



# MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) Nr. 438 Januar 2024



## AUSGEGRENZT

Politik lässt Wohnungslose im Regen stehen

## IMPRESSUM

**Herausgeberin:** Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

**Grafik:** nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

**Titelbild:** Fotos: Matthias Coers / Gestaltung: nmp

**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin

**Redaktionsschluss:** 5.1.2024

© 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

E-Mail: verwaltung@bmgev.de Webseite: 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 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 1,00 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

**BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.**  
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

## BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

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

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

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

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

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

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:  
**Marzahn, Schöneberg, Spandau, Tempelhof, Wedding**  
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.  
Aktuelle Termine unter: [www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html](http://www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html)

## INHALT

### TITEL

- 4 Kein Licht am Ende des Tunnels**  
Interview mit Werena Rosenke, Geschäftsführerin BAG W  
Andreas Hüttner
- 6 Gegen Wohnungslosigkeit hilft nur Wohnungsbau**  
Bezahlbarer Wohnraum ist Voraussetzung für Housing First  
Andrej Holm
- 9 Ein bisschen Kältehilfe reicht nicht**  
Strukturelle Änderungen der Wohnungspolitik sind unerlässlich  
Berliner Obdachlosenhilfe e.V.
- 10 Housing First: zu bürokratisch und zu wenig Mittel**  
Kommunen, Länder, Bund und EU müssen zusammenwirken  
Nicolas Šustr
- 12 Soziale Arbeit am Limit**  
Wohnungsmangel lässt Beschäftigte und Träger verzweifeln  
Paula Maether
- 14 Wohnungsschlüssel statt Handschellen**  
Strafgefangene haben kaum Chancen auf dem Wohnungsmarkt  
Klaus Jünschke
- 16 Work hard, sleep rough**  
Immer mehr erwerbstätige Wohnungslose in Berlin  
Niclas Beiersdorf
- 18 Wohnungsbau statt Wirtschaftskrieg**  
Aufrüstung und Sanktionen treiben auch Wohnungsnot voran  
Sevim Dağdelen

### BERLIN

- 20 Signa-Untersuchungsausschuss notwendig**  
Immobilienpleite muss transparent aufgearbeitet werden  
Katalin Gennburg
- 22 Umdenken statt abreißen**  
Verwaltungsgebäude in Schöneberg soll erhalten bleiben  
Florine Schüsche, Lilith Unverzagt und Timo Panzer

### MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**  
Fragen und Antworten zur Wohnungsbewerbung und Anbahnung  
von Mietverträgen  
Rechtsanwalt Jan Becker
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

## Liebe Leserinnen und Leser,

der *Tagesspiegel* macht sich Sorgen um den bezahlbaren Wohnraum in Berlin und meint: „Zehn Euro pro Quadratmeter kann sich jeder leisten.“ Zum Beweis lässt er den Immobilienökonom Wolfgang Maennig in einem Gastbeitrag zu Worte kommen. Der knöpft sich die Mindestlohnbeziehenden vor, die ab 1. Januar 2024 pro Stunde 12,41 Euro verdienen würden, deren Kaufkraft sich also deutlich erhöhe und die als Alleinstehende ohne Kind bei einer Wochenarbeitszeit von 38 Stunden gut 1.500 Euro netto nach Hause tragen.

Nun rechnet der Immobilienökonom: „Wenn die Bruttowarmmiete maximal 35% des Nettogehalts ausmachen soll, resultieren 540 Euro Gesamtmiete.“ Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt in Berlin 38 qm, also können die Mindestlohnbeziehenden, so man ihnen überhaupt die durchschnittliche Wohnfläche zubilligen will, locker 14 Euro/qm Warmmiete abdrücken. Nettokalt sind das 8 – 10 Euro, also „deutlich über den ‚legendären‘ 6,50 Euro“, die dem Immobilienökonom ein Dorn im Auge sind und deren Rechtfertigung er mit seiner Milchmädchenrechnung ausreichend widerlegt zu haben glaubt.

Doch damit nicht genug. Er will den Mindestlohnbeziehenden, die nicht Vollzeit arbeiten können – „beispielsweise Alleinerziehende mit kleinen Kindern“ – Gerechtigkeit widerfahren lassen. Die könnten die staatliche Subjektförderung (Wohngeld) in Anspruch nehmen, sollten aber keinesfalls in den Genuss reglementierter Mieten kommen. Reglementierung – davon ist der Ökonom überzeugt – sei ineffektiv, denn davon würden auch Nichtbedürftige profitieren und „sich die Knappheiten verschärfen“.

Sodann mag er sich einen Seitenhieb auf „Schmarotzer“ nicht versagen: „Außerdem mag es Persönlichkeiten geben, die aus grundsätzlichen Erwägungen nicht Vollzeit arbeiten wollen. Dass diese Individuen nur unterdurchschnittlich mit ihrer Arbeitskraft zum Allgemeinwohl beitragen wollen, mag akzeptabel sein. Es bleibt aber die Frage, ob die Gesellschaft die Verpflichtung hat, ihnen (Wohn-)Ressourcen im normalen Umfang bereitzustellen.“ Statt „Gesellschaft“ Volksgemeinschaft zu sagen, ist offenbar (noch) nicht opportun.

Als Zugabe hat er noch ein paar abgedroschene, neoliberale Argumentationsmuster bereit: „Abschließend muss darauf hingewiesen werden, dass eine (zu) gering angesetzte Miete für bezahlbaren Wohnraum gesamtwirtschaftlich schädlich ist, weil sie die Wohnraumnot gar verschärft.“ Welche Logik! Schließlich würden niedrige Mieten verhindern, dass umgezogen wird, und damit die wichtigste Quelle für Wohnungsangebote versiegen.

Der Autor ist nicht nur Professor in Hamburg, sondern auch Kuratoriumsmitglied des Architekten- und Ingenieurvereins zu Berlin-Brandenburg. Kein Wunder also, dass er mit seinen Ausführungen die passenden Argumente gegen die soziale Gestaltung des Molkenmarkts und des Rests der Berliner Altstadt liefert.

## IHR MIETERECHO



# Kein Licht am Ende des Tunnels

Dramatische Zunahme der Wohnungslosigkeit und keine Hoffnung auf Besserung

Interview mit Werena Rosenke

**MieterEcho: Was ist die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W)?**

**Werena Rosenke:** Die BAG W ist der bundesweite Dachverband der Einrichtungen und sozialen Dienste der Wohnungsnotfallhilfe mit insgesamt ca. 1.250 Mitgliedern. Wir entwickeln sozial-, wohnungs- und fachpolitische Forderungen und Empfehlungen zu Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit. Wir vertreten die Wohnungsnotfallhilfen im „Bündnis bezahlbares Wohnen“ und im Lenkungsreis des „Nationalen Aktionsplans zur Überwindung der Wohnungslosigkeit bis 2030“. Jährlich veröffentlichen wir unseren Statistikbericht zur Lebenslage von Menschen in Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit. Dies ist die einzige, jährlich seit 1990 erscheinende, bundesweite qualitative Dokumentation, in die knapp 40.000 aggregierte Klientendaten einfließen.

**Wie viele Menschen waren 2022 in Deutschland wohnungslos, und wie haben sich die Zahlen gegenüber dem Vorjahr verändert?**

Im Verlauf des Jahres 2022 waren in Deutschland laut der aktuellen Hochrechnung der BAG W 607.000 Menschen wohnungslos. Davon lebten rund 50.000 auf der Straße. Aus den Zahlen ergibt sich ein Anstieg der Stichtagszahl von 2021 zu 2022 um 67% und der Jahresgesamtzahl um 58%. Bei deutschen Wohnungslosen beträgt der Anstieg 5%, bei den nicht-deutschen 118%. Letzteres ist vor allem auf die Zunahme der

Zahl wohnungsloser Geflüchteter, insbesondere aus der Ukraine, zurückzuführen.

**Was können Sie zu Herkunft, Alter, Geschlecht und weiteren soziologischen Faktoren wohnungsloser Menschen sagen?**

Die Gruppe der wohnungslosen Menschen ist sehr heterogen. Ein Drittel aller Betroffenen sind Einpersonenhaushalte, zwei Drittel Mehrpersonenhaushalte. Allerdings sind Wohnungslose mit deutscher Staatsbürgerschaft zu 58% Einpersonenhaushalte, wohnungslose Menschen mit nichtdeutscher Staatsbürgerschaft vor allem Familien.

26% aller wohnungslosen Personen sind Kinder oder Jugendliche. Bei den deutschen Wohnungslosen liegt der Anteil der



Foto: BAG W

**Werena Rosenke**, Publizistin, bis Ende 2023 Geschäftsführerin der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W).



Minderjährigen bei knapp 9%, bei den Nichtdeutschen bei knapp 34%. Unter allen Volljährigen sind 58% männlich, 42% weiblich. Von den deutschen volljährigen Wohnungslosen sind 72% männlich und 28% weiblich, bei den Nichtdeutschen ist das Geschlechterverhältnis ausgeglichen.

### Was sind die Ursachen von Wohnungslosigkeit?

Wir unterscheiden in unserem Statistikbericht zwischen formalen Gründen und Auslösern des Wohnungsverlustes. Zu den formalen Gründen: Mehr als 32% der Klient/innen verloren ihre Wohnung aufgrund von Kündigung, knapp 6% aufgrund einer Räumungsklage, 15% wurden zwangsgeräumt. 26% der Betroffenen sind ohne Kündigung ausgezogen, 17% haben selbst gekündigt. Nicht selten kommen Menschen damit einem drohenden Wohnungsverlust zuvor. Selbstkündigung oder der Auszug ohne Kündigung müssen also keineswegs freiwillig sein.

Konkreter Auslöser des Wohnungsverlustes ist in vielen Fällen eine Gemengelage aus finanzieller Not und Konflikten in Familie, Ehe oder Partnerschaft. Wichtige Faktoren sind Miet- oder Energieschulden (18%), Trennung / Scheidung (ca. 16%), Auszug aus der elterlichen Wohnung (7%) und Konflikte im Wohnumfeld (16%). Bei mehr als 9% der Frauen ist Gewalt durch den Partner oder durch Dritte Auslöser des Wohnungsverlustes. Nichtdeutsche Wohnungslose hatten mehrheitlich in Deutschland noch nie eine Wohnung. Der Hauptauslöser der Wohnungslosigkeit ist die Flucht.

Der fehlende bezahlbare Wohnraum ist und bleibt der Hauptgrund für die Wohnungslosigkeit. Durch das sukzessive Auslaufen von Sozialbindungen bei gleichzeitig niedrigen Neubauraten sinkt der Anteil der verfügbaren Sozialwohnungen dramatisch – nach Berechnungen der BAG W seit 1989 um ca. 1.801.000 Wohnungen (-62,3%) auf aktuell ca. 1.088.000. Diese fehlen dauerhaft für eine soziale Wohnraumversorgung. Einer immer größeren Zahl Wohnungssuchender mit geringem Einkommen steht somit ein ständig schrumpfendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung.

### Was müsste getan werden, um Wohnungslosigkeit zu überwinden?

Wohnungslosigkeit ist die extremste Form sozialer Ausgrenzung. Wohnungslose Menschen sind überwiegend langzeitarbeitslos, haben geringe Bildungsqualifikationen, können häufig ihre Rechte auf Transferleistungen nicht realisieren, finden keinen Zugang zu geregelter medizinischer Versorgung. Oftmals leben sie sozial sehr isoliert und erfahren Stigmatisierung, Diskriminierung und Gewalt im öffentlichen Raum. Diese Ausgrenzung muss überwunden werden.

Deswegen fordert die BAG W bereits seit einem Jahrzehnt eine umfassende „Nationale Strategie“ zur Überwindung von Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit. Unser föderales System erfordert politische Maßnahmen zur Überwindung von Wohnungslosigkeit und sozialer Ausgrenzung auf allen politischen Ebenen, also eine vertikale Kooperation zwischen Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene.

### Wie schätzen Sie den „Nationalen Aktionsplan zur Überwindung der Wohnungslosigkeit bis 2030“ der Bundesregierung ein?

Die Bundesregierung hat sich mit dem „Nationalen Aktionsplan“ zum Ziel gesetzt, die Wohnungslosigkeit bis 2030 zu überwinden. Mit 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr – wie von

der Ampelregierung versprochen – kann dem Mangel nicht ausreichend entgegengesteuert werden. Zusätzlich zu den Sozialwohnungen werden weitere 100.000 bezahlbare Wohnungen benötigt. Entstanden sind in den letzten Jahren jeweils nur ca. 25.000 neue sozialgebundene Wohnungen, die nicht einmal das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes durch Auslaufen der Bindungen kompensieren. Benötigt wird vor allem ein Wohnungsbestand mit dauerhaften Sozialbindungen. Deswegen muss die Bundesregierung – wie beim Wohnungsgipfel im Kanzleramt angekündigt – die Neue Wohngemeinnützigkeit jetzt einführen.

Es bedarf weiterer gezielter Maßnahmen, um wohnungslose Menschen wieder in eine eigene Wohnung zu bringen, denn oft sind sie Vorurteilen und Diskriminierungen ausgesetzt. Nötig sind deshalb Bindungen und Quotierungen für Wohnungslose im Sozialwohnungsbestand sowie die gezielte Akquise von Wohnungsbeständen bei privaten Vermietern und der Wohnungswirtschaft.

### Welche Möglichkeiten gibt es, Wohnungslosigkeit bereits im Vorfeld, z. B. durch Änderungen im Mietrecht, zu vermeiden?

Ein Leichtes wäre es, die Mietschuldenübernahme im SGB II wie im SGB XII als Beihilfe vorzusehen. Darüber hinaus muss durch den Gesetzgeber dringend klargestellt werden, dass – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – bei einer Mietschuldenbefriedigung nicht nur die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses, sondern auch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung geheilt ist. Der Gesetzgeber ist ebenfalls aufgefordert, Klarheit beim Datenschutz zu schaffen, damit bei gefährdeten Wohnverhältnissen so früh als möglich interveniert werden kann.

In jede Kommune und jeden Landkreis gehörte eine Zentrale Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungsverlusten. Der flächendeckende Ausbau eines präventiven Systems zur Verhinderung von Wohnungsverlusten muss verwirklicht werden.

### Wie könnte sich die Wohnungslosigkeit in Deutschland in Zukunft entwickeln?

Im Augenblick gibt es keine Hinweise auf Entwarnung – im Gegenteil. Die Bautätigkeit – sowohl im Bestand als auch im Neubau – ist rückläufig, Mieten steigen und ebenfalls die Zahl der Menschen, die auf bezahlbaren und langfristig sozial gebundenen Wohnungsbestand angewiesen sind. Die Energie- und Klimakrise und steigende Lebenshaltungskosten durch Inflation betreffen besonders Menschen, die bereits gesellschaftlich und sozial marginalisiert sind. Besonders gefährdete Gruppen sind einkommensarme Ein-Personen-Haushalte, alleinerziehende und kinderreiche Familien.

Das Wohnungsthema hat große gesellschaftliche Sprengkraft, weil es sich geradezu für populistische Aneignung anbietet und entsprechend auch benutzt wird: Die Geflüchteten beziehen angeblich nicht nur die letzten bezahlbaren Wohnungen, sondern nehmen auch den deutschen Wohnungslosen noch die Notunterkünfte weg – so ein gängiges rechtes Narrativ.

Angesichts dieser populistischen Hetze müssten eigentlich alle demokratischen Parteien und die Zivilgesellschaft ein massives Interesse an der Überwindung von Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit haben.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Andreas Hüttner.



