



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 412 Oktober 2020



BETRIEBSWIRTSCHAFT VERSUS VERSORGUNGSauftrag

Landeseigene Wohnungsunternehmen in der Kritik

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Fotos: Matthias Coers, Gewobag.de/ Tina Merkau, Collage: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 29.09.2020

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr

Mittwoch 10 bis 13 Uhr

Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße, 🚶 M19

Bankverbindung:

Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf |
| <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| <input type="checkbox"/> Mieterhöhung | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |
| <input type="checkbox"/> Mietpreisbremse | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung |
| <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kaution | <input type="checkbox"/> Zutritt und Besichtigung |

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Donnerstag im Monat, 19.30 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

Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

🚶 und ♿ Frankfurter Allee 🚶 240

E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30

♿ Marzahn 🚶 M6, M8, 18 🚶 X54, 154, 192, 195

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167

E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr

im Nachbarschaftshaus Helmholtzplatz, Raumerstraße 10

🚶 Eberswalder Straße 🚶 M10, M2

♿ Prenzlauer Allee ♿ Schönhauser Allee

Wedding Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

🚶 und ♿ Wedding 🚶 Nauener Platz ♿ Humboldtthain

E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Schöneberg, Spandau, Tempelhof

Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html

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

INHALT

TITEL

- 4 Bezahlbarer Neubau ist Mangelware**
Selbst der kommunale Wohnungsbau verfehlt die Ziele
Andrej Holm
- 6 Steuerungsinstrumente konsequenter einsetzen**
Betriebswirtschaftliche Logik der landeseigenen Unternehmen
Andrej Holm
- 8 Ein Blick in die Bilanzen**
Wohnungsbaugesellschaften in der Ära von Wowereit und Müller
Marcel Schneider
- 10 Wer überwacht die landeseigenen Gesellschaften?**
Marktkonforme Akteur/innen dominieren die Aufsichtsräte
Joachim Maiworm
- 13 Soziale Wohnraumversorgung im Bonsai-Format**
Das geschützte Segment – wenig mehr als ein Placebo
Rainer Balcerowiak
- 14 Von wegen „Gemeinwohlorientierung“**
Kommunale Beteiligungen in der Privatwirtschaft
Rainer Balcerowiak
- 16 Wohnungsbau vor 100 Jahren**
Berlins Umgang mit der Wohnungskrise in den 1920er Jahren
Andreas Ludwig

BERLIN

- 18 Die skandinavische Investitionsoffensive**
Die umstrittene Skjerven-Group kauft Wohnungen in Berlin
Joachim Maiworm
- 20 Unter Druck**
Corona, Mietendeckel und Proteste setzen Covivio zu
Philipp Möller
- 21 Vorkauf gerichtlich gekippt**
Das Land Berlin verliert im Fall von drei Häusern in Schöneberg
Elisabeth Voß

MIETRECHT AKTUELL

- 22 Die Mietabsenkung nach dem MietenWoG Bln (Mietendeckel)**
Ab dem 23. November müssen überhöhte Mieten abgesenkt werden
Rechtsanwältin Daniela Rohrlack
- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Mieterseitige Beendigung des Mietverhältnisses – Teil 2
Rechtsanwältin Juliane Richter
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

durch die Mietpreisbremse, die in vielen Städten – so auch in Berlin – seit dem 1. Januar 2015 gilt, gewann der Mietspiegel an Bedeutung. Neben seiner Funktion, über die ortsübliche Vergleichsmiete als Grundlage für die Erhöhungen der Bestandsmieten Auskunft zu geben, wurde er zur Referenz für die Neuvermietungen, deren Mieten 10% des Mietspiegelwertes nicht übersteigen dürfen. Weil aber bei der angespannten Wohnungsmarktlage viele Vermieter/innen eine solche Begrenzung der Miethöhe als vollkommen willkürliche Knebelung empfunden haben, wundern die massiven Attacken gegen das den Bezugswert liefernde Instrument Mietspiegel nicht.

Hervorgetan hatte sich neben anderen Eigentümern insbesondere die Deutsche Wohnen in Berlin. Sie zweifelte die in § 558d BGB geforderten wissenschaftlichen Grundsätze für die Erstellung des Berliner Mietspiegels an und präsentierte an seiner Stelle zur Begründung der Mieterhöhungen drei Vergleichswohnungen aus ihrem Bestand. Auch wenn die Gerichte der Auffassung der Deutschen Wohnen und ihres Anhangs nicht folgten, zeigte das Beispiel die Dringlichkeit der bereits seit 2015 geplanten Mietspiegelreform.

Der jetzt im Oktober vorgelegte Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts „sieht ein Bündel an Maßnahmen vor, um die Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel und ihre Bedeutung zu stärken und um zu gewährleisten, dass qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete möglichst realitätsgetreu und differenziert abbilden und mit vertretbarem Aufwand erstellt werden können“.

Zur Realisierung dieser Absichten wird die Bundesregierung ermächtigt, so der § 558c Absatz 5 des Referentenentwurfs, „durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung“. Entspricht der Mietspiegel diesen, allerdings noch nicht vorliegenden, Vorschriften, „so gilt er als nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“. Eine Anerkennung durch die Interessenvertreter/innen der Vermieter/innen und der Mieter/innen verstärkt zusätzlich die Vermutung, dass der Mietspiegel „wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht“.

Es bleibt zu hoffen, dass mit diesen Festlegungen über die „Wissenschaftlichkeit der Grundsätze“ den Unterstellungen der Vermieter/innen in gerichtlichen Auseinandersetzungen, dass die zugrunde gelegten Mietspiegel so mangelhaft seien, dass sie als Begründung für eine Mieterhöhung nicht taugen und daher andere Begründungen herangezogen werden könnten, der Boden entzogen wird. Hinzu kommt, dass künftig die Möglichkeit, Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen zu begründen, entfallen soll. Das könnte nicht nur die allseits immer wieder beschworene „Rechtssicherheit“ stärken, sondern auch im Interesse der Mieter/innen sein.

IHR MIETERECHO

Bezahlbarer Neubau ist Mangelware

Selbst der kommunale Wohnungsbau verfehlt die Ziele

Von Andrej Holm

Berlin braucht mehr Wohnungen, vor allem mehr Wohnungen zu Mietpreisen, die auch für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen leistbar sind. Da sich mit günstigem Neubau kein Geld verdienen lässt, ist der öffentliche Wohnungsbau gefragt. Aber ausgerechnet der kommunale Wohnungsbau kann die selbstgesteckten Ziele nicht erreichen.

Die Zahl der Haushalte ist in den letzten 10 Jahren (2010 bis 2019) um etwa 180.000 gestiegen – im selben Zeitraum wurden knapp 100.000 Wohnungen neu gebaut. Das akute Defizit für eine ausgeglichene Wohnversorgungsquote betrug Ende 2019 etwa 65.000 Wohnungen. Die müssten gebaut werden, um alle schon jetzt in der Stadt Lebenden mit Wohnungen zu versorgen. Hinzu kommen Wohnungen für den weiter erwartbaren Zuzug und zum Ersatz von Gebäuden, die nicht weiter genutzt werden können. Die Senatsverwaltung geht deshalb in ihren Planungsgrundlagen davon aus, dass bis 2030 etwa 200.000 neue Wohnungen gebaut werden müssen. Das entspricht einer Baufertigstellung von mindestens 20.000 Wohneinheiten pro Jahr.

Doch „Bauen, bauen, bauen“ allein reicht nicht aus, denn auch die soziale Wohnversorgungslücke bewegt sich in einer ähnlichen Dimension. Nicht jede Wohnung hilft, denn es werden vor allem günstige Wohnungen benötigt. Laut Wohnraumbedarfsbericht des Senats fehlten im Jahr 2017 für die 370.000 Bedarfsgemeinschaften (Transferleistungen) etwa 70.000 Wohnungen mit angemessenen Mietpreisen (nach der AV Wohnen). Für weitere 300.000 Haushalte mit geringen Einkommen fehlten 105.000 leistbare Wohnungen, um eine Mietkostenbelastung von 30% nicht zu überschreiten. Zusammen beträgt die soziale Versorgungslücke etwa 175.000 Wohnungen – gebraucht werden vor allem kleine Wohnungen zu Mietpreisen um die 5,50 Euro/qm.

Die Berliner Verwaltung geht offensichtlich davon aus, dass diese Versorgungslücke nicht vollständig durch Neubau geschlossen werden kann. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 jedenfalls wird dieser Bedarf nur zum Teil abgedeckt. Dort heißt es: „Die Hälfte des erforderlichen Neubaus soll als gemeinwohlorientierter Wohnungsbau entstehen (rund 100.000 Wohnungen bis 2030).“ Um dieses Ziel zu erreichen, müssten pro Jahr etwa 10.000 günstige Neubauwohnungen erstellt werden.

Wer baut die gemeinwohlorientierten Wohnungen?

Der relativ vage Begriff der „Gemeinwohlorientierung“ wird im Stadtentwicklungsplan mit vier Merkmalen definiert: Bezahlbarkeit, öffentlicher Einfluss auf Mietgestaltung und Belegung, langfristige Wirkung und eine soziale Bewirtschaftung. Die Umsetzung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus kann in drei möglichen Konstellationen erfolgen: als landeseigener Wohnungsbau, als Wohnungsbau von Genossenschaften bzw. sozialen Trägern (wenn die Wohnungen Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen offen stehen), sowie als öffentlich geförderter Neubau mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen durch private Wohnungsunternehmen. Genutzt werden soll dazu insbesondere das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, bei dem auf neu geschaffenen Bauflächen 30% der Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindung erstellt werden sollen. Die Bilanzen der drei Wege zum bezahlbaren Neubau fallen allerdings bescheiden aus:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen konnten ihre Baulistung zwar in den letzten Jahren deutlich steigern, sind aber von ihren selbstgesteckten Zielen (6.000 Wohnungen pro Jahr) weit entfernt. Nach Angaben des aktuellen Berichts zur Kooperationsvereinbarung wurden in den Jahren 2017 bis 2019 insgesamt 10.315 Wohnungen neu gebaut (etwa 3.400 pro Jahr). Die Neubauquote der Landeseigenen beträgt etwa 1,1% des Bestandes. Etwas verwirrend ist jedoch, dass in den Berichten des Statistischen Amtes Berlin-Brandenburg im selben

Baufertigstellungen 2017 bis 2019	Neubau gesamt	Mietwohnungen	Gemeinwohlorientiert
Landeseigene	10.315	10.315	10.315
Genossenschaften	2.036	2.036	1.018
Private Unternehmen	26.985	18.471	343
Sonstige	4.545	492	0
Gesamt	43.881	31.314	11.676
pro Jahr	14.627	10.438	3.892
Anteil an allen Neubauten		71%	27%

Quelle: IBB Wohnungsmarktberichte, WVB Bericht zur Kooperationsvereinbarung, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Zeitraum nur knapp 7.500 Fertigstellungen durch öffentliche Bauherren dokumentiert werden. Die Lücke lässt sich damit erklären, dass einige der öffentlichen Wohnungsunternehmen nicht selber bauen und fertige Wohnungen von privaten Bauträgern übernehmen. Tatsächlich selbst gebaut wurden demnach lediglich 2.500 Wohnungen pro Jahr.

Die Genossenschaften und sozialen Träger haben in den letzten Jahren eher zurückhaltend zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau beigetragen. Mit etwa 2.000 Wohnungen in den Jahren 2017 bis 2019 liegt die durchschnittliche Bauleistung bei 680 Wohnungen pro Jahr. Bezogen auf den Bestand der Genossenschaften ist das eine Neubauquote von 0,4%. Die Förderprogramme des Landes werden von den Genossenschaften kaum abgerufen, sodass die meisten neuen Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindung vermietet werden. Im IBB-Wohnungsmarktbericht wird der Genossenschaftsanteil an den geförderten Neubauten für den Zeitraum 2014 bis 2019 mit 0,5% angegeben. In den letzten drei Jahren waren es demnach gerade einmal 19 gemeinwohlorientierte Wohnungen. Selbst unter der Annahme, dass die Hälfte der freifinanzierten Neubauten von Genossenschaften für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen geeignet ist, liegt der Jahresbeitrag für den gemeinwohlorientierten Neubau bei etwa 340 Wohnungen. Auch die privaten Unternehmen leisten nur einen geringen Beitrag für die soziale Wohnversorgung, obwohl zwischen 2017 und 2019 fast 27.000 Wohnungen von privaten Bauherren fertiggestellt wurden. Zum einen, weil der freifinanzierte Wohnungsbau etwa 8.500 Eigentumswohnungen einschließt und zum anderen, weil nur knapp 350 geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen von privaten Unternehmen fertiggestellt wurden. Pro Jahr entspricht das im Durchschnitt etwa 115 gemeinwohlorientierten Wohnungen.

Berliner Wohnungspolitik als Scheinriese

Die Zahlen zeigen, dass die Neubauwohnungen in fast allen Bereichen zu wenige sind. Statt der 20.000 Fertigstellungen pro Jahr, die notwendig wären, das Mengendefizit aufzuholen, lag die durchschnittliche Zahl neugebauter Wohnungen in den letzten Jahren bei knapp 14.700 und steht für eine Zielerfüllung von knapp 75%. Werden die Eigentumsprojekte abgezogen, bleiben sogar nur 10.500 Mietwohnungen pro Jahr in der Bilanz stehen. Noch drastischer fällt der Rückblick auf die bezahlbaren Neubauten aus. Nach den Kriterien des Stadtentwicklungsplans wurden in den Jahren 2017 bis 2019 gerade einmal 3.900 gemeinwohlorientierte Wohnungen pro Jahr fertiggestellt – das entspricht beim selbstgesteckten Ziel von 10.000 Wohnungen pro Jahr einer Zielerfüllung von etwa 40%. Die Bauleistung im Bereich der gemeinwohlorientierten Wohnungen müsste also nahezu verdreifacht werden.

In der Addition der wohnungspolitischen Instrumente könnten schon jetzt deutlich höhere Zielzahlen erreicht werden. Zusammengekommen für die letzten drei Jahre würde die Zahl der kommunalen Bautätigkeit (3.500 Wohnungen p.a.), der Förderprogramme (2.800 Bewilligungen p.a.) und der Belegungsbindungen nach dem Berliner Modell (1.600 vertragliche gesicherte Belegungsbindungen p.a.) bei fast 7.800 Wohnungen liegen. Da aber die Förderprogramme zu 87% von den landeseigenen Gesellschaften abgerufen werden und auch die Belegungsbindungen im Berliner Modell regelmäßig durch eine Übertragung an die Landeseigenen erfüllt werden, schrumpft der Scheinriese der wohnungspolitischen Strategie bei näherer Betrachtung auf etwa die Hälfte seiner Größe.



Neubauprojekt der Degewo. Günstige Wohnungen werden fast nur von landeseigenen Wohnungsunternehmen gebaut, allerdings viel zu wenige.
Foto: Matthias Coers

Kommunaler Wohnbau ist der Schlüssel

Als Träger für bezahlbaren Wohnraum kommt vor allem die kommunale Wohnungswirtschaft in Frage. Der Beitrag von Genossenschaften (9%) und privaten Unternehmen (3%) am günstigen Neubau in den letzten Jahren war überschaubar. Mit knapp 90% war der gemeinwohlorientierte Wohnungsbau vor allem eine Angelegenheit der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Da der Bau von günstigen Mietwohnungen keine Gewinne bringt, werden private Unternehmen immer nur ausnahmsweise oder unter Zwang günstige Wohnungen errichten. Auch das genossenschaftliche Baupotenzial ist begrenzt. Der Neubau von dauerhaft sozialen Wohnungen wird eine öffentliche Aufgabe bleiben. Die aktuellen Bauzahlen der landeseigenen Wohnungsunternehmen zeigen aber auch, dass die Zielzahlen mit einem „weiter so“ nicht erreicht werden können. Eine soziale Wohnversorgung durch einen neuen kommunalen Wohnungsbau setzt den Umbau der landeseigenen Wohnungswirtschaft in Berlin voraus. ●

Quellen:

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/StEPWohnen2030-Kurzfassung.pdf>
 IBB-Wohnungsmarktbericht 2019: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2019.pdf
 Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2019.pdf>
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht zu Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat_Berichte/2020/SB_F02-02-00_2019j01_BE.pdf

Steuerungsinstrumente konsequenter einsetzen

Trotz Vorgaben zur Wohnraumversorgung folgen die landeseigenen Wohnungsunternehmen einer betriebswirtschaftlichen Logik

Von Andrej Holm

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen mit mehr als 320.000 Wohnungen sind die wichtigste Ressource zur Sicherung einer sozialen Wohnversorgung in Berlin. Im Gegensatz zu den knapp 100.000 Sozialwohnungen, deren Bindungen in den nächsten Jahren verloren gehen, könnten die landeseigenen Wohnungen dauerhaft mit Auflagen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen angeboten werden. Zudem steht die öffentliche Wohnungswirtschaft in der Verantwortung, den Neubau von preiswerten Wohnungen zu forcieren, um das selbstgesteckte Ziel von 100.000 gemeinwohlorientierten Wohnungen bis 2030 zu erreichen.

Ein Beitrag zur sozialen Wohnversorgung und zum bezahlbaren Neubau sollte für die öffentliche Wohnungswirtschaft eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Doch die sechs Gesellschaften sind als Aktiengesellschaften und GmbHs in privaten Rechtsform organisiert und unterliegen den entsprechenden Spielregeln für Kapitalgesellschaften. Diese Konstruktion bringt es mit sich, dass die Interessen der Unternehmen und des Landes als Gesellschafter nicht immer deckungsgleich sind. Zurzeit gibt es drei zentrale Instrumente, die landeseigene Wohnungswirtschaft zu steuern.

Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG)

Eine zentrale Rahmensetzung für die landeseigenen Wohnungsunternehmen ist das 2015 beschlossene „Gesetz über die

Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“, kurz „Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG)“. Das Gesetz war eine direkte Reaktion des damaligen Senats auf den Mietenvolksentscheid, der mit einem sogenannten Artikelgesetz eine Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung durchsetzen wollte und unter anderem die Umwandlung der sechs landeseigenen Gesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts (AöR) forderte. Mit dem eigenen Gesetzentwurf der Regierung wurde der beantragte Volksentscheid der Initiativen verhindert – auch wenn nicht alle Forderungen übernommen wurden. Insbesondere die Vorschläge zu strukturellen Veränderungen der landeseigenen Wohnungswirtschaft wurden ausgespart. Dennoch ist das Wohnraumversorgungsgesetz ein bundesweit einmaliger politischer Erfolg der Mieterbewegung, weil es die soziale Ausrichtung der öffentlichen Wohnungswirtschaft Berlins per Gesetz vorschreibt. Im Artikel 2 des WoVG werden die Aufgaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen definiert: Neben der „Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraumes“ und der „Versorgung benachteiligter Haushalte“ werden auch der Ankauf und Neubau von Wohnungen sowie die Einrichtung von Mieteräten mit Sitzen in den Aufsichtsräten im Gesetz benannt. Darüber hinaus werden konkrete Vorgaben zur Vermietung und Mietpreisgestaltung gemacht. Unter anderem müssen 55% aller freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte vergeben werden, 20% davon an Wohnungssuchende mit besonderen Bedarfen.

