will Die Linke „die Spekulation mit Wohnraum und Bauland beenden. (...) In einem ersten Schritt werden deswegen leistungslose Bodenwertzuwächse abgeschöpft. Kommunen sollen ein Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke bekommen.“ Für den Bestand fordert Die Linke u. a. einen bundesweiten Mietendeckel, und in „angespannten Wohnungsmärkten müssen besonders hohe Mieten abgesenkt (...) und auch Mieterhöhungen für die nächsten sechs Jahre ausgeschlossen werden“. Staffel- und Indexmietverträge sollen verboten und möblierte Vermietungen „streng reguliert“ werden. Des Weiteren verlangt die Partei die gesetzliche Verankerung des kommunalen





Fotos: Matthias Coers

Unsere Fragen zur Wohnungspolitik nicht beantworten, aber Sprüche klopfen. „Politikwechsel“ oder „Mehr für dich“ – läuft wohl auf höhere Mieten hinaus.

FRAGEN ZUR WOHNUNGSPOLITIK AN DIE PARTEIEN

Wohnungsbau:
- Wie und in welcher Größenordnung wollen Sie den Bau dauerhaft preis- und belegungsgebundener Wohnungen ankurbeln?
- Wie stehen Sie zu Plänen für die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit?
- Halten Sie Eingriffe bei der Bodenpolitik für notwendig (z. B. kommunale Vorkaufsrechte)?

Mietenpolitik:
- Welche Maßnahmen wollen Sie zur Eindämmung der weiterhin exorbitanten Mietsteigerungen auf den Weg bringen? Konkret: Wie stehen Sie zu „Mietendeckeln" in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, zur „Mietpreisbremse" und zum kommunalen Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten?
- Wie stehen Sie zu einem Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen?
- Streben Sie Eingriffe in das bestehende Mietrecht an (z. B. Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen, Senkung der Modernisierungsumlage)?

Wohnungslosigkeit:
- Welche Pläne haben Sie zur Überwindung der stark angestiegenen Obdach- und Wohnungslosigkeit?
- Wie stehen Sie in diesem Zusammenhang zum Ausbau von „Housing First"-Projekten?

Vorkaufsrechts, das sich „nicht am spekulativen ‚Marktpreis' orientiert, sondern an bezahlbaren Mieten." Ferner will die Partei Mietwohnungen durch ein generelles Umwandlungsverbot schützen, Eigenbedarfskündigungen auf Verwandte ersten Grades beschränken, Modernisierungsumlagen abschaffen und energetische Sanierungen warmmietenneutral gestalten.
Zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit will Die Linke „Zwangsräumungen in die Obdachlosigkeit verbieten". Housing First-Ansätze sollen „kombiniert mit aufsuchender Sozialarbeit und begleitender Einzelfallhilfe" ausgebaut werden.
Das BSW verwies darauf, dass man „noch nicht zu allen Detailfragen in der Partei abgestimmte Positionen" habe. Das betrifft u. a. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Frage von Eigenbedarfskündigungen. Gefordert wird ein 100 Milliarden Euro-Programm zur Förderung des Wohnungsbaus, wobei der „Schwerpunkt auf dem Neubau von Sozialwohnungen und preiswertem Wohnraum" liegen soll. Dabei sollten „gemeinnützige und kommunale Wohnungsbaugesellschaften über zinsgünstige Kredite und Investitionszuschüsse besonders gefördert werden". Gefördert werden soll aber auch der Erwerb des ersten selbstgenutzten Eigenheims, durch Befreiung von der Grunderwerbsteuer.
Für den Bestand strebt die Partei einen „bundesweiten, harten Mietendeckel für alle Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten und einen Mietpreisstopp bis 2030 in allen Regionen, in denen die Mietkostenanteile besonders stark angestiegen sind". Die Aussagen zur Überwindung der Wohnungslosigkeit sind dagegen eher schwammig. Im inzwischen verabschiedeten Wahlprogramm wird das Thema ausgespart.
Nun lassen die Aussagen dieser beiden Parteien einige Fragen offen, vor allem was die Eigentumsverhältnisse betrifft. „Profite deckeln" (Die Linke) ist etwas anderes, als die Wohnungswirtschaft komplett der Profitlogik zu entziehen. Und milliardenschwere „Förderprogramme" – auch für private Investoren – sind etwas anderes als kommunaler Wohnungsbau in unmittelbarer öffentlicher Verantwortung. Dennoch geht es bei den Linken und – mit Abstrichen – beim BSW in einigen Fragen in die richtige Richtung. Allerdings haben beide Parteien keine realistische Chance, der nächsten Bundesregierung anzugehören.
Die rechnen sich dagegen SPD und Bündnis 90/Die Grünen aus, als mögliche Juniorpartner der CDU/CSU. In ihren Wahlprogrammen findet sich ein eher wolkiger Mix aus irgendwie mehr und schneller zu bauen, irgendwie die Mietpreisexplosion einzudämmen und natürlich den Erwerb von Wohneigentum zu fördern, denn das bringt „Sicherheit und Freiheit" (Bündnis 90/Die Grünen) und man wolle, „dass Träume vom Eigenheim Wirklichkeit werden können" (SPD). Harter Mietendeckel? Umwandlungsverbot für Mietwohnungen? Schutz vor Eigenbedarfskündigungen? Kommunaler Wohnungsbau statt Fördersystemen? Alles Fehlanzeige.
Ohnehin sind Zweifel an der Realitätstauglichkeit der Wahlprogramme dieser beiden Parteien nur zu berechtigt. Denn so ähnlich klang das bei SPD und Grünen auch 2021, und dann ließen sie sich vom kleinsten Koalitionspartner FDP alles, was – wenn auch kleine – Fortschritte für Mieterschutz und eine soziale Wohnungsbauoffensive bedeutet hätte, einfach wegschreddern.

CDU/CSU und FDP: Gruselige Wahlprogramme

Die neue Regierung wird voraussichtlich von der CDU geführt. Und deren wohnungs- und mietenpolitisches Programm klingt schlicht gruselig. „Wir unterstützen vor allem Familien, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Länder sollen einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000 Euro für jedes Kind beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums gewähren", heißt es dort weit vorne. „Die hohen Mieten in vielen Ballungszentren sind ein großes Problem", wird zwar konstatiert. Aber Mietenbegrenzung? Fehlanzeige. Stattdessen soll „das Wohngeld regelmäßig angepasst werden". Also Staatsknete als Subvention für hohe Mieten. Ansonsten: Mehr steuerliche Anreize für Investoren und das übliche Gefasel über Entbürokratisierung, Standardisierung etc.
Das alles findet man auch bei der FDP, die in ihrem Wahlprogramm aber noch deutlich marktradikaler auftritt: Weg mit der Mietpreisbremse, keine Begrenzung der Umlagen bei energetischen Modernisierungen. Wohngeld nur, wenn es unbedingt sein muss. Zitat: „Allerdings führt das komplexe Zusammenspiel von Wohngeld, Bürgergeld und weiteren Sozialleistungen zu oft dazu, dass sich Arbeit, insbesondere in Vollzeit, nicht lohnt. Wir werden dieses System neu justieren".
Die AfD hat unsere Fragen – trotz mündlicher Zusage – ebenfalls nicht beantwortet. Inzwischen hat sie ihr Wahlprogramm verabschiedet. Das Kapitel zur Wohnungspolitik trägt den Titel: „Wir wollen ein Volk von Eigentümern werden". Als Ursache der Wohnungsnot sieht man die „unkontrollierte Einwanderung". Man werde den Wohnungsmarkt „von seinen Fesseln befreien", wozu für die AfD auch „Hemmnisse" im Bau- und Mietrecht gehören. Die Grunderwerbssteuer für Selbstnutzer soll aufgehoben werden, Mieter/innen in kommunalen Wohnungsunternehmen sollen die Möglichkeit erhalten, ihre Wohnungen „zu vergünstigten Bedingungen" zu kaufen. Themen wie Mieterschutz, Mietpreisregulierung und Überwindung der Wohnungslosigkeit werden nicht erwähnt.
Kleines Fazit: Auf Mieter/innen und Wohnungssuchende kommen nach der Wahl harte Zeiten zu. Womöglich härter als ohnehin schon. Es wird höchste Zeit, sich darauf vorzubereiten.

Papier ist geduldig

Die „Fortschrittsregierung“ hat ihre im Koalitionsvertrag formulierten Ziele im Bereich Wohnen und Mieten verfehlt oder ignoriert

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Der Koalitionsvertrag von SPD, Bündnis 90/Grünen und FDP vom 7. Dezember 2021 hatte durchaus einige interessante Überlegungen für die Mieter/innen in Deutschland im Gepäck. Der Titel „Mehr Fortschritt wagen – Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit“ mag erst mal nur die üblichen Abstraktionen auffahren, wo sich jeder seine Interessen hineindenken kann und soll, aber konkrete Ziele wurden schon benannt. Unter „Bauen und Wohnen“ durfte man u.a. nachlesen:„Unser Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen“.

Doch daraus wurde nichts. *Tagesschau*.de titelte am 5. Dezember 2024: „Die Ampelkoalition hat ihr Ziel verfehlt“ und führte aus: „Die Zahl wurde in den vergangenen Jahren nie erreicht. Mehr noch: Die Zahl der Baugenehmigungen sank sogar von Jahr zu Jahr.“ Und „beim Bau neuer Sozialwohnungen erreichte die Bundesregierung nicht einmal die Hälfte ihrer eigenen Ziele“. Die Begründung wurde gleich mitgeliefert: „Die extrem hohen Baukosten sind der Hauptgrund.“ Zudem gab es eine Einstellung von Förderungen durch die KfW Bank wegen mangelnder Haushaltsmittel.
Wenn 400.000 neue Wohnungen den geschätzten nötigen Bedarf darstellen sollen, dann zieht das Verfehlen des Ziels eine Verschärfung der Konkurrenz um den Bestand nach sich, was jeder Wohnungssuchende auch praktisch erlebt – nicht mehr nur in Großstädten. Das ist das Resultat, wenn das Geschäft mit der Immobilie in den Händen privater Bereicherung liegt. Und dazu eine enorme Preissteigerung bei den Energiekosten, welche auch Baumaterialien betrifft. Ausgelöst durch einen Wirtschaftskrieg gegen Russland. Krieg und Bauen geht offenbar nicht gleichzeitig.

Immobilienbranche interveniert erfolgreich

Zurück zu den Zielen der Koalition: „Wir werden ein ‚Bündnis bezahlbarer Wohnraum‘ mit allen wichtigen Akteuren schließen. Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen.“
Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ gibt es seit 2014 und wurde dann 2021 in dem Koalitionsvertrag implementiert. Die wichtigen Akteure sind u. a. Vertreter/innen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, des Deutschen Städtetags, der Immobilienbranche und der „Zivilgesellschaft“ inkl. dem Deutschen Mieterbund. Immobilienverbände wie Haus und Grund sowie der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hatten einen Gipfel des Bündnisses im September 2023 wegen „Belastung der Eigentümer über Gebühr“ boykottiert. Es wurde „mehr Marktwirtschaft“ statt „kleinteiliger Regulierung“ gefordert. Heraus kamen „Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft“ welche u. a. das Bauplanungsrecht (Erlass einer vereinfachenden Generalklausel ähnlich wie § 246 Abs. 14 BauGB bei Flüchtlingsunterkünften) in den Blick nahm und „2022 bis 2027 Programmmittel in Höhe von insgesamt 18,15 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung“ stellen soll.
Die „neue Wohngemeinnützigkeit“ (Steuererleichterungen in der Abgabenordnung für Institutionen, welche bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen) wurde 2024 beschlossen. Fazit: Langsame Regierung trifft kapitalistisch kalkulierende Unternehmer – auch keine gute Mischung für den Bedarf an Wohnraum.
Das betrifft auch weitere Baustellen. „Wir werden prüfen, ob sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt“, hieß es im Koalitionsvertrag. Das Bundesverwaltungsgericht hatte im November 2021 insbesondere der Berliner Praxis des Kaufs von Immobilien innerhalb von Milieuschutzgebieten eine Absage erteilt. Dem Versuch, über diesen Hebel durch Ankauf in den öffentlichen Bestand bezahlbare Mieten zu garantieren oder die privaten Käufer genau dazu zu verpflichten, stand nach Ansicht des Gerichts § 26 Nr. 4 BauGB entgegen. Praktisch gibt es das Vorkaufsrecht nur noch dann, wenn die Immobilie „satzungswidrig“, also gegen die Milieuschutzvorgaben, bewirtschaftet wurde bzw. wird. Die Vorinstanzen hatten ein Vorkaufsrecht der Kommune zum Wohle der Allgemeinheit angenommen, wenn Indizien vorliegen, dass der Käufer die Immobilie satzungswidrig nutzen würde.
Eine „Prüfung“ von gesetzgeberischem Handlungsbedarf ist dem Autor nicht bekannt. Resultate gibt es jedenfalls nicht.
Das gilt auch für weitere Ankündigungen. „Solange nicht genug bezahlbare Wohnungen gebaut werden, verhindert die Wohnraumknappheit vor allem in Ballungsgebieten, dass sich angemessene Mieten am Wohnungsmarkt bilden können. (…) In angespannten Märkten werden wir die Kappungsgrenze auf elf Prozent in drei Jahren absenken. Wir verlängern die Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029. Wir werden qualifizierte Mietspiegel stärken, verbreitern und rechtssicher ausgestalten. Zur Berechnung sollen die Mietverträge der letzten sieben Jahre herangezogen werden. Wir werden für mehr Transparenz bei



Bei der Ampel-Regierung stießen diese und andere mietenpolitische Forderungen auf taube Ohren. Foto: Matthias Coers

den Nebenkostenabrechnungen sorgen. (…) Um die Ursachen drohender Wohnungslosigkeit zu beseitigen, werden wir das Mietrecht, insbesondere dort, wo Schonfristzahlungen dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen, evaluieren und entgegensteuern. Wir setzen uns zum Ziel, bis 2030 Obdach- und Wohnungslosigkeit zu überwinden und legen einen Nationalen Aktionsplan dafür auf."

Ergebnis: Die Kappungsgrenze liegt nach wie vor bei 20% binnen drei Jahren und bei angespannten Wohnungsmärkten bei 15% – hier hat sich also nichts geändert. Die Stärkung qualifizierter Mietspiegel, insbesondere die Einbeziehung von Mietverträgen der letzten sieben Jahre (Stand jetzt: 6 Jahre), ist nicht erfolgt. Vielmehr ist die jetzige Rechtslage der Mietspiegelerstellung und damit auch deren Stärkung noch Ergebnis der Vorgängerregierung. Transparenzverbesserungen bei Nebenkostenabrechnungen sind nicht erfolgt und wären auch nicht sonderlich hilfreich: Was nützt es der Mieter/in, wenn er/sie Zahlen und Rechenweg verständlicher dargelegt bekommt? Bei den derzeitigen Preissteigerungen auch bei den Betriebskosten benötigt er/sie Preisbremsen oder höhere Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit an die Vermieter.