# Gegen Wohnungslosigkeit hilft nur Wohnungsbau

Das Berliner Housing First-Programm ist ein richtiger Ansatz – doch ohne bezahlbaren Wohnraum kann es kaum Wirkung entfalten

Von Andrej Holm

**Berlin hat einen Masterplan zur Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit. Ein zentrales Instrument ist der Housing First-Ansatz. Trotz steigender Fördervolumen für das Programm ist der Erfolg bisher überschaubar. In den ersten Jahren des Programms wurden gerade einmal 79 Wohnungen vermittelt. Das Beispiel Finnland zeigt, dass der Erfolg von Housing First vor allem dann eintritt, wenn es nicht nur als soziale Arbeit, sondern als wohnungspolitisches Instrument verstanden wird.**

Im September 2021 veröffentlichten Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Linke) und Staatssekretär Alexander Fischer als eine der letzten Amtshandlungen des rot-rot-grünen Senats einen „Berliner Masterplan zur Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis zum Jahr 2030“. Für dieses ambitionierte Ziel griff der Masterplan die seit Langem bestehende Kritik am bisherigen Hilfesystem der Unterbringung und sozialarbeiterischen Betreuung auf und forderte nichts weniger als einen „Paradigmenwechsel der Berliner Wohnungslosenpolitik“. Im Masterplan heißt es: „Zuallererst brauchen wohnungslose Menschen eine Wohnung. Aufgabe eines auf Selbstermächti-



gung und Emanzipation ausgerichteten Sozialstaats ist es, den Weg aus der Wohnungslosigkeit in die eigene Wohnung so kurz und so schnell wie möglich zu bahnen.“

Damit orientierte sich der Berliner Senat an den internationalen Erfahrungen des Housing First-Konzepts, das der simplen Überzeugung folgt, dass Menschen ohne Wohnung am besten mit einer Wohnung geholfen werden kann. Der Masterplan setzt daher auf die Doppelstrategie, den Verlust von Wohnungen zu verhindern und wohnungslosen Menschen so schnell wie möglich einen eigenen Wohnraum zu besorgen. Dazu sollen die seit 2018 gestarteten Housing First-Modellprojekte schrittweise zum Regelansatz der Wohnungslosenpolitik in Berlin entwickelt werden.

In der bisher üblichen Abfolge von Straße, Notunterkunft, betreute Übergangswohnung und sozialen Unterstützungsleistungen für individuelle Problemlagen wie Sucht und Schulden stand die eigene Wohnung am Ende der staatlichen Interventionskette. Im Housing First-Ansatz erfolgt zuerst und ohne jede Vorbedingung die Anmietung einer eigenständigen Wohnung und wird zum Ausgangspunkt für weitergehende Unterstützungsangebote auf dem Weg zur angestrebten Stabilisierung der Lebensführung.

### **Fördervolumen viel zu gering**

Kurzum: Housing First klingt nach einem vernünftigen Konzept zur Beendigung der Wohnungslosigkeit – ist aber in der Praxis mit erheblichen Problemen konfrontiert. In der Modellphase von 2018 bis 2021 wurden von den beiden beauftragten Trägern „Housing First Berlin“ (gemeinsames Projekt vom Verein Berliner Stadtmission und der Neue Chance gGmbH) und „Housing First für Frauen“ (vom Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Berlin) lediglich 79 Wohnungen vermittelt.

Bei einem Fördervolumen von insgesamt 1,93 Millionen Euro für das Modellprojekt entspricht das einem Förderaufwand von knapp 25.000 Euro je Wohnung. Für die beiden vergangenen Jahre wurde das Budget für das Housing First-Programm auf 2,8 Millionen (2022) bzw. 3,3 Millionen Euro (2023) aufgestockt und vier weitere Projektträger in das Programm aufgenommen. Sechs verschiedene Soziale Träger mit unterschiedlichen Zielgruppen sollen in den nächsten Jahren die Wohnungen an Wohnungslose vermitteln.

Die Zielzahlen der beiden Modellprojekte für die kommenden Jahre liegen bei insgesamt 150 Wohnungen pro Jahr, die vier kleineren Projekte sollen weitere Wohnungen akquirieren und an Wohnungslose vergeben. Doch selbst eine Zielzahl von 250 pro Jahr wäre viel zu wenig, um den Bedarf für geschätzt 5.000 bis 6.000 Menschen ohne Obdach und weitere 30.000 in ordnungsrechtlichen Unterbringungen zu bedienen. Um die Gesamtzahl der 35.000 Obdach- und Wohnungslosen über das Housing First-Programm zu versorgen, würde es beim aktuellen Tempo der Vermittlung 140 Jahre dauern. Um wie im Masterplan vorgesehen bis zum Jahr 2030 alle wohnungslosen Menschen mit einer Wohnung zu versorgen, müssten pro Jahr 5.000 Wohnungen vergeben werden. Und selbst diese Rechnung würde nur aufgehen, wenn keine weiteren Wohnungsnotfälle hinzukommen. Zudem ist von einer erheblichen Dunkelziffer behördlich nicht erfasster Wohnungsloser auszugehen.

In Stellungnahmen der zuständigen Senatsverwaltung auf Anfragen im Abgeordnetenhaus wird der Benennung von konkreten Zielzahlen allerdings ausgewichen, weil die „Zielerreichung maßgeblich von einer erfolgreichen Wohnraumakquise abhängt“. Auch die Anfang 2023 ausformulierten Förderricht-

linien für Housing First-Projekte bleiben im Blick auf die Zielzahlen erschreckend vage. „Die Bewilligungsbehörde“ so heißt es in schnörkellosen Amtsformulierungen, „entscheidet über die Förderung nach pflichtgemäßem Ermessen insbesondere unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel“. Mit anderen Worten: Die in den Programmpapieren versprochene Überführung vom Housing First zum Regelansatz der Wohnungslosenpolitik steht unter Haushaltsvorbehalt.

Ein Masterplan ohne konkrete Zielzahlen und ohne verlässliches Budget vermittelt aber keine Wohnungen. Auch bei der Ausschreibung für die Trägervereine der Housing First-Projekte standen Kriterien wie ein professionelles Projektmanagement, Zielgruppengenaugkeit oder Erfahrungen mit dem System der Berliner Wohnungslosenhilfe höher im Kurs als die Wahrscheinlichkeit, tatsächlich Wohnungen besorgen zu können. Wie in anderen Vergabeprozessen auch konnten Projekte im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens eingereicht werden. Die Bewertungskriterien bestanden aus insgesamt 10 Bereichen, in denen insgesamt maximal 66 Punkte vergeben wurden. Die einzige wohnungsbezogene Anforderung lautete „Vorgehen zur Wohnraumgewinnung und Darstellung der damit verbundenen Wohnraumpotentiale“ und wurde mit maximal 5 Punkten bewertet.

Finnland gilt völlig zu Recht in vielen Debatten zu Housing First-Programmen als Referenz und erfolgreiches Beispiel. In Finnland wurde der Weg des Housing First früher als in anderen europäischen Ländern beschritten und hat zu messbaren Erfolgen geführt. Seit dem Start des Programms im Jahr 2007 konnte die Zahl der landesweit erfassten Wohnungslosen von knapp 8.000 auf etwa 4.000 reduziert werden. Allein zwischen 2008 und 2019 wurden über 7.000 Wohnungen im Rahmen des Housing First-Programms vermittelt. Bis 2027 soll dort niemand mehr ohne Wohnung sein.

### **Erst Wohnung, dann soziale Betreuung**

Das Geheimnis des finnischen Erfolges beginnt wie ein schlechter Witz: Treffen sich ein Sozialamtsleiter, ein Bischof und ein Unternehmer... Bereits seit 1987 stand die Überwindung der Obdachlosigkeit in allen finnischen Regierungsprogrammen, doch mit der Zeit wurde allen Beteiligten klar, dass der klassische Weg der Sozialarbeit mit verschiedenen Stufen der Beratung und Unterstützung nur selten zum Erfolg und zur Vermittlung einer Wohnung führten.

Im Jahr 2007 berief der damalige Bau- und Umweltminister und spätere Bürgermeister von Helsinki, Jan Vapaavuori, eine Arbeitsgruppe ein, die Vorschläge für einen neuen Weg zur Überwindung der Obdachlosigkeit erarbeiten sollte. Der Expertenkreis bestand aus dem Sozialamtsleiter von Helsinki (Paavo Voutilainen), dem Bischof Eero Huovinen, dem Direktor der Y-Foundation (Hannu Puttonen) und dem Arzt und Aktivisten Ilkka Taipale und nannte sich selbst Arbeitsgruppe „Name an der Tür“.

Sie definierten den ersten Housing First-Ansatz in Finnland, aus dem bis heute die zentralen Prinzipien des Programms abgeleitet werden: „Die Lösung sozialer und gesundheitlicher Probleme ist keine Voraussetzung für die Vermittlung von Wohnraum, sondern Wohnraum ist eine Voraussetzung, die auch die Lösung der anderen Probleme eines Obdachlosen ermöglicht.“ Die Vorschläge der Expertengruppe wurden in das „Finnische Regierungsprogramm zur Reduzierung der Langzeitobdachlosigkeit“ (PAAVO I) überführt und mit konkreten



Das Recht auf Wohnung ist nur mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu erfüllen. Diesen zu schaffen, ist eine gesellschaftliche Aufgabe. Fotos: Matthias Coers

Maßnahmen verbunden. Der Staat stellte Geld für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung, gemeinnützige Stiftungen wie die Y-Foundation bauten preisgünstige Wohnungen und stimmten mit den Kommunen deren Vergabe ab.

Über eine Regierungsagentur zur Wohnungsbaufinanzierung und -entwicklung werden im Rahmen des Housing First-Programms staatliche Garantien und Zinszuschüsse für den Bau von Sozialwohnungen sowie Investitionszuschüsse zur Verbesserung der Wohnverhältnisse von Gruppen mit besonderen Bedürfnissen mit bis zu 50% der genehmigten Investitionskosten finanziert. Die Sozialwohnungen stehen in Finnland grundsätzlich allen Staatsbürgern offen – Wohnungssuchende mit geringen Einkommen und unzulänglichen Wohnbedingungen werden jedoch bevorzugt.

In einem Zusatzprogramm werden darüber hinaus Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Menschen mit Behinderungen und Studierende gefördert und gebaut, die dann auch im Rahmen der Housing First-Programme durch die Kommunen vergeben werden können. Die Housing First-Wohnungen sind oft kleine Apartments, die aber immer in Wohnanlagen mit größeren Gemeinschaftsräumen errichtet werden. Die über das Housing First-Programm versorgten Mieter/innen müssen dabei selbst für ihre Miete aufkommen, können aber einen sozialen Mietzuschuss beantragen, der bis zu 35% der Kosten betragen kann. Zudem bieten die sozialen Vermietungsgesellschaften den Housing First-Mieter/innen auch kleinere Jobs in den Wohnanlagen an, so dass die Mietzahlungen gesichert werden können. Housing First wird aber nicht nur in geschlossenen Wohnanlagen praktiziert. Obdachlose können auch dezentral in Einzelwohnungen in ganz normalen Wohnhäusern untergebracht werden. Obwohl die Schaffung speziellen Wohnraums für Obdachlose hohe Investitionen erfordert, gehen die staatlichen und privaten Träger davon aus, dass mittel- und langfristig dennoch erhebliche Einsparungen realisiert

werden können. Die Ausgaben für Gesundheitsversorgung und soziale Dienstleistungen sinken signifikant, wie auch die Kosten für Polizei und Justiz. Denn Menschen, die von der Straße in Housing First-Projekte gebracht wurden, sind weniger krankheitsanfällig und werden auch seltener straffällig. Laut einer Fallstudie betragen diese Minderausgaben bis zu 15.000 Euro pro Person im Jahr, wenn die Betroffenen vernünftig untergebracht sind.

### Lernen vom finnischen Modell

So positiv die Strukturen und Effekte des finnischen Housing First-Programms auch klingen, soll eine gravierende Einschränkung der Strategien gegen Wohnungslosigkeit in Finnland nicht verschwiegen werden. Das Housing First-Programm ist bisher ein For-Finns-Only-Programm, denn eine finnische Staatsbürgerschaft ist die Voraussetzung für den Zugang zu den Wohnungen und Unterstützungsangeboten des Housing First-Programms. Insbesondere für die steigende Zahl an Wohnungslosen aus Osteuropa bietet das Programm bisher keine Lösungen.

Trotz dieser Einschränkungen kann die Berliner Politik von Finnland lernen, denn ein grundlegender Unterschied der finnischen Politik im Vergleich zu den Berliner Housing First-Modellen wird schnell deutlich: Die Initiativen zur Beendigung der Wohnungslosigkeit werden dort nicht vorrangig als sozialpolitische Herausforderung angesehen, sondern als zentrales Feld der Wohnungspolitik. Juha Kaakinen, der die Housing First-Programme von Beginn an begleitet hat, fasst die Besonderheiten des finnischen Modells prägnant zusammen: „Die starke Führung des Staates und die für die Bekämpfung der Obdachlosigkeit bereitgestellten Haushaltsmittel haben dazu beigetragen, dass die verschiedenen Akteure die Wohnungslosigkeit gemeinsam erheblich reduzieren konnten. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die wichtigste Maßnahme zur Verringerung der Obdachlosigkeit.“

Solange die Berliner Housing First-Programme auf einen Mix von sozialer Beratung und erratischer Wohnungsakquise bei öffentlichen und privaten Wohnungsbaugesellschaften setzen, werden die Erfolge beschränkt bleiben. Von Finnland zu lernen heißt relativ simpel: Wer Wohnungslosigkeit beenden will, muss bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Zum Weiterlesen:

Kaakinen, Juhu 2017: A Home of Your Own: Housing First and ending homelessness in Finland ([www.homelesshub.ca/resource/home-your-own-housing-first-and-ending-homelessness-finland](http://www.homelesshub.ca/resource/home-your-own-housing-first-and-ending-homelessness-finland))

Y-Foundation 2022: Home for All: A practical guide to providing homes for those in need: The story of the Y-Foundation.

(<https://ysaatio.fi/wp-content/uploads/2022/03/Home-for-all.pdf>)



# Ein bisschen Kältehilfe reicht nicht

Die Überwindung der Wohnungslosigkeit bedarf struktureller Veränderungen

Von der Berliner Obdachlosenhilfe e.V.

**Berlin kämpft mit einer bedrückenden Realität – dem Geschäft mit Armut und Wohnungslosigkeit. Die eisigen U-Bahnhöfe, die als Zuflucht dienen sollten, spiegeln die prekäre Lage wider, während Menschen in der Kälte ums Überleben ringen. Das Kältehilfe-Programm, das erst spät abends startet und morgens endet, bietet nur begrenzten Platz und zwingt viele, die Nacht auf den Straßen zu verbringen.**

Die Weigerung der BVG, U-Bahnhöfe nachts zu öffnen, verschärft die Herausforderungen für Obdachlose. Sicherheitsdienste auf den Bahnhöfen geraten ihrerseits in die Kritik, da Betroffene von Schikanen und Gewalt berichten. In der Öffentlichkeit werden deshalb immer lauter Schutzmaßnahmen und Unterstützung für Obdachlose gefordert.

Doch wie entkommt man diesem Teufelskreis? Ein Blick in die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe zeigt, dass Sozialarbeiter/innen oftmals engagiert versuchen, Menschen in Not zu helfen. Anträge auf Bürgergeld sind oft der erste Schritt. Anschließend führt der Weg oft in ein Wohnheim, da es selten ist, dass Obdachlose direkt von der Straße in eine eigene Wohnung vermittelt werden können.

Die Realität der Wohnheime ähnelt jedoch oft einem Alptraum, und auch im Bereich der privaten Vermietung fehlen wesentliche Standards. Berichte über skrupellose Vermieter, die die prekäre Lage von Obdachlosen ausnutzen, häufen sich. Die Mieten für heruntergekommenen Unterkünfte sind exorbitant hoch und illegale Vermietungen von winzigen Wohnungen an mehrere Personen sind an der Tagesordnung.