Das WoVG legt Regeln für Vermietung und Bewirtschaftung fest, der mangelnde Durchgriff des Gesellschafters (Land Berlin) in die investiven und strategischen Entscheidungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen wird mit dem Gesetz allerdings nicht behoben. Weiterhin kann der Einfluss des Landes darauf nur im Rahmen von Aufsichtsratsentscheidungen geltend gemacht werden.

Kooperationsvereinbarung (KoopV)

Der von Rot-Rot-Grün abgeschlossene Vertrag zwischen Wohnungsunternehmen und dem Land, genannt Kooperationsvereinbarung (KoopV), konkretisiert verschiedene Vorgaben zum Neubau und zum Ankauf und verschärft die sozialen Vermietungsauflagen. Dem Koalitionsvertrag entsprechend wurde in der Kooperationsvereinbarung das Ziel von 30.000 kommunalen Neubauwohnungen bis 2021 sowie der Ankauf von 10.000 Wohnungen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen vereinbart. Insgesamt soll deren Bestand bis zum Ende der Wahlperiode auf 360.000 Wohnungen anwachsen. Für alle Neubauprojekte mit einem Baubeginn ab dem 1. Juli 2017 gilt eine Quote von 50% an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Der freifinanzierte Neubauanteil darf



Im Neuen Kreuzberger Zentrum, 2017 von der landeseigenen Gewobag übernommen, engagiert sich ein Mieterat für die 295 Mietparteien und 90 Gewerbetreibenden. Fotos: Matthias Coers



Sozialen und kommunalen Neubau fordert die Berliner MieterGemeinschaft seit langem. Die Politik muss hierfür die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen.

durchschnittlich eine Nettokaltmiete von 10 Euro/qm nicht überschreiten. Für die Wiedervermietung von Wohnungen im Bestand wurde der Anteil der gebundenen Vergabe an Haushalte mit WBS-Berechtigung auf 60% erhöht. Die Wohnraumversorgung Berlin soll die Kooperationsvereinbarung regelmäßig in öffentlichen Berichten evaluieren, eine Sanktion bei Nichterfüllung der Zielvorgaben ist aber nicht vorgesehen.

Im Vergleich zum Wohnraumversorgungsgesetz ist die Kooperationsvereinbarung viel konkreter und definiert auch Zielzahlen für die einzelnen Wohnungsunternehmen. Die Lücke der strategischen Steuerung kann aber auch die KoopV bisher nicht schließen. Zurzeit wird die Aktualisierung der Kooperationsvereinbarung zwischen den Senatsverwaltungen für Wohnen und für Finanzen, den Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnraumversorgung Berlin ausgehandelt. Ein Eingriff in die Strukturen der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist nicht zu erwarten und bereits die Vorschläge für eine Anhebung der Belegungsquoten führte zum Widerspruch der Gesellschaften.

Wohnraumversorgung Berlin (WVB)

Als öffentliche Einrichtung ohne eigenes Vermögen und ohne operative Rechte für wirtschaftliche Tätigkeiten soll die WVB „politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen (...) entwickeln, evaluieren und fortschreiben“. Zu den Aufgaben gehören auch „Vorschläge zur Struktur der Unternehmen“.

In Folge der gesetzlich festgelegten Trägerschaft durch die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen agiert die Anstalt nur begrenzt unabhängig und unterliegt trotz des weitgehenden Auftrags letztendlich der Regierungspolitik. Zu den Aufgaben der WVB gehören unter anderem der Aufbau eines Monitoringsystems zur Senkung von Baukosten, die Unterstützung der Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen, die Evaluation der Modernisierungsstrategien (gemeinsam mit den Mieteräten), die Beratung der Mieteräten und -beiräte, die Evaluation der rechtlichen Vorgaben (Wohnraumversorgungsgesetz, Kooperationsvereinbarung u.ä.) und die Unterbreitung von Vorschlägen zur Weiterentwicklung der politischen Leitlinien für die Arbeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Statt die Chance einer übergreifenden Steuerungseinrichtung zu nutzen, wurde die Anstalt aber bisher vor allem als Dienstleister der Wohnungsbaugesellschaften eingesetzt. Hier wäre mehr Mut des Gesellschafters Land Berlin notwendig, um der WVB tatsächliche Befugnisse für das Fachcontrolling und für die Umsetzung von Leitlinien zur Geschäftspolitik der Unternehmen einzuräumen.

Politische Steuerung

Die sechs Gesellschaften sind privatrechtlich als GmbH und AG organisiert und werden im Sinne unternehmerischer Effizienz geleitet. Bis auf mietenpolitische Vorgaben folgt die Praxis der Gesellschaften der traditionellen Betriebswirtschaftslogik. Dadurch werden die sozialen Anforderungen (von Mietbegrenzung bis zu Förderquoten) eher als Störung und Belastung und nicht als das eigentliche Ziel der öffentlichen Unternehmen wahrgenommen. Die sechs Gesellschaften agieren zudem unabhängig voneinander, was übergreifende Kooperationen und damit eine einheitliche strategische Steuerung erschwert. Auch wenn es vertrauliche Berichte und Kennzahlen für alle Unternehmen gibt, stehen der Öffentlichkeit nicht genügend Informationen über das konkrete wirtschaftliche Handeln der Unternehmen zur Verfügung.

Mit der aktuellen Bauleistung von etwa 4.000 Wohnungen im Jahr scheinen die landeseigenen Gesellschaften derzeit ihre Kapazitätsgrenze erreicht zu haben, obwohl jährlich ca. 6.000 Wohnen gebaut werden sollten. Jede neue Auflage für mehr Sozialwohnungen und weitere Mietbegrenzungen im Bestand werden von den Unternehmensleitungen als Zumutung empfunden, die wegen begrenzter Einnahmen die Neubauziele gefährden würden. Im Umkehrschluss bedeutet dieses Lamento der Geschäftsführungen, dass eine Steigerung der Bauleistung für bezahlbare Wohnungen unter den aktuellen Konstellationen nicht zu erwarten ist.

Eine Landespolitik, die auf mehr kommunalen Neubau setzt, müsste die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen. In aktuellen Diskussionen werden unter anderem eine langfristige Investitionsgarantie durch den Landeshaushalt, die Einrichtung von gesellschaftsübergreifenden Finanzierungs- und Planungsstrukturen und der Aufbau von kommunalen Baukapazitäten als zentrale Bausteine für den Umbau der öffentlichen Wohnungswirtschaft in Berlin benannt. ●

Ein Blick in die Bilanzen

Die Wohnungsbaugesellschaften in der Ära Wowereit und Müller

Von Marcel Schneider

Als Klaus Wowereit Mitte 2001 mit den Stimmen der SPD, der PDS und der Grünen zum Regierenden Bürgermeister von Berlin gewählt wurde, übernahm er eine bereits arg geschrumpfte städtische Wohnungswirtschaft. Von den insgesamt 482.000 kommunalen Wohnungen des Jahres 1990, davon 236.000 im Westen und 246.000 im Osten der Stadt, waren nur noch 357.000 im Eigenbestand übrig, davon 65.700 von der im Jahr 2004 dann veräußerten GSW.

Die massive Schrumpfung hatte mehrere Ursachen: Im Ostteil wurden Wohnungen an Alteigentümer/innen rückübertragen und sogar wegen Leerstands abgerissen. Die Wohnungsbaugesellschaft Gehag wurde an private Investoren, die Apartmentgesellschaft Arwobau an die Berliner Bankgesellschaft verkauft (die Bestände der Arwobau finden sich heute teilweise bei der städtischen Berlinovo). Zudem wurden im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes (ASHG) umfangreiche Bestände verkauft.

Das ASHG ist ein weiteres düsteres Detail des Einigungsvertrags, der den Kommunen die Schulden der VEB Kommunale Wohnungsbauverwaltung (KWV) übertrug, obwohl die Verbindlichkeiten bei der Staatsbank der DDR im planwirtschaftlichen System reine Buchungseinheiten waren. In Berlin wurden die Schulden der KWV an die im Osten neu gegründeten Wohnungsbaugesellschaften weitergereicht. Um trotz der Schuldenlast die nötigen Modernisierungen vornehmen zu können, ermöglichte das ASHG eine Teilentschuldung gegen die Auflage der Privatisierung von 15% des Bestands. Nach Möglichkeit sollte an die Mieter/innen verkauft werden. Diese von Bonn ausgeheckte Privatisierungsagenda überzeugte den damaligen Diepgen-Senat so sehr, dass diese Privatisierungs-

vorgabe auch für den Wohnungsbestand im Westteil übernommen wurde. Das Soll der vorgeblichen „Mieterprivatisierung“ betrug in beiden Stadthälften knapp 66.000 Wohnungen. Bis Ende 2000 wurden im Westteil auf Basis des 1994er-Senatsbeschlusses 10.642 Wohnungen verkauft; an Mieter/innen aber nur 21,6%. Im Ostteil wurden auf Basis des ASHG 35.792 Wohnungen verkauft, davon nur 20% an Mieter/innen.

Gewinnabführungen und Mieterhöhungen

Zwei weitere Maßnahmen der 1990er Jahre wirken bis heute nach. Zum einen begann der Senat, Gewinnabführungen von den Wohnungsbaugesellschaften mit Verweis auf die prekäre Haushaltslage einzufordern. Bis zur Abschaffung des Wohnungseigentümernutzungsgesetzes (WGG) war nur eine geringe Abführung in Höhe von 4% der eingezahlten Kapitaleinlage (Grundkapital) möglich. Diese Sonderdividenden summierten sich auf 478 Millionen. Euro. Zudem wurde die Anzahl der Gesellschaften durch sogenannte In-sich-Geschäfte reduziert, bei denen eine Wohnungsbaugesellschaft eine andere kaufte. Der Erlös floss direkt in den Landeshaushalt. Aus den ursprünglich 17 (ohne die an Dritte verkauften Gehag und GSW) entstanden so die heutigen sechs Wohnungsbaugesellschaften. Durch diese Verkäufe erlöste das Land 622 Millionen Euro. Zusammen wurden den Gesellschaften so 1,1 Milliarden Euro Eigenkapital entzogen. Der Sozialwissenschaftler Andrej Holm schätzte Mitte der Nullerjahre den hieraus resultierenden Privatisierungsdruck zur Refinanzierung auf 35.000 Wohnungen.

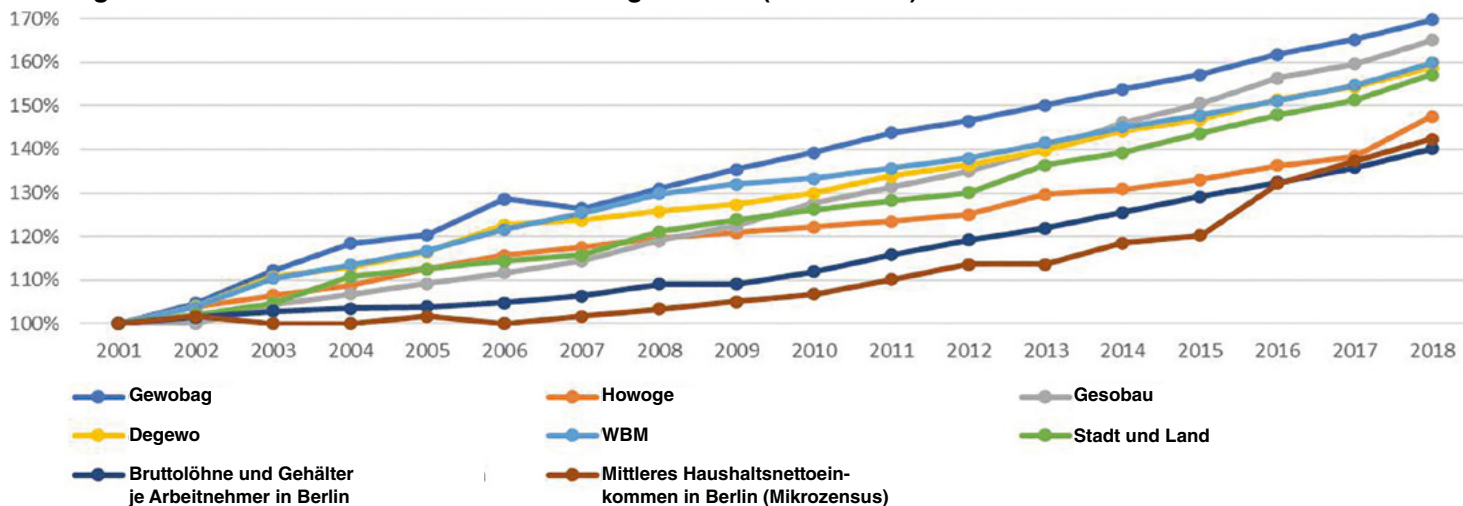
Im Jahr 2001 starteten die sechs Gesellschaften mit 291.000 Wohnungen und bilanziellen Verbindlichkeiten von 9,4 Milliarden Euro. Bis 2009 reduzierte sich der Eigenbestand auf 258.000 Wohnungen und die Verbindlichkeiten fielen auf 7,2 Milliarden Euro. Pro Wohnung reduzierten sich die Verbindlichkeiten von 32.400 Euro auf 27.800 Euro. Im gesamten Zeit-

Eigenkapitalquoten der Wohnungsbaugesellschaften

	2001	2005	2009	2012	2015	2018
Gewobag	2,5%	6,2%	6,6%	negativ	negativ	4,1%
Howoge	34,1%	36,7%	44,3%	49,5%	50,4%	48,9%
Gesobau	14,7%	19,7%	21,1%	21,6%	24,9%	26,2%
Degewo	14,9%	13,0%	17,1%	20,0%	25,7%	31,9%
WBM	17,5%	20,3%	32,5%	28,9%	35,9%	37,3%
Stadt und Land	18,5%	13,5%	18,3%	23,3%	26,2%	28,3%
Gewichteter Durchschnitt	18,1%	18,5%	24,0%	24,8%	27,8%	29,5%

Quelle: Beteiligungsberichte des Landes Berlin, Berechnungen des Autors

Anstieg der Bestandsmieten und Lohnentwicklung in Berlin (2001=100%)



Quelle: Beteiligungsberichte des Landes Berlin, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berechnungen des Autors

raum wurden – bei wieder langsam steigender Bevölkerung – nur knapp 38.000 Wohnungen fertiggestellt, davon 2.337 geförderte Wohnungen, die fast komplett auf das Jahr 2001 entfallen. Auch die rückläufigen Leerstandsquoten waren für die Entschuldung verantwortlich. So lag die Quote beispielsweise bei der Howoge 2009 nur noch bei 2%. 2001 waren es noch 8,4%. Der wesentliche Treiber der Entschuldung liegt jedoch in den Mieterhöhungen im Bestand. Die Mieten für alle Wohnungen legten durchschnittlich zwischen 21% (Howoge) und 35% (Gewobag) zu. Damit stiegen die Bestandsmieten deutlich stärker als die Löhne und Gehälter der Mieter/innen. Die Bruttolöhne pro Arbeitnehmer/in stiegen um 9% und das mittlere Haushaltsnettoeinkommen nach dem Mikrozensus um nur 5%. Die schlechte Gehaltsentwicklung in diesen Jahren ist auch auf die vom SPD-PDS-Senat durchgesetzten Gehalts- und Besoldungskürzungen der Landesbeschäftigten zwischen 8% und 12% zurückzuführen. Die Abschaffung der Arbeitslosenhilfe und Einführung der Grundsicherung (Hartz IV) schlägt sich im Haushaltsnettoeinkommen nieder.

Zwischen 2009 und 2018 stiegen die Bestände der sechs Wohnungsbaugesellschaften erneut an; von 258.000 auf 308.000 Wohnungen. Parallel zur Bestandserhöhung durch Ankauf erhöhten sich die Verbindlichkeiten von 7,2 Milliarden auf 11 Milliarden Euro, davon 10 Milliarden Euro Kreditverbindlichkeiten. Die Ankaufpolitik spiegelt sich auch in einer leicht gestiegenen Verschuldung pro Wohnung, die nunmehr bei 35.600 Euro liegt. Die gestiegene absolute Verschuldung ist jedoch kein Indiz für eine Überschuldung. Dies zeigen die Eigenkapitalquoten, die bereits von 2001 bis 2009 anstiegen. Dieser Trend hält trotz der kreditfinanzierten Ankaufpolitik an, da die zugekauften Wohnungen zu Anschaffungskosten bilanziert werden. Im gewichteten Durchschnitt liegt die Eigenkapitalquote aller Gesellschaften im Jahr 2018 mit knapp 30% über der Quote von 2009 mit 24%. Die Spannweite ist jedoch gewaltig. Bei der Gewobag sind es 4% und bei der Howoge 49%. Die Gewobag kann als Sonderfall betrachtet werden. Es ist anzunehmen, dass der hohe abgeschriebene Altbaubestand die Quote drückt. Nur Neubauten, Ankäufe und vorgenommene Modernisierungen werden im bilanziellen Sachanlagevermögen berücksichtigt. So war das Eigenkapital der Gewobag zwischen 2010 und 2015 negativ. Im Beteiligungsbericht 2010 des Landes heißt es hierzu: „Die bei bilanzieller Überschuldung gebote-

ne Bewertung der Aktiva hat ergeben, dass die GEWOBAG im Anlagevermögen über ausreichend stille Aktiva verfügt.“

Private Rechtsform als Hemmschuh

Wenig überraschend hielt die Dynamik bei den Mieterhöhungen unverändert an. Im Jahr 2018 liegen die Bestandsmieten der Gesellschaften zwischen 148% (Howoge) und 170% (Degewo) des Niveaus von 2001. Die Bruttogehälter (140%) und die mittleren Haushaltsnettoeinkommen (142%) wurden so weit abgehängt. Die Mieter/innen finanzieren demnach beispielsweise die Ankaufpolitik von ehemaligen GSW-Wohnungen, die der Senat 2004 zum Spottpreis an Heuschrecken-Investoren verscherbte.