Foto: Sascha Bachmann

Rechtsanwalt Marek Schauer ist spezialisiert auf Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Kein Räumungsschutz trotz Mietnachzahlung

Schon auf dem Mietgerichtstag 2022 war der Blick auf die Überlegung der Ampel hinsichtlich der für Mieter/innen schädlichen Rechtslage bei Kündigungen geschärft worden: Wenn der Vermieter bei einem kündigungsrelevanten Mietrückstand zwei Kündigungen – eine fristgerechte und eine fristlose – aussprach und der/die Mieter/in den Rückstand spätestens zeitnah nach einer Klage auf Räumung ausglich, dann war zwar eine der zwei Kündigungen (die fristlose) unwirksam – jedenfalls, wenn so eine Kündigung nicht in den letzten zwei Jahren schon mal ausgesprochen wurde. Die fristgerechte Kündigung blieb aber bestehen.

Diese sogenannte Schonfristzahlung des Mieters/der Mieterin führte also in der Praxis nur zu einem Aufschub des Verlustes der Wohnung. Mit „gewichtigen Argumenten" (Zitat eines Richters vom Amtsgericht Neukölln) hat daher die 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin gegen die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes immer wieder versucht, die Schonfristzahlung für beide Kündigungen wirkend anzusehen und die Räumung zu verhindern. Von daher wäre ein gesetzgeberischer Eingriff so wichtig gewesen, um zahlungsbereiten Mieter/innen – auch mit Hilfe der Sozialämter – die Wohnung zu erhalten. Nichts ist passiert.

Ein nationaler Aktionsplan gegen Obdachlosigkeit wurde im April 2024 zwar beschlossen, der sich bisher allerdings in nicht viel mehr als der Bündelung von „Handlungsmöglichkeiten von Bund, Ländern und Gemeinden" erschöpft.

„Da war mehr drin" könnte man jeden x-beliebigen Sportreporter nach einer vertanen Torchance zitieren, aber der weiß dann immerhin einen Verantwortlichen. Wer ist hier verantwortlich? „Beim Mieterschutz habe die FDP gebremst" (Olaf Scholz, zitiert nach *tagesschau.de*, 5. Dezember 2024). Das kann schon so sein. Marco Buschmann blieb für die Mieter/innen als Justizminister eher mit schlechten Twitter-Tweets am „Star Wars"-Tag in Erinnerung als mit gesetzgeberischen Reformen. Nur hilft diese Schuldzuweisung jetzt auch keinem Mieter/keiner Mieterin mehr.

Wohnungsbau auf dem Abstellgleis

Schuldenbremse verschärft Wohnungskrise

Von Mechthild Schrooten

Die Wohnungsfrage ist für Menschen zentral. Bezahlbarer Wohnraum ist in Deutschland vielfach knapp. Gerade in Ballungsgebieten hat sich das Thema Wohnungsnot inzwischen chronifiziert. Dabei galt die Wohnungsfrage eigentlich in den 1990er Jahren in Deutschland gelöst. Doch die dynamische Bevölkerungsentwicklung, die leichtfertige Privatisierung von vormals in öffentlichem Eigentum befindlichen Wohnungen, der Verkauf von Werkswohnungen, aber auch die zunehmende Vermögensungleichheit haben dazu beigetragen, dass die Wohnungsfrage inzwischen wieder zu einem der brennendsten sozialen Themen geworden ist.

Mit seinem hohen Anteil an Mietwohnungen weist der deutsche Wohnungsmarkt im EU-Vergleich eine Besonderheit auf. Die Wohneigentumsquote liegt in Deutschland bei vergleichsweise geringen 47%. Das ist der mit Abstand niedrigste Wert in der EU. In Deutschland sind traditionell viele Menschen auf Mietwohnungen angewiesen. Wohnungsmieten sind gleichzeitig große und stetig wachsende Ausgabenposten der privaten Haushalte. Bei einem nachfragedominierten Wohnungsmarkt schnellen sie automatisch nach oben. Dazu kommt, dass die Immobilienpreise in den letzten Jahren kräftig anzogen – der Erwerb von Wohneigentum hat sich deutlich verteuert.
Umso schlimmer ist es, dass in Deutschland viel über Wohnungsknappheit geredet, aber wenig gegen sie unternommen wird. Die Politik zeigt sich weitgehend einfallslos. Faktisch jedoch hat sie nennenswert zu der aktuellen Situation beigetragen. Die Schuldenbremse, die wie eine Investitionsverhinderung wirkt, verschärft die Situation weiter.

Fragwürdiges Fördersystem

Gerade deshalb war es so wichtig, als in den vergangenen Jahren politisch gesetzte Zielzahlen für den Wohnungsbau veröffentlicht wurden. Demnach sollten jährlich 400.000 neue Wohnungen entstehen. Von diesen sollten ein Viertel als Sozialer Wohnungsbau öffentlich gefördert werden. Dazu werden Milliardenbeträge bereitgestellt. Schon einmal vorab: Die Zielzahlen wurden in den letzten Jahren nicht erreicht, sondern teilweise kräftig verfehlt. Das darf nicht weiter verwundern. Denn Wohnungsbau lässt sich in dieser Gesellschaft nicht einfach verordnen. Wohnungsbau ist Investition. Investitionen werden immer dann gedämpft, wenn Unsicherheiten zunehmen.
Und tatsächlich waren die Jahre seit 2020 mit hohen Unsicherheiten behaftet. Corona ist hier nur ein Stichwort. Die Inflation und eng damit verbunden die steigenden Baukosten und steigende Zinsen schlagen bei jeder Kalkulation zu Buche. Dazu kommen Unsicherheiten bezüglich neuer Regulierungen – auch in Bezug auf die energetischen Standards – und eine insgesamt schleppende gesamtwirtschaftliche Entwicklung. All das wirkt wenig ermutigend auf den Privatsektor, langfristige Projekte wie Wohnungsbau zu verfolgen. Auch die unsichere weltpolitische Lage – Stichwort Krieg in der Ukraine – wirkt dämpfend auf langfristige Investitionspläne.
In einer solchen Situation gibt es gute Argumente für eine staatliche Förderung. Gerade im Bereich Sozialer Wohnungsbau. Solche finanziellen Förderprogramme sind in einer Marktwirtschaft üblich, wenn erhebliche Knappheiten bestehen. In der besonderen Situation der letzten Jahre, die auch von wirtschaftlicher Schwäche geprägt wurden, hätte von einem massiven Finanzierungsschub durch den Staat auch ein deutlicher gesamtwirtschaftlicher Impuls ausgehen können. Davon würde dann auch die Gesamtwirtschaft profitieren.
Die staatliche Förderung des Sozialen Wohnungsbaus läuft über mehrere Ebenen. Die Bundesebene hatte beispielsweise 2023 Mittel in Höhe von 2,5 Milliarden Euro bereitgestellt, dazu kommen Gelder aus den Haushalten der Bundesländer. Mit diesen staatlichen Förderungen sollte bezahlbarer – sozialer – Wohnraum geschaffen werden. Im Kern könnte so das Angebot an bezahlbarem Wohnraum steigen.
Tatsächlich ist diese Art des Sozialen Wohnungsbaus allerdings recht umstritten. Es handelt sich dabei um eine Objektförderung. Theoretisch gehen von einer solchen Förderung Impulse für den gewinnwirtschaftlich orientierten Unternehmenssektor aus, gerade für weniger einkommensstarke Haushalte ansprechende Wohnungen bereitzustellen. Praktisch zeigt die Geschichte des so gefassten Sozialen Wohnungsbaus auch die Schwächen des Konzeptes. Der Staat sichert gewissermaßen



Foto: Privat

Mechthild Schrooten arbeitet als Professorin für Volkswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Geld und Internationale Integration an der Hochschule Bremen. Sie ist auch Sprecherin der Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik („Memogruppe“).



Foto: Matthias Coers

Neubau der landeseigenen Howoge in Neukölln. Aber nur ohne Schuldenbremse könnte der soziale, kommunale Wohnungsbau angekurbelt werden.

ein Investitionsrisiko ab. Renditeaussichten oder Beteiligungen werden dem Staat aber nicht eingeräumt. Explodieren beispielsweise die Immobilienpreise, so profitiert der Staat nicht davon. Der Wertezuwachs fällt dann einzig bei dem Investor an, der so sein Vermögen weiter ausbauen kann. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die soziale Bindung der Wohnungen in der Regel zeitlich befristet ist.

Offenbar jedoch sind die aktuellen Konditionen für private Investoren wenig attraktiv. Das mag auch an den Unsicherheiten, aber auch an der Höhe der Förderung liegen. Der Privatsektor scheint die Fördergelder eher selten in Anspruch zu nehmen. Vor diesem Hintergrund wäre es für den Staat besonders klug, diese Förderung beispielsweise kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zugutekommen zu lassen. Denn dann würde mit dem Geld öffentliches Eigentum finanziert. Doch in diesem Setting stellt sich die Frage: warum also nicht gleich öffentlicher Wohnungsbau?

Hier kommt die Schuldenbremse ins Spiel. Denn mit der Schuldenbremse lassen sich nur sehr begrenzt öffentliche Kredite aufnehmen. Wohnungsbaufinanzierung ohne Kredite ist allerdings kaum denkbar. In Zeiten niedriger Zinsen wurde mit dieser Finanzierungsbremse auch die Möglichkeit aus der Hand gegeben, bezahlbaren Wohnraum in öffentlicher Hand zu schaffen und entsprechende Vermögenswerte aufzubauen.

Keine Trendwende in Sicht

Zwar würde einiges für einen intelligent finanzierten öffentlichen Wohnungsbau auf der kommunalen Ebene sprechen. Die Schuldenbremsen der verschiedenen staatlichen Ebenen verhindern dies allerdings nachhaltig. Dabei ließe sich relativ leicht der Finanzierungsbedarf für ein solches Projekt bestimmen. Um 100.000 Wohnungen jährlich zu finanzieren, kam die Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik bereits 2018 auf eine Untergrenze von 18 Milliarden Euro jährlich.

Inzwischen dürfte sich der Finanzbedarf zu Schaffung von Wohnraum erhöht haben. Nehmen wir den Faktor 1,5 an, dann würde sich ein Finanzbedarf von 27 Milliarden Euro jährlich ergeben. In einer Modellrechnung kann unterstellt werden, dass 60% davon als Kredit aufgenommen würden. Doch zu einer solchen Finanzierung wird es angesichts der Schuldenbremse kaum kommen. Gesamtwirtschaftlich wird immer klarer: Die Schuldenbremse wird zunehmend zu einer Zukunftsbremse. Dies liegt auch an ihrer mechanistischen Ausgestaltung. Die Idee vom bezahlbaren Wohnraum in öffentlicher Hand bleibt damit gerade in Ballungsräumen ein Traum.

Und so haben wir uns schon daran gewöhnt: Für den Privatsektor sind die Zielzahlen der Bundesregierung nicht relevant. Die Finanzierungs- und Förderbedingungen für den Sozialen Wohnungsbau sind für private Investoren nicht attraktiv. In der Konsequenz bleibt die Fertigstellung von Wohnungen kräftig hinter den Planungen zurück. Folglich wird bezahlbarer Wohnraum gerade in Ballungsräumen immer knapper.

Auch für die Zukunft ist – insbesondere in Ballungsräumen – keine Trendwende in Sicht. Vielmehr sind die Baugenehmigungen für Wohnungen deutlich eingebrochen. So meldete das Statistische Bundesamt im November 2024, dass im Zeitraum Januar bis September gerade einmal 157.000 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt wurden. Das ist ein Minus von knapp 20% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2023. Die Baugenehmigungen für Wohnungen gelten als wichtiger Frühindikator für die weitere Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Es zeichnet sich keine Entspannung ab. Das öffentlich verlautbarte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wird jedenfalls auch in den nächsten Jahren deutlich unterschritten werden.

Gleichzeitig entsteht der Eindruck, dass dies der Politik relativ egal sei. Denn das Zurückbleiben hinter den Planungswerten beim Wohnungsbau hat keine nennenswerten, unmittelbaren, politischen Konsequenzen. Interessanterweise feuert diese Zielverfehlung auch nur begrenzt die öffentliche Diskussion an. Protestbewegungen gibt es kaum. Betroffen – und vielfach allein gelassen – sind diejenigen, die dringend eine Wohnung brauchen. Deren Lobby scheint nicht besonders groß zu sein.



Foto: Andreas Hüttner

Deutschland in der Repräsentationskrise

Das Vertrauen in die Lösungskompetenz der herrschenden Parteien ist dramatisch gesunken

Von Ingar Solty

Wissen Sie schon, wen Sie wählen werden? Wollen Sie den Parteien der Ampel-Koalition noch einmal das Vertrauen aussprechen? Werden Sie die umfragenstärkste Oppositionspartei CDU/CSU wählen? Sind Sie erregt genug, der AfD die Stimme zu geben, der womöglich ein Verbotsverfahren wegen verfassungsfeindlicher Bestrebungen droht? Haben Sie vor, der neuen Partei von Sahra Wagenknecht die Stimme zu geben, die mit einem verteilungspolitisch linken, aber gesellschaftspolitisch konservativen Profil eine Lücke im Parteiensystem füllen will? Oder wollen Sie die Linkspartei weiterhin im Bundestag vertreten sehen, die für einen bundesweiten Mietendeckel eintritt, aber seit langem im Umfragetief steckt?

Die Umfragen zeigen eines ganz deutlich: Die Parteien der „Ampel"-Koalition sind historisch unbeliebt. Vor drei Jahren traten sie gemeinsam als „Fortschrittskoalition" an, die nach 16 Jahren „Merkel-Stillstand" das Land modernisieren wollte. Drei Jahre später könnte der Vertrauensverlust kaum größer sein: Wie auch die zwei letzten SPD-geführten Bundesregierungen – die von Helmut Schmidt (1974-1982) und Gerhard Schröder (1998-2005) – endet auch die Scholz-Regierung durch vorgezogene Neuwahlen. Bei den Landtagswahlen in Sachsen und Thüringen am 1. September erzielten die drei Regierungsparteien in Summe nur noch 13,3 bzw. 10,4% der Stimmen. Und auch in Gesamtdeutschland zeigte der Stimmungstest der Europawahl vom Juni 2024 das Ausmaß des Vertrauensverlusts; hier wählten nur noch 13,9% die SPD, 11,9% die Grünen und 5,2% die FDP.

Die schlechten Umfragewerte der Regierung lassen indes nicht auf Begeisterung über die Alternativen schließen. In der von Forsa im Auftrag von *RTL* und *n-tv* durchgeführten Umfrage vom 19. November waren es 56% der Bevölkerung, die nicht nur der „Ampel" keine bessere Politik zutrauen, sondern keiner Partei. Nur 20% der Befragten trauen CDU/CSU Lösungen für die Probleme in Deutschland zu. Die Parteien der im November aufgelösten Ampel-Regierung kommen auf zusammen nur noch 13%. Auch der AfD, obschon sie als einzige tatsächlich von der Krise der Ampel profitiert hat, trauen das nur 8% zu. BSW und die Linke firmieren in Umfrage unter „Sonstige", die summiert auf 3% kommen.