Mit 50.000 Wohnungslosen in Berlin, von denen viele in teuren Heimplätzen einquartiert werden statt angemieteten Wohnraum beziehen zu können, ist das Ausmaß des Problems erschreckend. Noch gar nicht in dieser Zahl erfasst sind Menschen, die mehr oder weniger provisorisch bei der Familie, bei Freunden oder Bekannten unterkommen. Auch illegal vermietete Wohnungen sind ein Problem.

Die **Berliner Obdachlosenhilfe e.V. (BOH)** unterstützt Menschen, die von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit betroffen sind und fördert ihre gesellschaftliche Teilhabe. Im Mittelpunkt der Arbeit stehen Hilfstouren, bei denen unter anderem Essen und Hygieneartikel an obdachlose Menschen verteilt werden. Die BOH arbeitet ehrenamtlich und basisdemokratisch, mit zwei eingestellten Sozialarbeiter/innen kann auch professionelle Hilfe angeboten werden. Weitere engagierte Ehrenamtliche sind herzlich willkommen: [www.berliner-obdachlosenhilfe.de](http://www.berliner-obdachlosenhilfe.de)  
Tel.: 030-23544217, Mi. & Sa. 13:00 – 18:00 Uhr



BERLINER  
OBDACHLOSENHILFE e.V.

## Unhaltbare Zustände

Das führt zu einer Spirale der Ausbeutung, die die prekäre finanzielle Situation der Betroffenen weiter verschärft. Im Fall eines Gastes der BOH, der in einem heruntergekommenen Haus mit 15 Mitbewohner/innen lebte, denen nur ein Badezimmer zur Verfügung stand, zahlte das Sozialamt 1.100 Euro pro Monat an den privaten Vermieter. Gleichzeitig wurde ein Wohnungsangebot in Schöneberg für 510 Euro als zu teuer abgelehnt. Es sind auch Fälle bekannt, wo 8-10 Leute, die tagsüber per Fahrrad Essensbestellungen ausliefern, in einer 1-Zimmer-Wohnung leben und Miete zahlen.

Die für die Kältehilfe als „Notanker“ bereitgestellten Mittel der Senats- und Bezirksverwaltungen landen oft in den Verwaltungsapparaten der Trägerorganisationen. Dieser Missstand führt dazu, dass zu wenig Geld direkt bei den betroffenen Menschen ankommt. Zudem setzen viele Träger auf ehrenamtliche Helfer/innen, was zwar Kosten spart, aber zu einem Mangel an professioneller Betreuung, insbesondere für Menschen mit psychischen Erkrankungen, führt.

Um die akute Notlage zu lindern, sind kurzfristige Maßnahmen unerlässlich. Die Ausweitung der Kältehilfeangebote in den eisigen Wintermonaten sowie die Öffnung der U-Bahnhöfe während der Nacht könnten einen bedeutenden Unterschied machen. Eine verstärkte Kontrolle der Vermietungspraktiken ist notwendig, um illegale Unterbringungen zu unterbinden und die Ausbeutung wohnungsloser Menschen zu stoppen.

Langfristig müssen jedoch die strukturellen Ursachen der Wohnungslosigkeit angegangen werden. Es braucht tiefgreifende Veränderungen in der Wohnungspolitik und der sozialen Infrastruktur. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Förderung sozialer Wohnprojekte und wirksame Schutzmechanismen vor Mietpreisspekulationen sind Schlüsselaspekte, um das Wohnungsproblem nachhaltig anzugehen. Schärfere Kontrollen und Sanktionen gegen Vermieter, die sich illegaler Praktiken schuldig machen, sind darüber hinaus unerlässlich. ●

# Housing First: zu bürokratisch und zu wenig Mittel

Zur Überwindung der Wohnungslosigkeit braucht es eine gemeinsame Kraftanstrengung von Kommunen, Ländern, Bund und EU

Von Nicolas Šustr

„Housing First ist gut, das ist völlig klar“, sagt der nordrhein-westfälische Sozialminister Karl-Josef Laumann bei der Abschluss-Pressekonferenz der Arbeits- und Sozialministerkonferenz im Dezember 2023. „Aber man muss schon relativ viel Kapital in die Hand nehmen, um da letztendlich etwas hinzukriegen“, nennt der CDU-Politiker auch den Pferdefuß, den das ursprünglich aus den USA stammende Konzept nicht nur aus seiner Sicht hat.



Der Nationale Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit sollte bereits 2023 vorliegen, nun ist er für März 2024 angekündigt – Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Vorhabens sind also durchaus berechtigt. Fotos: Matthias Coers

Es geht darum, auch psychisch und/oder suchtkranken Obdachlosen eine eigene Wohnung zu verschaffen, ohne dass dies zwangsläufig an eine Entgiftung oder Therapie geknüpft ist. Die Wohnung ist Ausgangspunkt der Hilfe, die die Menschen dann selbst bestimmen. „Im politischen Raum sorgt das öfter für Verwirrung, weil es zusammengeworfen wird mit dem finnischen Ansatz. Die sind aus wohnungspolitischer Perspektive gestartet und haben Obdach in eigene Wohnungen umgewandelt. Die Ansätze ähneln sich, haben aber auch wichtige Unterschiede“, sagt Julia von Lindern vom Bundesverband Housing First im Gespräch mit dem *MieterEcho*.

Die Scheu vor der Übernahme der Kosten dürfte auch erklären, warum deutschlandweit bisher nur rund 500 Wohnungen für Housing First-Projekte akquiriert worden sind, wie eine grobe Abfrage des Bundesverbands Housing First ergeben hat. „Schätzungen, mehr haben wir leider nicht, sehen einen Bedarf für zirka 50.000 Menschen in der Straßenobdachlosigkeit in Deutschland“, sagt von Lindern.

„Die Kommunen gehen bisher meistens über Modellprojekte mit einer Modellförderung heran. Durch die festen Etats, die politisch dafür zur Verfügung gestellt werden, erfolgt eine Deckelung“, so von Lindern. Die Verfügbarkeit von Wohnungen sei weniger ein Problem. „In Hamburg könnte Housing First mehr Wohnungen bekommen. Die Zielvorgabe des dortigen Senats von 30 zu versorgenden Personen verhindert das allerdings, da die Kosten für die Sozialarbeit begrenzt sind. Eine Ausweitung würde auf Kosten der Qualität gehen, auf der die hohe Wohnstabilität begründet ist“, erläutert die Expertin.

## Kompetenzwirrwarr und gedeckelte Mittel

In Berlin sind inzwischen sechs Träger mit Housing First-Projekten beauftragt. Sie beklagen vor allem eine langsam arbeitende Bürokratie. „Diverse Behörden arbeiten hin und wieder mehr als schleppend. Es dauert oft lange, bis die Kostenübernahme vom Jobcenter für die jeweiligen Mietverträge kommt“, berichtete Sebastian Böwe von Housing First Berlin gegenüber der Deutschen Presse-Agentur. „In jüngster Vergangenheit musste ich zweimal eine Bürgermeisterin einschalten, um Wohnberechtigungsschein und Kostenübernahme der Miete zu bekommen. Für zwei Menschen, die sonst heute noch auf der Straße leben würden“, so Böwe. Senatssozialverwaltung und Jobcenter sprechen von „Einzelfällen“ und bezeichnen die Kritik als „zu pauschal“.

Die Mittel für Housing First sind auch in Berlin gedeckelt. 2023 standen dafür 3,3 Millionen Euro zur Verfügung, für 2024 sind laut Haushaltsentwurf knapp 4,4 Millionen Euro vorgesehen, 2025 soll die Summe um weitere 200.000 Euro steigen.



Bisher liegt in Berlin die Erfolgsquote mit Blick auf die zurückliegenden fünf Jahre, als Housing First als Pilotprojekt startete, bei über 90% Menschen, die weiterhin in den eigenen vier Wänden leben.

Alle Evaluierungen haben bisher die hohe Erfolgsquote bestätigt. Für Berlin hatte die Alice-Salomon-Hochschule Ende 2021 eine Untersuchung vorgelegt, die auch hier eine erfolgreiche Umsetzung bescheinigt. Hervorgehoben wird, dass so dem in der Sozialarbeit leider allzu gut bekannten „Drehtüreffekt“ bei Langzeitwohnungslosen mit multiplen Problemlagen, die im traditionellen Hilfesystem bisher gescheitert sind, begegnet werden könne.

Doch eine nicht gedeckelte Regelfinanzierung des Angebots ist derzeit nicht in Sicht. „Offensichtlich gibt es gerade eine Tendenz, die politische Zuständigkeit auf jeweils einer anderen Ebene zu suchen: Kommune, Land, Bund, Europäische Union“, sagt Julia von Lindern. Dass die Bundesregierung mit dem Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit sich des Problems annehmen möchte, habe man beim Bundesverband für ein „sehr positives Signal“ gehalten. Allerdings hätte der Plan bereits 2023 vorliegen sollen und ist nun für März 2024 angekündigt. „Wenn man etwas mit Aktionsplan überschreibt, aber dann keine Aktion erfolgt, dann haben wir ein großes Problem. Wir sehen keine strukturelle Aufstellung, wie das Ziel des Plans gelingen kann, sondern eher Allgemeinplätzchen“, so von Lindern weiter.

Auch die Sozialministerinnen und -minister der Länder setzen auf Europa. Bei ihrer Beratung hatten sie auch EU-Sozialkommissar Nicolas Schmit zu Gast. Er habe „noch einmal deutlich gemacht hat, wie wichtig das auch für Europa ist, Obdachlosigkeit bis zum Jahr 2030 zu überwinden“, berichtet Berlins Sozialsenatorin Cansel Kiziltepe (SPD). „Wir als Länder haben in der Konferenz deutlich gemacht, dass auch die Europäische Union hier gefragt ist, weil es eine europäische Herausforderung ist“, so Kiziltepe weiter. Der Wohnungslosenbericht zeige, dass überwiegend Menschen, die aus EU-Ländern kommen, betroffen seien.

Gegenüber dem *MieterEcho* wird Kiziltepe noch einmal deutlicher: Über die Hälfte der Obdachlosen, die auf den Straßen Berlins leben, hätten keinen Anspruch auf Sozialleistungen, könnten also vom Hilfesystem jenseits der Notübernachtungen nicht versorgt werden. Sie wünsche sich eine solidarische Finanzierung auf europäischer Ebene. „Natürlich muss auch die Finanzierung für EU- und Nicht-EU-Ausländer/innen geklärt werden. Sie werden derzeit strukturell ausgeschlossen“, unterstreicht Julia von Lindern vom Bundesverband.

Doch auch der Bund müsse seine Hausaufgaben machen. „Wir wünschen uns explizit, dass Housing First einen starken Fokus bekommt, eine Würdigung“, sagt von Lindern. Das Konzept müsse mit politischer und finanzieller Schlagkraft ausgestattet werden. „Der Bund könnte sich bei der Finanzierung mehr einbringen und für eine bundeseinheitliche Strukturierung sorgen. Über die Sozialhilfe-Paragrafen im Sozialgesetzbuch XII wäre eine bundesgesetzliche Finanzierung machbar, das war auch Konsens beim Fachtag zu Housing First Anfang Dezember“, erläutert sie.

### Gestecktes Ziel so kaum zu erreichen

Angesichts der Haushaltsnöte auf Bundesebene dürfte die Aussicht auf einen größeren Beitrag des Bundes eher mau sein. Und in Berlin sind die finanziellen Perspektiven ebenfalls düster. Dem Vernehmen nach plant die EU in ihrem Etat auch nur



Dass Housing First das Mittel der Wahl ist, um Obdachlosigkeit zu bekämpfen, ist mittlerweile unumstritten. Wie immer in der Sozialpolitik hapert es an der ausreichenden Finanzierung.

einen niedrigen zweistelligen Millionenbetrag ein. Wie angesichts der Gemengelage das Ziel erreicht werden soll, in Europa bis 2030 die Obdach- und Wohnungslosigkeit zu beenden, ist äußerst fraglich. Dabei haben sich die EU, der Bund und das Land Berlin jeweils unabhängig voneinander darauf verpflichtet.

Bald zehn Jahre wird Housing First in Deutschland praktiziert. „Der Düsseldorfer Verein fiftyfifty, wo ich gearbeitet hatte, war einer der ersten, die sich intensiv mit der Umsetzung des Konzepts beschäftigt hatten“, berichtet von Lindern. Bei fiftyfifty sei es immer die Prämisse gewesen, das zu tun, was die Betroffenen möchten und sie nicht paternalistisch zu ihrem vermeintlichen Glück zu zwingen. „2014 sind wir das erste Mal nach Wien gefahren, weil es die nächstliegende Stadt war, in der Housing First angewandt worden ist. 2015 sind wir in Düsseldorf mit Housing First gestartet, inzwischen sind 60 Personen in Wohnungen untergebracht worden“, berichtet sie.

Dass Housing First dringend nötig ist, zeigen auch die Ergebnisse einer Untersuchung des Universitätsklinikums Hamburg-Eppendorf. 651 wohnungslose Menschen aus vier Metropolregionen wurden dabei befragt und medizinisch untersucht. Neben deutlich höheren Raten an körperlichen Erkrankungen als in der Allgemeinbevölkerung „berichteten rund 23 Prozent der Studienteilnehmenden von einer ärztlich diagnostizierten psychischen Erkrankung. Bei rund 70 Prozent der wohnungslosen Menschen gab es zudem Hinweise auf das Vorliegen einer möglichen unbekannten psychischen Erkrankung“, erläuterte Studienleiter Fabian Heinrich vom Institut für Rechtsmedizin im Dezember 2022.

„Die Obdachlosigkeit kann in einem reichen Land wie Deutschland schnell überwunden werden“, ist Julia von Lindern überzeugt. Für die Überwindung der Wohnungslosigkeit bräuchte es eine andere Politik. „Wieso dürfen Mieten immer weiter steigen?“, will sie wissen. ●



# Soziale Arbeit am Limit

Der Wohnungsmangel lässt Beschäftigte und Träger verzweifeln

Von Paula Maether

**Die fürsorgliche Rolle der Sozialarbeit hat historische Wurzeln in der Entstehung und den Funktionen des Berufsbildes und spiegelt auch die soziale und politische Entwicklung der Wohnungsfrage bzw. der sozialen Frage wider. Seit Beginn der Entwicklung von Sozialarbeit im 19. Jahrhundert stand diese in historischer Beziehung zur Frage des Wohnens und war konstitutiv für die Funktionsweise der Sozialarbeit. Wie wenig sich daran geändert hat und wie sich der Wohnungsmangel zunehmend problematisch auswirkt, davon können Beschäftigte ein Lied singen.**

Die Funktionen und Lösungsstrategien, die der Sozialen Arbeit – nicht nur im Bereich des Wohnens – zugeschrieben wurden, waren von Anfang an von dem Bestreben geprägt, die Adressaten zu „normalisieren“ und an das vorgegebene Gesellschaftssystem anzupassen. Obwohl die Wohnungsfrage eindeutig ein drängendes Problem darstellte, wurde es für die Soziale Arbeit mit zunehmender Institutionalisierung ihrer Tätigkeit zu einem zweitrangigen Thema. Ursprünglich bestand die Aufgabe der so genannten Armenpfleger und Armenpflegerinnen vor allem darin, bedürftigen Personen und Familien durch „Belehrung und Kontrolle zu einer ordentlichen Lebensführung zu verhelfen“, so der Sozialwissenschaftler Helmut Mair.

Die Idee der „Normalisierung“ im Sinne der Verwirklichung eines bürgerlichen Familienideals, das auf den konservativ-ideologischen Grundpfeilern des Bürgertums ruhte, begleitete die ersten Schritte der Sozialarbeit auf ihrem Weg zur Profession. Der normalisierende Charakter der Sozialen Arbeit ist dem bürgerlichen Staat in die Wiege gelegt und drückt sich in der Individualisierung sozialer Probleme aus. Die darüber liegenden universellen Probleme werden in der Sozialen Arbeit bis heute nur selten zur Diskussion gestellt, wie Praxisbeispiele zeigen.