Bei einem Kreditvolumen von 10 Milliarden Euro stellt sich jedoch die Frage, ob die Kreditaufnahme durch Gesellschaften in privater Rechtsform wirtschaftlich ist. So beträgt der Zinsunterschied zwischen zehnjährigen deutschen Staatsanleihen und Anleihen der Bahn AG ca. 0,85%. Allerdings können sich die kleineren Wohnungsbaugesellschaften nicht über Anleihen verschulden, sondern nur bei Geschäfts- oder Förderbanken. Der Zinsunterschied zu Berliner Landesanleihen dürfte daher ca. bei 1,5% liegen. Dies sind 150 Millionen Euro unnötige Zinskosten pro Jahr. Eine Alternative zur Kreditaufnahme der Gesellschaften wären Eigenkapitalzuführungen aus dem Landeshaushalt, die bei der Landesschuldenbremse unberücksichtigt bleiben. Das Mietenvolksbegehren hatte Eigenkapitalzuführungen bereits 2015 in seinem Gesetzentwurf gefordert. Pro Wohnung sollten 1.800 Euro Kapital zugeführt werden, um den Wohnungsbestand durch Ankauf oder Neubau zu erhöhen. Sofern nicht der laufende Geschäftsbetrieb subventioniert wird, wäre eine solche Kapitalzuführung vermutlich auch konform mit dem Beihilferecht der EU. Eine weitere Forderung des Mietenvolksbegehrens bestand in der Umwandlung der Gesellschaften, die bisher als GmbH oder AG verfasst sind, in Anstalten öffentlichen Rechts (AöR). Die Initiative versprach sich so eine bessere Durchsetzung des Rechts auf angemessenen Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen (Artikel 28 Landesverfassung) durch eine öffentlich-rechtliche Unternehmensverfassung. Den Hauptvorteil einer AöR nannten sie aber nicht. Dieser besteht darin, dass das Land in Form der Gewährträgerhaftung für die Anstalt entsteht und diese sich so deutlich günstiger refinanzieren kann. ●



Wer überwacht die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?

Marktkonforme Akteur/innen dominieren die Aufsichtsräte

Von Joachim Maiworm

In ihren Organisationsformen als Aktiengesellschaften (AG) oder GmbHs müssen die sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen in Berlin „wirtschaftlich“ agieren. Die öffentliche Hand ist dagegen gehalten, sich ausreichende Einflussnahmerechte bei den ihr selbst gehörenden Unternehmen zu sichern, um den sozialen Versorgungsauftrag erfüllen zu können. Am Beispiel der Auswahl der Aufsichtsräte lässt sich hingegen zeigen, dass es am politischen Willen fehlt, die öffentlichen Gesellschaften gemeinwohlorientiert zu steuern.

In der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden letztere als „Anker einer auf sozialen Ausgleich ausgerichteten Mieten- und Wohnungspolitik Berlins“ bezeichnet. Gemäß der „Hinweise für Beteiligungen des Landes Berlin an Unternehmen“ aus dem Jahr 2015 soll deshalb der Einfluss Berlins „insbesondere dem Zweck, der Höhe und der Bedeutung der Beteiligung angemessen sein“. Da die Stadt alleinige Gesellschafterin ist, sollte an-

gesichts der Dringlichkeit des Wohnungsproblems ein direkter Zugriff auf die Geschäftspolitik der Unternehmen zu erwarten sein. Zumal Geschäftsführer/innen von GmbHs nach dem GmbH-Gesetz stets mit Weisungen der Gesellschafter rechnen müssen. Für die drei Berliner landeseigenen Wohnungsbau-GmbHs stellt der Senat in seinen „Hinweisen“ jedoch klar, dass vom Recht auf Einflussnahme nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden soll.

Die Vorstände von AGs leiten nach dem Aktiengesetz dagegen ihre Gesellschaften „unter eigener Verantwortung“. Auch ein Aufsichtsrat hat kein Weisungsrecht gegenüber dem Vorstand einer AG oder der Geschäftsführung einer GmbH, sondern lediglich eine überwachende und beratende Funktion. Nach dem Berliner Corporate Governance Kodex haben Aufsichtsrat und Geschäftsleitung zudem „zum Wohle der Gesellschaft“ eng und vertrauensvoll zusammenzuarbeiten. Damit es nicht trotzdem zu politisch motivierten Reibereien zwischen Kontrollgremium und Management kommt, ernannt der Senat auf Vorlage des Finanzsenators geeignete Aufsichtsräte (außer die Vertreter/innen der Arbeitnehmerseite und der Mieter/innen). Da in Berlin die Senatsverwaltung für Finanzen

eine Bastion der SPD ist, wirken in den Aufsichtsräten vornehmlich sozialdemokratisch orientierte Mandatsträger/innen daran mit, dass die öffentlichen Gesellschaften trotz ihres sozialen Versorgungsauftrags letztlich wie private Unternehmen agieren (*MieterEcho* 391/ November 2017).

Gewobag AG

Die seit August 2019 amtierende Aufsichtsratsvorsitzende der Gewobag AG, Anke Brummer-Kohler, war von 2005 bis 2009 Büroleiterin im von Sigmar Gabriel (SPD) geleiteten Bundesumweltministerium. Danach wurde sie unter anderem Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Baurecht im neu zugeschnittenen Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Sie war daneben Vorstandsmitglied im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung. Der Lobbyverband sieht es als seine Aufgabe, Bund, Länder und Kommunen, die öffentliche, genossenschaftliche und private Wohnungswirtschaft, Finanzinstitute und die Bauwirtschaft ins Gespräch zu bringen. „Damit überschreiten wir Grenzen zwischen Branchen und Disziplinen, zwischen öffentlich und privat, zwischen Markt und Staat“, heißt es auf der Webseite des Vereins. Zu seinen Forderungen gehört unter anderem, mehr Anreize für die private Altersvorsorge zu schaffen. Als Vizepräsident des Vereins fungiert Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia, dem größten privaten deutschen Wohnungsunternehmen.

Die Aufsichtsrätin Dorette König studierte in Kiew Volkswirtschaftsplanung und war in den späten 1980er Jahren bis zum Ende der DDR als „überzeugtes Mitglied der SED“ – wie Wikipedia weiß – im Ministerium für Bildung und Wissenschaft in Ost-Berlin beschäftigt. Eine Anschlussbeschäftigung fand sie von 1995 bis 2006 bei der Brandenburgischen Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH, zuletzt als deren Geschäftsführerin. Von 2006 bis 2007 arbeitete sie als parteilose Staatssekretärin im SPD-geführten Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg. Danach folgte ein weiterer Wechsel in die freie Wirtschaft; von 2008 bis 2011 war sie Geschäftsführerin der europaweit tätigen Immobilienberatungsfirma Savills. Seitdem ist sie als Autolobbyistin in der Funktion der hauptamtlichen Geschäftsführerin des ADAC Berlin-Brandenburg tätig.

König hatte sich zwar 2003 für ein CDU-Mandat in der Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen beworben, galt aber laut Ministerpräsident Matthias Platzeck als „SPD-nah“. Im Juli 2007 beschloss der Senat auf Vorschlag des damaligen Finanzsenators Thilo Sarrazin (SPD) Dorette König, zu dem Zeitpunkt Staatssekretärin in Brandenburg, in den Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) zu entsenden.

Degewo AG

Volker Halsch, seit 2013 Aufsichtsratsvorsitzender der Degewo AG, war von 1997 bis 1999 Landesgeschäftsführer der hessischen SPD und wechselte danach als Chef des Leitungsstabs ins Bundesfinanzministerium, damals geführt von Hans Eichel (SPD). Detlef Bimboes schrieb im *MieterEcho* 391/ November 2017: „Er hat maßgeblich die neoliberale Steuerpolitik der damaligen rot-grünen Bundesregierung unter Bundeskanzler Gerhard Schröder (SPD) mitverantwortet.“ Von 2013 bis 2016 arbeitete Halsch bei der zum Bertelsmann-Konzern gehörenden Arvato AG, einem international agierenden Outsourcing-Anbieter. Seit 2017 ist er als Partner bei IBM tätig

und ehrenamtlich aktiv als stellvertretender Sprecher des Managerkreises der SPD-nahen Friedrich-Ebert-Stiftung.

Gesobau AG

Die Juristin Gisela von der Aue übernahm 2015 den Aufsichtsratsvorsitz bei der Gesobau. Sie ist seit 1968 Mitglied der SPD und wurde 1998 vom Potsdamer Landtag zur Präsidentin des Landesrechnungshofes gewählt. Diese Funktion übte sie bis 2006 aus, bevor sie anschließend bis 2011 Berliner Justizsenatorin war. Sie wurde ebenfalls in die Aufsichtsräte der Degewo AG (2014 bis 2016) und der GSW Immobilien AG (2012 bis 2014) berufen. Die ehemalige Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW) mit über 65.000 Wohneinheiten war bereits 2004 von der rot-roten Koalition an internationale Investoren verkauft und 2013 von der ebenfalls rein renditeorientierten Deutsche Wohnen übernommen worden. Die GSW galt über lange Jahre als Mietpreistreiber in der Stadt, „wobei allerdings hinzugefügt werden muss, dass vier der sechs landeseigenen Gesellschaften bis 2014 in ähnlicher Weise die Mieten angezogen hatten, sich also wie ganz normale gewinnorientierte Marktakteure verhielten“ (*MieterEcho* 396/ Juli 2018).

Im Jahr 2015 wurde auch Dieter Cordes, ehemaliger Geschäftsführer der städtischen Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) und Mitglied der SPD, in den Aufsichtsrat entsandt. Er leitete das niedersächsische Unternehmen von 2003 bis 2013, war zuvor bei der Gewoba AG in Bremen tätig, die sich im Mehrheitsbesitz der Hansestadt befindet. Seit Amtsantritt des Bremer Managers bei der GBH wurden dort Wohnungen in großem Stil verkauft. Die Wohnungsbestände des kommunalen Wohnungsunternehmens gerieten trotz Mieterschutzversprechen in die Hände von international agierenden Fondsgesellschaften. Die Teilverkäufe an Finanzinvestoren rechtfertigte Cordes Ende der 2000er Jahre als unvermeidlichen Schritt angesichts der Finanzprobleme der Stadt Hannover zu dieser Zeit.

Howoge GmbH

Seit September 2018 fungiert Hendrik Jellema als Aufsichtsratsvorsitzender der Howoge GmbH. Seine berufliche Laufbahn ist eng mit der Gagfah verbunden. Über den Posten des Vorstandsassistenten im Jahr 1992 und dem des Geschäftsführers Nordrhein-Westfalen drei Jahre später stieg er nach der Übernahme der ehemals gemeinnützigen Gagfah durch den Private Equity Fonds Fortress 2004 zum Ressortleiter der Gagfah-Nileg auf. Ab Juni 2015 war er für knapp drei Jahre Mitglied des Aufsichtsrates bei Vonovia – dem Konzern, der im gleichen Jahr unter dem Namen Deutsche Annington die Gagfah übernahm. 2017 erhielt er dort für seine Tätigkeit eine Gesamtvergütung von 140.000 Euro. Die jährliche Einnahme als Vorsitzender des Aufsichtsrats bei der Howoge lag 2019 bei 9.758 Euro.

Die in Kärnten geborene Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin Elfriede Baumann stieg im April 2019 in den Aufsichtsrat der Howoge ein. Bis zu ihrem Rückzug aus dem Berufsleben 2017 war sie über Jahrzehnte für EY Österreich (vormals Ernst & Young) tätig, seit 1995 als Mitglied der Geschäftsführung. EY gehört zu den „Big Four“ der weltweit umsatzstärksten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Schon vor dem aktuellen Wirecard-Skandal wurde Kritik an der Zunft der Wirtschaftsprüfer/innen laut. Der Publizist Werner Rügemer stellte schon 2013 in einem Artikel fest, dass diese keine objektive Prü-



Aufsichtsräte, die von Immobilienunternehmen und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften kommen, werden die kommunalen Wohnungsunternehmen nie sozial ausrichten.

fungsinstanz, sondern Kompliz/innen der Unternehmensleitungen seien, denn sie würden schließlich von ihnen bezahlt. Als Multiaufsichtsrätin sitzt Baumann unter anderem auch in den Kontrollgremien der Österreichischen Bundesbahnen, der Wiener Stadtwerke und der Bundestheater Holding in Wien.

Stadt und Land GmbH

2004 wurde der Soziologe Christoph Landerer Mitglied und 2010 Vorsitzender des Aufsichtsrats der Stadt und Land GmbH. Er gehört der SPD und der Gewerkschaft Ver.di an und ist seit etwa 16 Jahren geschäftsführender Gesellschafter der Tricon Unternehmensberatung in Berlin. Davor, von 1995 bis 2004, arbeitete er als Personalvorstand der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR). In einer Mitteilung der BSR vom April 2004 wird Landerer für den „reibungslosen Abbau von rund 4.000 Arbeitsplätzen“ gelobt und sein „ehrgeiziges Programm“, in nur drei Jahren die Kosten um über 90 Millionen Euro „nachhaltig“ gesenkt zu haben, positiv gewürdigt. Landerer ist auch im Lenkungsausschuss der Friedrich-Ebert-Stiftung der SPD tätig.

WBM GmbH

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist seit Ende 2015 der ehemalige Vorstandsvorsitzende der kommunalen Saga Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Lutz Basse. Mediales Aufsehen erregte er im Herbst 2014, als er sich daneben zum Aufsichtsratsmitglied der Deutschen Annington bestellen ließ. Die Presse berichtete, dass sein Einkommen als Saga-Chef im Jahr 2012 rund 328.000 Euro betrug. Die Vergütung des damals größten privaten Immobilienunternehmens Deutsche Annington belief sich auf 100.000 Euro. Pikant war, dass Hamburgs Bausenatorin Jutta Blankau (SPD) die Annahme des Aufsichtsratspostens genehmigt hatte. Basse versicherte nach Medienberichten, er sähe keinen Interessenskonflikt darin, als Manager eines öffentlichen Unternehmens die hoch bezahlte Tätigkeit in der

Privatwirtschaft zu übernehmen, da Annington über keinen bedeutenden Wohnungsbestand in Hamburg verfüge. Aufgrund öffentlicher Proteste musste Basse sein Mandat im September 2015 niederlegen.

Heidemarie Wagner, seit 2019 Vorstand und Partnerin der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Warth & Klein Grant Thornton, übt seit August 2017 ihr Mandat im Aufsichtsrat der WBM GmbH aus. Zu den Schwerpunkten der Arbeit gehören neben der Wirtschaftsprüfung die Steuer-, Rechts- und Finanzierungsberatung. Zu den Mandanten des Unternehmens zählen auch börsennotierte Wohnungsunternehmen und internationale Investoren. Wagner ist Mitglied im Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), der als Lobbyorganisation vor allem kapitalmarktorientierte Unternehmen der Immobilienbranche repräsentiert.

Resümee

Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder belegt den weitgehenden Verzicht des Senats, die kommunalen Wohnungsunternehmen sozial auszurichten. Dass dies kaum öffentlich kritisiert wird, verblüfft. Für den Berliner Senat als alleiniger Gesellschafter ist es höchste Zeit, die Zurückhaltung gegenüber den eigenen Wohnungsgesellschaften abzulegen. Das schließt ein, die geltenden rechtlichen Regelungen ernst zu nehmen. Laut Landeshaushaltsordnung soll das Land Berlin nur dann ein Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts gründen oder sich an einem bereits bestehenden Unternehmen in einer solchen Rechtsform beteiligen, wenn „ein wichtiges Interesse Berlins vorliegt und sich der von Berlin angestrebte Zweck nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erreichen lässt“. Will die Stadt tatsächlich für eine soziale Wohnungspolitik sorgen, lässt sich dieses Ziel offenkundig nur auf die zitierte „andere Weise erreichen“. Die Idee, die Aufgaben im Rahmen einer neu zu begründenden öffentlich-rechtlichen Struktur zu bewältigen, drängt sich damit auf. ●



Die WBM: Ein Aufsichtsratsvorsitzender, der gleichzeitig für öffentliche und private tätig war und ein Aufsichtsratsmitglied, das einer Immobilien-Lobbyorganisation angehört.

Soziale Wohnraumversorgung im Bonsai-Format

Das geschützte Segment der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist wenig mehr als ein Placebo gegen Wohnungsnot

Von Rainer Balcerowiak

Seit April 2017 gilt die aktuelle Kooperationsvereinbarung des Berliner Senats mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU). Unter dem Titel „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ werden allerlei hehre Ziele aufgeführt. So sollen die Möglichkeiten einkommensschwächerer Haushalte erhöht werden, trotz steigender Mieten in der inneren Stadt zu wohnen.

Neben Deckelung der Mieten bei Bestandsverträgen einkommensschwacher Haushalte sind vor allem bestimmte Kontingente bei der Neuvermietung vereinbart. So sollen 60% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-Berechtigte zur ortsüblichen Vergleichsmiete „unter Beachtung der Berliner Mischung“ vermietet werden. 25% der WBS-Wohnungen sind „besonderen Bedarfsgruppen“ vorbehalten, die auf dem freien Wohnungsmarkt weitgehend chancenlos sind. Der Kreis der Berechtigten wurde erweitert, er umfasst nunmehr Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Student/innen, Schüler/innen, Auszubildende und betreute Wohnformen. Bezogen auf alle Neuvermietungen gibt es für diese Gruppen also ein geschütztes Segment von 15%. Erstbezüge von Neubauten unterliegen nicht dieser Quotenregelung. Ferner gibt es Ausnahmeregelungen für einzelne Siedlungen. Dort können die Quoten „zur Stabilisierung der sozialen Zusammensetzung“ abgesenkt werden, auf 40% für WBS-Berechtigte und 10% für Haushalte mit besonderem Bedarf. Das betraf unter anderem Bestände im Märkischen Viertel, in Hellersdorf, die Paul-Hertz-Siedlung und Wohnbauten entlang des Spektegrünzugs.

2019 gab es bei den LWU insgesamt 15.201 Neuvermietungen im Bestand. Damit ist das Wohnungsangebot der LWU trotz vergrößerter Bestände erneut gesunken, 2013 gab es noch 21.115 Neuvermietungen, doch der zunehmende Wohnungsmangel und die explodierenden Mieten auf dem „freien Markt“ haben die Fluktuation deutlich sinken lassen.

Weiterhin dramatischer Wohnungsmangel

Laut dem Jahresbericht zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung der Wohnraumversorgung Berlin (WVB), einer Anstalt öffentlichen Rechts, wurde die Quote für die Vergabe an besondere Bedarfsgruppen 2019 deutlich übererfüllt, insgesamt wurden 5.477 Wohnungen nach diesen Kriterien vergeben. Davon gingen 2.060 an Transferleistungsbeziehende. Im traditionellen „geschützten Marktsegment“, das vor allem Wohnungslosen zugutekommt, waren es 1.133. Geflüchtete sind mit 768 Wohnungen aufgeführt, Studierende, Schüler/



Angesichts zehntausender Wohnungs- und Obdachloser ist die Kooperationsvereinbarung nur ein Tropfen auf dem heißen Stein. Zur Behebung der dramatischen Wohnungsnot bräuchte es ein engagiertes, kommunales Wohnungsbauprogramm. Foto: Matthias Coers

innen und Auszubildende mit 954. Weitere 562 Mietverträge gingen an Angehörige nicht weiter aufgeschlüsselter „sonstiger Bedarfsgruppen“.