Parteien agieren nur noch taktisch

Die Ergebnisse sprechen für ein tiefes Misstrauen gegenüber dem politischen System. Dieses spiegelt sich auch in der „Leipziger Autoritarismus-Studie 2024" wider. Die Demokratie als Idee finden 90,4% der Befragten gut. Mit der „Demokratie, wie sie in der Bundesrepublik Deutschland funktioniert", sind jedoch nur noch 42,3% zufrieden. 2022 lag dieser Wert noch bei 57,7%. Besonders dramatisch ist der Vertrauensver-

lust in Ostdeutschland. Seit Beginn des Ukrainekriegs sank er hier von 53,5 auf 29,7%.
Die Umfragedaten verweisen auf eine Repräsentationskrise. Sie erfüllt sämtliche Kriterien einer „populistischen Situation“: 1.) ein tiefgreifenden Misstrauen gegen die liberale Demokratie und ihre Problemlösungskapazitäten, 2.) starke Anti-Establishment-Stimmungen in der Bevölkerung, die gegenwärtig vor allem die AfD und das BSW bedienen, 3.) die Erosion traditioneller Volksparteien in Bezug auf Mitglieder und Stammwählerschaft und 4.) die Transformation historischer Parteiensysteme, die das Aufkommen neuer Parteien sowie große Koalitionen als Regel statt als Ausnahme sowie Dreiparteienkoalitionen beinhaltet, was das Gefühl der Alternativlosigkeit bei der Wahl bloß verstärkt.
Diese Situation hat ihre materiellen Wurzeln in einer Folge von tiefgreifenden Krisen des globalen Kapitalismus: Globale Finanzkrise, Eurokrise, Migrationskrise, Coronakrise und Ukrainekrise, die mit Inflation, Energiekrise und Deindustrialisierung einhergehen. Obwohl der Staat immense Ressourcen zur Überwindung dieser Krisen aufwendet, ist er angesichts der gigantischen Systemwidersprüche überfordert und findet aus dem ständigen Krisenmodus nicht heraus. Im Ergebnis erodiert das politische Zentrum. Das wiederum schwächt die Problemlösungskapazitäten, denn die geschwächten Parteien werden zu machttaktischen Apparaten, die zunehmend nur noch ihrer Eigenlogik des Machterhalts nach innen und außen folgen. Das heißt, sie verlieren den Anspruch und die Fähigkeit, viele gesellschaftliche Kräfte zu binden und hinter einer langfristigen Vision zu versammeln, die breite Teile der Bevölkerung gemeinsam zu tragen bereit sind.
Deutschland war in Bezug auf die politische Stabilität lange eine Insel der Glückseligen. Die globale Finanz- und die Eurokrise verursachten von den sogenannten „PIIGS“-Staaten in der EU-Peripherie (Portugal, Irland, Italien, Griechenland, Spanien) bis zu den USA (Trump 1.0) und Großbritannien (Brexit) eine Repräsentationskrise und „populistische Situation“, während Merkel weiterhin präsidial und 16 ununterbrochene Jahre regierte. Seit 2022 ist dies vorbei.
Der Ukrainekrieg wirkt als Katalysator einer neuen Blockkonfrontation. Sie hat das Exportmodell von Staat und Kapital in Deutschland zerbrochen. Die Energiekosten drücken auf die Konkurrenzfähigkeit. Das steigert die Begehrlichkeiten an anderen Stellen: Steuersenkungen für Konzerne und Reiche („Wachstumschancengesetz“), Milliarden-Subventionen für das Kapital bei gleichzeitigen Kürzungen im sozialen und kulturellen Bereich, 42-Stunden-Woche, „freiwillige“ Rente mit 70, Rückabwicklung des „Bürgergelds“ zur Disziplinierung der Ware Arbeitskraft.
Die Corona- und vor allem Ukrainekrieg-bedingte Inflation und eine grüne Politik der Dekarbonisierung, die mit dem Heizungsgesetz und der CO2-Steuer, die von 2023 bis 2025 von 30 auf 55 Euro pro Tonne fast verdoppelt wird, treffen vor allem die unteren Klassen, die am wenigsten für den Klimawandel können, und bilden die Basis für einen perfekten Sturm. Die Europawahl und die ostdeutschen Landtagswahlen offenbarten deshalb auch eine ähnliche Proletarisierung der extremen Rechten wie in den USA. Die „Ampel“ hat in einer unverantwortlichen Weise Klimapolitik in einen Gegensatz zur sozialen Gerechtigkeit gebracht. Dass die extreme Rechte die Lage der unteren Klassen nicht verbessern, sondern verschlimmern wird, ändert daran wenig.

Platzhalter für die wirklich Mächtigen

Auch Trumps Wiederwahl ist von dem Paradox gekennzeichnet, dass die Inflation ihm den Wahlsieg schenkte, aber die von ihm angekündigte Schutzzollpolitik die relative Verarmung der lohnarbeitenden Klasse beschleunigen wird, weil sie die Alltagskonsumgüter aus China und dem Globalen Süden, von denen diese Klasse abhängt, massiv verteuern wird. Aber die Schwäche der linken Kräfte, in einer unhaltbar gewordenen Situation einen egalitär-inklusiven Weg aus der Krise zu weisen, stärkt die extreme Rechte, auch wenn niemand von ihr eine Verbesserung der Lage erwartet, ebenso wenig wie von der durch sie stark nach rechts verschobenen konservativen Opposition.
Damit ist aber wohl auch schon in Stein gemeißelt, wer im Amt des Bundeskanzlers auf Olaf Scholz folgt: der im September 2024 von der Union zu ihrem Kanzlerkandidaten gekürte Friedrich Merz. Der Sauerländer steht damit vor seiner zweiten großen Chance. Als Parteirechter mit marktradikalen Positionen und mehr als 18 Nebentätigkeiten – darunter Posten in wenigstens acht Kapitalunternehmen – war er jahrelang im Machtkampf gegen Merkel unterlegen.
Von 2009 bis 2021 hatte er Besseres zu tun und machte aus Nebentätigkeiten Hauptberufliches. Merz ging in die Privatwirtschaft. Als Aufsichtsratsvorsitzender von „BlackRock Asset Management Deutschland AG“ leitete er bis zu seinem Wiedereinstieg in die Bundespolitik die Europageschäfte des US-Investors. BlackRock ist der größte Kapitalfonds der Welt. Niemand besitzt mehr Anteile an den in Deutschland börsennotierten Konzerne. Zugleich ist der Fonds, insofern er auch am Immobilienmarkt tätig ist, einer, wenn nicht längst der „größte Vermieter Deutschlands“, so die Wirtschafts- und Finanzjournalistin Heike Buchter, und bedient als solcher die Renditeinteressen seiner Kapitalbesitzer. So ist BlackRock heute einer der größten Anteilseigner der zwei größten Immobilienkonzerne Europas: Vonovia und Deutsche Wohnen.
Entsprechend nervös reagiert Friedrich Merz auf den Vorwurf, partikulare Kapitalinteressen zu vertreten. Den Vorwurf, „Lobbyist“ zu sein, weist der Kanzler in Wartestellung weit von sich. Eigentlich ist eine Kanzlerschaft von Merz absurd. Aber warum sollte es Deutschland besser ergehen als den USA, wo hinter Donald Trump und seinem Vizepräsidenten J.D. Vance die eigentlich Mächtigen stehen: die Tech-Milliardäre Elon Musk und Peter Thiel.



Foto: Christina Kurby

Ingar Solty ist Politikwissenschaftler und Referent für Friedens-, Außen- und Sicherheitspolitik am Institut für Gesellschaftsanalyse der Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Soziales und Friedensfrage verbinden

Interview mit Christoph Butterwegge

MieterEcho: Manifeste Armut und Armutsgefährdung nehmen in Deutschland stetig zu. Hat die jetzt gescheiterte Bundesregierung irgendetwas Strukturelles auf den Weg gebracht, um dieser Entwicklung zu begegnen?
Christoph Butterwege: Die Einführung des Bürgergeldes war ein Versuch, Hartz IV in Vergessenheit geraten zu lassen oder zu „überwinden“, wie SPD und Grüne das nannten. Da gab es zwar manche Erleichterung und Verbesserung für Menschen, die auf eine solche Transferleistung angewiesen sind. Aber diese Reform hat man dann mit einer Rolle rückwärts wieder zum Teil zurückgenommen, indem zum Beispiel der Bürgergeld-Bonus von 75 Euro pro Monat für diejenigen, die einen Sprach- oder Integrationskurs besuchen, wieder gestrichen wurde. Und auch die Sanktionen hat man wieder verschärft.
Der Tenor war: Wir müssen etwas gegen die Totalverweigerer tun. Und damit wurden Vorurteile in Teilen der Bevölkerung bedient, dass die Bürgergeldbeziehenden frohgemut auf dem Sofa sitzen, im Trainingsanzug, mit der Bierflasche vor der Glotze. In Wirklichkeit trifft man Menschen, die psychische Probleme haben oder Angst vor Ämtern haben und Schreiben der Jobcenter gar nicht mehr öffnen. Insofern war die Ampel überhaupt keine Fortschrittskoalition, sondern auf sozialpolitischem Gebiet eher eine Rückschrittskoalition.

Was sind denn außer dem Bürgergeld die derzeit größten Baustellen bei der Armutsbekämpfung? So ist ja zum Beispiel die Kindergrundsicherung auf Bonsaiformat zusammengeschrumpft worden.
Ja. Nachdem Olaf Scholz eine außen-, energie- und militärpolitische Zeitenwende ausgerufen hatte, war eigentlich klar, dass es auch eine sozialpolitische Zeitenwende geben würde. Denn massive Aufrüstung oder Sozialstaat, das ist die Alternative. Allein die Waffenlieferungen an die Ukraine belaufen sich bislang auf 28 Milliarden Euro, davon 8 Milliarden im laufenden Jahr. Für die Schrumpfversion einer Kindergrundsicherung hatte man nur 2,4 Milliarden Euro übrig, die es jetzt auch nicht gibt, weil sie in Rüstungsprojekte und Waffenlieferungen fließen. Das Scheitern der Kindergrundsicherung ist eine sozial- und familienpolitische Bankrotterklärung von SPD, Grünen und FDP.

In linken Kreisen wird oft diskutiert, dass man die Friedensfrage stärker mit der sozialen Frage verknüpfen muss. Wie könnte das konkret aussehen?
Indem man immer wieder solche Rechnungen aufmacht: Für die Kindergrundsicherung ist kein Geld da, aber für Rüstungsprojekte jede Menge. Und es ist ja schon im Gespräch, dass der Rüstungshaushalt von jetzt etwas über 50 auf 85 Milliarden Euro erhöht werden soll. Man kann aber das Geld nicht zweimal ausgeben. Offenbar liegen die Prioritäten eindeutig bei der Rüstung. Man muss die soziale Frage da immer wieder in den Fokus rücken.

Wir als Mieterorganisation erleben tagtäglich, wie der katastrophale Mangel an bezahlbaren Wohnungen immer mehr Menschen in die Armut drückt. Welchen Stellenwert hätte denn eine Lösung der Wohnungskrise generell für die Armutsbekämpfung?
Ich bin ein großer Anhänger des Wiener Modells, um öffentlichen Wohnungsbau zu betreiben. Dazu müssten natürlich die Kommunen entsprechend finanziell ausgestattet werden. Hierfür wäre ein Sondervermögen von 100 oder noch mehr Milliarden Euro sinnvoll. Wenn man, wie in Wien, einen sehr großen Teil der Wohnungen unter öffentlicher Kontrolle hat, dann kann man auch das Mietniveau senken. Und auch da geht es darum, Geld eben nicht in die Rüstung zu stecken, sondern in den öffentlichen Wohnungsbau. Also für Wohnungen, die dauerhaft dem „freien Markt“ entzogen werden. Das wäre auch die Grundlage, um Angehörige besonders betroffener Gruppen mit einer Wohnung zu versorgen, etwa Obdachlose nach dem „Housing First“-Konzept.
Bei all diesen Fragen geht es um eine Umverteilung des Reichtums. Würde man das angehen, dann hätte man in den öffentlichen Haushalten genug Geld, um nicht nur die Wohnungsnot wirksam zu bekämpfen, sondern auch die Aufnahme und Integration von Flüchtlingen sicherzustellen.



Foto: Wolfgang Schmidt

Prof. Dr. Christoph Butterwegge hat bis 2016 Politikwissenschaft an der Universität zu Köln gelehrt und zuletzt die Bücher „Deutschland im Krisenmodus. Infektion, Invasion und Inflation als gesellschaftliche Herausforderung“ sowie „Umverteilung des Reichtums“ veröffentlicht.



Auf die Straße gehen und immer wieder den Zusammenhang zwischen sozialer und Friedensfrage herstellen – wie bei der Mietendemo im Juni 2024. Foto: Peter Homann

Es gab in der Vergangenheit große soziale Protestbewegungen gegen die Verarmungspolitik, etwa die Hartz-IV-Proteste ab 2004, die ja unter anderem in die Gründung einer anfangs recht erfolgreichen gesamtdeutschen linken Partei mündeten. Doch derzeit werden Sozialproteste von einer breiten Öffentlichkeit kaum noch wahrgenommen. Wie konnte es dazu kommen?

Das hat mit der politischen Kultur Deutschlands zu tun. Heinrich Heine hat Deutschland das „Land des Gehorsams" genannt. Hingegen existiert zum Beispiel in Frankreich ein soziales Klima, das Proteste eher positiv aufnimmt, etwa Massenproteste gegen die Rentenreform von Präsident Macron. Hierzulande herrscht momentan ein soziales Klima, das es der künftigen Bundesregierung erleichtern dürfte, Sozialabbau zu betreiben. Einerseits wird Stimmung gegen die Geflüchteten gemacht, denen man bei uns angeblich so großzügig hilft, dass immer mehr kommen, und die Kampagne gegen das Bürgergeld suggeriert, dass die Armen in Saus und Braus leben. Andererseits tut man so, als ginge es den Reichen so schlecht, dass man die Unternehmer entweder steuerlich entlasten oder ihnen mit Subventionen stärker unter die Arme greifen müsse. Das hat zwar nichts mit der gesellschaftlichen Wirklichkeit zu tun, verschlechtert jedoch auf der einen Seite die Rahmenbedingungen für massenhafte soziale Proteste und erleichtert es auf der anderen Seite den Regierenden, die soziale Ungleichheit noch zu verschärfen. Deswegen fürchte ich, dass allen Unterprivilegierten nach der Bundestagswahl harte Zeiten bevorstehen.

Ist denn in Umrissen bereits erkennbar, was da in sozialpolitischer Hinsicht konkret auf uns zukommt?