## Ohnmacht und Frustration

Wohnungen in den niedrigen Preissegmenten des Marktes sind in Ballungszentren wie Berlin kaum vorhanden. Am schwersten betroffen davon sind Personen mit niedrigen Einkommen, Alleinstehende, Alleinerziehende sowie Menschen mit Migrationshintergrund. Die Sozialarbeit setzt sich gerade für diesen Personenkreis ein, der aufgrund der wirtschaftlichen und sozialen Situation große Schwierigkeiten hat, das Leben eigenständig zu gestalten und in der Gesellschaft anerkannt zu werden. Zwangsläufig verbindet sich Wohnungsmarkteng mit den Adressat/innen der Sozialen Arbeit und wird somit zu einem alltäglichen Thema der Praxis. Träger der Sozialen Arbeit sind mehrfach konfrontiert mit Wohnungsmangel und steigenden Mieten. Sowohl Trägerwohnungen als auch Geschäftsräume sind angesichts steigender Gewerbemieten kaum noch fi-

nanzierbar und bei ablaufenden Verträgen droht der Verlust. Zudem finden sich kaum noch Wohnungen für Klient/innen, wenn diese aus der Betreuung fallen. Der Mangel an Wohnraum wirkt sich also sowohl auf pädagogischer als auch auf organisatorischer Ebene aus.

So ist es z. B. immens aufwändig, für Jugendliche mit einem prekären Aufenthaltsstatus, einen Wohnberechtigungsschein zu bekommen. Und selbst wenn es gelingt, stehen diese Jugendlichen in Konkurrenz mit vielen anderen Menschen, die auf Wohnungssuche sind.

Dass es sich um ein grundsätzliches Problem handelt, wird durchaus gesehen. Dies zeigen die Interviews, die die Autorin dieses Beitrags 2022 im Rahmen einer empirischen Untersuchung mit Beschäftigten bei verschiedenen Trägern der Sozialen Arbeit geführt hat. So wurde von den Interviewten mehrfach geäußert, dass die Wohnungsnot das drängendste Problem des Alltags der Sozialarbeit darstelle, es aber den gegebenen Rahmen der Tätigkeitsfelder sprengen würde, die Zustände in Frage zu stellen. Zudem gebe es in der Praxis weder Zeit noch Ressourcen, um über die Arbeit und die eigene Rolle darin gemeinsam mit den Kolleg/innen zu reflektieren.

Folglich bedingt die Wohnungsproblematik nicht nur die Praxis der Sozialarbeit, sondern verändert sie auch. Pädagogischen Konzepte werden an die Situation des Mangels an Wohnraum angepasst, wobei sehr viel Zeit, die eigentlich für die pädagogische Arbeit gedacht ist, in die Wohnungssuche investiert wird. Somit steht nicht mehr das Pädagogische im Zentrum der Arbeit mit den Klient/innen, sondern die Suche nach Lösungen um den Wohnungsbedarf zu erfüllen. Erfahrungsgemäß ist das in den meisten Fällen ein aussichtsloses Unterfangen, was für die betroffenen Menschen die Angst vor Obdachlosigkeit schürt.

In der Jugendhilfe hat dies zur Folge, dass Jugendliche bei der Wahl einer Ausbildung nicht ihren eigenen Interessen folgen können, sondern sich daran orientieren, ob damit der Zugang zu einer Wohnung verbunden ist. Eine weitere Konsequenz ist, dass die jungen Menschen nicht in der Lage sind, sich von der Jugendhilfe unabhängig zu machen, sondern mangels eigener Wohnung von einem Projekt ins nächste wechseln. In anderen Fällen werden Hilfen und Unterbringung länger als eigentlich notwendig gewährt, damit die Jugendlichen nicht auf der Straße landen.

Diese Entscheidung birgt jedoch weitere Schwierigkeiten für das Jugendhilfesystem in sich, da dadurch stationäre Plätze blockiert werden, die von anderen Heranwachsenden dringend benötigt werden. Das Problem des fehlenden Wohnraums „tor-

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



Die Richtung stimmt: Bündnis-Demonstration unter dem Motto „Soziale Arbeit am Limit“ Ende Oktober in Berlin-Mitte. Foto: Matthias Coers

pediert das Hilfesystem“, wie es in einem der Interviews heißt. Was für die Mitarbeiter bleibt, ist Frustration und ein Gefühl der Ohnmacht gegenüber Problemen, für die es im Rahmen der Sozialarbeit keine unmittelbaren Lösungen gibt.

### Politisierung statt Hilflosigkeit

Im März 2022 schrieb der Armutsforscher Christoph Butterwege unter dem Titel „Deutschland am Scheideweg zwischen Wohlfahrts- und Rüstungsstaat“, es sei Neoliberalismus pur, mehr „Geld in Digitalisierung und Rüstung zu stecken, die Schuldenbremse wieder in Gang zu setzen und Steuererhöhungen auszuschließen. So bringt man den Sozialstaat in eine finanzielle Sackgasse, aus der nur Sozialabbau herausführt.“ Diese Situation spitzt sich angesichts der aktuellen Verwerfungen der Bundes- und Länderhaushalte zu. Die beschriebenen Entwicklungen werden in der Summe noch weitreichendere Auswirkungen auf das Gesamtgefüge der Sozialen Arbeit haben – sowohl im Verhältnis zu den Klient/innen, als auch im Hinblick auf die Rolle der Beschäftigten.

Die zunehmende Individualisierung sozialer Probleme hat zur Folge, dass nicht nur größer werdende Teile der Bevölkerung dadurch stigmatisiert werden, sondern dass auch die Sozialarbeiter/innen mit immensen Problemlagen allein gelassen werden, wobei die Wohnungsnot im Zentrum stehen wird. Es stellt

sich die Frage, wie man generell aus diesem Problem herauskommt und im Speziellen stellt sich in dieser Hinsicht für die Soziale Arbeit die Anforderung einer kritischen und differenzierten Positionierung.

Die Finanzierung und der eigenverantwortliche Bau von Trägerwohnungen, wie sie von einigen Organisationen der Sozialen Arbeit vorgeschlagen wurde, ist keine Lösung. Der Mangel an Baugrund sowie die horrenden Finanzierungs- und Baukosten stehen einer solchen Lösung im Wege. Preisgünstiges Bauen ist allenfalls mit Substandards möglich, was einer residualen Versorgung Vorschub leisten würde, was wiederum Segregation mit sich bringt. Auf diese Weise praktizierter Wohnungsbau für eine „marginalisierte“ Bevölkerungsgruppe zeigt sich zum Beispiel bei den Modulbauten für Geflüchtete oder bei sehr kostengünstigen Bauten innerhalb von Wohnkomplexen. Gesellschaftliche Eingliederung und Integration kann so nicht funktionieren. An einem mit Steuermitteln finanziertem Wohnungsbau mit sozial orientierten Mieten führt kein Weg vorbei. Die Soziale Arbeit muss politisch aktiv werden und sich in die politischen Kämpfe einbringen. Die Demonstrationen der letzten Monate unter dem Motto „Soziale Arbeit am Limit“ weisen in die richtige Richtung, wenn dort unter anderem Maßnahmen der Politik eingefordert werden, um die Wohnungsnot zu beenden und die Armut statt die Armen zu bekämpfen. ●



Wohnungslosigkeit ist kein Verbrechen, aber oft die Ursache von Haft. Und Haft dann wiederum Ursache von Wohnungslosigkeit. Foto: Matthias Coers



# Wohnungsschlüssel statt Handschellen

Wohnungs- und obdachlose Menschen sind unter Strafgefangenen deutlich überrepräsentiert

Von Klaus Jünschke

**Über Wohnungs- und Obdachlosigkeit wurde und wird relativ viel berichtet. Doch nur selten spielt dabei eine besonders betroffene Bevölkerungsgruppe eine Rolle: Strafgefangene. Im Zuge der Corona-Pandemie gab es dann Berichte, dass Justizvollzugsanstalten die Strafverbüßung vor allem von Gefangenen aussetzten, die zu relativ kurzen Ersatzfreiheitsstrafen verurteilt waren, weil sie ihre Geldbußen nicht bezahlen konnten. Der Platz wurde für Isolierstationen gebraucht. In diesem Zusammenhang wurde auch thematisiert, dass rund 20% der Betroffenen wohnungslose Menschen waren. Für uns war das Anlass, sich den Komplex Haft und Wohnungslosigkeit etwas genauer anzugucken.**

Das Statistische Bundesamt zählte am 31. März 2020 in der Strafhaft und in der Sicherungsverwahrung 46.054 Frauen und Männer. Darunter waren 6.187 ohne festen Wohnsitz bzw. ohne Angaben, das sind über 13%. Da 2020 die Gesamtzahl der Wohnungslosen auf 417.000 geschätzt wurde, liegt eine extreme Überrepräsentation der inhaftierten Wohnungslosen

vor. Zusätzlich wurden in der Untersuchungshaft am Stichtag 11.633 Personen gezählt. Da bei ihnen nicht registriert wurde, ob sie eine Wohnung hatten oder wohnungslos waren, kann nur gemutmaßt werden, dass auch unter ihnen viele Wohnungslose waren. Bei all diesen Stichtagszahlen muss beachtet werden, dass über das Jahr gesehen viele Menschen für nur wenige Tage, Wochen oder Monate in Haft kommen. In der Bundesrepublik kommen jährlich über 100.000 Menschen in eine der 172 Justizvollzugsanstalten. Über die Hälfte davon kommen nur in Haft, um eine Ersatzfreiheitsstrafe zu verbüßen. Ihre Haft dauert durchschnittlich 38 Tage.

In Köln hat die Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung (GISS) aus Bremen eine repräsentative Befragung der Wohnungslosen durchgeführt. Dabei wurde bei 12% der Wohnungslosen ein Bezug zu Gefängnisaufenthalten festgestellt. Entweder ist die Wohnung durch eine Inhaftierung verloren gegangen, oder jemand wurde durch die Wohnungslosigkeit straffällig und kam dadurch in Haft.

## Kaum Studien zu dem Thema

In der Regel befasst sich die Forschung zur Wohnungslosigkeit nicht mit dem Gefängnis. Gefangene gelten nicht als woh-



nungslos. Aber der Zusammenhang zwischen Haftaufenthalt und Wohnungslosigkeit wird nicht nur von der GISS mit ihrer Köln-Studie wahrgenommen. Es gibt bislang aber keine Studien, die analysieren, wie viele Inhaftierte bereits ohne Wohnung in Haft genommen werden, wie viele Gefangene im Verlauf ihres Haftaufenthalts ihre Wohnung verlieren und wie viele Frauen und Männer die Gefängnisse ohne Aussicht auf eine Wohnperspektive verlassen. Da kein Inhaftierter nach Verbüßung von üblicherweise zwei Dritteln seiner Strafe entlassen wird, wenn er keine Wohnung hat, ist auch nicht bekannt, wie viele eine vorzeitige Entlassung gar nicht erst beantragen und die Gesamtstrafe absitzen.

Die heutigen Zellengefängnisse sind seit ihrer Entstehung vor 200 Jahren bis heute Armenhäuser geblieben. Seit der Strafrechtler Franz von Liszt vor über 100 Jahren erklärt hat, dass eine gute Sozialpolitik die beste Kriminalpolitik ist, ist dieser erkannte Zusammenhang zwischen Armut und Kriminalisierung ein Thema ohne praktische Konsequenzen.

Die extreme Überrepräsentation von Wohnungslosen und Obdachlosen in den Gefängnissen wurde in den Corona-Jahren aber noch nicht skandalisiert, weil andere Berichte die breite Öffentlichkeit mehr interessierten. Dabei handelte es sich um Artikel von und Interviews mit Neurologen, Psychologen, Psychiatern und Haptikforschern, wobei letztere sich mit der Bedeutung von Berührungen befassten. Durch all diese Wissenschaftler/innen fand eine bis dahin noch nie dagewesene Aufklärung der deutschen Bevölkerung über die krankmachenden Folgen von Kontaktbeschränkungen statt.

So stellte etwa Prof. Dr. Martin Grundwald von der Universität Leipzig fest: „Sicher ist, dass soziale Vereinsamung und fehlender zwischenmenschlicher Körperkontakt über einen längeren Zeitraum auf der psychischen und körperlichen Ebene zu relevanten Erkrankungen führen können.“ Und er ergänzt: „Insofern ist die körperliche Zurückhaltung aktuell gegenüber allem und jedem eine erhebliche Stresssituation, die nicht jeder gut verkraftet.“

Besonders deutlich wurde schließlich Prof. Dr. James Coan, Direktor des Virginia Affective Neuroscience Laboratory im *Spiegel* zitiert: „Wer einsam ist, wird öfter krank. Wunden heilen schlechter, das Immunsystem ist schwächer.“ Man sterbe früher, weil das Risiko für Herz-Kreislauf-Störungen, Diabe-

tes und Depressionen steige, man werde eher dement: „Soziale Isolation tötet, das ist eine Tatsache.“ Nirgends wurde ein Bezug zum Gefängnis und der Unterbringung in Einzelzellen hergestellt. Das fanden wir skandalös.

Als einer der Obdachlosen aus einem besetzten Haus in Köln zu einer Freiheitsstrafe wegen schwerer Körperverletzung verurteilt wurde, besuchten wir ihn in der JVA Rheinbach. Christiane Niesel, die noch nie in einem Knast war, schrieb ihre Eindrücke auf, und der Text wurde in der Kölner Straßenzeitung *DRAUSSENSEITER* veröffentlicht. So wurde uns bewusst, dass es über die Obdachlosen in Haft keine Texte gibt.

Bei der Recherche zu diesem Thema fanden wir die Dissertation von Marion Müller: „Kriminalität, Kriminalisierung und Wohnungslosigkeit“, die sie 2006 vorgelegt hat. Sie kommt zu dem Schluss: „Die Heterogenität und Vielfältigkeit der Deutungs- und Handlungsweisen von wohnungslosen Personen im Umgang mit alltäglichen Extrembedingungen verweist ganz allgemein darauf, die Perspektive auf wohnungslose Menschen zurechtzurücken: Ein einseitiger, stigmatisierender Blickwinkel à la Wohnungslose trinken, betteln und klauen, ist nicht haltbar. Genauso wenig sollte man sich allerdings dazu verleiten lassen, ausschließlich einen mitleidigen Blickwinkel anzusetzen. Beide Sichtweisen versperren die Sicht auf wohnungslose Menschen als die individuellen Personen, die sie sind: weder Täter noch Opfer ihrer Situation, aber umrahmt von extremen Bedingungen, die ihren Handlungsentwürfen und -möglichkeiten entgegenstehen können.“

### Knast und Straße als Drehtür

Der Rat der Stadt Köln hat am 2. Februar 2022 das Förderprogramm „Weiterentwicklung der Kölner Hilfen für Menschen im Kontext Obdachlosigkeit“ beschlossen. Wir fühlten uns angesprochen und schrieben einen Antrag für unser Projekt „Ohne festen Wohnsitz in Haft“.

Von Oktober 2022 bis März 2023 leitete ich eine Erzählwerkstatt mit 12 Untersuchungsgefangenen in der JVA Köln. In der JVA Siegburg konnte ich mit acht Gefangenen sprechen, die Ersatzfreiheitsstrafen verbüßten. Das daraus entstandene Buch „Gefangen & Wohnungslos“ lässt auf über 400 Seiten Männer zu Wort kommen, die über ihre Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit vor der Haft, die Straffälligkeit, ihr Leben im Gefängnis und von ihren Wünschen und Hoffnungen für die Zeit nach der JVA erzählen. Christiane Niesel arbeitet mit Petra Metzger an einem weiteren Buch über wohnungslose Frauen mit Hafterfahrung, das demnächst auch im Kölner Weissmann Verlag erscheinen wird.