Angesichts der dramatischen Wohnungsnot ist das aber wenig mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein. Die Zahl der Menschen ohne mietvertraglich gesicherte, eigene Wohnung geht in die Zehntausende. Aktuell sind laut Sozialverwaltung knapp 40.000 Menschen provisorisch untergebracht, die sich bei den Bezirken als wohnungslos gemeldet haben. Darunter auch rund 12.000 Geflüchtete mit Aufenthaltstitel, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten und noch immer in Sammel- oder Gemeinschaftsunterkünften leben müssen. Dazu kommen noch Obdachlose und Menschen, die bei Verwandten oder Bekannten mal hier und mal da unterkommen. Die Grauzone der Wohnungslosigkeit ist riesig, prekäre Wohnformen, wie etwa illegale Untervermietung, erleben einen regelrechten Boom. Das gilt auch für die als „innere Verdichtung“ bezeichnete Überbelegung von Wohnungen oder das quasi zwangsweise Verbleiben jüngerer Erwachsener in den elterlichen Wohnungen. Die Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und LWU zur sozialen Wohnraumversorgung ist sicherlich ein Schritt in die richtige Richtung. Doch sie reicht längst nicht aus, um die dramatische Wohnungsnot auch nur einzudämmen. Dazu bräuchte es ein engagiertes, kommunales Wohnungsbauprogramm. Bei dieser neben der Mietenregulierung entscheidenden Stellschraube hat der rot-rot-grüne Senat auf ganzer Linie versagt. ●

Sitz der GEDE Immobilienverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH in Moabit. Eine von vielen Beteiligungen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften. Foto: Matthias Coers



Von wegen „Gemeinwohlorientierung“

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind an zahlreichen privatwirtschaftlichen Unternehmen beteiligt

Von Rainer Balcerowiak

Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften gelten im allgemeinen Sprachgebrauch als „gemeinwohlorientiert“. Begründet wird dies mit der Eigentümerschaft des Landes, durch die der Abfluss von Gewinnen an private Anteilseigner ausgeschlossen ist. Ins Feld geführt werden ferner die Kooperationsvereinbarungen des Landes mit den sechs rechtlich privatwirtschaftlichen Unternehmen. Doch außerhalb ihres Kerngeschäfts, also der Vermietung von in öffentlichem Besitz befindlichen Wohnungen und dem Ankauf und Neubau von Wohnungen zur Erweiterung der öffentlichen Bestände, tummeln sich die Gesellschaften in Form von Beteiligungen an Unternehmen in diversen Wirtschaftssparten, die man schwerlich als „gemeinwohlorientiert“ bezeichnen kann.

Beginnen wir mit der Degewo. Zu den 100%igen Tochterunternehmen der größten kommunalen Gesellschaft gehört die „gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH“ die sich auf Verwaltung und Verkauf von Eigentumsimmobilien spezialisiert hat. „Ob Privatanleger, Unternehmer oder Immobilien: Wir kümmern uns engagiert und kompetent um Ihre Belange“ heißt es in der Unternehmensdarstellung. Angeboten wird auch Hilfe bei der „Suche nach einem repräsentativen Kaufobjekt“, denn „mit uns an Ihrer Seite können Sie gewiss sein, dass Ihre Immobilie eine lukrative Kapitalanlage bleibt“.

Mit 47,45% ist die Degewo an der „GEDE Immobilienverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH“ beteiligt, als deren Geschäftszweck die „Beteiligung an Immobiliengesellschaften aller Art, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien

sowie das Halten und Verwalten von Immobilien“ angegeben wird. Als Geschäftsführer agiert dort Björn Franke, der auch vertretungsberechtigt für ein ganzes Konglomerat von Beteiligungsgesellschaften unter der Dachmarke „SCP Retail Properties“ ist. Weitere Beteiligungen in dieser Größenordnung gibt es an privaten Immobilienverwertungsgesellschaften, wie etwa der „Mertensstraße 16 GmbH“ und der „Paulsternstraße 31 Immobilien-gesellschaft mbH“.

Zweifelhafte Tochterunternehmen

Auch die Gesobau ist auf dem privaten Immobiliensektor aktiv, unter anderem mit der 100%igen Tochter „aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH“, die auch Mitglied im Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BfW) ist. Der BfW gehört zu den wichtigsten Lobbyverbänden der Branche und läuft laut Selbstdarstellung „als kraftvolle Stimme der privaten Immobilienunternehmen gegenüber der Politik“ gegen Mietregulierungen Sturm.

Die Gewobag verfügt ebenfalls über ein sehr großes Beteiligungsportfolio im Immobiliensektor. Dabei geht es teilweise noch um Altlasten, wie etwa Immobilienfonds des alten sozialen Wohnungsbaus, die nach der Kappung der Anschlussförderung ins Trudeln gerieten. Neben Mehrheitsbeteiligungen an zahlreichen privaten Immobilienverwertungsgesellschaften ist die Gewobag besonders im Bereich der Projektentwicklung engagiert, mit Beteiligungen in Höhe von 40% an diversen Kapital- und Personengesellschaften.

Für die Howoge listet der Bericht nur wenige Beteiligungen auf. Allerdings steht die Gesellschaft im Mittelpunkt eines umstrittenen Finanzierungsmodells für die Sanierung und den Neubau von Schulen bis zum Jahr 2025. Das Modell sieht die Überlassung der Grundstücke in Erbbaupacht an die Howoge vor. Diese soll dann kreditfinanziert die Schulbauten errichten und wiederum an die bezirklichen Schulträger vermieten. Kritiker/innen sehen darin einen Einstieg in die Privatisierung der öffentlichen Schulen.

Die Stadt und Land hält unter anderem eine 50%ige Beteiligung an der „Siedlungsplanung und Wohnbauten GmbH“ (SI-WOGE), die andere Hälfte gehört der GSW Immobilien AG, die zur Deutsche-Wohnen-Gruppe gehört. Zum Geschäft der SIWOGE gehört die Bauträgerschaft für Neubauten, die Erschließung von Grundstücken sowie der An- und Verkauf von Gewerbe- und Wohngrundstücken, Wohn- und Nichtwohngebäuden und Wohnungen. Im Mittelpunkt stehen hochpreisige Projekte im Berliner Umland, in den Gemeinden Neuenhagen und Rehfeld.

Sehr breit gefächert sind die Beteiligungen und die wirtschaftlichen Aktivitäten der Tochterunternehmen der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM). So ist die 100%ige Tochter „Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH“ (B.A.A.M.) unter anderem im Bereich der Vermittlung und Betreuung von Vermögensanlagen sowie der Vermittlung von Darlehen und Finanzierungen tätig. Eine weitere Tochter, die „MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH“, betreibt unter anderem multimediale Kabel- und Telefonnetze. Beteiligt ist die WBM an einem weiteren Unternehmen in dieser Branche, der „Berlin-Brandenburgische Kommunikationsgesellschaft mbH“ (BB-com). Anteile werden auch an der „Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH“ (BEWOGE), an der „Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadt-Marketing mbH“ sowie an kleineren Projektgesellschaften gehalten.

Sonderfall Berlinovo

Ein Sonderfall unter den landeseigenen Gesellschaften ist die Berlinovo, die offiziell auch nicht als kommunale Wohnungsbau-gesellschaft aufgeführt wird. Sie entstand 2012 als Nachfolgerin der „Berliner Immobilien Holding“ (BIH), die 2006 als eine Art „Bad Bank“ infolge des Berliner Bankenskandals den Bestand und die Risiken aus den zahlreichen Immobilienfonds übernahm, die aufgrund von Wertabschreibungen und irrwitzigen Garantierenditen zu einem Milliardengrab zu werden drohten. Noch heute managt Berlinovo das Portfolio von Immobilienfonds, die sich mehrheitlich im Eigentum des Landes befinden. Zum Bestand gehören neben Gewerbeobjekten und regulären Wohneinheiten auch möblierte Apartments und Suiten, oftmals im hochpreisigen Bereich. Für letztere wurde eine Tochtergesellschaft gegründet, die „Berlinovo Apartment GmbH“.

Die Bestände der Berlinovo unterliegen größtenteils nicht der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Berliner Senat und den städtischen Gesellschaften für „leistbare Mieten und soziale Wohnraumversorgung“, da sie sich größtenteils formal im Besitz der alten Immobilienfonds befinden, an denen private Anteilseigner nach wie vor beteiligt sind. So gehört es bei der Berlinovo bei Vermietungen aktuell auch zur gängigen Praxis, sogenannte Schattenmieten zu vereinbaren, die für den Fall gelten, dass der Mietendeckel durch das Bundesverfassungsgericht außer Kraft gesetzt wird, möglicherweise auch rückwirkend.

Indirekte Beteiligungen nicht aufgelistet

Die hier aufgeführten privatwirtschaftlichen Engagements der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bilden mit Sicherheit nur die Spitze des Eisbergs ab. Denn der jährliche Beteiligungsbericht der Senatsverwaltung für Finanzen berücksichtigt nur die direkten Beteiligungen der im Landesbesitz befindlichen Betriebe. Doch die diversen Tochterfirmen bzw. Unternehmen, an denen die landeseigenen Betriebe beteiligt sind, sind oftmals eigenständig an weiteren Unternehmen beteiligt, was aber in dem Bericht nicht aufgelistet wird. Bei weiteren Recherchen stößt man oftmals auf große Geflechte zwischen den Wohnungsbaugesellschaften und Privatunternehmen, nicht nur aus der Wohnungsbranche. Dazu kommen zahlreiche Kooperationen mit gewinnorientierten Firmen unterhalb der Ebene von Beteiligungen, etwa bei Mobilitäts- und Infrastrukturprojekten. Und während der Senat gegenüber den städtischen Wohnungsbaugesellschaften noch gewisse Eingriffs- und Kontrollmöglichkeiten hat, sind die Tochter- und Beteiligungsunternehmen diesen Mechanismen weitgehend entzogen.

Jedenfalls ist es relativ abwegig, die zwar im Landesbesitz befindlichen, aber als Aktiengesellschaften und GmbHs firmierenden sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften pauschal als „gemeinwohlorientiert“ einzustufen. Daran ändert auch die Errichtung einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) für die soziale Wohnraumversorgung nichts, die 2016 als vermeintliches Zugeständnis an die Initiatoren des abgebrochenen Mieten-volksentscheids gegründet wurde. Denn diese AöR ist wenig mehr als eine leere Hülle, ohne Kompetenzen in Bezug auf die Geschäftspolitik der Gesellschaften. Wenn man die Strukturen des kommunalen Sektors auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich nachhaltig verändern will, müssten sowohl der Bestand als auch die Neubauaktivitäten in unmittelbarer städtischer Verantwortung gebündelt werden, als Eigenbetrieb des Landes oder auch als AöR.



Die Zehlendorfer Onkel-Tom-Siedlung wurde vom Architekten Bruno Taut entworfen und von der gewerkschaftlichen Gehag gebaut. Foto: Matthias Coers

Wohnungsbau vor 100 Jahren

Berlins Umgang mit der Wohnungskrise in den 1920er Jahren

Von Andreas Ludwig

Die aktuelle Wohnungskrise, bedingt durch Bevölkerungszuwachs, Wohnraummangel und private Profitinteressen, ist ein politisches und soziales Problem ersten Ranges. Und sie ist keineswegs nur aktuell, davon zeugt ein Blick in die Zeit vor 100 Jahren.

Das heutige Berlin entstand aus dem Zusammenschluss der Hauptstadt mit sieben weiteren Großstädten, 59 Landgemeinden und 27 Gutsbezirken. Mit der Bildung von Groß-Berlin zum 1. Oktober 1920 wurde auch das Versprechen einer sozialen Stadt verbunden, die allen zugutekommen sollte. Die „neue

Stadtgemeinde Berlin“, so eine damals übliche Bezeichnung, begriff sich notwendigerweise als Experimentierfeld – man war mit einem Schlag zur bevölkerungsmäßig drittgrößten Stadt der Welt geworden – und wollte zeigen, was kommunale Selbstverwaltung unter den Bedingungen der Demokratie leisten kann. Das Wohnen war einer der Kerne dieser Politik.

Mietskasernenstadt Berlin

Schlechte Wohnverhältnisse und Wohnungsmangel waren ein historisches Erbe. Bereits zur Zeit der Reichsgründung gab es vor den Toren Berlins Barackenstädte und unmittelbar vor dem Ersten Weltkrieg einen dezidierten Mangel an kleineren Wohnungen. Der Wohnungsbau war überwiegend privat organisiert und orientierte sich, bis auf die seit Ende des 19. Jahrhunderts entstehenden gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften, nicht an sozialen Zielen. Das Ergebnis war die „größte Mietskasernenstadt der Welt“ (Werner Hegemann). Der Erste Weltkrieg verschärfte die seit langem gewachsenen Probleme zusätzlich, denn seit 1914 wurde kaum noch gebaut und zahlreiche Soldatenfamilien gerieten in existenzielle Not. Noch fünf Jahre nach Kriegsende, 1923, im Jahr der Hochinflation, konstatierte Berlins Oberbürgermeister Gustav Böß

Andreas Ludwig ist Historiker und Assoziierter Wissenschaftler am Leibniz-Zentrum für Zeithistorische Forschung Potsdam. Seine Veröffentlichung (zusammen mit Gernot Schaulinski) „Metropole Berlin. Traum und Realität 1920-2020“ behandelt unter anderem die Wohnungspolitik der 1920er Jahre und ist kostenfrei bei der Berliner Landeszentrale für politische Bildung erhältlich.

(1921-1929) unter der Bevölkerung „Hunger und Elend, Arbeitslosigkeit und Wohnungsnot“ sowie einen „Rückfall auf den Kartoffelstandard“.

Die damalige Wohnungsmisere wird durch die statistische Wohnungsaufnahme von 1925 deutlich: 70.000 Berliner/innen wohnten in Kellerwohnungen, über 44.000 in Dachwohnungen, 20.000 in Lauben, und 45.000 hatten gar keine Wohnung, sie mieteten als sogenannte Schlafburschen für einige Stunden Bettstellen.

Vor diesem Hintergrund ergriffen das Reich und die Stadt Berlin Maßnahmen, die sowohl einen Eingriff in den Wohnungsmarkt bedeuteten als auch eine Neuausrichtung staatlicher und städtischer Wohnungsbaupolitik.

Noch während des Ersten Weltkrieges wurde eine Reihe von Verordnungen zum Schutz der Familien vor Wohnungslosigkeit und zur Wohnraumbewirtschaftung erlassen. Diese zunächst als „Kriegswohlfahrtspflege“ verstandene Maßnahme wurde später verstetigt und auf Grundlage des § 155 der Weimarer Verfassung, die jeder/m Deutschen das Recht auf Wohnung garantierte und den Staat zur Enteignung von Grund und Boden für Wohnungszwecke ermächtigte, in Gesetze gefasst: das Wohnungsmangelgesetz von 1920 ermächtigte die Gemeinden zur Verteilung freiwerdender Altbauwohnungen, das Mieterschutzgesetz erbrachte einen erweiterten Kündigungsschutz, das Reichsmietengesetz von 1923 regelte die Höhe der gesetzlichen Miete.

Auf kommunaler Ebene wirkten sich diese staatlichen Regulierungen zunächst so aus, dass sich etwa 100 Gemeinden im Großraum Berlin zum Wohnungsverband Groß-Berlin zusammenschlossen, um freien Wohnraum an Bedürftige zu vergeben. Dies war dringend notwendig, denn es gab über 200.000 Wohnungssuchende, eine Zahl, die sich auch nicht verringerte, denn nach 1918 wuchs die Bevölkerung Berlins um jährlich etwa 80.000 Personen – das ist das Doppelte des Höhepunkts des Bevölkerungswachstums in den vergangenen Jahren. Dem hatte die Stadt Berlin zunächst nichts entgegenzusetzen. Zwar wurde das dauerhafte Wohnen in Lauben erlaubt, aber der Wohnungsbau war bis zum Ende der Inflation 1923 praktisch nicht existent.

Erst 1924 änderten sich die Dinge grundlegend. Mit dem Ende der Inflation und auf der Finanzierungsgrundlage des sogenannten Hauszinssteuergesetzes begann eine Phase des massiven Wohnungsneubaus auf gemeinnütziger Grundlage, die sieben Jahre anhielt. Während der sogenannten „Hauszinssteuerperiode“ 1924 bis 1931 entstanden in Berlin 166.000 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Es wurden die berühmten Großsiedlungen, von denen einige heute Teil des Unesco-Weltkulturerbes sind, errichtet und daneben zahllose kleinere Wohnungsbauprojekte. Die meisten von ihnen entstanden außerhalb der Innenstadt an den Rändern des Mietskasernengürtels und zwischen den einzelnen bestehenden Siedlungskernen. Hier hatten die Gemeinden schon vor 1914 große Flächen aufgekauft, eine Politik, die Berlin nach 1924 intensiv weiter vorantrieb. Diese Bodenbewirtschaftungspolitik markierte die Standorte der späteren Großsiedlungen, sie erlaubte aber auch die Vergabe von günstigem kommunalem Baugrund. Heute stellt dessen Fehlen eines der Hindernisse für einen am Gemeinwohl orientierten Wohnungsbau dar.

Schwerpunkte des Wohnungsbaus in den 1920er Jahren waren die Außenbezirke. An der Spitze standen Zehlendorf, Tempelhof und Reinickendorf, wo 1931 jeweils mehr als 40% aller Wohnungen Neubauten der Jahre ab 1924 waren. Die meis-

ten Wohnungen entstanden in dieser Zeit in Reinickendorf (17.000), Steglitz (15.000) und Neukölln (14.000), dicht gefolgt von Wilmersdorf und Tempelhof.

Die Träger des Baubooms

Neben dem verfügbaren kommunalen Baugrund war die Hauszinssteuer die finanzielle Grundlage, um vergünstigte Hypotheken, Kredite und teilweise auch Mietzuschüsse zu vergeben. Sie wurde auf bebauten Grundbesitz erhoben, um einen Ausgleich zwischen den durch die Inflation verarmten Inhaber/innen von Wertpapieren und den nicht betroffenen Haubesitzer/innen zu schaffen (die Kosten mussten allerdings die Mieter/innen zahlen). Die Mittel aus dieser Steuer wurden zur Hälfte für die Förderung des Wohnungsbaus verwendet. In Berlin wurde mit der Wohnungsfürsorgegesellschaft (später Wohnungsbau-Kreditanstalt, heute Investitionsbank Berlin) eine eigene Verwaltungsstelle für deren Verteilung und Bewirtschaftung geschaffen. Unter Leitung des Berliner Baustadtrats Emil Wutzky wurden die Mittel in einem Verhältnis von 3:2 an gemeinnützige und private Bauträger vergeben. Unter den gemeinnützigen Akteuren des sozialen Wohnungsbaus dominierten die Stadt Berlin, die Gewerkschaften sowie die Wohnungsbaugenossenschaften, aber auch öffentliche Betriebe wie die BVG.