Denjenigen, die wenig Geld haben, wird man sagen: Ihr müsst den Gürtel noch enger schnallen, denn wir müssen alle Opfer bringen, um die steigenden Rüstungslasten zu schultern. Dies ist einem Bedrohungsszenario geschuldet, das mit dem Ukrainekrieg völlig irrationale Formen angenommen hat. So zu tun, als könnte die russische Armee in ein paar Jahren nach Berlin, Hamburg oder München greifen, ist völlig abwegig. Dazu kommt die Dämonisierung und Pathologisierung Putins nach dem Motto, das ist ein durchgeknallter Diktator. Putin ist aber ein rationaler Machtpolitiker, der sehr genau weiß, dass allein die USA zehnmal mehr für Rüstung ausgeben als Russland und dass der Militärhaushalt der europäischen NATO-Mitglieder höher ist als der russische Gesamthaushalt. Konkrete Kriegsgefahr geht eher davon aus, dass die NATO durch Lieferungen weitreichender Raketen dafür sorgt, dass dieser angeblich unberechenbare Diktator sich womöglich irgendwann nicht mehr anders zu helfen weiß, als taktische Atomwaffen einzusetzen. Auch die geplante Aufstellung US-amerikanischer Mittelstreckenraketen ist gefährlich. Das sind Erstschlagswaffen, wie Anfang der 1980er Jahre Pershing II und Cruise-Missiles. Raketen dieser Art wirken wie Magneten und provozieren geradezu russische Angriffe, weil sie Kommandozentralen und Radaranlagen ausschalten könnten. Da muss eine Friedensbewegung viel Aufklärungsarbeit leisten, um wieder so stark wie in den frühen 1980er-Jahren zu werden, als sie mit dazu beigetragen hat, dass die Raketen wieder abgebaut wurden.

Mit welchen Akteuren und Formen könnte denn jetzt sozialer Widerstand, auch im Schulterschluss mit der Friedensbewegung, entwickelt werden?

Dafür habe ich kein Patentrezept. Das Einzige, was ich habe, ist der Appell, nicht zu resignieren, sich in breiten Bündnissen zusammenzuschließen und Bertolt Brecht zu folgen, der an einer Stelle sagt: „Wer kämpft, kann verlieren. Aber wer nicht kämpft, hat schon verloren." Und an anderer Stelle: „Niederlagen beweisen nichts, außer dass wir zu wenige waren."
Man muss die Menschen überzeugen, welche Gefahren drohen. Dass sich das Land in eine Richtung entwickelt, die mit sozialen, demokratischen und humanistischen Zielen nichts zu tun hat. Die wachsende soziale Ungleichheit ist Gift für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und eine Gefahr für die Demokratie, aber auch für den Frieden. Denn auf Rüstung folgt Krieg. Und die künftige Regierung – wahrscheinlich unter Führung von Friedrich Merz – wird ja eher noch gefährlicher agieren als die Ampelkoalition, etwa durch die Lieferung von weitreichenden Taurus-Marschflugkörpern. Die Notwendigkeit einer Bekämpfung dieser mit einer Remilitarisierung vieler Lebensbereiche einhergehenden Politik muss stärker ins öffentliche Bewusstsein gerückt werden. Wie das am besten gelingt, muss jeder selbst wissen; in seiner Gemeinde, in seiner Gewerkschaft, in seiner Partei oder wo auch immer. Dabei muss immer der Zusammenhang zwischen sozialer und Friedensfrage hergestellt werden, um damit Menschen stärker zu motivieren, auch wieder auf die Straße zu gehen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak.

Armutsfalle Wohnen

Paritätischer Gesamtverband: Miet- und Nebenkosten treiben die Armutsgefährdung

Von Oliver Rast

Du rackerst dich ab auf Arbeit, du schrubbst Überstunden – und trotzdem bleibt am Monatsende nichts übrig. Kurz, trotz Job bist du arm und wirst stetig ärmer. Ein Grund: Miete samt Nebenkosten belasten übermäßig das Budget von immer mehr Privathaushalten. Oder wie der Paritätische Gesamtverband jüngst in einer Studie belegt hat: „Wohnen macht arm." Nicht zuletzt, weil die Kosten für Wohnraum schneller seitens der Vermieter erhöht werden, als die Einkommen der Beschäftigten steigen. Auch zu viele Jobs bringen bei zu vielen Mieter/innen zu wenig ein. Und mit der Formel, Einkommen um die Wohnkosten zu bereinigen, wird erst das ganze Ausmaß der Armut sichtbar – als Wohnarmut.

Deutschland ist bekanntlich ein klassisches Mieterland. Mehr als die Hälfte der Bundesbürger/innen lebt zur Miete, das sind etwa 42 Millionen Personen. Und diese verteilen sich auf rund 21 Millionen Mieterhaushalte und haben im Schnitt ein niedrigeres Einkommen als Wohneigentümer. Viele sind Geringverdiener/innen und gehören zum untersten Drittel auf der Einkünfteskala. Hinzu kommt, die Bundesrepublik ist gespalten, unter anderem in Ost und West. Zwischen 1990 und 2001 sprang die Mietbelastung im Osten der Republik von lediglich vier auf rund 25%, berichtete das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Oktober vergangenen Jahres. Danach habe sich die Mietbelastung in Ost- und Westdeutschland annähernd parallel entwickelt.

Und in Berlin? 2022 lebten in der Bundeshauptstadt 1.672.000 Haushalte in Mietwohnungen, 304.000 als Eigentümer in den eigenen vier Wänden, so das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Juli 2024 auf Basis des „Mikrozensus Wohnsituation". Und das Institut für „Angewandte Sozialforschung und urbanes Management" (Asum GmbH) hatte dem RBB zufolge im Mai des zurückliegenden Jahres berechnet, dass rund ein Drittel der Berliner Miethaushalte etwa 45% ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben müssen. Das heißt, die sogenannte Ein-Drittel-Faustregel greift bei knapp der Hälfte der hauptstädtischen Privathaushalte nicht. Denn laut Wohnungsunternehmen und Maklerbüros sollten Mietkosten unterhalb der 33%-Schwelle des Nettoeinkommens liegen.

Schere geht weiter auseinander

Aber ab wann gilt man (statistisch) als arm? Nach der herkömmlichen Definition der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) gilt das für Menschen, die monatlich weniger als 60% des mittleren Einkommens zur Verfügung haben. Hierzulande sind demnach 14,4% der Bevölkerung armutsgefährdet. Würden hingegen Wohn- und Nebenkosten berücksichtigt, so der Paritätische Gesamtverband in seiner Studie, seien es 21,2%. Anders ausgedrückt, statt 12,1 Millionen Menschen 17,5 Millionen, also 5,4 Millionen Personen mehr. Die Armutsschwelle liegt laut dem Statistischen Bundesamt bei Alleinlebenden bei 15.765 Euro netto pro Jahr, bei Paaren mit zwei Kindern unter 14 Jahren bei 32.770 Euro.

Besonders hoch ist die wohnkostenbereinigte Armut in Bremen (29,3%), Sachsen-Anhalt (28,6%) und Hamburg (26,8 %). In Berlin liegt die Armutsquote bei 20,8%. Dabei sind fünf soziale Gruppen bundesweit extra stark betroffen. Das sind Personen ab 65 Jahren, von denen 27,1% in der Armutsfalle hängen. Junge Erwachsene (18 bis 25 Jahre) trifft Armut zu 31%, Alleinerziehende zu 36%. Besonders markant ist diese Quote auch bei Alleinstehenden (37,6%) und Erwerbslosen (61,3%). „Wohnen entwickelt sich mehr und mehr zum Armutstreiber", erklärt Joachim Rock, Hauptgeschäftsführer des Paritätischen Gesamtverbandes. Dramatischer noch, die Schere zwischen Arm und Reich gehe durch steigende Wohnkosten immer weiter auseinander.

Der Verband fordert deshalb von der künftigen Bundesregierung, neue, dauerhaft sozial gebundene Wohnungen zu schaffen. Ferner eine bundesweite, entfristete und nachgeschärfte Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten und einen sechsjährigen Mietendeckel im Bund, differenziert nach Wohngegenden.



Die Armutsgefährdung durch steigende Mietkosten hat längst auch den Mittelstand erfasst. Foto: Matthias Coers

Die Studie„Wohnen macht arm" im Internet: www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Schwerpunkte/Wohnen/doc/Kurzexpertise_Wohnarmut_24_12_13.pdf

Ghosting in der Bergfriedstraße

Kreuzberg: Eine Hausverwaltung stellt sich bei Anfragen tot

Von Tom Küstner

In den Sozialbauten in Berlin-Kreuzberg brodelt es. Die Bewohner/innen der Bergfriedstraße und Ritterstraße sehen sich einer beunruhigenden Kombination aus Ignoranz, Missständen und finanziellen Belastungen ausgesetzt. Hauptakteurin in diesem Drama ist die Von Rüden Hausverwaltung GmbH, die seit Jahren Anfragen und Beschwerden der Mieter/innen unbeantwortet lässt.

Die Vorwürfe wiegen schwer: Weder auf Mängelanzeigen noch auf berechtigte Reklamationen – etwa überhöhte Betriebskostenabrechnungen – erfolgt eine Reaktion. Von einem Mieter als „Ghosting“ bezeichnet, beschreibt diese Taktik das gezielte Ignorieren von Anliegen. Egal, ob es um Wasserschäden, falsch berechnete Zählerstände oder monatelang abgedrehte Wasserleitungen geht – die Hausverwaltung schweigt beharrlich.

Ein Anwohner schreibt: „Wir werden systematisch schikaniert. Trotz mehrfacher Nachfragen bleiben unsere Schreiben unbeantwortet. Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen um bis zu 100 Euro monatlich sowie Nachforderungen von über 1.100 Euro für das Jahr 2023 sind schlicht nicht tragbar.“

Die Gebäude in der Bergfriedstraße befinden sich in einem Milieuschutzgebiet und zugleich im Quartiersmanagement-Gebiet Wassertorplatz. Ursprünglich unterlagen die Wohnungen der sozialen Bindung, doch diese endet 2025. Ab dann können die Eigentümer die sogenannte Kostenmiete verlangen, die oft weit über den bisherigen Mieten liegt.

Das kommunale Vorkaufsrecht hätte einst greifen können, doch eine Abwendungsvereinbarung zwischen dem damaligen Eigentümer Titanium Metropolinvest II GmbH und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg verhinderte dies. Die Gewobag, die das Vorkaufsrecht im Auftrag des Bezirks hätte ausüben können, blieb außen vor. Die neue Eigentümergesellschaft, T2G PropCo 1 Sàrl aus Luxemburg, erweckt nun bei den Bewohner/innen die Befürchtung, dass der Schutz der Vereinbarung zukünftig nicht mehr gewährleistet ist.

Exorbitante Nachforderungen

Nach der Aufhebung des kommunalen Vorkaufsrechts durch das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig kündigten Politiker/innen der Ampel-Koalition an, eine rechtssichere Nachfolgeregelung zu erarbeiten. Doch bis zum Ende der Koalition im Herbst 2024 ist aus den Versprechen nichts geworden. Die Ungewissheit darüber, ob frühere Zusagen weiterhin gelten, belastet die Bewohner/innen nun zusätzlich.

Viele Bewohner/innen sind finanziell bereits stark belastet. Ein Mieter, der seit 20 Jahren hier lebt, sagt: „Noch nie mussten wir so hohe Nachzahlungen leisten. Diese Summen sind für viele schlicht nicht bezahlbar.“ Einige Bewohner/innen vermuten, dass der Eigentümer gezielt auf eine finanzielle Überforderung der Mieter/innen setzt, um die Wohnungen nach einem Auszug zu sanieren und ab 2025 deutlich teurer weiterzuvermieten.

Die Bewohner/innen, darunter viele Menschen mit sehr begrenzten finanziellen Spielräumen, wenden sich nun an die Öffentlichkeit, um Gehör zu finden. In einem Brief an die Redaktion heißt es: „Wir repräsentieren Gruppen, die in unserer Gesellschaft oft übersehen werden: Queere Menschen, Migrant:innen, ältere Menschen, Alleinerziehende und viele mehr. Es ist unerträglich, dass die Von Rüden Immobilien GmbH ihre Macht auf unseren Rücken ausspielt.“ Bei den Mieter/innen herrscht Unverständnis darüber, dass so ein Geschäftsgebaren überhaupt legal sein kann. Wenn Hausverwaltungen ihre Macht missbrauchen, erleben viele Mieter/innen den Wohnungsmarkt immer öfter als ein Eldorado und rechtsfreien Raum, in dem sie der Willkür von Vermietern schutzlos ausgeliefert sind.

„Bei Problemen mit dem Vermieter, die mehrere Mietparteien im Haus betreffen, ist ein gemeinsames Vorgehen daher eine gute Strategie“, so BMG-Rechtsanwalt Martin Naumann. „Die BMG bietet hierzu Hausversammlungen mit rechtlichen Informationen und zum Austausch untereinander an. Auf jeden Fall sollten Mitglieder bei Problemen immer eine Beratung aufsuchen, auch um Formfehler zu vermeiden.“



Auch dieses Haus in der Bergfriegstraße belegt, dass Milieuschutz ein stumpfes Schwert ist.
Foto: Matthias Coers

Weitere Infos zu Hausversammlungen auf S. 31,
Betriebskostenabrechnung selbst überprüfen mit dem Betriebskostenrechner auf www.bmgev.de

Kiosk als Protestort

Der Kampf um die Zukunft des Karstadt-Warenhauses am Hermannplatz geht weiter

Von Oliver Rast

Zeitungen und Zigaretten werden hier schon längst nicht mehr verkauft – im Kiosk an der Ecke Hasenheide/Hermannplatz, vis-à-vis eines Seiteneingangs mit Resten der historischen Fassade des Originalbaus des legendären Karstadt-Warenhauses an der Schnittstelle von Kreuzberg und Neukölln.

Das Büdchen aus Holz und Wellblech – etwas verwittert, leicht windschief, aber standfest – wird seit rund drei Jahren von Aktivist/innen der Initiative Hermannplatz betrieben, als „Protest-Kiosk". Gründe zu protestieren gibt es viele. Einer steht auf einem der Plakate an der linken Budenseite, die Botschaft: „Kein Abriss, keine Aufwertung, keine Verdrängung". Denn Gentrifizierung bedeutet: „Die Mieten steigen weiter, Du musst weg." Daneben das Logo der Ini: Eine Gestalt verschmilzt mit dem Kaufhausabbild zur comicartigen Figur, hüft- und brusthoch ragen muskulöse Arme aus der Fensterfront, Fäuste sind geballt, dazu der Schriftzug „Karstadt erhalten".



Nur wenige Quadratmeter großer Ort des Widerstandes und der Vernetzung – der „Protest-Kiosk" am Karstadt-Warenhaus am Hermannplatz. Foto: Matthias Coers

Sicher ist das nicht. Neues an alter Stelle sollte entstehen, angelehnt an den kriegszerstörten, imposanten Warenhausbau von Ende der 1920er Jahre. Dem damals größten, modernstem Einkaufszentrum Europas mit Rolltreppen, Aufzügen und U-Bahn-Anbindung mit direktem Zugang zum Gebäude. Ein Prestigeobjekt, genau richtig für den österreichischen Immobilienhai René Benko und dessen Signa-Imperium, einem seit mehr als einem Jahr insolventen Firmengestrüpp hunderter Tochtergesellschaften. Hohe Zinsen, hohe Baukosten, niedrige Renditen und unruhige Gläubiger zwangen Benko in die Knie – und nun droht dem Tiroler Bankrotteur nach einem bislang nicht vollstreckten Haftbefehl aus Italien auch noch Knast. Die Staatsanwaltschaft in Trient ermittelt wegen des Verdachts der Bildung einer kriminellen Vereinigung, Manipulation von Ausschreibungen, Korruption und Betrug.