Besonders erschütternd fand ich in den Gesprächen mit vier Langzeitobdachlosen, dass sie die Hälfte der vergangenen 20 – 30 Jahre immer wieder im Knast zubrachten. Ihre Lebensgeschichten stehen beispielhaft dafür, wie Polizei, Justiz und Strafvollzug soziale Konflikte zu Problemen der Überwachung und Kontrolle transformieren.

Seit 1845 kann man es besser wissen. Damals schrieben Friedrich Engels und Karl Marx in ihrem Buch „Die Heilige Familie oder Kritik der kritischen Kritik“ man müsse „nicht das Verbrechen am einzelnen strafen, sondern die antisozialen Geburtsstätten des Verbrechens zerstören und jedem den sozialen Raum für seine wesentliche Lebensäußerung geben. Wenn der Mensch von den Umständen gebildet wird, so muss man die Umstände menschlich bilden.“ ●

Infos im Internet: [www.wohnungsnot.koeln](http://www.wohnungsnot.koeln)



Foto: Privat

**Klaus Jünschke**, Jahrgang 1947, ist in Köln im Aktionsbündnis gegen Wohnungsnot und Stadtzerstörung aktiv. Er war wegen seiner Mitgliedschaft in der RAF (Rote Armee Fraktion) selbst 16 Jahre in Haft und hat anschließend zahlreiche Bücher und Artikel zur Situation von Gefangenen und zur Wohnungslosigkeit veröffentlicht.

# Work hard, sleep rough

Die Zahl der erwerbstätigen Wohnungslosen in Berlin steigt stetig

Von Niclas Beiersdorf

**Obdach- und Wohnungslosigkeit ist in deutschen Städten zum traurigen Alltag geworden. Hunderttausende leben in menschenunwürdigen Unterkünften oder auf der Straße. Seit Jahrzehnten versichern Politiker/innen aller Parteien, das Problem angehen zu wollen. Tatsächlich passiert ist sehr wenig. Im Gegenteil: Die Wohnungsspekulation und die jedes Jahr geringer werdende Zahl von Sozialwohnungen treiben die Mieten steil nach oben.**

In Berlin stiegen die Angebotsmieten allein in den letzten drei Jahren um 30%. Gleichzeitig werden Lebensmittel immer teurer und die Sanktionspolitik der Regierung gegen Russland befeuert die Erhöhung der Energiekosten. In Deutschland, dem Land mit dem größten Niedriglohnsektor Europas, bedeutet das für eine wachsende Zahl von Menschen, dass ihr Gehalt nicht einmal mehr ausreicht, um für Essen und ein Dach über dem Kopf bezahlen zu können. Sie sind trotz Arbeit wohnungslos. Aus den USA mit ihrem kaum existenten Sozialstaat ist das Phänomen schon lange bekannt. Die Betroffenen werden dort als „working homeless“ bezeichnet. Der Film Nomadland porträtierte vor ein paar Jahren einige dieser meistens in ihren Autos lebenden Arbeiter/innen. Sie fahren von Job zu Job, verbringen die Winter in den wärmeren Südstaaten und haben, zumindest im Film, ein gewisses Zusammengehörigkeitsgefühl. „Rubber Tramps“ (Reifenvagabunden) nennen sie sich selbst. In Deutschland galt in der öffentlichen Wahrnehmung lange: Wer einen Job hat, der hat auch eine Wohnung. Die meisten Menschen stellen sich einen Obdachlosen als arbeitslosen Mann mit Drogen- oder Alkoholproblem vor. Doch auch hierzulande gab es immer Wohnungslose, die in der einen oder anderen Form gearbeitet haben. Die wenigen verfügbaren Daten deuten darauf hin, dass die Zahl der arbeitenden Wohnungslosen in Deutschland deutlich zunimmt. Der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) zufolge bestritt 2020 jeder fünfte Wohnungslose seinen Lebensunterhalt vor dem Beginn sozialer Unterstützung durch Berufstätigkeit. Dazu kommen jene Arbeiter/innen, die sich nicht ans Hilfesystem wenden, sondern in Hostels oder informellen Unterkünften leben.

## Überausbeutung von Wohnungslosen

Auch Sozialarbeiter/innen berichten, dass die Zahl der Berufstätigen in Wohnungslosenunterkünften zunimmt. Wie viele arbeitende Wohnungslose es in Deutschland gibt, ist kaum erfasst, doch es kann wohl von einer sechsstelligen Zahl ausgegangen werden. Angesichts steigender Mieten und verbreiteter prekärer Beschäftigung dürfte die Zahl der Betroffenen

gerade in den Großstädten auch weiter zunehmen. Eine eigene Subkultur wie bei den „Rubber Tramps“ existiert unter den arbeitenden Wohnungslosen in Berlin nicht. Dennoch berichten viele von ihnen, dass gegenseitige Hilfe wichtig ist und ihnen hilft, ihren Alltag zu bewältigen.

Die Lebenssituation der Betroffenen kann sehr unterschiedlich sein. Vom auf dem Sofa eines Freundes wohnenden Studenten mit Nebenjob über den polnischen Bauarbeiter in der Wohnungslosenunterkunft bis zum im Nachtbus schlafenden Selbstständigen handelt es sich um eine sehr diverse Gruppe. Sie alle leben in einer prekären Situation, doch gibt es auch hier Abstufungen, so ist zum Beispiel ein Wohnheimplatz sicherer als die Straße und bietet mehr Möglichkeit zur Erholung. Wer ausgeruht ist und sich nicht ständig um einen Schlafplatz Gedanken machen muss, kann wiederum anspruchsvollere Jobs ausführen.

Am unteren Ende dieser Hierarchie stehen diejenigen, die auf der Straße leben und sich mit Suppenküchen und Gelegenheitsarbeiten gerade so über Wasser halten. Bei ihren Jobs handelt es sich meistens um Schwarzarbeit, einen Ausweg aus der Wohnungslosigkeit bietet ihre Arbeit in keinem Fall. Oft handelt es sich um Menschen ohne Arbeitserlaubnis, sie sind der Überausbeutung durch die Arbeitgeber ausgeliefert. Im Jahr 2018 machte ein Düsseldorfer Paketunternehmen Schlagzeilen, das gezielt ausländische Wohnungslose als billige Arbeitskräfte angeworben hatte. Nicht selten kommt es auch vor, dass beispielsweise auf dem Bau arbeitende Wohnungslose auf ihren Baustellen wohnen – für den Arbeitgeber ein willkommener Wachdienst zum Nulltarif. Gibt es gerade keine Arbeit, gleicht ihr Alltag dem anderer Wohnungsloser. Um für Essen, Schlafplatz und Schutz vor der Kälte zu sorgen, schaffen sie sich brüchige Routinen zwischen Teestuben, Notübernachtungen und Straße. Die Schließzeiten der Notübernachtungen und der ständige Stress, der mit der Obdachlosigkeit einhergeht, machen es ihnen sehr schwer, einen besser bezahlten Job zu finden.

Wer einen Platz im Wohnheim hat oder bei Freund/innen übernachten kann, steht besser da und kann mehr oder weniger regulären Jobs nachgehen. In einer von mir im vergangenen Jahr durchgeführten Interview-Studie wurden beispielsweise Warenverräumer, Essenslieferanten und Putzkräfte befragt. Doch auch diese mehr oder weniger regulären Jobs bieten oft keine realistische Möglichkeit, die Wohnungslosigkeit zu überwinden. Die Löhne sind schlicht zu niedrig, um die Miete in einer Großstadt bezahlen zu können. Dazu kommen bürokratische Hürden, die für viele Wohnungslose ein Problem darstellen: Schufa-Einträge oder fehlende Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen sorgen dafür, dass sie bei der Bewerbung auf eine Wohnung sofort aussortiert werden.



Wohnungslosigkeit trifft nicht nur Transferleistungsbezieher/innen und Menschen ohne Einkünfte. Laut Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe sind immer mehr – teilweise sogar in Vollzeit beschäftigte – Erwerbstätige betroffen, weil das Einkommen auf dem „freien Wohnungsmarkt“ nicht für die Miete reicht. Foto: Matthias Coers

So unterschiedlich die Lebensumstände der arbeitenden Wohnungslosen sind, so unterschiedlich ist auch die Unterstützung, die sie benötigen. Für die meisten von ihnen ist es angesichts des Wohnungsmarkts nicht möglich, ihre Wohnungslosigkeit aus eigener Kraft zu überwinden. Dennoch gibt es kaum spezifische Hilfsangebote, das Hilfesystem ist nicht auf die Bedürfnisse arbeitender Wohnungsloser ausgerichtet. So müssen Menschen mit eigenem Einkommen für die Wohnungslosenunterkünfte selbst zahlen. Bei teilweise über 1.000 Euro im Monat für einen Platz im Mehrbettzimmer bleibt wenig Geld übrig, um Geld für eine Kautions- oder Mietzahlungen zu sparen. Sozialarbeiter/innen können zwar bei der Wohnungssuche unterstützen, doch auch sie scheitern oft daran, dass es viel zu wenig günstige Wohnungen gibt.

### Bankrotterklärung der Regierenden

Das Berliner Housing First-Projekt geht in eine richtige Richtung, ist aber auch darauf angewiesen, dass private Vermieter bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen und bleibt deshalb ein Tropfen auf den heißen Stein. In seinem momentanen Zustand kann das Hilfesystem Wohnungslosigkeit nicht effektiv bekämpfen. Es ist oft kaum mehr als ein Feigenblatt für die katastrophale Wohnungs- und Sozialpolitik der Regierungen in Bund und Ländern. Wohnungslosigkeit, ob mit Arbeit oder ohne, ist eine Katastrophe für die Betroffenen. Die Lebenserwar-

tung eines Obdachlosen liegt deutlich unter dem Durchschnitt. Viele der Befragten berichten von massivem psychischem und physischem Stress, der mit ihrer Situation einhergeht.

Die zunehmende Zahl der arbeitenden Wohnungslosen ist auf die verhängnisvolle Kombination sehr hoher und weiter steigender Mieten bei gleichzeitig geringen und unregelmäßigen Einkommen zurückzuführen. Um die Zahl der arbeitenden Wohnungslosen zu verringern, muss diese Zange aufgelöst werden, die die Betroffenen von zwei Seiten bedrängt. Einerseits müssen die Rechte von Arbeitnehmer/innen gestärkt und die Ausbeutung im prekären Sektor eingeschränkt werden. Mindestlohn- und Arbeitsschutzgesetze müssen überwacht und eingehalten, gute Löhne und Tarifverträge durchgesetzt werden. Außerdem darf eine Arbeitserlaubnis nicht vom Aufenthaltsstatus abhängen. Wer offiziell nicht arbeiten darf, ist der Ausbeutung in Schwarzarbeit schutzlos ausgeliefert.

Andererseits muss der Spekulation mit Wohnraum ein Riegel vorgeschoben werden. Der private, profitorientierte Wohnungsmarkt ist die Hauptursache, die der Obdachlosigkeit zugrunde liegt. Kurzfristig würde ein Mietendeckel helfen, dass sich auch Geringverdiener/innen eine Wohnung leisten können. Mittelfristig müssen der staatliche Wohnungsbau massiv ausgeweitet und die Immobilienkonzerne enteignet werden. Erst wenn die Wohnraumversorgung in öffentlicher Hand ist, lässt sich das Menschenrecht auf eine Wohnung für alle umsetzen. ●





# Wohnungsbau statt Wirtschaftskrieg

Die Aufrüstungs- und Sanktionspolitik der Bundesregierung  
treibt Verarmung und Wohnungsnot weiter voran

Von Sevim Dağdelen

**Das Misstrauen gegenüber der planlosen und inkompetenten Politik der Bundesregierung wächst. Das Zutrauen in die Ampel, die Probleme im Land lösen zu können, sinkt. Nur noch jeder Fünfte ist mit der Arbeit von Kanzler Olaf Scholz (SPD) zufrieden, seine Partei ist laut ARD-Deutschlandtrend im Dezember auf 14% abgestürzt.**

Das kann nicht verwundern, wird doch der Takt der Hiobsbotschaften – ob bei Wirtschaft oder Wohnungsmarkt, bei Bildung oder am Bau – immer dichter. Die deutsche Wirtschaft rechnet für 2024 mit einer Fortsetzung der „ökonomischen Schockstarre“. Nicht einmal jedes vierte Unternehmen erwartet angesichts hoher Energiepreise einen Aufschwung, so das Ergebnis einer Befragung von mehr als 2.000 Betrieben im Dezember. Die Industrieproduktion ist auf Talfahrt, das Land marschiert in die Rezession.

Besonders hart betroffen war laut Erhebungen des Statistischen Bundesamts im Oktober der Maschinenbau mit einem Minus von 6,3%. In der energieintensiven Chemieindustrie ging die Produktion um 2% zurück, bei Metallerzeugnissen waren es minus 1,2%, bei Glas, Glaswaren und Keramik minus 0,6%. Es liegt auf der Hand, dass die hohen Energiepreise als Folge der Wirtschaftssanktionen der Ampel-Regierung gegen Russland mitverantwortlich für das Desaster und die drohende Deindus-

trialisierung Deutschlands sind. Das Wirtschaftsministerium von Robert Habeck (Bündnis 90/Die Grünen) setzt auf Realitätsverweigerung und meint lapidar, für den Rückgang der Produktion in der Industrie im Oktober „dürften Brücken- und Ferientage eine gewisse Rolle gespielt haben“.

## Wohnungen und Bildung sind „Nebensache“

Doch das ist nicht alles. Das UN-Kinderhilfswerk UNICEF moniert, dass in Deutschland im Verhältnis zur Wirtschaftskraft so wenig in Grundschulen investiert wird, wie in fast keinem anderen Land in Europa. Die Folgen der falschen politischen Prioritätensetzung sind an der Pisa-Studie abzulesen. In Mathematik, Lesen und Naturwissenschaften schneiden die Schülerinnen und Schüler in Deutschland so schlecht ab wie nie zuvor. Rund ein Drittel der deutschen 15-Jährigen hat in mindestens einem der drei getesteten Felder nur sehr geringe Kompetenzen. Etwa jeder Sechste hat in allen drei Bereichen deutliche Defizite.

Längst ist von derartigen Negativergebnissen niemand mehr überrascht, und kaum einer glaubt an einen Neustart in der Bildung. Von einer konzertierten Aktion, qualifizierte Lehrkräfte zu gewinnen, kann keine Rede sein. Ein Masterplan gegen Bildungsarmut, wie ihn die Gewerkschaft Erziehung Wissenschaft (GEW) fordert? Fehlanzeige. Die Kultusminister der Länder wollen erst einmal beraten, die Ampel-Regierung im Bund kürzt beim Bafög für Schüler und Studenten. Die natio-

nale Katastrophe in der Bildung wird ausgesessen und absehbar verschlimmert.

Nicht besser der Bereich Wohnen: 5,5 Millionen Bürgerinnen und Bürger in Deutschland können wegen der hohen Energiepreise ihre Wohnung oder ihr Haus nicht richtig heizen. Das sind doppelt so viele wie 2021, also vor dem Wirtschaftskrieg der Ampel gegen Russland. Und man muss davon ausgehen, dass es 2024 noch mehr Menschen sein werden, die nicht mehr angemessen heizen oder sich ausreichend Lebensmittel kaufen können. Während die Bundesregierung immer betont, Steuererhöhungen abzulehnen, werden 2023 die normalen Leute tatsächlich mit 23 Milliarden Euro an Mehrabgaben und Steuern belastet. Die neuerliche Erhöhung der Energiekosten kommt mit Ansage. Die „dritte Miete“ wird zunehmend zur Kostenfalle.