In Berlin gab es in den 1920er Jahren sieben städtische Wohnungsbaugesellschaften, meist regional aktiv und oft bereits von den Vorgängergemeinden gegründet, die in den 1920er Jahren etwa ein Viertel der Neubauwohnungen realisierten. Unter ihrer Regie wurden beispielsweise die Weiße Stadt in Reinickendorf und die Ringsiedlung in Siemensstadt erbaut. Ein mindestens ebenso wichtiger Bauträger waren die verschiedenen Gewerkschaftsorganisationen. An erster Stelle standen der Allgemeine Deutsche Gewerkschaftsbund (ADGB), der unter Leitung des Architekten und Stadtplaners Martin Wagner (von 1926 bis 1931 Berliner Stadtrat für Stadtplanung) bereits nach Ende des Ersten Weltkriegs die Bauhütten als gewerkschaftliche Selbstorganisation der Bauarbeiter gegründet hatte. Die 1924 gegründete gewerkschaftliche Gehag baute unter anderem die Zehlendorfer Onkel-Tom-Siedlung, den AfA-Hof in Treptow, die Wohnstadt Carl Legien am Prenzlauer Berg und Teile der Hufeisensiedlung in Britz. Ihr Architekt Bruno Taut war für die ausgefeilte Farbgebung der heute teils zum Weltkulturerbe gehörenden Siedlungen verantwortlich.

Ebenso bauten die Angestelltenverbände große Wohnsiedlungen in Berlin. Die Gagfah, maßgeblich vom Deutschnationalen Handlungsgehilfen-Verband getragen, errichtete die Siemens-Siedlung am Rohrdamm, die Siedlung am Fischtalgrund in Zehlendorf, und die Wohnsiedlung der Reichsforschungsgesellschaft in Haselhorst. Ebenfalls von Angestellten-, aber auch von Beamtenverbänden getragen war die 1924 gegründete Degewo, die unter anderem Teile der Hufeisensiedlung erbaute. Die Periode des sozialen Wohnungsbaus endete 1931, als die Kreditrichtlinien der Reichsbank und mehrere Notverordnungen der Regierung dessen Finanzierungsgrundlage in der Weltwirtschaftskrise rigide beendeten. Es wurden nun nur noch Kleinstwohnungen und Siedlerstellen am Stadtrand als sinnvoll angesehen. Dennoch ist das Maßnahmenbündel der Weimarer Jahre, obwohl es die Wohnungsnot nur mildern, aber nicht beseitigen konnte, als „Verräumlichung und Vergegenständlichung der sozialen Politik ihrer Zeit“ (Wolfgang Hoffmann) richtungsweisend für eine soziale Wohnungspolitik – und in Zielen und Mitteln auch aufschlussreich für heute. ●

Die skandinavische Investitionsoffensive

Die umstrittene Skjerven Group kauft Wohnungen in Berlin – trotz Mietendeckel

Von Joachim Maiworm

Die Ankündigung im Sommer 2019, in Berlin einen Mietendeckel einzuführen, rührte die Immobilienlobby fast zu Tränen. Es hieß, Investoren würden sich aus der Hauptstadt zurückziehen, das Gesetz verstärke die Wohnungsknappheit, führe zu einem Modernisierungstau und gefährde Arbeitsplätze in der Baubranche. Einar Skjerven, Gründer und Geschäftsführer der in Berlin ansässigen Skjerven Group GmbH und unverdächtig, gemeinwohlorientierte Ansichten zu hegen, kann den seit 23. Februar 2020 geltenden Regelungen dagegen eine positive Seite abgewinnen.

Zumindest für die Geschäftspolitik seines Unternehmens. Denn seine Devise lautet: „Kaufen in Krisenzeiten!“. Bei einer Online-Pressekonferenz Mitte Juni 2020 betonte er, dass er eine langfristige Investitionsstrategie verfolge. Mit Blick auf die allgemein wahrnehmbare „Unsicherheit“ potenzieller Investoren in Zeiten des Mietendeckels würden kurzfristige Investments nicht mehr funktionieren. Er erwarte für die nächsten zwei bis drei Jahre – bis rechtlich geklärt sei, ob der Mietendeckel verfassungskonform ist oder nicht – eine Reduzierung der Preise für Immobilien von 15 bis 20%. Dieses Zeitfenster wolle er für verstärkte Einkäufe nutzen. Nachdem die Skjerven Group im Jahr 2019 rund 150 Millionen Euro für 25 Objekte in Berlin investiert habe, sei im laufenden Jahr der Ankauf von mindestens doppelt so vielen Wohnungen geplant.

Der Norweger Skjerven setzt damit auf „opportunistische“ Investments in „Core“-Lagen. Der Branchenjargon bezieht sich auf die in der Immobilienwirtschaft gängigen unterschiedlichen Risikoklassen, die jeweils ein bestimmtes Verhältnis von Rendite und Risiko kenn-

zeichnen. Mit steigendem Risiko gehen auch höhere mögliche Renditen einher. Opportunistisch ist danach eine Investition mit höherem Risiko und großen Renditechancen – oder schlicht eine „günstige Gelegenheit“. Skjerven erwartet auf seine Investitionen in ausgewählten Bezirken („Core-Locations“) wie dem Prenzlauer Berg und Friedrichshain, aber auch in den noch als Geheimtipps gehandelten Ortsteilen Moabit und Wedding dauerhaft hohe Renditen, wenn in zwei, drei Jahren – so seine Hoffnung – der Mietendeckel als verfassungswidrig gilt und passé ist.

Befürchtete Verdrängung

Bereits im Sommer 2018 kündigte die Skjerven Group den Auftakt einer langfristigen Investitionsoffensive an, nachdem sie in Spandau für die schwedische Wohnungsgesellschaft Heimstaden Bostad AB zehn Wohnobjekte mit 484 Wohnungen für insgesamt 66 Millionen Euro erworben hatte. Seitdem hat Skjerven in Berlin mehr als 265 Millionen Euro in rund 1.500 Wohnungen investiert. Dazu gehört auch das Haus in der Waldenserstraße 9 im Bezirk Mitte, das als Teil eines größeren Portfolios für 2.700 Euro/qm gekauft wurde. Auf Druck einer Mieterinitiative nahm das Bezirksamt Anfang Juli das Vorkaufsrecht gegenüber dem Investor zugunsten der landeseigenen Degewo AG wahr. Skjerven hatte es abgelehnt, die vom Bezirksamt vorgelegte Abwendungsvereinbarung zu akzeptieren. Auf die Beteuerungen des Käufers, die Mietwohnungen im Falle, dass der Bezirk auf sein Vorkaufsrecht verzichten würde, zu erhalten und lediglich Instandsetzungsarbeiten durchzuführen, gaben die in der Initiative „Waldenser 9“ organisierten Mieter/innen nichts. Denn wer so viel Geld pro qm Wohnfläche bezahle, wie es in dem Blog *moabitonline* heißt, habe etwas mit den Häusern vor, „was Rendite bringt: Umwandlung in Eigen-

tumswohnungen, Modernisierung, Dachausbau oder ähnliches“. Die Skjerven Group sei bereits für Verdrängungsstrategien bekannt. Die koordinierte Arbeit der verschiedenen Mieter/inneninitiativen machte sich auch zuletzt für die Bewohner/innen in der Luxemburger Straße 31 im Wedding bezahlt. Am 18. August wurde bekannt, dass der Bezirk erneut das Vorkaufsrecht gegen die Skjerven Group ausüben konnte – dieses Mal gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM). 31 Wohnungen und elf Gewerbeeinheiten sind betroffen.

Die Angst vor einem Austausch der Bewohner/innen zugunsten zahlungskräftigerer Eigentümer/innen oder Neumieter/innen war wohlbegründet. In Charlottenburg etwa hatte der Investor zuvor Mietwohnungen aus einem Wohnblock aus den 1970er Jahren in 280 luxuriöse „Micro-Apartments“ umgebaut – eine großzügige Lobby mit Concierge, eine hotelartige Lounge, ein privater Fitnessclub und Büros für Start-up-Unternehmen inklusive. Laut Bericht der *Immobilien Zeitung* vom 20. Dezember 2018 sollten die zum Verkauf stehenden knapp 30 qm großen Kleinwohnungen unter dem Namen „Beautique Apartments“ im Schnitt 8.500 Euro/qm kosten. Fertig möblierte Wohnungen seien inklusive Conciergeservice für 25 Euro/qm zur Miete angeboten worden. Die Apartments sollten nach Auskunft von Skjerven von Kapitalanlegern gekauft und von „digitalen Nomaden“ oder Beschäftigten von Firmen und Institutionen, die zeitweise in Berlin arbeiten und hohe Mieten stemmen können, angemietet werden.

Vom Ankauf bis zum Exit

Einar Skjerven lockt bereits seit 2006 internationale Investoren vor allem in die Hauptstadt, um dort im großen Stil Wohnungen zu kaufen. Damals agierte er noch als Chef der Industrifinans Holding



Wenn Skjerven kommt, ist der Protest meist nicht weit. Wie hier in der Reichenberger Straße in Kreuzberg. Foto: Matthias Coers

GmbH, die seit 2012 unter dem Namen Skjerven Group aktiv ist. Der Finanzdienstleister verspricht seinen Kunden auf der eigenen Webseite eine renditemaximierende Rundumversorgung: „Als Investmentboutique begleiten wir unsere Investoren vom Ankauf in geeignete Immobilien bis zum erfolgreichen Exit“. Das Unternehmen kauft und verkauft Immobilien, verwaltet Vermögen sowie Fonds und berät sowohl internationale institutionelle Investoren als auch vermögende Privatpersonen. Drei Tochtergesellschaften bilden dabei die gesamte Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäfts ab. Die Skjerven Invest GmbH analysiert potenzielle Immobilien und kümmert sich um die Finanzierung. Die Skjerven Asset Management GmbH verwaltet und betreut die Wohnimmobilien in Berlin – allerdings nur zum Vorteil der Investoren. „Um eine optimale Rendite für Ihre Assets zu erzielen, steuern wir Ihr Anlageportfolio aktiv“, heißt es dazu auf einer Webseite der Gruppe. „Aktives Management“ aber bedeutet, dass die Spielräume für Mietsteigerungen konsequent genutzt werden. Die ebenfalls durch Einar

Skjerven vertretene A-State Immobilien GmbH verkauft als „Vertriebsplattform“ Eigentumswohnungen an private Kapitalanleger oder selbst nutzende Personen. Für den Wertzuwachs dieser „Assetklasse“ spricht laut Skjerven nach wie vor das sehr hohe „Nachholpotenzial“ des Berliner Immobilienmarkts gegenüber anderen europäischen Hauptstädten und die in Berlin besonders ausgeprägte Wohnungsknappheit.

Die Skjerven Group versteht sich als lokaler Partner des Unternehmens Heimstaden, für die seit etwa zwei Jahren Wohnungsbestände hauptsächlich in Berlin angekauft und auch verwaltet werden. Heimstaden bezeichnet sich selbst als die größte privat geführte Wohnungsgesellschaft Skandinaviens und freut sich über steigende Immobilienpreise als „Basis für rentable Investments“ in der deutschen Metropole. Nicht verwunderlich, dass Heimstaden in Berlin und „an anderen deutschen Wachstumsstandorten“ expandieren will. Die enge Verflechtung zwischen Skjerven und Heimstaden zeigt sich unter anderem darin, dass nach Informationen des Recherchedienstes

North Data die Heimstaden GmbH vormals als Skjerven Property Management GmbH firmierte. Bis 4. August fungierte Einar Skjerven als Geschäftsführer bei der Heimstaden GmbH. Der neue Geschäftsführer Helge Krogsbøl arbeitet auch im Management der schwedischen Heimstaden Bostad. Der deutsche Ableger des Unternehmens wie die Skjerven Group und ihre Tochterunternehmen weisen zudem die gleiche Adresse an der Kurfürstenstraße auf.

Dass mit einer mieterfreundlichen Geschäftspolitik des Unternehmens nicht zu rechnen ist, illustriert auch eine Äußerung Skjervens vor sechs Jahren gegenüber dem *Handelsblatt*. Auf die Frage, ob er als eine mögliche Folge auf die Verdrängung „sozial schwacher“ Mieter/innen keine Angst vor gewalttätigen Übergriffen habe, offenbarte er sein rein marktorientiertes Verständnis der Wohnungsfrage: „Jeder sollte sich an das Gesetz halten. Meine Meinung: Wenn ich meine Leasingraten fürs Auto nicht bezahle, dann hab ich kein Auto. Warum soll ich dann ein Recht auf eine Wohnung haben, wenn ich sie nicht bezahle?“ ●



Unter Druck

Corona, Mietendeckel und Proteste setzen Covivio zu

Von Philipp Möller

Die Durchschnittsmiete in Berliner Wohnungen der Covivio SE belief sich im Jahr 2018 auf 8 Euro/qm. Damit gehört das Unternehmen laut einer Studie der Rosa-Luxemburg Stiftung zu den börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften mit den teuersten Wohnungen auf dem Berliner Markt. 2019 steigerte es durch die Neuvermietung zu Höchstpreisen seine Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft laut Geschäftsbericht um 47%. Der Mietendeckel schiebt diesem Geschäftsmodell für den Berliner Bestand nun einen Riegel vor.

77% der Mieten liegen laut Geschäftsbericht 2019 über den Obergrenzen des Gesetzes. 52% übersteigen sie sogar um über 120% und müssen ab Ende November abgesenkt werden. Für das laufende Jahr kalkuliert der Konzern mit Einbußen von 1,5 Millionen Euro und für 2020 mit 6 Millionen Euro. Auch der Aktienkurs des französischen Unternehmens Covivio SA brach im Jahresvergleich um mehr als 35% ein (Stand Anfang September 2020). Die Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung hinterlassen ihre Spuren an Europas viergrößtem REIT (Real-Estate-Investment-Trust), dessen Portfolio zu 15% aus Hotelimmobilien in europäischen Metropolen besteht. Laut Halbjahresbericht 2020 waren auf dem Höhepunkt des europaweiten Lockdowns rund 80% der eigenen Hotels geschlossen und seit den Lockerungen im Juni sind ihre Kapazitäten

nur zu 10% bis 20% ausgelastet. Der Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität brach gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 65% ein.

Das Hauptgeschäft von Covivio liegt in der Verwertung von Gewerbeimmobilien. 60% seines Portfolios bestehen aus Gewerbeflächen in Frankreich, Italien und Deutschland. Laut konzerneigenen Angaben schlug die Corona-Krise in diesem Geschäftszweig bisher kaum durch. Gleiches gilt für die im ersten Halbjahr um 2,9% gestiegenen Einnahmen aus dem Geschäft mit deutschen Wohnimmobilien. Seit 2018 bewirtschaftet der Konzern dieses Segment unter dem Dach seines Tochterunternehmens Covivio SE. In der Unternehmensform als REIT darf der Mutterkonzern Covivio SA selbst auf dem deutschen Wohnungsmarkt keine Wohnimmobilien mit Baujahr vor 2007 erwerben. Deutschlandweit besitzt Covivio mehr als 40.000 Wohneinheiten. Berlin ist mit rund 16.000 Wohnungen und einem Anteil von 40% der wichtigste Standort. Zwischen 2014 und 2018 erwarb das Unternehmen Wohnimmobilien für insgesamt 2,06 Milliarden Euro in Berlin.

Geschäftsmodell Umwandlung

Die Einbußen durch den Mietendeckel werden nach Einschätzung des Unternehmens allerdings nur kurzfristig sein. Es verweist auf alternative Verwertungsmöglichkeiten wie den Verkauf von in Eigentum umgewandelten Mietwohnungen und die Projektentwicklung. Mehr als 50% des Berliner Wohnungsbestands

sind laut konzerneigenen Angaben bereits in Wohneigentum umgewandelt. Für 850 Millionen Euro will der Konzern in den kommenden Jahren 3.150 Wohneinheiten in Berlin neu errichten und fokussiert sich dabei auf den Bau von Eigentumswohnungen. Am Alexanderplatz zieht er einen 130 Meter hohen Gebäudekomplex hoch. Auf 60.000 Quadratmetern entstehen hier Büro- und Einzelhandelsflächen, teure Wohnungen, Co-Living Apartments und Gastronomie.

Das Treiben von Covivio in Berlin stößt mittlerweile auf vermehrten Widerstand. Im Bezirk Mitte gründete sich im Herbst 2019 eine Vernetzung von Mieter/innen. Laut Initiative besitzt das Unternehmen mehr als 100 Häuser im Bezirk. Betroffene berichten von mangelhaften Instandhaltungsmaßnahmen. Nebenkosten würden oftmals fehlerhaft berechnet und leere Wohnungen nach Luxusmodernisierungen teuer vermietet. Die Mietpreisbremse werde systematisch umgangen. Den Abgeordneten der Bezirksverordnetenversammlung Mitte übergaben Mieter/innen Anfang März einen offenen Brief mit einer Zusammenfassung der Probleme sowie einen Forderungskatalog. Nach einer pandemiebedingten Pause will die Initiative ihre Arbeit nun wieder aufnehmen. In Kreuzberg haben sich einige Covivio-Mieter/innen, deren Wohnungen in Wohneigentum umgewandelt wurden, in der Initiative #200 Häuser organisiert. Neben Corona und Mietendeckel drohen Covivio demnächst wohl weitere Schwierigkeiten durch aufkeimende Proteste. ●

Vorkauf gerichtlich gekippt

Das Land Berlin verliert im Fall von drei Häusern in Schöneberg erneut gegen die Bima

Von Elisabeth Voß

Im Februar 2015 hatte der Bezirk Tempelhof-Schöneberg das Vorkaufsrecht für drei Häuser in der Großgörschen-/Katzlerstraße im Milieuschutzgebiet Bautzener Straße ausgeübt. Sie waren von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) für 7,8 Mio. Euro an die Formica GbR/Bernhard Grote verkauft worden, die sich weigerte, die vom Bezirk geforderte Abwendungserklärung zu unterzeichnen. Das Kammergericht Berlin erklärte den Vorkauf nun für unzulässig.

Der Bezirk hatte das Vorkaufsrecht zugunsten der städtischen Gewobag ausgeübt. Diese war nicht bereit, den von der Bima geforderten Kaufpreis zu zahlen, weil der aus den Mieten nicht refinanzierbar gewesen wäre. Der Bezirk ermittelte den zu zahlenden Verkehrswert auf Basis des Ertragswerts in Höhe von 6,35 Millionen Euro und berief sich dabei auf die Zulässigkeit nach § 28 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“. Die Bima klagte und bekam beim Gerichtsprozess vor dem Berliner Landgericht am 23. März 2017 Recht, der Vorkaufsbescheid wurde aufgehoben. Der Bezirk, vertreten durch das Land Berlin, ging dagegen in die Berufung, die am 12. Juni 2020 vor dem Berliner Kammergericht verhandelt wurde, das Urteil wurde den Parteien Ende August zugestellt.

Der Bezirk begründete die Ausübung des Vorkaufsrechts mit dem Wohl der Allgemeinheit nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Aufgrund des überhöhten Kaufpreises und der Weigerung der Erwerberin, eine Abwendungserklärung abzugeben, sei eine Beeinträchtigung der sozialen Erhaltungsziele zu befürchten. Er argumentierte, bei der Ausübung des Vorkaufsrechts, dies zugunsten der Gewobag zu tun, und den Kaufpreis herabzusetzen, habe es sich um drei teilbare Verwaltungsakte ge-



Das gesellschaftliche Problem der profitablen Verwertung von Wohnraum lässt sich grundsätzlich nicht mit juristischen Mitteln und auch nicht mit dem Vorkaufsrecht lösen. Foto: Matthias Coers

handelt. Man sei gegebenenfalls auch bereit, mehr zu bezahlen oder die Gebäude selbst zu erwerben.