Andere Nutzung ist möglich

Folgerichtig platzen Benkos Immobilienblasen weiter. Auch die der Signa Prime Selection AG, in deren Portfolio sich das Filetstück am Hermannplatz befindet. Schlimmer noch: Signa Prime ist nicht mehr nur ein Sanierungsfall, hatte der Wiener Insolvenzverwalter Ende Oktober mitgeteilt. Nein, die Firma ist pleite, werde aber „bis auf Weiteres fortgeführt und das gesamte Vermögen verwertet." Übersetzt: Grund und Boden werden verscherbelt. „Es könnte also bald zu einem Grundstücksverkauf kommen", befürchtet die Initiative Hermannplatz. Wenige Tage nach der Konkursmeldung wurde laut den Aktivist/innen beim Amtsgericht Charlottenburg das Hauptinsolvenzverfahren für die Grundstücksgesellschaft „Hermannplatz" veröffentlicht.

Auch deshalb luden kürzlich die Kiosk-Protestler/innen zum Infostand. Einerseits, um die Nachbarschaft mit den News zu versorgen. Andererseits, um sie zu kräftigen – mit Waffeln, Glühwein und alkoholfreiem Punsch. Dafür haben sie ihr Widerstandsnest ein bisschen herausgeputzt. Mit einer Luftballonkette über dem Ausschank, Bierbänken und -tischen, dazu ein paar Klappstühle. Protest darf gemütlich sein.

Und motiviert zu Planspielen ganz anderer Art: Niloufar Tajeri, Architektin und Ini-Aktivistin, verweist gegenüber *MieterEcho* auf alternative Nutzungskonzepte, das Warenhaus als „Andershaus". Ein Raum, der die Versorgung als Teil des städtischen Zusammenlebens organisiert: gemeinwohlorientiert, klimagerecht, sozial gerecht. Kurz gesagt: „Austausch statt Kaufrausch".

Konzeptideen, die Katalin Gennburg (Linke) im *MieterEcho*-Gespräch unterstützt. Zumal Grundstücke samt Bauten für die Nahversorgung in der Stadt gebraucht würden. „Aber die Immobilienspekulation zerstört unsere Innenstädte und treibt die Preise nach oben", so die Sprecherin für Stadtentwicklung und Bauen ihrer Abgeordnetenhausfraktion, bei Wohnraum und Gewerbemieten zugleich. Gegen diese kapitalistische Verwertung Berlins müsse politisch interveniert werden.

Und die Initiator/innen des Protest-Kiosks haben es im Kleinen vorgemacht. Wenige Meter von der Fassade entfernt, wenige Quadratmeter groß. Statt ein Büdchen für Gazetten und Rauchwaren ein Ort für Vernetzung und Widerstand.

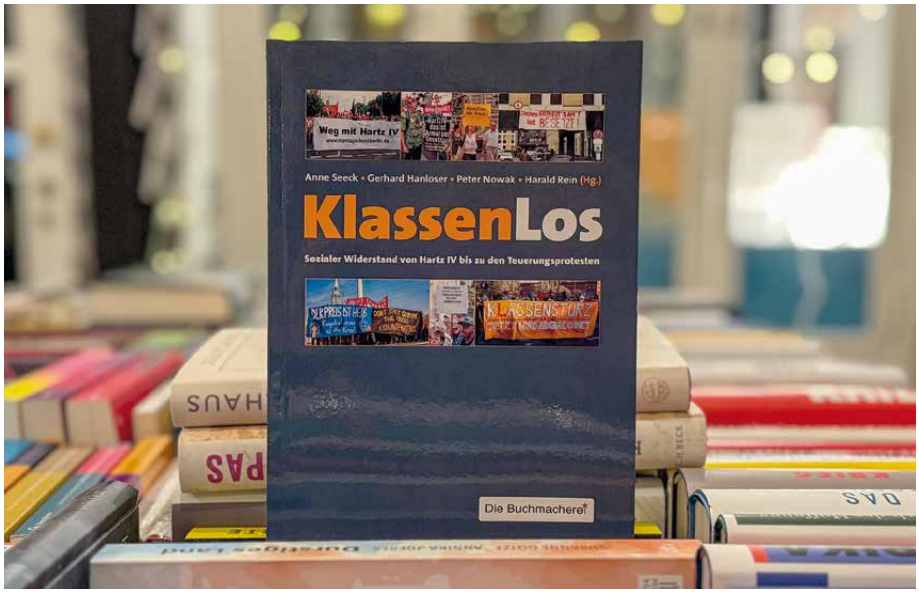
Siehe auch die Dokumentation einer *MieterEcho*-Veranstaltung zum Thema: youtu.be/hlr09gStFuY

20 Jahre Hartz IV

Auch Massenproteste konnten die Durchsetzung der „Arbeitsmarktreformen“ nicht verhindern

Von Peter Nowak

Am 1. Januar 2005 trat „Hartz IV“ in Kraft und hat die Sozialsysteme brachial verändert. Bei der nach dem damaligen VW-Arbeitsdirektor Peter Hartz benannten Maßnahme handelte es sich um mehr als um eine arbeitsmarktpolitische Reform, wie sie vor allem in Wirtschaftskreisen zuvor gefordert wurde. Ein zentrales Kapitel von Hartz IV regelte die Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe. Die Schlagworte lauteten „fördern“ und „fordern“. Ersteres bezog sich auf die Unterstützung bei der Jobsuche, Letzteres auf die Peitsche der Sanktionen, mit denen Menschen diszipliniert werden sollten, die sich angeblich oder tatsächlich zu wenig um einen Job kümmerten.



Aus der Niederlage der Bewegung gegen Hartz IV gilt es für kommende Sozialproteste zu lernen.
Foto: Matthias Coers

Tatsächlich war dies eine Maßnahme, die das Kräfteverhältnis zwischen Kapital und Arbeit wesentlich zuungunsten der Lohnabhängigen veränderte. Sie wurde über viele Jahre von wirtschaftsnahen Instituten und Medien vorbereitet, die gegen angeblich zu hohe Ansprüche in der Gesellschaft polemisierten. Gemeint waren nicht etwa die Kapitalvertreter/innen. Im Gegenteil: Deren Profit sollte wachsen. Den Gürtel enger schnallen sollten die Lohnabhängigen insgesamt, nicht nur die Erwerbslosen, wie es in der Öffentlichkeit oft dargestellt wurde. Es entstand ein riesiger Niedriglohnsektor.

Seit dem Sommer 2004 entwickelte sich ausgehend von Ostdeutschland eine massive Protestwelle, die unter dem Motto stand: „Schluss mit Hartz IV – denn heute wir, morgen ihr“. So lautete die zentrale Parole, die der erwerbslose Bürokaufmann Andreas Ehrholdt im Juli 2004 auf Plakate malte, mit denen er zu den ersten Montagsdemonstrationen nach Magdeburg aufrief. Damit traf er den Nerv vieler Menschen. Erst kamen einige Hunderte, und bald gingen auch in vielen anderen ostdeutschen Städten Tausende auf die Straße. In der Hochphase am 30. August 2004 demonstrierten in über 200 Städten mindestens 200.000 Menschen gegen das Hartz IV-Gesetz.

Hartz IV-Folgen für Mieter/innen

Trotz dieser großen Protestbereitschaft vieler Menschen konnte die Durchsetzung der Agenda 2010, zu deren Herzstücken die Hartz-Gesetze gehörten, nicht verhindert werden. Doch die Proteste endeten damit nicht. Am ersten Wochentag im Januar 2005 protestierten erneut Tausende Menschen in vielen Städten in Deutschland vor Jobcentern und Arbeitsagenturen. In der Folge gab es aber kaum noch große Massendemonstrationen, doch die Proteste gingen weiter. Sie konzentrierten sich jetzt auf die Folgen von Hartz IV für die Betroffenen.

Dazu gehörte auch die Einrichtung eines Notruftelefons gegen drohende Zwangsumzüge von Hartz IV-Bezieher/innen. Denn die Jobcenter übernahmen nur noch einen gedeckelten Anteil der Mietkosten. War die Wohnung teurer – und das war in Städten wie Berlin schon vor 20 Jahren oftmals der Fall – sind dann schnell Mietschulden angefallen und Kündigungen drohten. Deshalb gründeten schon 2005 Betroffene ein Notruftelefon unter dem Motto „Keine Räumung unter dieser Nummer“. Dort wurden Betroffenen Kontakte zu Mieterorganisationen vermittelt. Es gab aber auch solidarische Begleitungen bei Gerichtsprozessen und Protestaktionen bei gerichtlich angeordneten Wohnungsräumungen. Das Nothilfetelefon war ein Vorläufer des Bündnisses gegen Zwangsräumungen.

Doch die Erinnerung an die Hartz-Proteste ist mehr als eine historische Reminiszenz. Aus der Entwicklung und dem Scheitern dieser Bewegung gilt es zu lernen. Gerade jetzt, wo eine neue Welle des sozialen Kahlschlags droht. Vor gut einem Jahr wurde das Buch „Klassenlos – Sozialer Widerstand von Hartz IV bis zu den Teuerungsprotesten“ (Verlag Die Buchmacherei) in den Räumen der Berliner MieterGemeinschaft in der Sonnenallee vorgestellt, das sich dieser Aufgabe widmet. Gemeinsam mit Anne Seeck, Gerhard Hanloser und Harald Rein gehört der Autor zu den Herausgeber/innen dieses Buches.

Von den Nachbarn lernen

Ansätze für soziale Wohnungspolitik in der Schweiz und Dänemark

Von Matthias Coers und Grischa Dallmer

Die Vortragsreihe „Vergessene Utopien des Wohnens – Internationale Praxisbeispiele“ hat auf zwei von der Initiative Neuer Kommunaler Wohnungsbau (INKW) und der Berliner MieterGemeinschaft organisierten Veranstaltungen die Schweiz und Dänemark in den Blick genommen. Die Referenten Andreas Wirz, Präsident des Verbands der Wohnbaugenossenschaften Zürich, und Henrik Gutzon Larsen, Dozent für Humangeographie der Lund University, berichteten von Ansätzen im Wohnungswesen, die hierzulande selten betrachtet werden. Zuvor waren bereits Gäste aus Schweden, Jugoslawien, den Niederlanden, Großbritannien, Österreich und Rumänien eingeladen worden.

Prinzipiell ist das Wohnen in der Schweiz privatwirtschaftlich organisiert. Artikel 41 der Schweizer Bundesverfassung nennt explizit „persönliche Verantwortung und private Initiative“ als Leitmotiv und sieht den Staat erst in der Pflicht, wenn diese versagen. Bund und Kantone sollen sich dann dafür einsetzen, dass „Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.“ In der Theorie sollen gesetzliche Renditebeschränkungen die Mieten begrenzen, doch in der Praxis halten sich viele Vermieter nicht daran. Laut Bundesamt für Wohnungswesen liegen zahlreiche Mieten über den zulässigen Grenzwerten.

Mit knapp 60% Mieter/innen ist die Schweiz ein Mieterland. Bei Volksabstimmungen wurden allerdings zumeist Eigentümerinteressen bevorzugt. Doch die Ablehnung zweier kürzlich geplanter Mietrechtsverschärfungen – Erleichterung von Eigenbedarfskündigungen und Erschwerung von Untervermietungen – signalisiert ein steigendes Bewusstsein der Mieterschaft für ihre Rechte.

Öffentliches Eigentum im Wohnungsmarkt ist in der Schweiz mit nur etwa 2% des Mietwohnungsbestands marginal – lediglich sieben Gemeinden besitzen mehr als 500 Wohnungen. Aufgrund dieser geringen staatlichen Beteiligung werden soziale Wohnungsbauziele nur unzureichend verfolgt, die Marktmacht verbleibt primär in privaten Händen – mit bekannten Folgen wie steigenden Mieten und sozialer Segregation.

Finanzierung anders geregelt

Genossenschaften halten rund 8% der Schweizer Mietwohnungen – mit regionalen Unterschieden. In Zürich liegt ihr Anteil bei etwa 18% und ihre Verteilung über das gesamte Stadtgebiet trägt zu sozialer Durchmischung bei und wirkt Verdrängungstendenzen entgegen. Die Genossenschaftsbewegung in der Schweiz entstand während der Industrialisierung, als Antwort auf unhaltbare Wohnverhältnisse und – gestützt auf kollektive Selbsthilfe und gemeinschaftliches Eigentum – zur Abwehr von Ausbeutung durch Feudalstrukturen. Schweizer Genossenschaften sind an die sogenannte Kostenmiete gebunden – anders als in Deutschland umfasst sie lediglich die real anfallenden Ausgaben für Bau, Unterhalt und Verwaltung. Darüber hinaus gilt ein Spekulationsverbot: Beim Verkauf von Immobilien müssen diese zum ursprünglichen Erstellungswert, nicht zum Marktwert, übertragen werden.

Etwa 90% der genossenschaftlichen Bauten stehen auf eigenem Land, das teils vor Jahrzehnten oder gar Jahrhunderten zu sehr niedrigen Preisen erworben wurde. Die übrigen 10% befinden sich auf Grundstücken der öffentlichen Hand oder privater Eigentümer, was Pachtzahlungen erfordert und die langfristige Planungssicherheit einschränkt.

Der Schweizer Hypothekenmarkt unterscheidet sich von anderen Ländern durch die gängige Praxis, dass Kredite nur anteilig zurückgezahlt werden müssen, in der Annahme, dass der Immobilienwert langfristig stabil bleibt. So finanzieren Genossenschaften Neubauten oft mit nur 5 bis 10% Eigenkapital, ergänzt durch staatliche Finanzierungen und Kredite,





Andreas Wirz, Präsident des Verbands der Wohnbaugenossenschaften Zürich, und Henrik Gutzon Larsen, Dozent für Humangeographie der Lund University. Fotos: Matthias Coers

von denen ca. 80% nicht zurückgezahlt werden brauchen.
Der dänische gemeinnützige Wohnungsbau, genannt Almene Boliger, ist ein nicht-profitorientiertes, nicht-staatliches, von Mieter/innen selbst verwaltetes Wohnmodell. Außerhalb dieses Sektors leben Dänen häufiger in Eigentumswohnungen als Menschen in Deutschland, aber auch in kleineren Wohnungsgenossenschaften, marginalem staatlichem Wohnungsbesitz oder im zumindest bis 1991 relativ gut regulierten privaten Mietwohnungsbau.
Almene Boliger machen landesweit etwa 20% des Bestands aus, in einigen städtischen Kommunen mit deutlichen historischen Verbindungen zur Arbeiterbewegung sogar 40 bis 50%. Nach schweren Wohnungskrisen im 19. und frühen 20. Jahrhundert, ausgelöst durch Urbanisierung und Spekulation, suchten Gewerkschaften und kooperativ organisierte Produktionsunternehmen nach stabilen Wohnmodellen. Öffentliche Unterstützung wie günstiges kommunales Land oder zinsgünstige Darlehen gab es, einem Gemeinnützigkeitsprinzip folgend, wenn kein Gewinn erzielt und Überschüsse für weiteren Wohnungsbau verwendet wurden. In den 1930er Jahren wurde dieser gemeinnützige Wohnungsbau Teil eines gesellschaftlichen Kompromisses, um soziale Spannungen zu reduzieren, nach dem Zweiten Weltkrieg förderte der Staat den Sektor aktiv. Dennoch blieb er relativ unabhängig und mieterorientiert.
Ein zentrales Merkmal ist die Mieterdemokratie. Die Mieter/innen wählen Vorstände, genehmigen Budgets und nehmen Einfluss auf ihre Wohnbedingungen. Doch in der Praxis können komplexe Verwaltungsaufgaben die Kapazitäten ehrenamtlicher Mietervertreter sehr herausfordern.
Die Finanzierung erfolgt über eine Mischung aus zinsfreien kommunalen Darlehen, staatlich garantierten Hypotheken und Mieteinnahmen. Das Kostenmietmodell sorgt dafür, dass Mieten die tatsächlichen Kosten widerspiegeln, allerdings stellen steigende Bau- und Bodenpreise, insbesondere in Ballungszentren wie Kopenhagen, Hürden für bezahlbare Neubauten dar.
Der Zugang zum gemeinnützigen Wohnungsbau ist grundsätzlich offen, ohne strikte Einkommensgrenzen. Wartelisten basieren auf Wartezeit, Gemeinden können aber auch Wohnungen an Bedürftige vergeben. Die Bewohnerstruktur ist vielfältig, mit einem hohen Anteil von



Die Reihe „Vergessene Utopien der Wohnens“ zeigt anhand internationaler Praxisbeispiele, dass eine Wohnraumversorgung jenseits des Marktes in verschiedensten Ausprägungen möglich ist. Bild: nmp

Menschen mit Migrationsgeschichte und auch vielen mit niedrigen Einkommen. Doch dort wohnen auch Menschen mit hohem Bildungsniveau. Trotzdem werden einige Siedlungen mit einer Art „Ghetto“-Label versehen, was dann staatliche Eingriffe erlaubt, um die soziale Zusammensetzung zu verändern.