Dabei ist mittlerweile bereits jetzt schon von den 21 Millionen Mieterhaushalten über ein Drittel durch ihre Wohnkosten überlastet. 3,1 Millionen Haushalte müssen für Kaltmiete und Heizkosten mehr als 40% ihres verfügbaren Einkommens aufbringen, 4,3 Millionen Haushalte 30 bis 40%.

Die Wohnungskrise spitzt sich weiter zu. Die Mieten steigen immer weiter, Immobilienpreise werden unbezahlbar, der Neubau ist eingebrochen und eine Besserung ist nicht in Sicht. Dabei fehlen inzwischen bundesweit mehr als 700.000 Wohnungen, vor allem Sozialwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen. Von den noch verbliebenen 1,1 Millionen Sozialwohnungen fallen jährlich 45.000 aus der Bindung. Der Bestand an Sozialwohnungen nimmt also immer weiter ab, auch weil die Bundesregierung ihre eigenen Neubauszusagen nicht einhält.

Dabei ist die Bundesregierung angetreten, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen. Das Ziel wurde 2022 wie 2023 dramatisch verfehlt und für den Rest der Legislaturperiode kurzerhand gleich ganz kassiert. Von den 2022 rund 295.000 neu gebauten Wohnungen sind weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen, weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen. 2023 sind die Zahlen noch einmal um ein Drittel nach unten gegangen.

Wenn etwas dank der Ampel-Prioritätensetzung steigt, dann sind es die Mietpreise. Bei inserierten Bestandswohnungen stiegen die Mieten 2022 demnach um bundesweit durchschnittlich 4% auf 9,66 Euro/qm nettokalt. In Großstädten sogar auf 12,23 Euro. In den acht größten Städten Deutschlands – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig – enthält mittlerweile fast

jeder dritte neu abgeschlossene Mietvertrag eine Indexierung, mit der inflationsbedingte Preissteigerungen direkt auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können.

Die Wohnungskrise ist nicht nur sozialpolitisch ein Skandal, sie muss auch wirtschaftspolitisch alarmieren. Unternehmen können immer öfter Stellen nicht besetzen, weil neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Ort des Betriebes keine bezahlbare Wohnung finden und angesichts dramatisch gestiegener Baulandpreise auch kaum noch ein Eigenheim errichten können. Wer als Krankenschwester oder Polizist beschäftigt ist, braucht in Innenstädten nach Wohnungen schon gar nicht mehr zu suchen, wenn dort die Mieten den Großteil des Monatsverdienstes auffressen.

Notwendig sind massive öffentliche Investitionen in den Neubau bezahlbarer Wohnungen und die energetische Sanierung des Bestands. Der Deutsche Mieterbund mahnt an, den Bestand an Sozialwohnungen bis zum Jahr 2030 von aktuell noch 1,1 Millionen auf mindestens 2 Millionen Wohnungen aufzustocken. Dafür müssten pro Jahr deutlich mehr als 100.000 Sozialwohnungen fertiggestellt werden. Von einem größeren Angebot an Sozialwohnungen würde am Ende auch der Bund profitieren, denn angesichts der steigenden Mietpreise legen auch die Zahlungen der Jobcenter an Bürgergeldempfänger/innen für deren Unterkunft stark zu.

### Nur die Kriegswirtschaft boomt

Zur Umsetzung der Ziele in dieser Legislatur bräuchte es laut Mieterbund Finanzmittel in Höhe von 50 Milliarden Euro – das entspricht den deutschen Steueraufwendungen für die Ukraine bzw. der Hälfte des sogenannten „Sondervermögens“ für die Aufrüstung der Bundeswehr, das Kanzler Scholz Ende Februar quasi über Nacht nach dem Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine aufgelegt hat.

Aber es fehlt der politische Wille für eine neue Prioritätensetzung im Sinne der Bürgerinnen und Bürger in Deutschland. In praktisch allen Ressorts kürzen die Ampel-Koalitionäre den Etat für 2024, beim Militär gibt es dagegen dramatische Zuwächse. Auf unglaubliche 90 Milliarden Euro belaufen sich die Ausgaben für Rüstung und Waffen in diesem Jahr. Die Waffengeschenke für die Ukraine wurden auf 8 Milliarden Euro verdoppelt – für die sinnlose Verlängerung eines längst verlorenen Krieges.

Im Dezember betonte Verteidigungsminister Boris Pistorius (SPD), der Deutschland bis Ende des Jahrzehnts „kriegstüchtig“ machen will, im Interview mit der Wochenzeitung *Die Zeit* die ungeheuren Rüstungsfortschritte: „Allein in diesem Jahr haben wir bisher 40 Rüstungsprojekte dem Bundestag zur Genehmigung vorgelegt, die 25 Millionen Euro oder mehr kosten – wenn es gut läuft, kommen bis Jahresende noch 15 dazu. Im nächsten Jahr können wir vielleicht sogar dreistellig werden.“ Zum Vergleich: Die dem Bundesfinanzministerium unterstehende Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat 2023 bis September ganze 42 bundeseigene Wohnungen fertiggestellt. Bis Ende des Jahres sollte die Zahl vielleicht sogar dreistellig werden, hieß es damals.

Es liegt auf der Hand. Bei Fortführung der ungeheuren Aufrüstung, den teuren Waffen- und Finanzhilfen an die Ukraine und der selbstschädigenden Wirtschaftssanktionen gegen Russland wird die Wohnungskrise in unserem Land größer, nicht kleiner. Es ist Zeit für einen Kurswechsel, für Wohnungsbau statt Wirtschaftskrieg. ●



Foto: www.sevimdagdelen.de

**Sevim Dağdelen** ist Mitglied des Deutschen Bundestages und gehört dem „Bündnis Sahra Wagenknecht“ (BSW) an.



# Berlin braucht einen Signa-Untersuchungsausschuss

Die Versäumnisse der Landesregierung beim Umgang mit den Kaufhausplänen der jetzt insolventen Holding müssen lückenlos aufgeklärt werden

Von Katalin Gennburg

**Dreieinhalb Jahre nach Unterzeichnung des Deals zwischen dem Land Berlin und der Signa-Holding ist der richtige Moment für einen Rückblick und eine Bestandsaufnahme, nachdem im Dezember 2023 das Kartenhaus des Multimilliardärs René Benko final zusammenbrach. Wir erinnern uns: 2018 betrat Benko mit seiner Signa in Berlin die Bühne und verkündete im Sommer 2020 große Pläne für seine Kaufhaus-Standorte und erpresste das Land mit der Forderung nach massiven Zugeständnissen zum Um- und Neubau der Warenhäuser, nachdem er Galeria-Karstadt-Kaufhof erworben hatte. Mitten in der Pandemie und im Angesicht von Lockdowns und drohenden Masseninsolvenzen im Einzelhandel verlangte der „Selfmade-Milliardär“ umfassende Zusagen für Baurechte an Warenhausstandorten.**

Diese überzogenen Forderungen, z. B. für mehrere Hochhaustürme am Kurfürstendamm und überdimensionierte Wiederaufbauphantasien am Hermannplatz, erkaufte sich der damals bereits wegen Korruption in Österreich vorbestrafte Immobilienmogul gegen dreijährige Arbeitsplatzgarantien für die Warenhausbeschäftigten, mit Zustimmung der Gewerkschaft ver.di. Ein zunächst geheimer Letter of Intent regelte die Verabredungen und ein zähes Ringen von einzelnen Akteur/innen gegen diese begann.

Was heute in allen Zeitungen zu lesen ist, wurde damals noch als Vermutung ausgesprochen: Ein Immobilienspekulant ist auf seiner Shoppingtour lediglich an den hochwertigen Innenstadtgrundstücken interessiert und will diese Premiumlagen, meist mit ÖPNV-Anbindung, als profitable Hochhausstandorte verwerten. Der Jahreswechsel 2023/2024 brachte dann ein Feuerwerk an News: Für alle großen Signa-Sparten wurden Insolvenzverfahren eröffnet. Die Versteigerung

des Inventars der Wiener Zentrale läuft bereits, die Privatvilla von Benko soll gepfändet werden, und in Österreich wird ein Untersuchungsausschuss zu Signa gefordert. Alle Baustellen der Signa stehen still, hochrangige Manager wurden wegen Missmanagement gefeuert.

## Andere handeln – Berlin nicht

Bereits im Herbst hatte sich der Wind in der Debatte gedreht, und so forderte der Deutsche Städtetag, dass die betroffenen Kommunen bei der Insolvenz Mitsprache und Zugriff auf die Gebäude bekommen. Der Oberbürgermeister von München, Dieter Reiter (SPD), verfügte einen Baustopp für alle Baustellen der Signa und das Einfrieren aller angeschlossenen Verfahren mit der klaren Botschaft, dass der Leerstand und mögliche Verwahrlosung ein „Worst Case Szenario“ sind, das im Sinne der Stadt abgewendet werden müsse.

Ganz anders hingegen die Wirtschafts-senatorin und Noch-Vorsitzende der Berliner SPD, Franziska Giffey, die im Dezember lediglich mitteilte, „die Lage ist ernst“ und welche konkreten Auswirkungen die neuen Insolvenzen und angestrebten Sanierungsverfahren hätten, könne noch nicht abschließend beantwortet werden.

Warum eigentlich werden deutschlandweit Vorkaufsrechtssatzungen erlassen, um Warenhausgrundstücke als Kern stadtbildprägender Geschäftsstraßen zu sichern und die Nahversorgung der Menschen zu planen, nur nicht in der Hauptstadt? Eine Senatsverwaltung für Wirtschaft müsste doch der Ort sein, wo Investoren und deren Aktivitäten in der Stadt nebst ihren Auswirkungen unter die Lupe genommen werden. Dann hätte man feststellen können, dass die Signa Holding GmbH – eine intransparente Briefkastenkonstruktion, die in hunderte Unterfirmen verschachtelt ist und teilweise in Steuerparadiesen ihren Sitz hat

– immer einem Ziel diene: Geld für die Benko-Familienstiftung abzuwerfen und die Grundstückspreise in den Städten so hochzutreiben, dass alle anderen Spekulant/innen auch was davon haben.

Ja, es wäre Aufgabe des Senats, die Stadt und den kleinen Einzelhandel vor einem Aderlass zu schützen, denn die hochgetriebenen Bodenpreise durch Überbewertung der Warenhäuser und Grundstücke am Immobilienmarkt gehen zulasten der kleinen Betriebe, die sich die explodierenden Gewerbemieten längst nicht mehr leisten können. Befördert werden Bodenspekulanten, die darauf warten, dass Boden mehr Wert ist und sie damit zocken können. Deshalb ist die Immobilienwirtschaft auch ein Einfallstor für Kriminelle. So wurde jüngst bekannt, dass der Ex-Signa-Manager Timo Herzberg auch gehen musste. Der ist mit 60% an einer deutschen Gesellschaft namens Havit beteiligt, einem Anbieter von Spa- und Fitnessstudio-Dienstleistungen, und hat vermutlich nicht zufällig Flächen in Signa-Gebäuden zu marktunüblichen, sehr günstigen Konditionen gemietet.

Als Herzberg vor zwei Jahren Franziska Giffey zur Bürgermeisterwahl gratulierte, hätte diese aber längst wissen müssen, wie



Foto: Ben Gross

**Katalin Gennburg** ist stadtpolitische Sprecherin der Fraktion Die Linke im Berliner Abgeordnetenhaus. 2016 errang sie erstmals ein Direktmandat im Wahlkreis Treptow-Köpenick 1, das sie 2021 und 2023 verteidigte.



Auch am Alexanderplatz wollte der wegen Korruption vorbestrafte „Selfmade-Milliardär“ Benko hoch hinaus – nun ist das Kartenhaus eingestürzt. Foto: Matthias Coers

die Profite der Signa zustande kommen und welcher Schaden dadurch im Land entsteht. Die Finanznachrichtenagentur Bloomberg hatte bereits im Frühjahr 2021 harte Kritik am Geschäftsmodell des Immo-Imperiums von Benko geübt und auf der Grundlage von hunderten Firmenunterlagen die Überbewertungen der Immobilien nachgewiesen. Spätestens als im September 2022 die Anleihekurse fielen und die Ratingagentur Creditreform die Signa herabstufte, hätte das in der Wirtschaftsverwaltung auffallen müssen. Im Sinne der Sicherung der Nahversorgung und der vielen tariflich gesicherten Arbeitsplätze in den Warenhäusern hätte ebenfalls spätestens 2023 im gesamten Roten Rathaus bekannt sein müssen, dass Benko den Warenhauskonzern ausschachtet, indem die Retailsparte (Warenhäuser) als Goldschatulle der Real Estate Sparte (Immobilienentwicklungen) immer wieder hunderte Millionen Wirtschaftshilfen aus Steuergeldern bekam und diese dann direkt an die Aktionäre ausschüttete, statt die Warenhäuser zu sanieren oder den Beschäftigten Boni auszuzahlen.

Dass die Warenhäuser viel zu hohe Mieten an die Signa zahlen müssen und auch deshalb überhaupt nicht gut wirtschaften können, ist seit 2020 bekannt. Während der Warenhauskonzern früher noch mit 130 Millionen Euro Eigenkapital abge-

sichert war, gönnt Benko den Warenhäusern in ganz Deutschland eine Absicherung von gerade mal einer Million Euro – das entspricht in etwa dem Wert einer gut laufenden Würstchenbude.

### Aufwertungsphantasien

Verständlicherweise sind die Beschäftigten voller Sorge, Berliner Gewerkschafter/innen pochen noch immer auf die Verabredungen aus dem Letter of Intent, während beispielsweise in Kaiserslautern Gewerkschafter/innen und Beschäftigte mutig über genossenschaftliche Modelle zur Sicherung des Weiterbetriebs mit der Stadtverwaltung diskutierten oder in Niedersachsen sogar die Besetzung der Warenhäuser in Betracht ziehen. In Cottbus, Rostock und Hanau kaufen die Gemeinden die Warenhäuser in den Innenstädten zurück, um „Stillstand“ und „Verwahrlosung“ zu verhindern, und in Hamburg drohte die SPD-Bausenatorin vor Bekanntwerden der Insolvenz sogar mit Abriss des unfertigen Elbtowers, wenn Benko ihn nicht weiterbaut.

Aktuell läuft die Zerschlagung des Konzerns und unklar ist, was davon übrig bleibt, wenn die nächsten Verwerter in Form internationaler Hedgefonds kommen. Die Luxuspartie ist für eine gut austarierte Querfinanzierung innerhalb des Konzerns bereits verloren, denn Luxushäuser wie das KaDeWe gehören be-

reits zu 50,1% der thailändischen Central Group und eine Übernahme der restlichen Anteile ist zu erwarten. Das hochwertige Grundstück am Tauentzien war bis Frühjahr 2023 zu 100% in den Händen der Signa und ging dann zu 49,9% an die Central Group. Dass hier ein Preis aufgerufen wurde, der von Expert/innen als sehr gering eingeschätzt wird, kann als Beleg für die generelle Überbewertung der Immobilien herangezogen werden.

Benko dürfte das egal sein und seinen Immo-Freunden, die von Bodenpreisexplosionen und Überbewertungen massiv profitiert haben, ebenfalls. Doch was sagt eigentlich die Wirtschaftsverwaltung dazu und was bedeutet das für den vielbeschworenen „Standort Berlin“? Oder waren Benkos Pläne in Wahrheit genau das, was die SPD in Berlin als Stadtplanungsparadigma seit Jahrzehnten predigt: Die gezielte Aufwertung der Stadt zur Ansiedlung von Besserverdienenden mittels Inwertsetzung und Verdrängung – besonders in Stadtteilen, die als „migrantisch“ gelesen werden, wie etwa am Hermannplatz in Neukölln oder am Leopoldplatz im Wedding.