Das Gericht räumte ein, dass die Herabsetzung des Kaufpreises eine selbstständige Regelung sein könne, der Vorkauf sei jedoch allein zugunsten der Gewobag erfolgt und nicht zum Eigenerwerb. Nach Aktenlage sei die Gewobag nicht bereit gewesen, gegebenenfalls einen höheren Kaufpreis zu zahlen, im Gegenteil habe

sie dies ausdrücklich abgelehnt. Es läge auch keine termingerecht abgeschlossene Vereinbarung mit der Gewobag vor, mit der diese sich bereit erklärt hätte, die Ziele des Milieuschutzes einzuhalten. Für eine solche sei die Schriftform zwingend, Telefonate der damaligen Baustadträtin Sibyll Klotz (B90/Grüne) mit der Vorständin der Gewobag seien nicht ausreichend.

Ohrfeige für das Mietenbündnis

Das Argument des Landes, die Gewobag als landeseigenes Unternehmen sei ohnehin weisungsgebunden, ließ das Gericht nicht gelten. Vorstand und Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft trügen die wirtschaftliche Verantwortung und übten „ihre Kompetenzen auch eigenverantwortlich und autonom“ aus. Das Berliner Mietenbündnis enthielte nur freiwillige Verpflichtungen zur Beschränkung von Mieterhöhungen und keinen Verzicht auf die Bildung von Wohnungseigentum. Das Kammergericht wies die Berufung zurück und entschied, dass eine Revision nicht zuzulassen sei. Dagegen legte das Land Berlin beim Bundesgerichtshof eine Nichtzulassungsbeschwerde ein.

Das gesellschaftliche Problem der profitablen Verwertung von Wohnraum lässt sich grundsätzlich nicht mit juristischen Mitteln und auch nicht mit dem Vorkaufsrecht lösen. Dieser Einzelfall zeigt jedoch erneut, dass die Bima als öffentliche Einrichtung keineswegs öffentliche Interessen vertritt. Auch die privatrechtliche Verfasstheit der Gewobag als Aktiengesellschaft schirmt diese gegen politische Steuerung im Interesse der Mieter/innen ab. Für die betroffenen Mieter/innen geht das Bängen nun weiter. Auch der Integrationsverein Harmonie in der Katzlerstraße 11 bleibt gefährdet, denn der neue Eigentümer hatte ihm gekündigt. Die Entscheidung in der Räumungsklage wurde im Juli 2016 vom Landgericht bis zur Entscheidung im Verfahren Bima gegen Land Berlin ausgesetzt (*MieterEcho* 383/ September 2016). ●

Die Mietabsenkung nach dem MietenWoG Bln (Mietendeckel) – eine Anleitung

Ab dem 23. November müssen überhöhte Mieten abgesenkt werden

Von Rechtsanwältin Daniela Rohrlack

Um den Berliner Mietenmarkt zu entspannen, enthält der sogenannte Mietendeckel (das MietenWoG Bln) mehrere Regelungen, die dafür sorgen sollen, dass Wohnraum wieder bezahlbar wird. So ist neben dem „Einfrieren“ der Mieten auch geregelt, dass eine überhöhte Miete neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes, somit ab dem 23. November 2020, abzusenken ist. Allerdings werden wohl die wenigsten Vermieter/innen von selbst die Miete senken.

Mittlerweile dürften es in Berlin und sogar anderswo alle mitbekommen haben: Berlin hat seit dem 23. Februar 2020 ein Gesetz, welches das Preisniveau des preisfreien Wohnungsmarktes regelt. Der sogenannte Mietendeckel bleibt jedoch umstritten. Immer neue, anderslautende Entscheidungen der Berliner Gerichte säumen seit Februar 2020 die Juristenlandschaft, so dass es nicht verwundert,

wenn so manche/r mittlerweile den Überblick verloren hat. Bei aller Liebe zu Entscheidungen der Amtsgerichte ist aber für die Geltung des Gesetzes der Blick auf die Verfassungsgerichte – insbesondere das Bundesverfassungsgericht – unumgänglich, denn nur diese können entscheiden, ob das Gesetz verfassungswidrig ist. Bislang haben weder der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin noch das Bundesverfassungsgericht über das Gesetz entschieden und es für nichtig erklärt, sodass es wirksam und somit anzuwenden ist.

Die ursprüngliche Idee des Berliner Gesetzgebers, die Mietabsenkung nur auf Antrag der Mieter/innen eintreten zu lassen, wurde nicht ins Gesetz aufgenommen. Dies hat zur Folge, dass die Mietabsenkung nun automatisch in Kraft tritt. Somit müssten Mieter/innen nichts mehr veranlassen. Die Vermieter/innen sind verpflichtet, erhöhte Mieten abzusenken und nur die zulässigen Mieten einzufordern. Die Erfahrungen im Umgang mit dem Mietenstopp haben jedoch gezeigt, dass nicht jede/r Vermieter/in die Mietabsenkung ohne Weiteres akzeptieren wird. Es ist durchaus zu erwarten, dass Vermieter/innen erst tätig werden, wenn Mieter/innen die Mietabsenkung geltend machen. Aus diesem Grund sollten Mieter/innen immer überprüfen, ob die Miete zu hoch und gegebenenfalls abzusenken ist, um ihre Rechte ausloten und geltend machen zu können.

Tabellenmiete als Ausgangspunkt

Die Absenkung zu hoher Mieten ist in § 5 MietenWoG Bln geregelt. Darin heißt es in Absatz 1, dass eine überhöhte Miete verboten ist. Überhöht ist eine Miete dann, wenn sie die unter Berücksichtigung der Wohnlage und der in § 6 und § 7 MietenWoG Bln aufgeführten Zuschläge für be-

stimmte Ausstattungsmerkmale und Modernisierungsmaßnahmen zulässige Miete um mehr als 20% überschreitet und nicht nach § 8 MietenWoG Bln durch die Investitionsbank Berlin genehmigt worden ist. Die Überprüfung, ob eine Miete zu hoch und damit abzusenken ist, erfordert mehrere Schritte:

Ausgangspunkt ist immer die Mietentabelle in § 6 MietenWoG Bln, die den Quadratmeterpreis für den jeweiligen Wohnraum ausweist. Mieter/innen sollten – ggf. unter Zuhilfenahme des Auskunftsschreibens der/s Vermieter/in – ihre Tabellenmiete ohne Weiteres aus dem Gesetz ablesen können. Ist nicht bekannt, welches Feld das maßgebliche ist, sollte der/die Vermieter/in zur Auskunftserteilung hierüber aufgefordert werden.

Berücksichtigung der Wohnlage und Zuschläge

Die ermittelte (Grund-)Tabellenmiete kann sich durch die jeweilige Wohnlage ändern. Das Gesetz unterscheidet – wie auch der Berliner Mietspiegel – zwischen einfacher, mittlerer und guter Wohnlage. Konkret ist in § 5 Abs. 1 S. 2 MietenWoG Bln geregelt, dass 0,28 Euro bei einfacher Wohnlage und 0,09 Euro bei mittlerer Wohnlage vom Oberwert abzuziehen sind. Bei einer guten Wohnlage erhöht sich die Mietobergrenze um 0,74 Euro.

Vorgesehen ist, dass die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung die Wohnlagenzuordnung durch Rechtsverordnung festsetzen darf. Dies ist bislang noch nicht geschehen, sodass vorerst auf die Wohnlagenzuordnung aus dem Berliner Mietspiegel 2019 zurückgegriffen werden muss, um die Berechnung anstellen zu können. Zu vermuten ist, dass die Werte aus dem Mietspiegel übernommen werden, allerdings können Mieter/innen eine Absenkung erst verbindlich



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Daniela Rohrlack



Dank des Mietendeckels sind überhöhte Mieten ab dem 23. November 2020 zu senken. Nehmen Vermieter/innen die Absenkung nicht vor, sollten Mieter/innen aktiv werden.

prüfen, wenn die Wohnlagen durch die Senatsverwaltung bestimmt worden sind. Ist die maßgebliche Miete anhand der Tabelle und der Wohnlage errechnet, sind noch weitere Zuschläge zu ermitteln. Das Gesetz sieht drei Möglichkeiten vor, den normierten Tabellenmietwert zu erhöhen:

1. Wohnungen, die in Gebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen liegen, dürfen nach § 6 Abs. 2 MietenWoG Bln etwas mehr kosten als andere, so dass sich die Mietobergrenze (Tabellenwert) um 10% erhöht, wenn das Merkmal vorliegt.
2. Ist der Wohnraum modern ausgestattet, darf der Tabellenwert um 1,00 Euro erhöht werden. Was moderne Ausstattung bedeutet, beschreibt das Gesetz in § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln. Es benennt hier fünf Ausstattungsmerkmale, von denen mindestens drei vorliegen müssen, damit eine Erhöhung von 1,00 Euro auf den Tabellenwert gerechtfertigt ist:
 - schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
 - Einbauküche,
 - hochwertige Sanitärausstattung,
 - hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
 - Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a)
 Trifft nur ein Merkmal zu oder liegen nur zwei Merkmale vor, führt das zu keiner Erhöhung des Tabellenwertes.
3. Ein weiterer Faktor, der eine Erhöhung der Tabellenmiete nach sich

ziehen kann, ist die Modernisierung. Nach § 7 MietenWoG Bln darf die Tabellenmiete um bis zu 1,00 Euro erhöht werden, wenn der Vermieter bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat. Welche Modernisierungsmaßnahmen hier eine Erhöhung des Tabellenwertes nach sich ziehen, ist in § 7 Abs. 1 Nr. 1 - 7 MietenWoG Bln aufgelistet.

Ausschließlich für diese Modernisierungsmaßnahmen ist eine Erhöhung der Tabellenmiete möglich. Maßgeblich sind dabei jedoch nur die Modernisierungsmieterhöhungen, die nach dem Stichtag (18. Juni 2019) vorgenommen worden sind. Ältere Modernisierungsmieterhöhungen tangieren den Tabellenwert dagegen nicht mehr.

Der nun ermittelte Tabellenwert bildet die zulässige Miethöhe pro Quadratmeter. Abgesenkt wird die Miete allerdings erst ab einem Wert, der die zulässige Miethöhe zuzüglich 20% überschreitet. Alles, was demnach über die Tabellenmiete zuzüglich 20% hinausgeht, ist abzusenken.

Durchsetzung der Absenkung

Vor dem Hintergrund, dass nicht wenige Vermieter/innen den Mietendeckel für unwirksam halten und daher nicht anwenden wollen, ist es empfehlenswert, selbst aktiv zu werden und den Vermieter auf die Mietabsenkung aufmerksam zu machen, wenn dieser nicht von selbst darüber informiert. Mieter/innen sollten ihren Vermieter daher unter Fristsetzung auffordern, die errechnete zulässige Miethöhe

zuzüglich 20% zu bestätigen. Hierbei kann es hilfreich sein, unser Muster-schreiben zu nutzen.

Sollten Vermieter/innen sich weigern, eine Mietanpassung zu bestätigen, gibt es für Mieter/innen mehrere Möglichkeiten, Rechte durchzusetzen. Zum einen kann sich der/die Mieter/in an das Bezirksamt wenden und die Feststellung der zulässigen Miete nach dem MietenWoG Bln beantragen. Dieses erlässt dann einen Feststellungsbescheid, der dem Vermieter möglicherweise zur Einsicht verhilft. Zum anderen ist es natürlich auch möglich, die zulässige Miethöhe gerichtlich feststellen zu lassen. Mieter/innen können auch beide Varianten nebeneinander für sich nutzen. Besteht Streit über die zulässige Miethöhe und/oder reagiert der Vermieter nicht, ist es immer ratsam, die bislang gezahlte Miete ohne Berücksichtigung der Absenkung unter Vorbehalt weiterzuzahlen, bis behördlich oder gerichtlich die zulässige Miete festgestellt ist. Mieter/innen können dann die überzahlte Miete zurückfordern und sind gleichzeitig vor dem Risiko einer Kündigung geschützt.

Und sollte nach alledem der Überblick noch immer fehlen: Im Zweifel ist eine mietrechtliche Beratung immer der richtige Anfang. ●

Weitere Informationen der Berliner MieterGemeinschaft zum Mietendeckel:

www.bmgev.de/mietrecht/tipps-a-z/artikel/mieten-deckel-1/

Berechnungshilfe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur zulässigen Mietobergrenze: https://mietendeckel.berlin.de/wp-content/uploads/200221_mietendeckel_mietentabelle.pdf



Mieter/innen fragen – wir antworten

Mieterseitige Beendigung des Mietverhältnisses – Teil 2

Von Rechtsanwältin Juliane Richter

Ich habe in meiner Mietwohnung die Decke abgehängt. Muss ich bei meinem Auszug einen Rückbau vornehmen?

Ja, denn als Mieter sind Sie grundsätzlich verpflichtet, die Mietwohnung bei Auszug in dem Zustand zurückzugeben, den diese bei Ihrem Einzug hatte. Daher sind von Ihnen vorgenommene Ein-, Um- und Aufbauten in der Mietwohnung bei Auszug wieder zu beseitigen. Auch wenn der Vermieter in die Vornahme der mieterseitigen Baumaßnahmen eingewilligt hat, umfasst dies nicht zwingend seinen Verzicht auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters. Anders sieht es aus, wenn im Mietvertrag selbst – oder durch Abschluss einer zusätzlichen Vereinbarung mit dem Vermieter – eine Regelung über einen Verzicht zum Rückbau aufgenommen wurde. Der Verzicht kann auch in der Zustimmungserklärung des Vermieters vereinbart werden. Lassen Sie sich beraten, bevor Sie mit dem Rückbau beginnen oder diesen gegenüber dem Vermieter verweigern.

Ob ein Rückbau für bauliche Veränderungen in der Wohnung während eines bestehenden Mietverhältnisses vorgenommen werden muss, ist stets im Einzelfall und unter Betrachtung des Mietvertrags sowie zusätzlich getroffener Vereinbarungen zu prüfen. Fordert Ihr Vermieter Sie dazu auf, sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen.

Bei Einzug in meine Mietwohnung habe ich vom Vermieter einen Einbauschrank übernommen. Dies wurde auch im Übergabeprotokoll festgehalten. Bin ich beim Wohnungsauszug verpflichtet, den Einbauschrank zu entfernen?

Hier ist zu unterscheiden: Soweit mietvertraglich ein Verzicht des Vermieters auf den Rückbau bei Auszug festgehalten wurde, besteht für Sie keine Verpflichtung dazu. Anderenfalls erstreckt sich die Verpflichtung des Mieters zum Rückbau grundsätzlich auch auf die von einem Vermieter übernommenen Einbauten. Eine Ausnahme von der Rückbaupflichtung des Mieters besteht aber, falls der Vermieter nach Auszug des Mieters die Durchführung von Baumaßnahmen beabsichtigt, bei denen der vom Mieter mit dem

Rückbau wiederhergestellte Zustand als bald wieder beseitigt werden würde. In diesem Fall wäre die vermierterseitige Forderung auf Rückbau rechtsmissbräuchlich und würde gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen.

Ein weiterer Ausnahmefall liegt vor, wenn die vom Mieter vorgenommene Baumaß-



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Juliane Richter

nahme eine erhebliche Wertverbesserung der Mietwohnung für jede weitere Vermietung darstellt, beispielsweise eine erstmals fachgerechte Verfließung des Bads.

Die Rückbaupflicht könnte auch dann entfallen, wenn die mieterseitig vorgenommene bauliche Veränderung nach dem gemeinsamen Willen des Mieters und Vermieters erst einen vertragsgemäßen Zustand der Mietwohnung herstellen soll. Um Streitigkeiten beim Auszug aus der Mietwohnung zu vermeiden, sollte hierüber beim Einzug bereits eine explizite vertragliche Regelung getroffen werden.

Ich bin zu meiner kranken Mutter in die Wohnung gezogen, um sie die letzten Lebensjahre zu pflegen. Kann ich im Falle ihres Todes den Mietvertrag übernehmen oder muss ich aus der Wohnung ausziehen?

Ihrer Frage ist zu entnehmen, dass außer Ihnen und Ihrer Mutter keine weiteren Personen in der Wohnung gelebt und Sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben. Wenn Sie mit im Mietvertrag stehen, wird das Mietverhältnis nach dem Tod Ihrer Mutter mit Ihnen als verbleibendem Mieter fortgesetzt. Der Vermieter kann das Mietverhältnis beim Tod eines/r der Mietvertragspartner/innen nicht kündigen.

Sind Sie neben Ihrer Mutter nicht in den Mietvertrag aufgenommen worden, haben Sie das Recht, als im Haushalt lebender Angehöriger in das Mietverhältnis einzutreten. Dabei sollten Sie keinesfalls einen neuen Mietvertrag schließen, denn ein solcher ist in der Regel ungünstiger als der alte. Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter richten sich nach dem alten Mietvertrag.

Wie geht es mit dem Mietverhältnis weiter, wenn der Mieter stirbt?

Wenn das Mietverhältnis nur mit der/dem verstorbenen Mieter/in begründet wurde, tritt zuerst der dauerhaft in dem gemeinsamen Haushalt lebende Ehegatte oder (eingetragene oder nichteheliche) Lebenspartner in den Mietvertrag ein.

Nachteile haben nichteheliche Lebenspartner bei der – in der Praxis eher seltenen – Konstellation, dass es einen Ehegatten und einen nichtehelichen Lebenspartner gibt. In diesem Fall hat der Ehegatte gegenüber dem nichtehelichen Lebenspartner Vorrang.

Die im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder und anderen Familienangehörigen treten mit dem Tod des Mieters nur in den Mietvertrag ein, wenn dies nicht der Ehe-



Im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder und andere Familienangehörige treten mit dem Tod eines/r Mieter/ in erst in den Mietvertrag ein, wenn dies nicht der/die Ehe- oder Lebenspartner/in tun.

gatte oder der Lebenspartner tun. Für die Kinder oder andere Familienangehörige reicht es aus, dass sie im gemeinsamen Haushalt mit dem verstorbenen Mieter leben.

Andere Personen treten in den Mietvertrag des verstorbenen Mieters nur ein, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben und Ehegatte oder Lebenspartner nicht in den Mietvertrag eintreten.

Wenn der in das Mietverhältnis des verstorbenen Mieters eingetretene Mieter das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, muss er, nachdem er vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt hat, innerhalb eines Monats (nachweislich) gegenüber dem Vermieter erklären, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will. Es handelt sich nicht um eine Kündigung. Mit dem Zugang der fristgerechten Erklärung gilt der Eintritt als nicht erfolgt.