Modelle nur bedingt übertragbar

Der Sektor sieht sich mit Privatisierungsbestrebungen konfrontiert, ähnlich der britischen „Right to Buy“-Politik, die bisher jedoch abgewehrt werden konnten. Viele Wohnanlagen bieten Gemeinschaftseinrichtungen wie Versammlungsräume, Waschküchen oder gemeinsame Gärten. Auch gibt es gemeinschaftliches Wohnen, auf Dänisch „bofællesskaber“, wo Wohnbereiche geteilt und Aktivitäten wie gemeinsame Mahlzeiten organisiert werden. Seniorengemeinschaften sind besonders beliebt und wachsen innerhalb des gemeinnützigen Wohnungssektors.
In der Schweiz und in Dänemark spielen Genossenschaften und gemeinnützige Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und der Förderung sozialer Durchmischung. Beide Modelle behaupten sich trotz allgemein steigender Kosten und gesellschaftlicher Spannungen.
Die Initiative Neuer Kommunaler Wohnungsbau fordert seit 2014, dass in Deutschland kommunale Unternehmen den Neubau tragen und Mieten politisch festsetzen, statt private Bauunternehmen mit Zuschüssen zu finanzieren. Genossenschaften sind nur bedingt eine Alternative, denn sie sind hierzulande primär ihren Mitgliedern verpflichtet und kein umfassender Bestandteil sozialer Wohnraumversorgung, auch weil die spekulative Entwicklung der Bodenpreise preisgünstiges Bauen unmöglich macht, weshalb Eingriffe in den Bodenmarkt unumgänglich sind.
Selbstverwaltete Strukturen sind kein Allheilmittel, bilden aber einen Gegenpol zur Entmachtung der Mieter/innen in privaten Immobilienkonzernen und bürokratischen Wohnungsbaugesellschaften. Denn die Beispiele aus Dänemark und der Schweiz zeigen, dass wirksame Wohnungspolitik für Mieter/innen deren Engagements bedarf. Maßgeblich waren hier auch historisch besondere Situationen der fordistischen Industrieentwicklung, auf die wir heute nicht setzen können. Es bedarf also einer umso stärkeren Bewegung für neue städtische Utopien, für die aus den hier geschilderten Praktiken Grundsätzliches und Details gelernt werden können.

Die Veranstaltungen wurden dokumentiert und werden nach und nach über die Webseite der Berliner MieterGemeinschaft veröffentlicht.
Weitere Informationen: inkw-berlin.de, bmgev.de/politik/vergessene-utopien



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten rund um Mängelbeseitigung und Mietminderung

Von Rechtsanwältin Juliane Richter

Als Mieter/in einer Wohnung erwarten und überraschen einen im laufenden Mietverhältnis häufig Mietmängel, die man so bei Einzug nicht erwartet hätte. Wichtig ist es dabei, als Mieter/in seine Rechte zu kennen, um „richtig" reagieren zu können. Insbesondere in den Wintermonaten können Mietmängel, wie beispielsweise ein plötzlicher Ausfall der Heizung oder des Warmwassers, besonders schwerwiegend sein. Nachfolgend werden exemplarisch Fragen von Mieter/innen zu Mängeln und ihre Handlungsoptionen dargestellt.

Ich habe den Heizkörper voll aufgedreht, aber meine Wohnung wird nicht warm. Was kann ich tun?

Soweit Sie Ihre Wohnung als zu kalt empfinden, sollten Sie ein Temperaturprotokoll anfertigen. Hierfür messen Sie in den betroffenen Räumen der Wohnung mindestens dreimal täglich zu verschiedenen Tageszeiten die Raumtemperaturen in der Mitte des Raumes und ca. 1 Meter über dem Boden und notieren diese im Protokoll. Dabei sollten Sie darauf achten, dass das Thermometer eine Messgenauigkeit von +/- 0,5 Grad hat. Wenn mietvertraglich nicht eine Mindesttemperatur der Räume festgelegt wurde, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Haupträume der Wohnung tagsüber auf 20 bis 22 Grad beheizbar sein sollten. Dies betrifft vor allem das Wohnzimmer. In Nebenräumen – wie der Küche und dem Schlafzimmer – wird eine Mindestraumtemperatur von 18 Grad als ausreichend angesehen. Bei Feststellung einer unzureichenden Beheizbarkeit der Wohnung sollten Sie Ihren



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Juliane Richter
berät in unserer Beratungsstelle Neukölln, Sonnenallee 101.

Vermieter schnellstmöglich und nachweisbar über den bestehenden Mangel informieren und eine Mangelbeseitigung fordern. Hierbei empfiehlt es sich, gleichzeitig eine Frist mit Datum zur Beseitigung des benannten Mangels zu setzen. Zudem sollten Sie ausdrücklich erklären, dass Sie die Mietzahlungen unter dem Vorbehalt der Rückforderung leisten, bis der Mangel beseitigt worden ist und Sie sich eine angemessene Mietminderung vorbehalten.

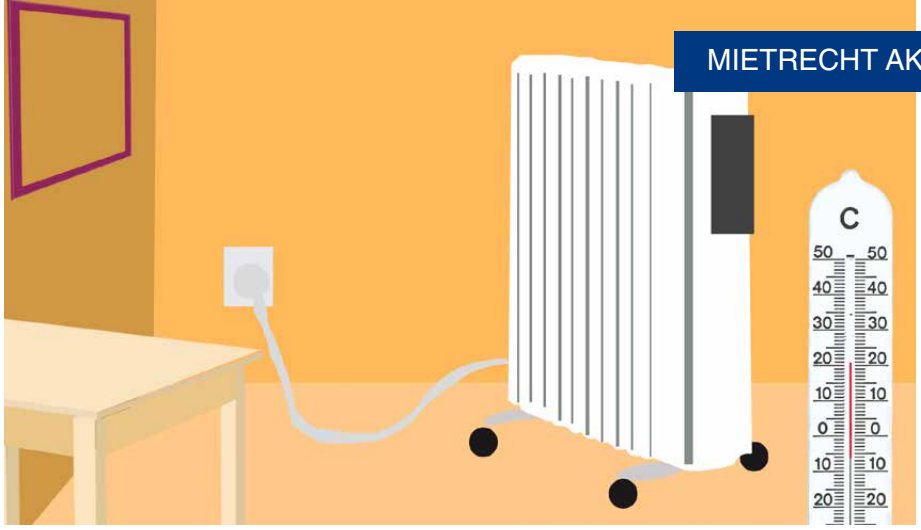
Falls zu einem Heizungsausfall auch ein Ausfall der Warmwasserversorgung hinzukommt, sollten Sie bei diesem wie oben dargestellt vorgehen und den Warmwasserausfall gleichfalls in einem Mängelprotokoll dokumentieren und den Mangel anzeigen.

Eine genaue Bezifferung der Mietminderungshöhe der Bruttowarmmiete können Sie sich zu einem späteren Zeitpunkt vorbehalten. Hierbei ist es ratsam, dass Sie zur Ermittlung der konkreten Mietminderungshöhe eine der Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft aufsuchen. Sie sollten darauf verzichten, eine aus Ihrer Sicht angemessene Mietminderungshöhe – ohne Abstimmung mit dem Vermieter – direkt von einer Mietzahlung abzuziehen, da dies die Gefahr birgt, vom Vermieter als unvollständige oder unpünktliche Mietzahlung gewertet und als Kündigungsgrund genutzt zu werden.

Die Heizung im Haus ist vollständig ausgefallen. Der Vermieter hat angekündigt, dass eine Reparatur bzw. der Einbau einer neuen Heizanlage erfolgen wird. Der Zeitpunkt ist aber derzeit ungewiss. Kann ich bereits vorab eine vorläufige Mangelbeseitigung fordern?

Ja, soweit der Vermieter angekündigt hat, dass eine Reparatur beispielsweise mehrere Wochen in Anspruch nehmen wird, kann ein vollständiger Heizungsausfall in den Wintermonaten in der Regel binnen weniger Tage dazu führen, dass die Wohnung auskühlt. Hier können Sie vom Vermieter verlangen, dass eine provisorische Beheizbarkeit gewährleistet wird, beispielsweise durch Bereitstellung von Radiatoren oder Heizstrahlern. Achten Sie dann darauf, dass eine separate Stromerfassung mittels Stromzähler erfolgt, damit kein Streit über den Stromkostenverbrauch entsteht. Die im Vergleich zu den Heizkosten bei mangelfreier Heizung anfallenden Mehrkosten müssen vom Vermieter getragen werden.

Lässt sich eine vorübergehende Beheizbarkeit im Einzelfall nicht umsetzen und ein vertragsgemäßer Zustand der Wohnung nicht herbeiführen, könnte eine vorübergehende Unterbringung in einer Ersatzwohnung in Betracht kommen. Suchen Sie bitte vorher eine Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft auf.



Bei vollständigem Heizungsausfall in den Wintermonaten, der sich über mehrere Tage hinzieht, muss der Vermieter eine andere Beheizungsmöglichkeit stellen, tut er das nicht, können die Mieter/innen z. B. auch selbst Radiatoren zur Beheizung kaufen. Entstehen durch die provisorische Beheizung Mehrkosten, sind diese vom Vermieter zu erstatten. Die Nachweispflicht hierzu liegt bei den Mieter/innen.

Was kann ich tun, wenn laute Geräusche aus den Heizungsrohren dringen?

Die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung kann auch dadurch beeinträchtigt werden, dass von den Heizungsrohren zeitweise Pfeif- oder Klopfgeräusche ausgehen. Hier sollten Sie dem Vermieter den Mangel anzeigen und unter Fristsetzung mit Datum eine Mangelbeseitigung fordern, sowie sich zeitgleich eine Mietminderung vorbehalten. Zudem sollten Sie ein Lärmprotokoll zur Nachweisbarkeit der Beeinträchtigung führen, in dem Sie die Tage, Zeiten, Dauer und eine Beschreibung der Geräuschbelästigung festhalten. Soweit es Ihnen möglich ist, wäre es sinnvoll, auch andere Personen, die die Geräusche wahrgenommen haben, als mögliche Zeugen benennen zu können. Hierfür können auch andere Mieter/innen im Haus (die vielleicht sogar selbst betroffen sind) in Frage kommen. Wenn sich eine erhebliche Geräuschbelästigung belegen lässt, könnte je nach Umfang der Belastung eine Mietminderungshöhe von 10 bis 20% der Gesamtmiete angemessen sein – lassen Sie sich zur Höhe der Mietminderung unbedingt beraten.

Die Heizung meiner Wohnung läuft auf Hochtouren, selbst wenn ich die Heizkörper maximal herabgedreht habe. Was kann ich tun?

Es kann verschiedene Ursachen dafür geben, dass der Heizkörper sich nicht mehr regulieren lässt und der Wohnraum dauerhaft beheizt wird. Das kann zu einer deutlich spürbaren Überheizung einzelner Räume und damit einhergehend einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität führen. Bei Raumtemperaturen ab 27 Grad wird eine erhebliche negative Wohnwertbeeinträchtigung angenommen, in einem Raum (Schlafzimmer) müssen kühlere Temperaturen (18 Grad) gewährleistet sein. Ist dies nicht mehr der Fall, sollten Sie schnell handeln, um hohe Heizkosten zu vermeiden. Noch an dem Tag, an dem Sie den Mangel bemerkt haben, sollten Sie den Vermieter über den Mangel in Kenntnis setzen und unter Fristsetzung die Beseitigung des Mangels verlangen.

In meiner Wohnung gab es einen Heizungsausfall, nun sind an verschiedenen Stellen Flecke erkennbar, die wie Schimmel aussehen. Muss ich das hinnehmen?

Ein Ausfall der Heizung über einen längeren Zeitraum kann dazu führen, dass die Wohnung auskühlt und beispielsweise die Bildung von Kondenswasser an Fensterscheiben und Balkontür in der Wohnung begünstigt wird. Dies kann die Gefahr von Schimmelbildung innerhalb der Wohnung vergrößern. Soweit tatsächlich Schimmel in der Wohnung auftritt, stellt dies einen erheblichen Sachmangel an der Mietwohnung dar. Hier besteht grundsätzlich ein Beseitigungsanspruch. Dieser umfasst allerdings nur den Anspruch auf Schimmelbeseitigung. Die Art und Weise der Mangelbeseitigung können Sie dem Vermieter nicht vorgeben. Wenn sich die vom Vermieter gewählte Art und Weise der Schimmelbeseitigung als objektiv ungeeignet erweist, haben Sie einen Anspruch auf fachgerechte Nachbesserung.

Melden Sie den Mangel unter Angabe der Lage des Schimmelbefalls (Raum, Wand/Fenster, etc.) und geben Sie die ungefähren Abmaße (Länge x Breite oder Durch-

messer der befallenen Fläche) an. Im Falle einer vermuteten Schwarzschimmelbildung können Sie zusätzlich zu der Mangelanzeige an den Vermieter auch die Unterstützung und Prüfung des Schimmels durch das zuständige Wohnungsbauamt des Stadtbezirks veranlassen.
Zudem haben Sie die Möglichkeit, einen Sachverständigen für Schimmelpilzschäden mit einem Gutachten zu beauftragen. Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft können sich zu vergünstigten Bedingungen an den Sachverständigen Götz Autenrieth wenden.
Falls der Vermieter die Schimmelbeseitigung verweigert, können Sie die Mangelbeseitigung im Wege der Ersatzvornahme selbst durchführen lassen und vom Vermieter die Erstattung der dafür angefallenen Kosten verlangen. Lassen Sie sich beim konkreten Vorgehen unbedingt in den Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft beraten.