Jetzt ist klar: Berlin muss Vertrauen wieder herstellen – auch in den Wirtschaftsstandort – und viele offene Fragen beantworten, und deshalb braucht es einen Untersuchungsausschuss! ●



# Umdenken statt abreißen

Breites Bündnis fordert den Erhalt eines Verwaltungsgebäudes in Schöneberg

Von Florine Schüschke, Lilith Unverzagt und Timo Panzer

**Das Hochhaus An der Urania 4-10 in Berlin-Schöneberg ist ein vom Berliner Architekten Werner Düttmann 1964-67 erbautes Verwaltungsgebäude. Direkt an der Kreuzung Kurfürstenstraße/An der Urania gelegen, ist es eine Ikone der West-Berliner Architektur der 60er Jahre, die nun droht, verloren zu gehen. Obwohl es im Eigentum des Landes Berlins ist, soll das Gebäude ab Januar 2024 abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.**

Im Hinblick auf die Klimakrise ist das nicht mehr zeitgemäß – der Abriss eines statisch funktionsfähigen Hochhauses aus Stahlbeton zugunsten der Errichtung eines neuen Hochhauses grenzt an Absurdität und stellt die politischen Entscheidungen in einer Stadt, die bis 2045 klimaneutral sein will, erneut auf den Prüfstand. In Fachkreisen herrscht längst Einverständnis darüber, dass auch Gebäude aus den 60er und 70er Jahren, die besonders häufig von Abrissen bedroht sind, zum baukulturellen Erbe zählen.

Im Oktober 2023 gründete sich die Initiative an.ders Urania und setzt sich für den Erhalt des Hochhauses ein. Sie besteht aus rund 20 Mitgliedern aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur, Soziologie und Kunst. Um den Abriss zu verhindern, startete die Initiative eine Petition, die sich an die Entscheidungsträger/innen wendet und zum Handeln aufruft. Der Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Christian Gaebler (SPD), Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt und die Geschäftsführerin der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), Birgit Möhring, die das Gebäude verwaltet, werden aufgefordert, den sofortigen Stopp des maschinellen Rückbaus zu veranlassen.

Weiterhin fordert die Initiative in der Petition, die Liegenschaft zu einem Fall von übergeordneter städtischer Bedeutung zu machen. Drittens wird die Veranlassung

einer Umbauplanung gefordert. In einem ersten Schritt sollte dabei aus dem für das Grundstück geplanten Realisierungswettbewerb für den Neubau ein zweistufiger Wettbewerb zur Umnutzung des Gebäudes gemacht werden.

## Abriss ökologisch nicht vertretbar

Zu den Unterstützer/innen der Initiative gehören u.a. Organisationen wie Architects for Future, die Architektenkammer Berlin, der Landesverband Berlin des Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) und die Deutsche Umwelthilfe. Ihre Unterstützung hat nicht zuletzt ökologische Grundlagen: Einer der zentralen Aspekte der notwendigen Bauwende ist die Ressourcenschonung durch den Erhalt von bestehenden Gebäuden.

Der Bausektor ist laut Uno-Berichten derzeit verantwortlich für etwa 37% der weltweiten Treibhausgasemissionen. Jede Sekunde werden in Deutschland über 7,3 Tonnen Bauabfälle produziert. Alle fünf Tage werden weltweit so viele Gebäude neu gebaut, wie auf einer Fläche von Paris Platz finden. Aus Gründen der Nachhaltigkeit muss daher dringend begonnen werden, die vorhandene Bausubstanz konsequent zu erhalten, zu ertüchtigen und umzunutzen. Um Berlins Klimaziele einzuhalten, wäre es notwendig, den Bausektor mit einzubeziehen und große Mengen an CO<sub>2</sub> in Bestandsgebäuden gespeichert zu lassen, statt es durch Abrisse freizusetzen. Im Gebäude an der Urania 4-10 könnten konkret 13 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden, wie die Initiative vorrechnet. Abriss und Neubau führten zu einem mindestens doppelt so hohen *Global Warming Potential* wie ein Umbau des Gebäudes, denn 80-85% des CO<sub>2</sub> sind im Rohbau des Bestandsgebäudes gespeichert, und würden bei einem Umbau nicht in die Atmosphäre freigesetzt werden.

Dem Abriss skeptisch gegenüber zeigt sich außerdem das Baukollegium Berlin, das als Gremium, bestehend aus sechs

unabhängigen Expert/innen, die Senatsbaudirektorin beratend unterstützt. Dieses Gremium empfahl bereits im Juli 2023 die Ausschreibung einer Machbarkeitsstudie, um die Weiternutzung des Gebäudes an der Urania 4-10 zu prüfen. Eine entsprechende Studie wurde jedoch nie offiziell ausgeschrieben. Die Initiative hat daraufhin eine alternative Machbarkeitsstudie erstellt, die Umnutzungskonzepte aufzeigt und die Positionen der BIM über die Notwendigkeit eines Neubaus entkräftet.

In der alternativen Machbarkeitsstudie untersucht die Initiative in drei Varianten, wie die Urania 4-10 umgebaut werden kann. Bei einer Umnutzung könnten durch die freie Grundrissgestaltung im Skelettbau sowohl kleinteilige und großflächige Gewerbe-Nutzungen sowie Wohnnutzungen unterschiedlicher Größe realisiert werden. Die in der Studie erarbeiteten Varianten untersuchen ebenfalls, ob und wie der Bestand nachverdichtet werden könnte. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass die von der BIM in dem Neubau angestrebte Erhöhung der Geschossfläche um 6.000 qm auch mit einer Nachverdichtung des Bestandes erreicht werden könnte.

Weiterhin wird von der BIM als Eigentümerin als Argument für den Abriss die Schadstoffbelastung mit der Bauchemikalie PCB herangezogen. Auch hier zeigt die Initiative in der Machbarkeitsstudie Möglichkeiten auf, die Restbelastung des Schadstoffs im entkernten Rohbau zu versiegeln. Dietrich Mehrhoff vom Sachverständigenbüro LandPlus und Martin Hofmann, unabhängiger Schadstoffgutachter, bestätigten der Initiative, dass PCB grundsätzlich sanierbar sei und auf Grundlage des bisherigen für das Gebäude vorliegenden Schadstoffgutachtens

**Florine Schüschke, Lilith Unverzagt und Timo Panzer** gehören zur Initiative „an.ders Urania“, die sich für den Erhalt des Hochhauses An der Urania 4-10 in Berlin-Schöneberg einsetzt. Im Internet: andersurania.org



Umbau statt Abriss fordert die Initiative an.ders Urania, unterstützt u.a. von Architects for Future, der Architektenkammer Berlin, dem Landesverband Berlin des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten und der Deutschen Umwelthilfe. Foto: Matthias Coers

keine Abrissforderung für das Gebäude abgeleitet werden könne.

Aktuell werden in einer laufenden Schadstoffsanierung alle Hauptquellen und ein Großteil der Nebenquellen des Schadstoffs entfernt, wodurch sich seine Menge im entkernten Rohbau deutlich verringert. Die Initiative fordert nach der Beendigung der Schadstoffsanierung eine erneute, umfängliche Untersuchung des Gebäudes in Bezug auf die verbliebene Schadstoffbelastung und die Beauftragung weiterer Gutachten, die statt eines Abrisses die Möglichkeiten der Sanierung des Gebäudes prüfen.

### Generelles Umdenken erforderlich

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die BIM halten sich, was einen Erhalt des Gebäudes angeht, jedoch weiterhin bedeckt und schieben sich gegenseitig die Karten zu. Die Federführung

liege bei der BIM, heißt es seitens der Senatsbauverwaltung. Die Verantwortlichen bei der Senatsverwaltung lassen damit außen vor, dass sie selbst die Liegenschaft zu einem „Fall übergeordneter städtischer Bedeutung“ machen könnten, wie in der Petition der Initiative gefordert wird. In diesem Fall könnte die Senatsverwaltung selbst die Entscheidung zum Umbau treffen und sie läge nicht mehr bei der verwaltenden BIM.

Die BIM hingegen findet immer neue Gründe für die Notwendigkeit eines Abrisses. Während der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 4. Dezember gab Senator Gaebler an, dass die BIM derzeit die statische Tragfähigkeit des Gebäudes prüfe. Jedoch ließ er auch hier offen, ob ein entsprechendes Gutachten bereits abgeschlossen sei und zu welchem Ergebnis es kam. Ebenso ließ er die Frage nach

dem genauen Zeitplan des geplanten Abrisses unbeantwortet.

Ob das Gebäude zum Datum des Erscheinens dieses Heftes noch steht, bleibt daher ungewiss. Nichtsdestotrotz ist ein Umdenken vonseiten der Stadtverwaltung in Fragen von Abrissen überfällig, vor allem wenn es sich um öffentliche Gebäude handelt. Der Protest gegen die Abrisspläne von Gebäuden wird immer häufiger und lauter. Dass an der Urania 4-10 eine Prüfung des Bestandserhalts bisher nicht veranlasst wurde, „ist unverständlich und auch nicht hinnehmbar – gerade vor dem Hintergrund, dass dem Land Berlin als Eigentümer der Liegenschaft hier eine besondere Vorbildrolle zukommt,“ wie das Baukollegium Berlin im November erklärte. Die Initiative an.ders Urania ruft daher weiterhin dazu auf, die Petition zum Erhalt des Gebäudes auf [change.org](https://change.org) zu unterschreiben. ●





# Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zur Wohnungsbewerbung und Anbahnung von Mietverträgen

Von Rechtsanwalt Jan Becker

**Ich habe einige Onlineanzeigen für Wohnungsangebote gefunden. Wenn ich mich dafür interessiere, werde ich online direkt dazu aufgefordert, mich für eine Besichtigung anzumelden und ein Bewerbungsformular auszufüllen. Ist das überhaupt zulässig? Ich finde, meine persönlichen Daten gehen den Vermieter noch gar nichts an.**

In der Beratungspraxis hören wir in den letzten Jahren immer wieder davon, dass man sich auf Wohnungen nur noch online bewerben kann. Das alleine ist grundsätzlich erlaubt. Ob man nur für eine Besichtigung schon umfangreiche persönliche Daten abgeben muss, habe ich bis jetzt nicht gesehen oder gehört. Man ist sich ja noch gar nicht sicher, ob man die Wohnung mieten will. Da stellt sich die Frage, wofür der Vermieter die jeweiligen Daten benötigt. Den rechtlichen Rahmen für die Datenerhebung gibt Art. 6 der Datenschutz-Grund-

verordnung (DSGVO). Danach ist die Verarbeitung von Daten nur rechtmäßig, wenn

a) die betroffene Person ihre Einwilligung zu der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten für einen oder mehrere bestimmte Zwecke gegeben hat, b) die Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, erforderlich ist, oder c) zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen notwendig ist. Eine Wohnungsbesichtigung und der Austausch von Informationen zu der Wohnung und den Bedingungen der Vermietung sind solche vorvertraglichen Maßnahmen. Allein für die Besichtigung sind wohl allenfalls der Name und eine Kontaktmöglichkeit zur Terminkoordination erforderlich. Fordert hier der Vermieter schon im Vorfeld mehr Daten, ist das wohl nicht zulässig, andererseits kann es sein, dass Sie schlicht keinen Besichtigungstermin bekommen und nie wieder etwas von dem Vermieter hören, wenn Sie nicht weitere Daten abgeben. Die Praxis ist

oft schwieriger als der Gesetzestext das vorzugeben scheint.

**Was kann ich tun, wenn ich einen Mietvertrag zur Unterschrift vorgelegt bekomme und darin Passagen finde, die ich ungerecht finde?**

In der Praxis läuft es sehr oft so, dass man einen Mietvertrag mit sehr viel Text vorgelegt bekommt und nur sehr wenig Zeit bleibt, um diesen zu unterschreiben oder gar vorher prüfen zu lassen. Unterschreibt man nicht rechtzeitig, wird die Wohnung an andere vergeben. Fragt man zu einzelnen Textpassagen kritisch nach, bekommt man nicht selten die Antwort, dass der Text nicht weiter verhandelt wird, es gäbe ja genug andere Interessenten. Das erzeugt oft sehr hohen Druck auf Mieterseite und es besteht das Risiko, dass man einen sehr nachteiligen Vertrag unterzeichnet.

Hier auf alle Einzelheiten einzugehen, würde Stoff für ganze Bücher geben. Als ersten Rat kann ich Ihnen mitgeben, dass sich

viele nachteilige Regelungen aus einem Mietvertragstext schon per Gesetz als unwirksam herausstellen, so dass man den Vertrag unterzeichnen kann, wenn man damit rechnet, dass einzelne Teile unwirksam sind.

Beispielsweise wäre eine Klausel unwirksam, in der steht „Der Vermieter darf die Wohnung mindestens zweimal jährlich zur Inspektion betreten. Der Mieter ist verpflichtet, den Zutritt zu gewähren.“ Die Unwirksamkeit hat ihre Grundlage im Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, konkret in den §§ 305 bis 310 BGB. Danach unterliegen alle Vertragstexte, die von Vermieterseite vorformuliert sind, rechtlichen Grenzen und können im Einzelfall unwirksam sein, auch wenn Sie den Vertrag unterschrieben haben. Ausnahme: Wenn Ihr Vermieter nur eine oder nur wenige Wohnungen hat, also nach dem Gesetz nicht als Unternehmer angesehen wird, gelten diese rechtlichen Grenzen nicht und man muss vorher konkret die Einzelheiten verhandeln, wenn man nicht vollständig einverstanden mit dem Vertragsinhalt ist. Wenn Ihnen ein Vertragstext vorgelegt wird und Sie dazu Beratungsbedarf haben, rate ich Ihnen, eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.

### **Ich habe mich auf eine Wohnung beworben – nun fordert mich der Vermieter auf, einen Fragebogen auszufüllen. Was darf er fragen?**

Die rechtliche Zulässigkeit von Fragen, die bei der Anbahnung eines Mietvertrages gestellt werden dürfen, ergibt sich aus den Rechten und Pflichten, die mit dem Mietvertrag begründet werden und aus einigen Gesetzen, wie beispielsweise dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) oder der Datenschutz-Grundverordnung

(DSGVO). Wesentliche Pflichten für Mieter/innen aus dem Mietvertrag sind die regelmäßige und rechtzeitige Zahlung der Miete und die Einhaltung der Hausordnung. Deswegen darf der Vermieter Fragen zu Ihrer wirtschaftlichen Situation und zur Anzahl der Personen, die einziehen werden stellen. Diese Fragen müssen dann auch wahrheitsgemäß beantwortet werden.

Nicht zulässig sind Fragen, die Anlass für eine Diskriminierung geben, die nach § 19 Absatz 1 des AGG verboten ist, also Fragen, die auf eine rassistische Benachteiligung, Benachteiligungen wegen der ethnischen Herkunft der Mietinteressenten, auf eine Benachteiligung wegen des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität hindeuten. Allerdings sind nach dem Normtext des § 19 Absatz 3 AGG „Ungleichbehandlungen bei der Vermietung von Wohnraum im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse“ zulässig. Die bloße Frage nach dem Alter oder einer Behinderung deutet dann nicht sofort auf eine verbotene Ungleichbehandlung hin. Sind beispielsweise nur wenige barrierefreie Wohnungen im Haus verfügbar, kann die Frage nach körperlichen Behinderungen durchaus zulässig sein.