Zu beachten ist, dass der Vermieter gemäß § 563 Abs. 4 BGB innerhalb eines Monats, nachdem er vom endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen kann, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund liegt. Bei Eintritt mehrerer Mieter/innen in das Mietverhältnis genügt, dass der Grund in der Person eines Eingetretenen liegt. Die Kündigung des Vermieters muss gemäß § 573d Abs. 2 BGB spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats bis zum Ablauf des übernächsten Monats dem Mieter zu-

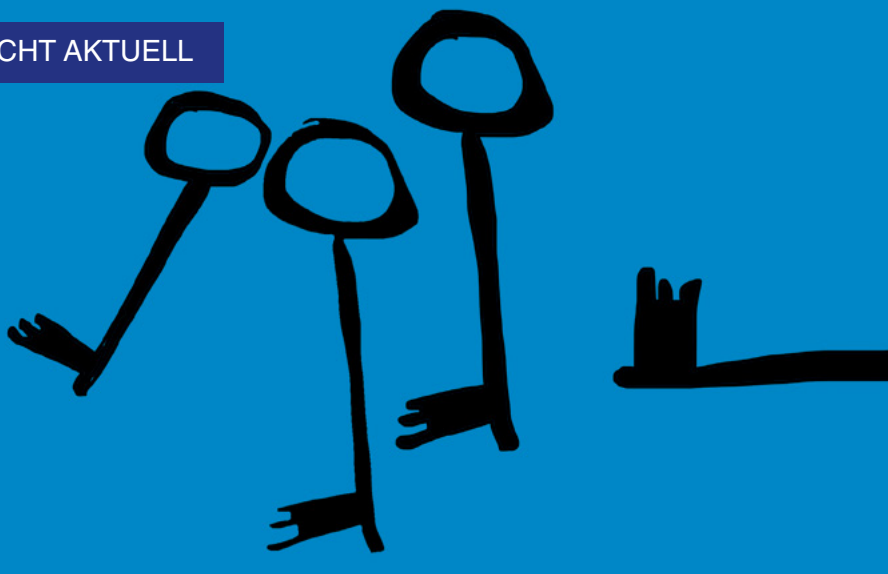
gegangen sein. Bei Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet sind, hat die Kündigung spätestens bis zum 15. des Monats zum Ablauf dieses Monats zu erfolgen.

Wir waren mehrere Hauptmieter. Nach dem Tod eines Hauptmieters möchte ich die Wohngemeinschaft nicht fortsetzen. Habe ich ein gesondertes Kündigungsrecht?

Bei mehreren Hauptmieter/innen wird das Mietverhältnis beim Tod eines Hauptmieters mit den überlebenden Mieter/innen fortgesetzt. Grundsätzlich können die überlebenden Mieter/innen innerhalb eines Monats, nachdem sie Kenntnis vom Tod des Mieters erlangt haben, außerordentlich mit gesetzlicher Frist gemäß § 563a Abs. 2 BGB kündigen. Die Mitmieter/innen können das Kündigungsrecht aber nur gemeinsam ausüben. Dieses Sonderkündigungsrecht besteht nur für die überlebenden Hauptmieter/innen, nicht für den Vermieter.

Mein kürzlich verstorbener Vater wohnte allein. Das Mietverhältnis unseres Vaters ist auf uns übergegangen. Kann ich das Mietverhältnis kündigen?

Der Erbe kann das Mietverhältnis des Verstorbenen nur fortsetzen, wenn keine Person, mit der der Erblasser einen gemeinsamen Haushalt führte, in das Mietverhältnis eingetreten ist bzw. das Mietverhältnis von den anderen Hauptmieter/innen nicht fortgesetzt wird.



Können Sie bei der Wohnungsrückgabe nicht alle überlassenen Schlüssel zurückgeben, kann der Vermieter je nach Sachlage entscheiden, ob er Ersatzschlüssel anfertigen oder die Schlüsselanlage austauschen lässt. Voraussetzung ist, dass der Austausch aus Sicherheitsgründen erforderlich ist.

Sowohl der Erbe als auch der Vermieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie Kenntnis vom Tod des Mieters und davon erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung durch andere Hauptmieter/innen nicht erfolgt ist, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist (bis zum 3. Werktag eines Monats zum Ende des übernächsten Monats) kündigen. Der Erbe muss zudem erst einmal Kenntnis von seiner Erbenstellung erlangt haben und der Vermieter von der Person des/der Erben. Auf einen Erbschein braucht der kündigende Erbe nicht zu warten.

Daneben besteht nach dem Erbrecht auch die Möglichkeit das Erbe auszuschlagen, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll.

Ich habe ein angespanntes Verhältnis zu meinem Vermieter und möchte ihm bei der Wohnungsübergabe nicht begegnen. Kann ich statt der Wohnungsübergabe vor Ort dem Vermieter die Wohnungsschlüssel per Post übersenden oder in dessen Briefkasten einwerfen?

Von dieser Vorgehensweise rate ich Ihnen ab. Sie sind als Mieter zur ordnungsgemäßen Wohnungsrückgabe verpflichtet und müssten die Einhaltung dieser Rückgabepflicht im Streitfall beweisen. Sollten die Schlüssel von Ihnen unangekündigt an den Vermieter versandt werden und der Vermieter diese nicht oder verspätet erhalten, kann dies im schlechtesten Fall dazu führen, dass sie eine Nutzungsentschädigung an den Vermieter wegen nicht rechtzeitiger Wohnungsrückgabe zahlen müssen. Nach der Rechtsprechung des BGH liegt die Nutzungsentschädigung nicht bei der bisherigen Miethöhe, sondern richtet sich

nach der Marktmiete, das heißt der Miete, die der Vermieter ortsüblich bei Neuvermietung der Wohnung verlangen könnte. Erforderlich bei der Wohnungsrückgabe ist neben der Besitzverschaffung am Schlüssel auch die Rückerlangung der freien Verfügungsgewalt, die ohne Kenntnis des Vermieters nicht vorliegt. Nicht ausreichend ist, dass der Schlüssel im Briefkasten des Vermieters liegt, vielmehr muss der Vermieter dies auch bemerken und den Schlüssel der richtigen Wohnung zuordnen können, um eine Rückgabe der Wohnung erkennen zu können.

Ich habe bei der Vorbereitung meines Auszugs aus der Wohnung festgestellt, dass einer der Wohnungsschlüssel fehlt. Ich kann nicht genau sagen, ob der Schlüssel „nur“ nicht mehr auffindbar ist oder ob ich den Schlüssel verloren habe. Im Mietshaus ist eine Schließanlage verbaut und nach Mitteilung der Hausverwaltung müsste bei Schlüsselverlust die gesamte Schließanlage ausgetauscht werden. Muss ich Kosten für den Austausch der Schließanlage übernehmen?

Das kommt darauf an. Sie haben als Mieter Sorgfaltspflichten zu beachten und zudem den Vermieter über einen Schlüsselverlust zu informieren. Soweit bei Verlust des Schlüssels beispielsweise die Gefahr des Missbrauchs besteht, kann der Vermieter je nach Sachlage entscheiden, ob er Ersatzschlüssel für die Mietwohnung anfertigen lässt oder die Schließanlage austauscht. Voraussetzung ist, dass der Austausch aus Sicherheitsgründen auch erforderlich ist. Eine rein abstrakte Gefährdungsmöglichkeit allein reicht nicht aus. Aufgrund der Umstände bei Verlust des Schlüssels muss davon ausgegangen

werden können, dass ein Finder des Schlüssels Rückschlüsse auf das Wohnhaus und/oder die Wohnung ziehen kann (zum Beispiel Verlust nach Steckenlassen des Schlüssels an der Wohnungseingangstür während kurzer Müllentsorgung).

Wie lange nach meinem Auszug aus der Mietwohnung kann mein ehemaliger Vermieter noch Ansprüche an mich stellen?

Ihr Vermieter kann ab Rückgabe der Mietwohnung innerhalb von sechs Monaten Ansprüche wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietwohnung gegen Sie erheben. Es gilt die kurze Verjährungsfrist (§ 548 Abs. 1 BGB). Allerdings gilt diese kurze Frist auch für Ansprüche, die Sie als Mieter gegen Ihren ehemaligen Vermieter wegen Ersatz von Ihnen vorgenommener Aufwendungen oder der Gestattung der Wegnahme von noch in der Wohnung befindlichen Einrichtungen geltend machen (§ 548 Abs. 2 BGB). Während die Verjährungsfrist für den Vermieter mit der Rückgabe der Mietsache beginnt, beginnt sie für den Mieter mit Beendigung des Mietverhältnisses. Durch die kurze Verjährungsfrist soll eine zügige Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter sowie eine beschleunigte Klarstellung der Ansprüche wegen des Zustands der Mietwohnung ermöglicht werden.

In meinem Mietvertrag wurde die kurze Verjährung auf 12 Monate verlängert. Gilt für mich die längere Verjährungsfrist?

Die kurze Verjährungsfrist kann durch formularvertragliche Vereinbarung nicht verlängert werden. Formulierungen wie: „Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Anwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 12 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses“ sind somit unwirksam. Der BGH hat dazu entschieden, dass eine Verlängerung mit den wesentlichen Grundgedanken des § 548 BGB nicht vereinbar ist, da sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Ziel des Gesetzgebers war, mit der kurzen Verjährungsregelung in § 548 BGB aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit innerhalb einer angemessenen Frist nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung eine möglichst schnelle Klärung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu ermöglichen. ●

LG Berlin
Urteil vom 31.07.2020
AZ: 66 S 95/20

Mietendeckel und Nichtigkeit zur Vereinbarung der Miethöhe

Quelle: juris

1. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln begegnet keinen durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken.

2. Seit dem Inkrafttreten am 23.02.2020 ist § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln als gesetzliches Verbot i. S. v. § 134 BGB zu beachten. Im Umfang eines Verstoßes tritt die Nichtigkeit der Vereinbarung zur Miethöhe ein. Eine Klage, mit der (erst) die Zustimmung zu einer verbotenen Miethöhe verlangt wird, ist unbegründet.

3. Ist nach dem 23.02.2020 gerichtlich über die Zustimmung zur Mieterhöhung zu entscheiden, so ist der Anspruch inhaltlich ab dem 01.03.2020 nach § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln, § 134 BGB auf den am Stichtag 18.06.2019 maßgeblichen Betrag begrenzt. Für die Höhe der vorher fällig gewordenen Monatsmieten gelten (ohne Anwendung von § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln) die bis zum 23.02.2020 maßgeblichen Vorschriften.

Die derzeit für Berufungen gegen Urteile der Amtsgerichte Tempelhof-Kreuzberg und Lichtenberg zuständige 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hat sich in diesem Urteil erstmals mit dem umstrittenen „Mietendeckel“ auseinandergesetzt. Die Kammer stellte zunächst klar, dass sie das Berliner Gesetz – anders als zum Beispiel die 67. Zivilkammer (zuständig für die Amtsgerichte Mitte und Spandau) – nicht für verfassungswidrig hält. Dabei sieht sie die Konsequenzen des Gesetzes für die zahlreichen seit Juni 2019, aber noch vor Inkrafttreten des Gesetzes am 23. Februar 2020 ausgesprochenen Mieterhöhungsverlangen ganz anders als die 65. Zivilkammer (zuständig für die Amtsgerichte Neukölln und Pankow-Weißensee). Während diese lediglich die Entgegennahme der Erhöhungsbeträge während der Laufzeit des „Mietendeckels“ für verboten hält (siehe unten 65 S 71/20), hindert nach Auffassung der 66. Zivilkammer das Gesetz bereits das Verlangen der Zustimmung zur Mieterhöhung über die am 18. Juni 2019 vereinbarte Miete (sogenannter „Stichtag“) ab dem 1. März 2020, also für die Monate ab Inkrafttreten des Gesetzes. Da das Verbot erst ab Inkrafttreten des Gesetzes wirken könne, könne der Vermieter zwar Zustimmung zur Mieterhöhung vom vorher gelegenen



Leisten Mieter/innen nach Zugang eines auf § 558 BGB gestützten Mieterhöhungsverlangens die erhöhte Miete „unter Vorbehalt“, ist dies keine Zustimmung zu der geforderten Mieterhöhung. Foto: Pixabay

Erhöhungszeitpunkt (hier: ab 1. September 2019) bis einschließlich Februar 2020 verlangen (und auch die entsprechende Zahlung); soweit er jedoch die dauerhafte Zustimmung zur Mieterhöhung (also auch ab 1. März 2020) verlange, sei die Klage abzuweisen. Insoweit richte sich sein Verlangen auf ein nach dem MietenWoG Bln verbotenes Rechtsgeschäft, eine entsprechende Vereinbarung wäre daher gemäß § 134 BGB nichtig.

LG Berlin
Urteil vom 31.07.2020
AZ: 65 S 71/20

Mietendeckel bei verlangter Zustimmung zur Mieterhöhung ab 1. September 2019

Quelle: juris

§ 3 Abs. 1 MietenWoG Bln steht dem Anspruch des Vermieters gegen den Mieter, einem Mieterhöhungsverlangen vom 14. Juni 2019 mit Wirkung ab dem 1. September 2019 zuzustimmen, nicht entgegen. (Leitsatz der Redaktion ME)

Am gleichen Tag wie das oben genannte Urteil erging seitens der 65. Zivilkammer des Landgerichts Berlin eine weitere Entscheidung zu diesem Thema. Diese

bestätigte ihre bereits in Entscheidungen aus dem Juni bekannt gewordene Auffassung (siehe *MieterEcho* 411/ September 2020), wonach das Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung, welche vor Inkrafttreten des „Mietendeckels“ (im hier entschiedenen Fall zum 1. September 2019) wirksam werden soll, nicht verboten ist. Dementsprechend verurteilte diese Kammer den Mieter einer Wohnung in Pankow-Weißensee zur Zustimmung ohne zeitliche Einschränkung. Die Argumentation der Kammer lässt darüber hinaus erwarten, dass sie auch bei Mieterhöhungsverlangen, die nach dem 23. Februar 2020 zugegangen sind, einen Anspruch der Vermieter/innen auf Zustimmung für möglich hält (wenn die ortsübliche Miete damit nicht überschritten wird). Die Vermieter/innen dürften demnach lediglich die Erhöhungsbeträge während der Laufzeit des MietenWoG Bln nicht verlangen und entgegnehmen.

LG Berlin
Beschluss vom 25.06.2020
AZ: 64 S 95/20

Mietendeckel bei Zugang des Mieterhöhungsverlangens vor dem Stichtag

Quelle: juris

1. Leistet der Mieter nach Zugang eines auf § 558 BGB gestützten Mieterhöhungsverlangens die erhöhte Miete „unter Vorbehalt“, liegt darin regelmäßig keine konkludente Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung.

2. Das Gesetz über den „Mietendeckel“ (MietenWoG Bln) hat nach seinem Sinn und Zweck auf die gerichtliche Entscheidung über ein vor dem Stichtag des 18. Juni 2019 ausgebrachtes Mieterhöhungsverlangen keine Auswirkungen.

Auch in diesem Fall ging es um ein Mieterhöhungsverlangen, mit welchem der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab 1. September 2019 verlangte und das auf den 14. Juni 2019 datiert war. Die für Berufungen gegen Urteile der Amtsgerichte Charlottenburg und Köpenick zuständige 64. Zivilkammer des Landgerichts Berlin verurteilte den Mieter zur Zustimmung. Die Kammer vertritt die Auffassung, dass jedenfalls Mieterhöhungsverlangen, welche vor dem „Stichtag“ des 18. Juni 2019 erklärt wurden, nicht unter den zeitlichen Anwendungsbereich des Mietendeckels fallen. Außerdem stellte das Gericht in seinem Urteil klar, dass die bei vielen Mieter/innen beliebte (aber nicht ratsame) Zahlung des vom Vermie-

ter verlangten Erhöhungsbetrages „unter Vorbehalt“ nicht als Zustimmung zur Mieterhöhung gewertet werden kann.

Anmerkung: Es ergibt sich damit aktuell folgender Stand bei der Rechtsprechung des Landgerichts Berlin zum „Mietendeckel“:

Die Zivilkammer 67 hält das Gesetz für verfassungswidrig;

die Zivilkammer 65 hält das Gesetz für verfassungsgemäß, meint jedoch, dass es nicht die Zustimmung zur Mieterhöhung hindert, sondern nur (vorübergehend) das Fordern oder Entgegennehmen der Erhöhungsbeträge;

die Zivilkammer 64 scheint dies ähnlich zu sehen;

die Zivilkammer 66 dagegen, welche das Gesetz ebenfalls für verfassungsgemäß hält, meint, dass auch die Zustimmung zur Mieterhöhung für die Zeit ab 1. März 2020 nicht geschuldet wird (und wohl auch nichtig wäre).

Die höchst unterschiedliche Rechtsprechung zeigt, wie viele Auslegungs-/Interpretationsmöglichkeiten das umstrittene Gesetz eröffnet. Entsprechend lässt sich auch weiterhin nur spekulieren, wie das Bundesverfassungsgericht über das Gesetz urteilen wird. Bis dahin können immerhin die Mieter/innen in Kreuzberg, Friedrichshain, Tempelhof, Lichtenberg, Hohenschönhausen (Zuständigkeit der ZK 66) hoffen, dass bei ihnen das Mieten-WoG Bln vorläufig den Anstieg der vertraglich geschuldeten Miete tatsächlich „deckelt“.

AG Tempelhof Kreuzberg
Urteil vom 25.06.2020
AZ: 18 C 394/19

Mieterhöhung und Untermietzuschlag

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Vereinbaren Mieter/innen und Vermieter einen „Untermietzuschlag“, handelt es sich nicht um eine zusätzlich zur Miete zu erbringende Nebenleistung, vielmehr wird dieser „Zuschlag“ Bestandteil der einheitlichen Miete. Er ist daher im Falle einer Mieterhöhung der Ausgangsmiete, wie auch der begehrten künftigen Miete hinzuzurechnen.

Mit Schreiben vom 29. Mai 2019 verlangte eine Vermieterin von ihren Mieter/innen die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 34,21 Euro von bisher 332,33 Euro auf künftig 366,54 Euro, jeweils zuzüglich eines (unstreitig) vereinbarten Unter-

mietzuschlages in Höhe von 50,00 Euro. Die Mieter/innen wandten ein, dass sie, auch nach den Angaben der Vermieterin, bereits bisher 332,33 Euro + 50,00 Euro (Untermietzuschlag), insgesamt also 382,33 Euro zahlten. Das Amtsgericht folgte der Auffassung der Mieter/innen und wies die Klage ab, da damit die tatsächliche Ausgangsmiete bereits über der begehrten Miete (366,54 Euro) lag. Ein Untermietzuschlag werde Bestandteil der einheitlichen Miete, die entsprechende Vereinbarung sei als „uneingeschränkte Mietabänderungsvereinbarung im Sinne von § 557 Abs. 1 BGB zu qualifizieren“. Ein Untermietzuschlag könne daher auch nicht isoliert erhöht werden, vielmehr seien ab der Vereinbarung eines solchen Zuschlags nur noch einheitliche Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB möglich.

AG Tempelhof Kreuzberg
Urteil vom 19.06.2020
AZ: 8 C 35/20

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

1. Übernehmen Mieter/innen bei Anmietung einer Wohnung die komplette Einbauküche eines Vermieters einschließlich Spüle und Herd gegen eine Abstandszahlung, liegen zwei negative Merkmale – keine Spüle und keine Kochmöglichkeit – vor, unabhängig davon, ob der Vermieter bereit gewesen wäre, den Mieter/innen diese Ausstattungsgegenstände zur Verfügung zu stellen.