Wenn ich das Wasser am Waschbecken in der Küche aufdrehe, fließt dunkles, braunes Wasser aus dem Hahn. Ich befürchte, dass auch Rost oder sogar Blei im Wasser enthalten sein könnte. Kann ich dafür die Miete mindern?

Eine Mietminderung ist möglich, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung infolge des verschmutzten Trinkwassers erheblich beeinträchtigt beziehungsweise gemindert ist. Bei der Prüfung der Erheblichkeit wird in der Rechtsprechung auch berücksichtigt, über welchen Zeitraum das Wasser ablaufen muss, um unbelastetes Trinkwasser zu erhalten. Soweit es sich lediglich um einen kurzen Zeitraum, 1 bis 2 Sekunden, zum Ablaufenlassen des Standwassers handelt, wird es an der Erheblichkeit fehlen und kein Mangel anzunehmen sein. Eine zeitliche Dauer von mindestens 7 Sekunden, um eine angemessene Wasserqualität zu erreichen, wird als nicht mehr zumutbar und wirtschaftlich unvertretbar erachtet.
Für den Bleigehalt im Trinkwasser schreibt die Trinkwasserverordnung seit dem 1. Dezember 2013 einen Grenzwert von 0,01 Milligramm pro Liter vor. Wird der Grenzwert deutlich überschritten, dürfte dies für eine bleihaltige Quelle im Trinkwasserverteilungssystem sprechen. Soweit die Wasserversorgung an mehreren oder sogar allen Wasserhähnen in der Wohnung beeinträchtigt ist, ist die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt und berechtigt Sie zu einer Mietminderung. Zur Bezifferung der Mietminderungshöhe suchen Sie bitte eine der Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft auf.

In unserem Wohnhaus sind an die Mieter/innen Informationszettel verteilt worden, dass eine außerplanmäßige Prüfung von Legionellenbefall stattfinden soll. Ob ein erhöhter Legionellenbefall im Haus vorliegt, ist nicht angegeben worden. Was bedeutet das für mich?

Aus dem Anschreiben, dass eine Überprüfung des Trinkwassers erfolgen wird, können noch keine belastbaren Ableitungen getroffen werden. Sie haben allerdings gegenüber Ihrem Vermieter einen Informationsanspruch dahingehend, ob ein Mietmangel infolge unzureichender Wasserqualität besteht. Soweit die Trinkwasserversorgungsanlage des Wohnhauses von Legionellen befallen ist und dadurch der technische Maßnahmewert nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) für hohe oder extrem hohe Kontamination überschritten wird, stellt dies einen Mangel dar. Wenn ein Überschreiten des Maßnahmewertes bei einer Wasserentnahme festgestellt wurde, reicht dies aus, um von einer legionellenbedingten Gesundheitsgefahr auszugehen. Eine tatsächliche Erkrankung brauchen Mieter/innen nicht nachzuweisen. Die Herausforderung bei Vorliegen möglicher Krankheitskeime liegt in der Regel darin, dass die Feststellung einer rechtlich relevanten Beeinträchtigung vom Ergebnis eines einzuholenden Sachverständigengutachtens abhängen wird. Sollte das Sachverständigengutachten beispielsweise keinen erhöhten Legionellenbefall bestätigen und lediglich die Besorgnis des Vorhandenseins von Legionellen im Trinkwasser bestanden haben, ist die Wohnung nicht mangelhaft und eine Mietminderung nicht möglich. Sollte eine Wasseruntersuchung dazu führen, dass das Gesundheitsamt eine Nutzungseinschränkung wie Trink- oder Duschverbote anordnet, liegt bereits in der Nutzungseinschränkung eine negative Gebrauchsbeeinträchtigung vor.

Es hat geschneit und für unser Wohnhaus scheint kein Winterdienst beauftragt worden zu sein. Muss ich jetzt als Mieter/in selbst Schnee schippen?

In der Regel ist der Vermieter als Grundstückseigentümer zur Schnee- und Eisbeseitigung sowie zum Streuen des Gehwegs zum Wohnhaus sowie zu den Mülltonnen und Garagen verpflichtet. Die Arbeiten werden meist auf Winterdienste übertragen und über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter/innen des Wohnhauses umgelegt. Sollten Sie oder Angehörige sowie Besucher infolge eines unzureichenden Winterdienstes stürzen und sich verletzten, kann der Vermieter zu Schadensersatz und Schmerzensgeldzahlung verpflichtet sein. Eine Prüfung ist stets nur einzelfallbezogen möglich, lassen Sie sich hierzu in den Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft beraten.



Wurde im Mietvertrag keine anderslautende Vereinbarung getroffen, ist der Vermieter für die Schnee- und Eisbeseitigung zuständig.

Melden Sie eine mangelhafte Schneebeseitigung dem Vermieter, um sich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung später Einwendungen gegen die Höhe der Umlage des Winterdienstes vorbehalten zu können.
Es kann sein, dass in einzelnen Mietverträgen die Übernahme des Winterdienstes durch die Mieter/innen im Mietvertrag vertraglich vereinbart wird. Dies wird insbesondere bei kleineren Wohnhäusern oder vermieteten Einfamilienhäusern vorkommen. In einem solchen Fall wäre die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters auf die Mieter/innen übertragen worden. Eine Übertragung bedarf aber einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung. Eine einseitige Übertragung des Winterdienstes in einer Hausordnung genügt nicht für eine wirksame Übertragung der Verkehrssicherungspflicht.

BGH
Urteil vom 22. Juni 2022
AZ: VIII ZR 356/20

Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin

(…) Die vom Land Berlin erlassene „Verordnung im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung“ (Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13. August 2013, GVBl. S. 488), welche die Kündigungssperrfrist nach Bildung und Veräußerung von Wohnungseigentum im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB für das gesamte Gebiet von Berlin auf zehn Jahre festlegt, ist wirksam.
(Leitsatz der Redaktion MieterEcho)

Der Bundesgerichtshof hat sich in dieser Entscheidung unter anderem mit der Frage beschäftigt, ob die Berliner Landesverordnung zur verlängerten Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB wirksam ist und hat dies bejaht: Gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB könne ein Vermieter, wenn nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum an der vermieteten Wohnung begründet wurde, erst drei Jahre nach der ersten Veräußerung der Wohnung nach Umwandlung wegen Eigenbedarfs oder nicht angemessener wirtschaftlicher Verwertung kündigen. Diese Sperrfrist könne gemäß § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB durch eine Landesverordnung auf bis zu zehn Jahre verlängert werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist und die betroffenen Gebiete durch eine Rechtsverordnung einer Landesregierung bestimmt sind.
Von dieser Ermächtigung habe das Land Berlin mit seiner Kündigungsschutzklauselverordnung vom 13. August 2013 Gebrauch gemacht. Der Wirksamkeit der Verordnung stünde insbesondere nicht entgegen, dass „gleich ganz Berlin“ zu einem Gebiet erklärt wurde, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies halte sich im Rahmen des dem Verordnungsgeber (hier das Land Berlin) zustehenden Beurteilungsspielraums. Die Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin genüge den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Insbesondere sei nicht verlangt, „dass zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung eine Unterversorgung der Bevölkerung im gesamten Gemeindegebiet bereits besteht“, vielmehr genüge das Vorhandensein lediglich einer „besonderen Gefährdungslage“. Eine solche habe der Senat von Berlin angenommen. Wenn der Verordnungsgeber keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür habe, „dass sich eine solche Lage auf abgrenzbare Gemeindeteile beschränkt, und er sich in dieser Situation entscheidet, die gesamte Gemeinde als Gebiet im Sinne von § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB auszuweisen, überschreitet er hierdurch nicht den ihm eingeräumten politischen Beurteilungsspielraum“, so der BGH in seiner Begründung.



Die Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin genügt den verfassungsrechtlichen Anforderungen. In ganz Berlin gilt somit eine zehnjährige Kündigungssperrfrist nach Umwandlung wegen Eigenbedarfs.

BGH
Urteil vom 10. Juli 2024
AZ: VIII ZR 276/23

Eigenbedarfskündigung für Familienangehörige

Als Familienangehörige im Sinne des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB (Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einem Wohnungserwerb) sind – ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – ausschließlich diejenigen Personen anzusehen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht. Ein entfernterer Verwandter, der – wie ein Cousin – hiernach nicht zur Zeugnisverweigerung berechtigt ist, gehört deshalb selbst im Falle einer engen persönlichen Verbundenheit nicht zu dem von den vorbezeichneten Bestimmungen privilegierten Personenkreis.
(Leitsatz von der Redaktion MieterEcho gekürzt)



Nur Personen, die zu derselben Familie gehören und denen deshalb vor Gericht ein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht, gehören zu dem Personenkreis, für den die Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einer Eigenbedarfskündigung besteht. Cousins und Cousinen zählen nicht dazu.

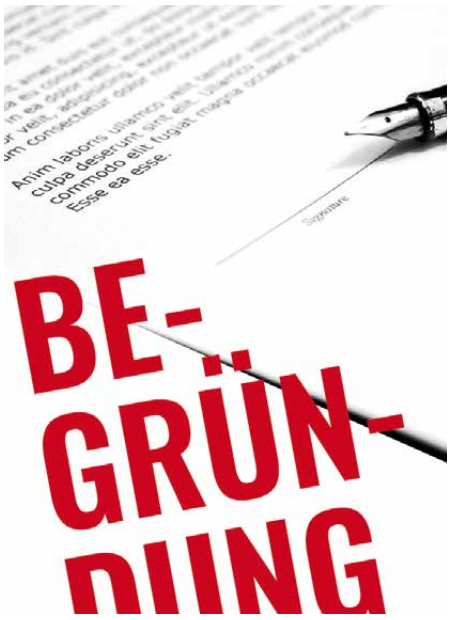
Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwarb ein Grundstück in Berlin, die Gesellschaft bestand aus zwei Cousins. Sie kündigten Mietern, die bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs in einer Wohnung des Mehrfamilienhauses wohnten, wegen Eigenbedarfs eines der beiden Gesellschafter. Die Mieter hielten die Kündigung für unwirksam und beriefen sich auf die Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1a Nr.1, Abs. 2 BGB in Verbindung mit der Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin. Danach kann eine solche Personengesellschaft, an die vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an die Mieter veräußert worden ist, erst zehn Jahre nach Erwerb eine Eigenbedarfskündigung gegenüber den Mietern aussprechen. Diese Einschränkung gilt allerdings dann nicht, wenn die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs vorhandenen Gesellschafter derselben Familie angehören. Die Vermieter und die Mieter stritten daher darum, ob Cousins derselben „Familie“ angehören, wobei die Vermieter sich auch darauf beriefen, dass zwischen den beiden Gesellschaftern neben der verwandtschaftlichen

Beziehung auch eine besonders enge Bindung bestehe.
Ihre Räumungsklage hatte am Ende jedoch keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof vertrat die Auffassung, der vom Gesetzgeber bezweckten Privilegierung von Familienangehörigen in den Vorschriften zur Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) und in der Vorschrift zur Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einem Wohnungserwerb (§ 577a Abs. 1a Satz 2 BGB) liege „eine typisierende Betrachtungsweise dahingehend zu Grunde, dass zwischen den hiervon umfassten Personen aufgrund einer familiären Beziehung eine besondere persönliche Nähebeziehung anzunehmen“ sei. Es bedürfe daher hinsichtlich des privilegierten Personenkreises nicht zusätzlich des Vorliegens eines konkreten tatsächlichen Näheverhältnisses; umgekehrt scheide auch eine „Erweiterung dieses geschützten Personenkreises aufgrund einer einzelfallbezogenen Prüfung des Vorliegens einer besonderen sozialen Nähe“ aus.
Es sei entscheidend, für welchen Personenkreis der Gesetzgeber durch die Verwendung des Begriffs der Familie eine typischerweise vorliegende besondere soziale Bindung angenommen habe. In den beiden Vorschriften habe der Gesetzgeber dies nicht näher konkretisiert. Er habe eine solche Bewertung jedoch „im Rahmen der ebenfalls auf der persönlichen Nähebeziehung und Verbundenheit gründenden Gewährung eines Zeugnisverweigerungsrechts aus persönlichen Gründen vorgenommen“. Cousins stehe jedoch weder nach der Zivilprozessordnung noch nach der Strafprozessordnung ein Zeugnisverweigerungsrecht zu. Sie gehörten damit nicht zu derselben Familie im Sinne des Gesetzes.

BGH
Beschluss vom 9. Februar 2021
AZ: VIII ZR 346/19

Umfang der notwendigen Begründung einer Eigenbedarfskündigung

Bei einer Eigenbedarfskündigung sind grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.
(Leitsatz von der Redaktion MieterEcho gekürzt)
Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs reicht es für die Wirksamkeit eines Kündigungsschreibens aus,



Für die formelle Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung reicht es aus, wenn der Vermieter die Person, für die er den Eigenbedarf geltend macht und das Interesse dieser Person an der Wohnung benennt.

„wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann“. Bei einer Eigenbedarfskündigung muss daher die Person benannt werden, für die der Eigenbedarf geltend gemacht wird und außerdem auch das Interesse, das diese Person an der Erlangung der gekündigten Wohnung hat. Nicht erforderlich seien für die Wirksamkeit der Kündigung weitere Details. Im entschiedenen Fall hatten die Vermieter in ihrem Kündigungsschreiben ihren Sohn als Bedarfsperson benannt und mitgeteilt, dass dieser künftig mehr Platz brauche, unter anderem für seine Home-Office-Tätigkeiten. Das Landgericht Köln vermisste jedoch Angaben zu seiner bisherigen Wohnung nach Größe und Anzahl der Zimmer und hielt die Kündigung daher für formell unwirksam. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass das Landgericht damit die Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Begründung „überspannt“ habe.

BGH
Urteil vom 28. April 2021
AZ: VIII ZR 6/19

Eigenbedarf und gesundheitliche Härtegründe

(…) Auch wenn ein Mieter seine Behauptung, ihm sei ein Umzug wegen einer bestehenden Erkrankung nicht zuzumuten, unter Vorlage bestätigender ärztlicher Atteste geltend macht, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich (…).
(Leitsätze von der Redaktion MieterEcho gekürzt)

Das Landgericht Berlin ordnete in einem Räumungsverfahren auf Grund einer Eigenbedarfskündigung der Vermieterin auf den Härteeinwand des Mieters an, dass das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werde. Dabei stützte es sich auf mehrere vom Mieter vorgelegte Atteste, unter anderem eines Facharztes für Nervenheilkunde, welche ihm Räumungsunfähigkeit bescheinigten, da er aus medizinisch-orthopädischer Sicht außerstande sei, schwere Gegenstände zu heben, und weil zum anderen das gewohnte soziale Umfeld wichtig sei, um einer Verschlechterung seiner bestehenden Depression entgegenzuwirken.



Bestreitet der Vermieter die Räumungsunfähigkeit des Mieters trotz der von diesem vorgelegten ärztlichen Atteste und hat mehrfach die Einholung eines Sachverständigengutachtens beantragt, muss das Gericht ein entsprechendes gerichtliches Sachverständigengutachten einholen.

Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies auch diese Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht Berlin zurück. Nach seiner Auffassung hätte das Landgericht seine Bewertung, der Mieter könne aufgrund seines Alters und seiner gesundheitlichen Verfassung eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, nicht allein auf Grundlage der von diesem vorgelegten ärztlichen Atteste vornehmen dürfen. Es sei zwar nicht zu beanstanden, dass das Landgericht „auch das Alter des Beklagten und dessen auf mehr als dreißigjähriger Mietdauer beruhende Verwurzelung in der Wohnungsumgebung in seine Beurteilung, ob ein Härtegrund vorliegt, miteinbezogen hat“. Zu Unrecht sei das Landgericht jedoch allein aufgrund der vom Mieter vorgelegten Atteste zu der Überzeugung gelangt, dieser leide unter den von ihm behaupteten Erkrankungen und sei aufgrund dessen räumungsunfähig. Da der Vermieter die mit den vorgelegten Attesten unterlegten Behauptungen des Mieters bestritten und mehrfach die Einholung eines entsprechenden gerichtlichen Sachverständigengutachtens beantragt hatte (ebenso wie der Mieter selbst), hätte das Landgericht mangels eigener Sachkunde nicht allein aufgrund der vom Mieter vorgelegten Atteste vom Bestehen der behaupteten Erkrankungen ausgehen dürfen, sondern hätte vielmehr ein entsprechendes gerichtliches Sachverständigengutachten einholen müssen. Die Sache wurde daher zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

BGH
Urteil vom 26. Oktober 2022
AZ: VIII ZR 390/21

Eigenbedarfskündigung und gesundheitliche Härtegründe

a) Zu den Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bei der ernsthaften Gefahr eines Suizids des Mieters im Falle einer Verurteilung zur Räumung.
b) Sowohl bei der Feststellung des Vorliegens einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB als auch bei deren Gewichtung im Rahmen der Interessenabwägung zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und denen des Vermieters ist im Einzelfall zu berücksichtigen, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds des Mieters bzw. durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen (…).
c) Die Ablehnung einer möglichen Therapie durch den suizidgefährdeten Mieter führt nicht grundsätzlich dazu, dass das Vorliegen einer Härte abzulehnen oder bei der Interessenabwägung den Interessen des Vermieters der Vorrang einzuräumen wäre. Vielmehr ist dieser Umstand im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, bei der auch die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit, sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie zu bewerten sind.
d) Das Angebot einer Ersatzwohnung durch den Vermieter und dessen Ablehnung durch den Mieter sowie die Gründe hierfür sind ebenfalls einzelfallbezogen sowohl bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, als auch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. (…)
(Leitsätze von der Redaktion MieterEcho gekürzt)



Lehnt ein suizidgefährdeter Mieter eine Therapie und auch eine vom Vermieter angebotene Ersatzwohnung ab, führt dies nicht grundsätzlich dazu, das Vorliegen einer Härte abzulehnen oder bei der Interessenabwägung den Interessen des Vermieters den Vorrang einzuräumen. Vielmehr ist dieser Umstand im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Eine 1942 geborene Mieterin, welche seit 1977 eine in einem Mehrfamilienhaus in Köln gelegene Zweizimmerwohnung bewohnte, widersprach der Eigenbedarfskündigung ihres Vermieters und machte Härtegründe geltend. Sie leide an „schwerer rezidivierender Depression bis hin zu Suizidideen“. Darauf bot ihr der Vermieter eine weitere ihm gehörende 50-55 qm große Wohnung im gleichen Haus an. Die Mieterin lehnte dieses Angebot ab. Das Amtsgericht Köln holte ein Sachverständigengutachten ein, welches bestätigte, dass bei der Mieterin im Falle einer Verurteilung zur Räumung ihrer Wohnung akute Suizidgefahr bestünde, die angebotene Ersatzwohnung wäre insoweit wegen ihrer Fixierung auf ihre alte Wohnung keine diese Gefahr mindernde Alternative. Auch eine Therapie ihrer depressiven Erkrankung – welche die Mieterin ablehnt – wäre wenig erfolgversprechend.
Der Bundesgerichtshof ging in diesem Fall vom Vorliegen einer besonderen Härte angesichts der bestehenden hohen Suizidgefahr der Mieterin aus, welche sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abhebe. Die Ablehnung einer Therapie seitens der Mieterin läge, ebenso wie die Ablehnung der Ersatzwohnung, nach den Feststellungen der Gutachterin in ihrer psychischen Erkrankung begründet, welche mit einer derartigen Fixierung auf ihre alte Wohnung einhergehe, dass sie sich ein Leben in einer alternativen Wohnung nicht als mögliche Lösung für ihre als ausweglos empfundene Situation vorstellen könne.
Zwar sei bei der Feststellung des Vorliegens einer Härte ebenso wie bei der Interessenabwägung zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und des Vermieters zu berücksichtigen, ob und inwieweit Unterstützung und begleitende ärztliche Behandlungen die mit dem Umzug einhergehenden Folgen mindern könnten, insbesondere auch eine Suizidgefahr beherrschbar werden könnte. Allein die krankheitsbedingte Ablehnung einer Therapie, ebenso wie die Ablehnung eine Alternativwohnung führten aber entgegen der Ansicht des Vermieters nicht zwingend zum Wegfall eines zu berücksichtigenden Härtegrundes oder zu dessen Zurücktreten hinter die berechtigten Interessen des Vermieters im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung. Vielmehr habe auch dann stets eine einzelfallbezogene Beurteilung zu erfolgen. Der BGH hat die Entscheidung des Landgerichts, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen, als ermessensfehlerfreie Entscheidung bestätigt. Auch soweit das Landgericht bei Fortsetzung des Mietverhältnisses die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 518 Euro festgesetzt hat, konnte der BGH Rechtsfehler nicht erkennen.

Neuanfang bei der Berliner MieterGemeinschaft

Notvorstand soll Wahlen in den Bezirken organisieren

Das Kammergericht Berlin hat mit Beschluss vom 25. November 2024 (Az.: 22 W 62/63) den Rechtsanwalt Antonio Leonhardt zum Notvorstand der Berliner MieterGemeinschaft (BMG) bestellt.
Das Gericht stellte fest, dass der bisherige Vorstand nicht die erforderliche Anzahl von Mitgliedern aufwies und dass das einzige Vorstandsmitglied nicht wirksam zum Mitglied des Vorstands gewählt wurde, sodass ein Notvorstand vom Gericht zu bestellen sei. RA Leonhardt ist als Notvorstand berechtigt, den Verein einzeln zu vertreten und die Vereinsgeschäfte kommissarisch fortzuführen.
RA Leonhardt ist vom Gericht ferner beauftragt, in allen Bezirken des Vereins Mitgliederversammlungen zur Wahl von Delegierten einzuberufen. Nach der erfolgten satzungsgemäßen Bildung des Delegiertenrats sind unverzüglich Neuwahlen zum Vorstand einzuberufen. Die Tätigkeit des Notvorstands endet mit der Wahl eines neuen Vorstands.
Die BMG ist dadurch nicht in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt. Die juristische Beratung der Mitglieder wird ebenso fortgesetzt wie die Vertretung wohnungspolitischer Interessen, das Verbandsmagazin *MieterEcho* wird weiter erscheinen.
Dazu erklärt der Notvorstand der BMG, Antonio Leonhardt: „Die Bestellung des Notvorstands hat ihre Ursache in nicht satzungsgemäßen Zuständen innerhalb der Führung des Vereins. Pflichtversäumnisse des Vorstands führten dazu, dass die innerverbandliche Demokratie teilweise leerlief und am Ende weder Vorstand, noch Delegiertenrat satzungsgemäß agieren konnten. Ich sehe meine Aufgabe darin, so schnell wie möglich satzungskonforme Wahlen durchzuführen und die Führung des Vereins wieder in die Hände der Mitglieder zu legen."
In der BMG verändert sich gerade vieles. Es ist daher ein guter Zeitpunkt, in den Verein einzutreten und aktiv zu werden. Mehr denn je gilt: „Ausgehend von der Auffassung, dass demokratische Veränderungen nur durchsetzbar sind, wenn die Menschen ihre Interessen selbst erkennen und vertreten, versteht sich die Berliner MieterGemeinschaft als Interessengemeinschaft, die die Eigenaktivität ihrer Mitglieder fördert." (§ 2 Nr. 2 der Satzung).
Alle Mitglieder, die aktiv an der Veränderung des Vereins oder in einer Bezirksgruppe mitwirken wollen, können sich für weitere Informationen an die Mailadresse mitmachen@bmgev.de wenden.
Derzeit ist geplant, bis zum Herbst 2025 Wahlen in allen Bezirken der BMG durchzuführen und im Anschluss einen neuen Vorstand zu wählen. Die Einladungen zu den ersten Mitgliederversammlungen in den Bezirken finden Sie im Anschluss. Allen Mitgliedern geht zudem eine schriftliche Einladung zu.

Rechtsanwalt Antonio Leonhardt
Notvorstand

Mitgliederversammlung Lichtenberg, 11. März 2025
Dienstag, 11.03., 18 Uhr, Hubertusbad, Hubertusstraße 47, 10365 Berlin
1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
4. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
5. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
6. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Wedding, 18. März 2025
Dienstag, 18.03., 19 Uhr, Glaskiste im ExRotaprint, Gottschedstraße 4, 13357 Berlin
1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
4. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
5. BMG Neudenken: Bezirksgruppe Wedding stellt ihre Vorstellungen für die Zukunft des Vereins vor
6. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Hohenschönhausen, 19. März 2025
Mittwoch, 19.03., 18 Uhr, Kieztreff Lebensnetz, Anna-Ebermann-Straße 26, 13053 Berlin
1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
4. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
5. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
6. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Marzahn, 2. April 2025
Mittwoch, 02.04., 18 Uhr, STZ Marzahn-Mitte der Volkssolidarität, Marzahner Promenade 38, 12679 Berlin
1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
4. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
5. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
6. Ausklang / Miet & Greet

BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Zusätzlich zur Beratung in unseren Beratungsstellen können Sie Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnungen **nach vorheriger Terminvereinbarung** in einer speziellen Betriebskostenberatung prüfen lassen. Den Termin vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle.

Bitte nehmen Sie zu jeder Beratung die für die Prüfung benötigten Unterlagen mit:
- aktuelle und Betriebs-/Heizkostenabrechnungen der beiden Vorjahre
- Mietvertrag nebst Anlagen/Ergänzungen/Nachträgen
- Vollmacht des/der Erklärenden (sofern nicht Vermieter)
- ausgefüllte Arbeitshilfe zur Prüfung der Betriebs-/ Heizkostenabrechnung
- Ergebnis der Überprüfung mit dem Betriebskostenrechner

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner (www.bmgev.de/betriebskostenrechner) sowie zahlreiche Informationen zur Betriebskostenabrechnung.

SOZIALBERATUNG

Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen erteilen Auskunft zu sozialrechtlichen Fragen (kein Mietrecht) und unterstützen Sie beim Ausfüllen von Anträgen auf Bürgergeld, Beratungs- und Prozesskostenhilfe.
Die Sozialberatung können auch Nichtmitglieder in Anspruch nehmen.

Sozialberatung findet wöchentlich **jeden Dienstag in der Zeit von 19 bis 20 Uhr** in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Möckernstraße 92 statt.
Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

Telefonische Sozialberatung 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 wesentlichen Fragen machen.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung/Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mieter/innen eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 – 216 80 01

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Diese Beratungsleistung können Sie auch gut für eine erste Orientierung zur Vorbereitung einer Beratung vor Ort nutzen.
Nennen Sie bitte zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.
Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:

Montag	von 14 bis 17 Uhr
Dienstag	von 14 bis 17 Uhr
Mittwoch	von 10 bis 13 Uhr
Donnerstag	von 14 bis 17 Uhr
Freitag	von 13 bis 16 Uhr

unter den Telefonnummern:

030 – 21 00 25 71
030 – 21 00 25 72

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem eine Beratung vor Ort erforderlich scheint.

Wird Ihnen eine Beratung vor Ort empfohlen, können Sie ohne Termin in unsere Beratungsstellen gehen. Bitte nehmen Sie die zur Beratung erforderlichen Unterlagen mit.

Hilfswerk-Siedlung, Petruswerk und Aachener SWG – was treiben die christlichen Immobilienunternehmen in Berlin?

Buchvorstellung mit dem Autor Ralf Hutter
Rezension siehe MieterEcho 445

Donnerstag | 20.2.2025 | 19 Uhr
Berliner MieterGemeinschaft,
Sonnenallee 101, 12045 Berlin-Neukölln

Stadtpolitische Kurzfilme und Diskussion

Die Bezirksgruppe Kreuzberg der Berliner MieterGemeinschaft und der Mieterrat Neues Kreuzberger Zentrum laden ein zur Filmvorführung und gemeinsamen Diskussion

Dienstag | 4.3.2025 | 18:30 Uhr
Nachbarschaftsraum NKZ, Kottbusser Tor
Adalbertstraße 4, 10999 Berlin-Kreuzberg

Unsere Beratungsstellen

In unseren Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft ohne vorherige Terminvereinbarung von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind. Unabhängig von dem Bezirk, in dem Sie wohnen, können Sie jede Beratungsstelle nutzen.

Bringen Sie als Nachweis Ihrer Mitgliedschaft Ihr aktuelles MieterEcho oder den Beleg Ihrer aktuellen Beitragszahlung mit.

**Bitte beachten Sie, dass zurzeit nicht alle Beratungsstellen geöffnet sind.
Bitte informieren Sie sich unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen oder 030 – 2168001.**

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30, 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

Mittwoch 18 bis 19 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
Zurzeit keine Beratung
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e. V., ♿
🚋 M5, M16 🚌 256

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
Möckerstraße 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

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, 19

Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
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, M43, 166

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, M43, 166

Freitag 10 bis 19 Uhr
Sonnenallee 101, ♿
Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, M43, 166

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
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, ♿
Ⓤ 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

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

Freitag 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚋 M1, M8, M12 🚌 240

Reinickendorf

Dienstag 17 bis 18 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
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
Zurzeit keine Beratung
Cranachstraße 7, Sozialstation, ♿
Ⓢ Friedenau 🚌 187, 246

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz 🚌 M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

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

Steglitz

Mittwoch 16.30 bis 17.30 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
Ⓤ Schloßstraße 🚌 282

Tempelhof

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

Tiergarten

Dienstag 16 bis 17 Uhr
Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten ♿
Ⓤ Turmstraße Ⓢ Beusselstraße
🚌 245, 101, 106, M27

Wedding

Donnerstag 14.00 bis 15.30 Uhr
Malplaquetstraße 32, Tageszentrum m32
Ⓤ Seestraße, Lepoldplatz
🚌 106, 247 🚋 M13, 50

Wilmersdorf

Montag 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsaue 118a, Gemeindehaus 1. OG, rechts vom Kircheneingang, ♿
Ⓤ Blissestraße 🚌 101, M43, 249

Zehlendorf

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
jeden 1., 3. (und 5.) Mittwoch im Monat
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 sich unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen informieren.**

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.