2. Gibt es bei einer Maisonette-Wohnung einen Eingang im 4. Obergeschoss, wirkt sich das Fehlen eines Aufzugs nicht wohnwertmindernd aus, auch wenn sich im 5. Obergeschoss ein weiterer Eingang befindet.

3. Die Colbestraße in Friedrichshain befindet sich weder in einer „besonders ruhigen Lage“, noch in einer „bevorzugten Citylage“.

(Leitsatz der Redaktion ME)

In diesem Fall verlangte der Vermieter von den Mieter/innen einer im 4. und 5. Obergeschoss gelegenen Maisonette-Wohnung die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 97,50 Euro ab dem 1. Juni 2019. Die Mieter/innen waren nach Prüfung anhand des Berliner Mietspiegels 2019 der Meinung, dass bereits ihre aktuelle Miete die ortsübliche Miete überschreitet, und verweigerten die Zustimmung. Das Amtsgericht gab ihnen Recht und wies die Klage des Vermieters ab. Es bewertete die Küche negativ, da diese ohne Ausstattungen des Vermieters vermietet worden war. Die Mieter/innen hatten stattdessen dem Vermieter dessen vollständige Einbauküche abgekauft. Es nützte dem Vermieter nichts, dass er behauptete, dass er anderenfalls den Mieter/innen selbst eine Spüle und eine Kochmöglichkeit zur Verfügung gestellt hätte, „weil er tatsächlich eine solche Investition nicht getätigt hat“. Auch die Merkmalgruppe Wohnumfeld wertete das Gericht, anders als der Vermieter, nicht positiv. Es stellte zunächst klar, dass der Bezirk Friedrichshain zwar citynah gelegen sei, aber weder zur City West noch zur City Ost gehöre; darüber hinaus fehle „die eine bevorzugte Citylage auszeichnende Dichte von (hochkarätigen) Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants“ etc. Zwar gäbe es in unmittelbarer Nähe zahlreiche kleine Geschäfte, Cafés, Knei-



Ein „Untermietzuschlag“ muss im Fall einer Mieterhöhung sowohl als Bestandteil der Ausgangsmiete als auch der begehrten künftigen Miete Berücksichtigung finden. Foto: Pixabay

pen und Bars, welche zu einem bei Bewohner/innen und Tourist/innen beliebten Kiezcharakter führten; dies habe jedoch „nichts mit einer bevorzugten Citylage zu tun“. Auch die vom Vermieter behauptete „besonders ruhige Lage“ bestätigte das Amtsgericht nicht. Es handele sich bei der Colbestraße mitten in Friedrichshain zwar um eine ruhigere Straße innerhalb des Stadtteils, aber man werde dort „bei geöffnetem Fenster zur Straße regelmäßig Menschenstimmen und Autos hören und nicht nur Vogelgezwitscher, wie es in kleinen Stichstraßen in den Außenbezirken Berlins der Fall sein wird“. Das von den Mieter/innen vorgetragene negative Merkmal einer „Wohnung ab dem 5. Obergeschoss ohne Aufzug“ bestätigte das Gericht ebenfalls nicht. Hierzu reiche der Umstand, dass das Dachgeschoss der Maisonette-Wohnung ebenfalls über einen eigenen Eingang verfügt deshalb nicht aus, da die Wohnung auch über den weiteren Eingang im 4. Obergeschoss erreicht werden könne. Das Fehlen dieses negativen Merkmals wirkte sich jedoch nicht aus, da eine Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2019 auch ohne dieses nicht gerechtfertigt war.

BGH

Versäumnisurteil vom 17.06.2020
AZ: VIII ZR 81/19

Mieterhöhung nach Modernisierung

a) Eine Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB, die auf mehrere tatsächlich trennbare Baumaßnahmen gestützt wird, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt nichtig, wenn sie im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen unzureichend begründet oder erläutert und deshalb gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB insoweit unwirksam ist. Vielmehr hat eine solche Mieterhöhungserklärung hinsichtlich des wirksam erklärten Teils nach Maßgabe des § 139 BGB Bestand, wenn sie sich – wie regelmäßig – in Bezug auf die einzelnen baulichen Maßnahmen in selbständige Rechtsgeschäfte trennen lässt und – wie ebenfalls regelmäßig – davon auszugehen ist, dass die Gültigkeit wenigstens des wirksam erklärten Teils der Mieterhöhung dem – infolge der Einseitigkeit des Rechtsgeschäfts allein maßgeblichen – hypothetischen Willen des Vermieters bei Abgabe der Erklärung entspricht.

b) Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebietet es, nicht

nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung mit erledigt werden, nach § 559 Abs. 2 BGB einen Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind (hier: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage).

Nach entsprechender Ankündigung am 30. Mai 2015 ließen die Vermieter einer Wohnung in Düsseldorf im Jahr 2016 zahlreiche Baumaßnahmen durchführen, unter anderem die Umstellung von einer Beheizung mittels Gastherme auf Fernwärme, die Erneuerung der etwa 60 Jahre alten Eingangstür zur Wohnung, der ebenso alten Treppenhausfenster und Haustüren nebst Briefkastenanlage und den Austausch der Fenster in der Wohnung der Mieterin. Mit Schreiben vom 19. Juli



Künftig werden Kosten für den Ersatz sehr alter Bauteile wie Heizungen oder Fenster durch bessere nicht mehr komplett als Modernisierungskosten umlagefähig sein. Es ist in diesen Fällen ein Instandhaltungsanteil von den Modernisierungskosten abzuziehen.

Foto: Unsplash

2017 erklärten die Vermieter eine Mieterhöhung ab dem 1. Oktober 2017 wegen der durchgeführten Baumaßnahmen. Die Mieterin klagte auf Feststellung, dass sie nicht verpflichtet sei, die Mieterhöhung zu zahlen. Das Landgericht Düsseldorf hielt die Mieterhöhung jedoch in erheblichen Teilen für wirksam. Zwar sei die Erhöhungserklärung in Bezug auf die Umstellung der Heizung von Gas- auf Fernwärme formell unzureichend, im Übrigen aber sei die Erhöhung wirksam und berechtigt. Auf die Revision der Mieterin hob der Bundesgerichtshof das Urteil auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurück. Er stellte zunächst klar, dass die Mieterhöhungserklärung wegen der formellen Mängel hinsichtlich der Heizungserneuerung nicht insgesamt nichtig sei, was das Landgericht zutreffend festgestellt habe. Die Nichtigkeit eines Teils eines Rechtsgeschäfts führe „nur dann zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts, wenn nicht anzunehmen ist, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. (...) Bei einem – wie hier – einseitigen Rechtsgeschäft genügt die Annahme, dass der Erklärende bei Kenntnis des unwirksamen Teils den verbleibenden Teil des Rechtsgeschäfts vorgenommen hätte“. Entgegen der Auffassung der Mieterin ließe „sich die Erhöhungserklärung in Bezug auf die einzelnen baulichen Maßnahmen, deren Kosten der erstrebten Mieterhöhung zugrunde liegen, in mehrere selbstständige Rechtsgeschäfte trennen“, zumal die Mieterhöhungserklärung die Kosten für die einzelnen Baumaßnahmen separat auswies, sodass rechnerisch nachvollzogen werden könne, in welcher Höhe sie jeweils in den Gesamtbetrag der Mieterhöhung eingeflossen sind. Falsch sei jedoch die Annahme des Landgerichts, dass die Kosten für den Austausch ca. 60 Jahre alter Bauteile (Haus- und Wohnungstüren, Treppenhausfenster, Briefkastenanlage) ohne Abzug eines Instandhaltungsanteils umgelegt werden könnten, nur weil an den ausgetauschten Teilen noch keine Defekte aufgetreten waren, aufgrund derer Erhaltungsmaßnahmen bereits fällig gewesen wären. Erfülle eine bauliche Veränderung „die Kriterien sowohl einer Modernisierungsmaßnahme als auch einer Erhaltungsmaßnahme (sogenannte modernisierende Instandsetzung)“, habe der Vermieter grundsätzlich Anspruch auf eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB. Hinsichtlich der Höhe der umlagefähigen Kosten müsse aber nach Maßgabe des § 559 Abs. 2 BGB eine entsprechende Kürzung vorgenommen werden. Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und die anschließende Mieterhöhung gebietet es, nicht nur dann einen Abzug des Instandhaltungsanteils vorzunehmen, wenn der

Vermieter sich durch die Modernisierung bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen erspare, sondern auch dann, wenn er sich bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, „die bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer Nutzungsdauer (ab-) genutzt worden sind, erhebliche (fiktive) Instandhaltungskosten erspart. Sinn der Modernisierungsvorschriften sei es gerade nicht, dem Vermieter (teilweise) auch die Umlage von Instandhaltungskosten auf den Mieter zu ermöglichen“. Vielmehr solle die Möglichkeit der Umlage der Kosten von Verbesserungen der Mietsache auf den Mieter für den Vermieter einen Anreiz zur Vornahme solcher Maßnahmen setzen und sollen gleichzeitig die Interessen des Mieters dadurch gewahrt werden, „dass er spiegelbildlich von einer Erhöhung des Gebrauchswerts profitiert“. Der Gesetzgeber habe dem Vermieter jedoch nicht die Möglichkeit eröffnen wollen, zum Nachteil des Mieters „künftig anfallende – grundsätzlich vom Vermieter zu tragende Kosten für Erhaltungsmaßnahmen durch geschicktes Vorgehen, namentlich durch Vornahme der Modernisierung kurz vor „Fälligkeit“ der Erhaltungsmaßnahmen, auf den Mieter abzuwälzen“.

Anmerkung: Dieses für Mieter/innen sehr positive Urteil wird künftige Streitigkeiten um Mieterhöhungen nach Modernisierung erheblich verändern: Bisher waren die Amtsgerichte und Landgerichte überwiegend davon ausgegangen, dass Instandsetzungskosten nur dann abzuziehen seien, wenn zum Zeitpunkt der Baumaßnahme Reparaturen an den ausgetauschten Bauteilen bereits fällig waren. Künftig wird auch in den häufigen Fällen, wo sehr alte Bauteile (Heizungen, Fenster usw.) vom Vermieter durch bessere ersetzt werden, stets ein Instandhaltungsanteil abzuziehen sein, der nach Auskunft des Bundesgerichtshofs im Wege der Schätzung zu ermitteln ist, welche sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem bereits eingetretenen Abnutzungsgrad zu orientieren hat. Außerdem stellte der BGH auch noch klar, dass – hier beispielsweise bei der Erneuerung der Treppenhaufenster – nicht der Mieter nachweisen muss, dass die alten Fenster instandsetzungsbedürftig waren; vielmehr sei es Sache des Vermieters, „darzulegen und zu beweisen, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen (...) entfallen“ seien.

LG Berlin
Beschluss vom 01.09.2020
AZ: 67 S 108/20

Modernisierungsankündigung lange vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen

Eine weit verfrüht ausgesprochene Modernisierungsankündigung ist rechtsmissbräuchlich. Der Vermieter kann aus ihr keine Duldungsansprüche gegenüber dem Mieter herleiten (hier: Ankündigung 16 Monate vor Beginn der am Mietobjekt beabsichtigten Maßnahmen).

Eine Vermieterin begehrte mit ihrer Modernisierungsankündigung vom 25. September 2018 von ihrem Mieter die Duldung von Baumaßnahmen, welche ab Februar 2020, also ca. 16 Monate später, in dem vom Mieter bewohnten Gebäude durchgeführt werden sollten. Ihre Klage auf Duldung der Arbeiten hatte keinen Erfolg. Nach Auffassung des Landgerichts löste das Schreiben vom 25. September 2018 keine Duldungspflicht des Mieters aus. Ob der Zeitraum zwischen dem Zugang einer Modernisierungsankündigung und dem beabsichtigten Beginn der angekündigten Baumaßnahmen eine Höchstfrist nicht überschreiten dürfe, ohne dass

der Vermieter seine Ansprüche aus der Modernisierungsankündigung verliert, sei zwar gesetzlich nicht geregelt. Jedenfalls „ein auf eine weit vor dem beabsichtigten Beginn der Modernisierungsmaßnahmen ausgesprochene Modernisierungsankündigung gestützter Duldungsanspruch“ sei aber „wegen Verstoßes gegen die Grundsätze von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB nicht durchsetzbar“. Durch eine derart verfrüht Ankündigung untergrabe der Vermieter einerseits das an den Zugang der Duldungsankündigung geknüpfte und zeitlich befristete Sonderkündigungsrecht des Mieters aus § 555e Abs. 1 BGB. Vor allem aber beschränke der Vermieter auf diese Weise zum Nachteil des Mieters dessen Möglichkeiten zur erfolgreichen Geltendmachung von Härtegründen nach § 555d Abs. 2 BGB. Bei einem „hinreichend engen zeitlichen Zusammenhang“ der Modernisierungsankündigung mit dem Beginn der Maßnahmen bestünden die vom Mieter geltend zu machenden Härtegründe regelmäßig bereits zum Zeitpunkt des Zugangs der Ankündigung oder jedenfalls bis zum Ablauf der Monatsfrist des § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB. Dagegen steige bei einer weit verfrühten Ankündigung die Wahrscheinlichkeit des erstmaligen Auftretens eines Härtegrundes (zum Beispiel die Verschlechterung der finanziellen Situation durch eingetretene Arbeitslosigkeit) erst nach Ablauf der gesetzlichen Monatsfrist (zur Mitteilung solcher Härtegründe) mit der zunehmenden Dauer des zwischen dem Zugang der Ankündigung und dem Beginn der Modernisierung liegenden Zeitraums. „Damit geht eine auf dem gesteigerten Präklusionsrisiko des Mieters beruhende Verschlechterung seiner Rechtsposition einher. Denn einen erstmals nach Ablauf der Einwendungsfrist des § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB auftretenden Härtegrund muss der Mieter zur Meidung eines Rechtsverlustes nicht ebenfalls innerhalb eines Monats, sondern gemäß § 555d Abs. 4 Satz 1 BGB ‚unverzüglich‘ geltend machen“. Hinzu trete auf Seiten des Mieters eine Verschlechterung seiner Beweislage, da er neben dem Vorliegen des Härtegrundes auch beweisen müsse, dass der Härtegrund erstmals nach Ablauf der Einwendungsfrist entstanden sei und nicht bereits zuvor bestand. Auch laufe eine solche verfrüht Ankündigung dem Gesetzeszweck zuwider, „dem Mieter eine hinreichend verlässliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage für den weiteren Verlauf des Mietverhältnisses zu verschaffen“. Es liege nämlich auf der Hand, dass bei einer weit vor Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen ausgesprochenen Ankündigung „die tatsächliche Umsetzung des angekündigten Vorhabens und die Einhaltung des mitgeteilten Kostenrahmens wegen des langen zeitlichen Vorlauf nicht hinreichend gewiss“ seien.

Vermieter können aus Modernisierungsankündigungen, die weit verfrüht vor Beginn der Arbeiten ausgesprochen werden, keine Duldungsansprüche herleiten. Foto: Pixabay

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechnung sowie den Mietvertrag mit.

SOZIALBERATUNG

Auskünfte von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

*** Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.**

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Aber auch in dieser besonderen Situation sind wir bemüht, Sie bei der Durchsetzung Ihrer Rechte zu unterstützen.

Rufen Sie uns in unaufschiebbaren Fällen an, um Wege und Möglichkeiten der Unterstützung mit uns abzustimmen.

CORONA-KRISE EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

Liebe Mitglieder,

in Umsetzung des § 32 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes und den darauf basierenden Verordnungen des Senats über erforderliche Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Coronavirus hat auch die Berliner MieterGemeinschaft Einschränkungen im Beratungs- und Service-Angebot veranlasst.

Wir sehen uns nach wie vor in der Verantwortung daran mitzuwirken, dass die Ansteckungsgefahr mit dem Coronavirus weiter eingedämmt wird.

Zwangsläufig ergeben sich daraus auch für die nächste Zeit vorübergehende Einschränkungen in unserem Serviceangebot.

Deshalb finden in unseren Beratungsstellen zunächst noch keine regulären Beratungen statt.

Um Ihnen dennoch bei mietrechtlichen Problemen notwendigen Rechtsrat erteilen zu können, bieten wir u. a. erweiterte Telefonberatung, bei dringendem Bedarf auch eine persönliche Beratung mit Terminvereinbarung an.

Bitte nutzen Sie unsere Telefonberatung:

Montags von 14 bis 17 Uhr

Dienstags von 14 bis 17 Uhr

Mittwochs von 10 bis 13 Uhr

Donnerstags von 14 bis 17 Uhr

Freitags von 13 bis 16 Uhr

unter den Telefonnummern:

030 / 21 00 25 70

030 / 21 00 25 71

030 / 21 00 25 72

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

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

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

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem (z. B. wegen einer Kündigung oder der Ankündigung einer Modernisierung) ein Ausnahmefall für eine weitergehende telefonische oder (unter Einhaltung der gebotenen Schutzmaßnahmen) persönliche Beratung vorliegt. Die Berater/innen werden Ihnen in der Telefonberatung in derartigen Fällen eine Empfehlung zur Verfahrensweise geben.

Wir sind sicher, dass wir auch weiterhin auf Ihr Verständnis, Ihre Umsicht und Rücksichtnahme sowie Toleranz und Solidarität bauen können.

Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.

Unsere Beratungsstellen

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

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, abw. gGmbH/
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301
☎ Westend ☎ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz, ☎
☎ Mierendorffplatz
☎ und ☎ Jungfernheide ☎ M27, X9

Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße ☎ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße ☎ 21

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☎ Schöneweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☎
☎ Köpenick ☎ X69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadı
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ☎
☎ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A,
Gartenhaus, Kotti e.V.
☎ Kottbusser Tor ☎ M29, 140

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ☎
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ☎
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

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

Mitte

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

Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercüman bulunmaktadı
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltabelleau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☎ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- **Dienstag** 16 bis 17 Uhr
John-Scheer-Straße 24
Café 157 e.V.
☎ Greifswalder Straße ☎ M4, M10
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☎ und ☎ Schönhauser Allee
☎ M1, M13, 12, 50
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☎ M2, M10
- **Freitag** 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltabelleau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☎
☎ Tegel ☎ Alt-Tegel

Schöneberg

- **Montag** 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
☎ Nollendorffplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187
- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau ☎ 187, 246
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
☎ Nollendorffplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☎ und ☎ Spandau

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Straße ☎ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☎ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

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

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten ☎
☎ Turmstraße ☎ Beusselstraße
☎ TXL, 101, 106, M27

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e.V., Alte Schule
☎ Adlershof ☎ 60, 61
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☎ Treptower Park ☎ 194, 171

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Tageszentrum
Wiese 30, ☎
☎ und ☎ Wedding
☎ Nauener Platz ☎ Humboldthain

Weißensee

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

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsau 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☎
☎ Blissestraße ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

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

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