Bis jetzt sind mir aus der Beratungspraxis aber keine sehr umfangreichen Fragenkataloge von Vermietern bekannt geworden. Nach meiner Erfahrung werden vor allem Einkommensverhältnisse, Alter und Beruf abgefragt. Die Ungleichbehandlung auf dem Wohnungsmarkt läuft „verdeckt“, was man beispielsweise daran sieht, dass Personen mit nicht deutschen Namen häufig davon berichten, wesentlich schlechtere Chancen auf dem Wohnungsmarkt zu haben. Rechtlich lässt sich diese Art der Ungleichbehandlung schwer nachweisen.

### **Wenn ich eine Wohnung besichtige und dann sehe, dass da etwas nicht funktioniert: Was kann ich dann tun und worauf sollte ich generell achten?**

Wenn Sie eine Wohnung besichtigen, rate ich dazu, möglichst einen Termin bei Tageslicht zu vereinbaren. So bekommen Sie einen Eindruck darüber, wie hell oder dunkel es generell sein wird, wo Sie vielleicht bald wohnen werden. Außerdem erkennt man bei Tageslicht eher verdächtige Verfärbungen an Wänden oder Beschädigungen an Türen und Fenstern, die vielleicht nur mit etwas Farbe überstrichen sind. Nehmen Sie eine Begleitperson mit,



Besichtigen Sie eine Wohnung, tun Sie dies nach Möglichkeit bei Tageslicht. Achten Sie auf Straßenverkehr, Lärm aus der Umgebung oder andere Geräusche. Prüfen Sie auch Toilettenspülung, Lichtschalter und Wasserhähne auf ihre Funktionstüchtigkeit und notieren Sie sich die Mängel, um sie kurz vor Einzug dem Vermieter anzuzeigen.

mit der Sie sich zu Ihren Eindrücken austauschen können. Achten Sie darauf, wie sehr man Straßenverkehr, anderen Lärm aus der Umgebung oder Wohngeräusche aus anderen Wohnungen wahrnimmt. Testen Sie die Toilettenspülung, Lichtschalter, Wasserhähne und eventuell vorhandene Lüftungssysteme. Läuft alles? Wenn nicht, wäre das für mich noch kein Grund, mich direkt nachdrücklich zu beschweren, aber ich würde alle Mängel, die ich sehen kann, unbedingt notieren und spätestens kurz vor dem Einzug bei dem Vermieter anzeigen. Denn wenn man in eine Wohnung einzieht, bei der man bestimmte Mängel schon kennt, aber dann nichts dazu sagt, verliert man sein Recht zur Mietminderung und den Anspruch auf Schadensersatz wegen dieser Mängel. Die Besichtigung dient also auch dazu, anfänglich erkennbare Mängel zu erfassen und gleich nach Unterschrift des Mietvertrages die Beseitigung zu fordern. Je nach Stimmung bei der Besichtigung und je nach Kommunikationsbereitschaft der Hausverwaltung oder des Vermieters kann man natürlich auch schon bei der Besichtigung auf Mängel aufmerksam machen. Sehr kritisch wäre ich bei Verfärbungen an Wänden oder Decken, die auf Schimmelpilz hindeuten.



Foto: Matthias Coers

**Rechtsanwalt Jan Becker** berät in der Beratungsstelle Sonnenallee in Neukölln.





Fragen des Vermieters nach Haustieren müssen Sie wahrheitsgemäß beantworten. Nur kleinere Tiere wie zum Beispiel Hamster, Meerschweinchen oder Kanarienvögel dürfen Sie auch ohne Erlaubnis halten.

### **Welche Fragen muss ich in der Bewerbung beantworten? Darf ich unwahre Angaben machen? Wie ist das mit Haustieren oder Fragen zur Religion?**

Hier ist es, wie man das aus dem Arbeitsrecht und aus veröffentlichten Urteilen kennt: Wenn Fragen rechtlich nicht zulässig sind, darf man tatsächlich lügen. Wird man also nach der sexuellen Orientierung gefragt, so darf man dort lügen. Denn die sexuelle Orientierung hat nichts mit den Rechten und Pflichten aus dem Mietvertrag zu tun (siehe oben, die Antwort zu der Frage im Bewerbungsformular), und eine Relevanz für ausgewogene Siedlungsstrukturen ist auch nicht zu erkennen. Fragen nach Haustieren können relevant sein. Die grobe Faustformel dazu ist, dass Fragen zu Tieren, die größer sind als Katzen (aber auch zu kleinen Hunden) wahrheitsgemäß beantwortet werden müssen. Die Haltung bestimmter Hunde kann von Vermieterseite wirksam untersagt werden, insbesondere wenn die Hunde andere Personen im Haus gefährden oder nachhaltig stören könnten. Kleintiere wie Hamster oder Meerschweinchen darf man ohne Erlaubnis in der Wohnung halten. Deswegen muss man die Haltung dieser Tiere auch nicht im Vorfeld bei der Anbahnung eines Mietvertrages angeben.

### **Welche Unterlagen muss ich bei einer Bewerbung auf eine Wohnung einreichen?**

In der Regel fordern Vermieter Einkom-

mensnachweise, wie zum Beispiel Lohnabrechnungen der letzten drei Monate, den Arbeitsvertrag oder andere Dokumente, anhand derer das durchschnittliche monatliche Einkommen nachgewiesen werden kann. Wenn Sie also selbstständig arbeiten, werden Sie gegebenenfalls den letzten Einkommensteuerbescheid und eventuell aktuelle Rechnungen oder andere nachvollziehbare Darstellungen der aktuellen Einkommenslage verwenden. Außerdem wird meiner Erfahrung nach so gut wie immer eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung gefordert. Das ist eine Erklärung Ihres jetzigen Vermieters, in der ausdrücklich bestätigt wird, dass Sie keine Zahlungsrückstände aus Ihrem Mietverhältnis haben.

### **Mein jetziger Vermieter will mir keine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung für meine Wohnungsbewerbung erteilen, obwohl ich nachweislich keine Mietschulden habe. Habe ich ein Recht auf diese Bescheinigung?**

Leider gibt es nach dem aktuellen Stand der Rechtsprechung kein Recht, also keinen Anspruch auf Erteilung der Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Der Bundesgerichtshof hat diesen Anspruch zuletzt im Jahr 2009 verneint (siehe dazu BGH, Urteil vom 30. September 2009, AZ: VIII ZR 238/08). Die Richter des BGH haben entschieden, dass ein Mieter von seinem ehemaligen Vermieter keine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verlangen kann, wenn

dies nicht mietvertraglich vereinbart ist. Eine solche Verpflichtung besteht auch nicht als mietvertragliche Nebenpflicht gemäß § 241 Abs. 2 BGB. Aber: Sie haben Anspruch darauf, dass der Vermieter Ihnen eine Quittung über die empfangenen Mietzahlungen aushändigt. Fakt ist jedoch, dass nahezu ausnahmslos alle Vermieter eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung fordern. Alternativ können Sie auch die in vielen Ratgeberbüchern zu findende Methode versuchen, alle Kontoauszüge der Mietzahlungen aus dem vorherigen/bestehenden Mietverhältnis vorzulegen. Daten zu anderen Kontobewegungen sollten Sie schwärzen. Lassen Sie sich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten, wenn Sie Fragen dazu haben.

### **Wie ist das mit einer Schufa-Auskunft / Selbstauskunft?**

Schufa ist die Abkürzung für „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“. Dort werden Daten über Personen, die am Wirtschaftsleben teilnehmen, gesammelt, gespeichert und an abfragende Stellen weitergeben. Die Schufa ist keine Behörde, sondern eine zivilrechtlich organisierte Aktiengesellschaft. Ihr Vorgehen und das Geschäftsmodell sind immer wieder umstritten und im Einzelfall kann es sich lohnen, die dort zur eigenen Person gespeicherten Daten zu überprüfen und Ansprüche auf Berichtigung oder Löschung geltend zu machen.

Faktisch bekommt man auf dem freien Wohnungsmarkt allerdings so gut wie nie einen Mietvertrag angeboten, ohne diese Auskunft vorzulegen. Die Auskunft besteht aus Daten, die die Schufa verkauft, wenn die Anfragenden diese Daten im Wirtschaftsverkehr verwenden wollen. Die Schufa-Auskunft enthält Daten über Ihre Bonität oder Kreditwürdigkeit. Sie erhalten damit eine Bewertung darüber, wie wahrscheinlich es nach Information der Schufa ist, dass Sie einen Kredit oder andere Verbindlichkeiten tatsächlich bezahlen können. Privatpersonen können bei der Schufa einmal jährlich eine kostenlose Auskunft erhalten. Die Schufa stellt dafür eine Kopie der personenbezogenen Daten nach Art. 15 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung zur Verfügung. Dieses Schreiben enthält alle Daten, die über die Person bei der Schufa gespeichert sind. Die Forderung des Vermieters zur Vorlage einer Selbstauskunft zu Einkommen und etwaigen Schulden ist legitim und sollte von Ihnen nicht verweigert werden. Denn diese Auskunft betrifft die wesentliche Frage, ob Sie Ihrer Mietzahlungspflicht nachkommen können.

AG Neukölln  
Urteil vom 4. Oktober 2023  
AZ: 14 C 147/22

## Kündigung wegen Zahlungsrückständen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jan Becker

**Bemüht sich ein Mieter, dessen Miete grundsätzlich vom Jobcenter übernommen wird – nach einer beendeten Zwischenumsetzung wegen eines Wohnungsbrandes – das Jobcenter nach Rückzug in die Wohnung zur Wiederaufnahme der Mietzahlungen zu bewegen, kann das berechtigte Interesse des Vermieters an einer ordentlichen Kündigung entfallen, wenn die Zahlung des Jobcenters zwar verspätet, aber noch innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Ziff. 2 Satz 2 BGB erfolgt.**

Nach einem Wohnungsbrand im Spätsommer 2020 musste eine Familie vorübergehend in ein Hostel umziehen. Bis dahin hatte das Jobcenter die Miete direkt an die Vermieterin gezahlt. Im Dezember 2020 konnte die Familie wieder in die Wohnung zurückziehen, das Jobcenter nahm jedoch die Zahlung nicht wieder auf. Im April 2021 mahnte die Vermieterin die Zahlung offener Mieten an. Da die Eltern Analphabeten sind, kümmerten sich ihr Sohn sowie eine Familienhelferin um den Kontakt zum Jobcenter und zu der Vermieterin. Das Jobcenter stellte mehrfach den Ausgleich der ausstehenden Mieten in Aussicht, zahlte aber nicht. Am 15. Juni 2021 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen ausstehender Mieten für Februar bis Juni 2021 und teilweise für Januar 2021 fristlos und hilfsweise ordentlich. Mit ihrer Klage vom 20. Juli 2021 verlangte sie von den Mietern dann die Herausgabe der Wohnung. Nachdem das Jobcenter am 17. August 2021 sämt-

liche offenen Mieten gezahlt hatte, wurde der Rechtsstreit „in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt“ erklärt. Mit einer erneuten Klage vom 19. April 2022 verlangte die Vermieterin jedoch erneut die Räumung der Wohnung, wobei sie sich nunmehr nur noch auf die hilfsweise ordentliche Kündigung stützte. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird gemäß § 569 Abs. 3 Ziff. 2 Satz 2 BGB nur die fristlose Kündigung unwirksam, nicht jedoch automatisch auch die regelmäßig gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung.

Das Amtsgericht Neukölln sah in diesem konkreten Fall jedoch auch keinen Grund für eine ordentliche Kündigung, da das Verschulden der Beklagten an der Entstehung des Zahlungsrückstandes als gering zu betrachten sei. Es berücksichtigte dabei, dass es vor dem brandbedingten Auszug der Beklagten keine Zahlungsrückstände gegeben hatte und dass die Mieter sich ein Verschulden des Jobcenters nicht anrechnen lassen müssten. Die Mieter hatten sich nach Überzeugung des Gerichts nach Erhalt der Kündigung über ihren Sohn und ihre Familienhelferin um einen Ausgleich der offenen Mietzahlung bemüht, was letztendlich auch erfolgreich war. Dass dies lange dauerte, habe auch daran gelegen, dass die Mieter wegen ihrer Sprachprobleme auf die Hilfe Dritter angewiesen waren. Auf die zielgerichtete Hilfe der zugewiesenen professionellen Familienhelferin hätten sie sich auch verlassen dürfen. Zwar möge die Entstehung der Mietrückstände „von gewissen Nachlässigkeiten“ der Mieter beeinflusst gewesen sein. Ein mögliches Verschulden der Mieter erscheine jedoch „wegen der Besonderheiten des Einzelfalls in milderem Licht“.

LG Berlin  
Urteil vom 19. Oktober 2023  
AZ: 65 S 134/22

## Kündigung wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Marek Schauer

**Stützt ein Vermieter seine Kündigung auf eine angebliche – vom Mieter bestrittene – unerlaubte Gebrauchsüberlassung der Mietwohnung, ist es für die Überzeugungsbildung des Gerichts, dass eine solche unerlaubte Gebrauchsüberlassung vorliegt, zumindest erforderlich, dass das Gericht insoweit einen Grad von Gewissheit erlangt, der Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen.**



## KÜNDIGUNG

Kündigt ein Vermieter wegen angeblicher unerlaubter Kündigt ein Vermieter wegen angeblicher unerlaubter Gebrauchsüberlassung einer Wohnung, muss er dies beweisen können, um mit seiner Räumungsklage Erfolg zu haben.

Nachdem eine von zwei Hauptmietparteien aus einer Wohnung in Neukölln ausgezogen war, baten diese und der verbliebene Hauptmieter die Vermieterin um Austausch der ausgezogenen Mieterin gegen eine Freundin des verbliebenen Hauptmieters. Die Vermieterin war jedoch mit der Aufnahme dieser Freundin nicht einverstanden, da diese einen Hund hält. Letztlich stimmte die Vermieterin jedoch der Aufnahme einer anderen neuen Mitbewohnerin unter der Bedingung zu, dass mit dieser sowie dem verbliebenen alten Mieter ein neuer Mietvertrag geschlossen wird, was im Februar 2018 dann auch geschah. 2019 teilten die Mieter dann mit, dass die 2018 eingetretene zweite Hauptmieterin wieder ausgezogen sei und dass der verbliebene Hauptmieter die Wohnung als Zweitwohnsitz nutze. In der Folgezeit wurde sodann die nicht in das Mietverhältnis aufgenommen Freundin mit ihrem Hund von Mitarbeitern der Hausverwaltung und dem Hauswart mehrfach im Haus gesehen und auch von Handwerkern in der Wohnung angetroffen, denen sie bei Handwerkerterminen Zutritt gewährt hatte.

Die Vermieterin kündigte im Januar 2020 das Mietverhältnis wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung. Das Amtsgericht Neukölln vernahm in dem Räumungsverfahren sowohl die von der Vermieterin für ihre Behauptung angeführten Zeugen (Hauswart und Handwerker), als auch die mit dem Mieter befreundete Hundehalterin. Die Zeugen der Vermieterin konnten in ihren Vernehmungen dann – neben ihrem subjektiven Eindruck, dass die Freundin mit Hund dort wohnte – lediglich wenige Einzelfälle von Begegnungen mit dieser im Hausflur angeben und nur bezeugen, dass diese mit dem Hund bei vereinbarten Handwerkerterminen zweimal die Tür geöffnet hätte. Dies hat die Freundin des Mieters auch bestätigt. Da sie mit dem



Der Ausgleich der Mietrückstände nach einer Kündigung macht regelmäßig nur die fristlose Kündigung unwirksam. Nur in engen Ausnahmefällen – wenn Mieter/innen den Rückstand nicht zu vertreten haben, kann die ordentliche Kündigung u. U. gegen Treu und Glauben verstoßen.



Mieter seit acht Jahren gut befreundet sei, sei sie häufig in der Wohnung zu Besuch. Sie habe lediglich zweimal von ihm den Schlüssel erhalten, um Handwerkern die Tür zu öffnen, weil er verhindert war. Sie habe nie dort gewohnt.

Im Ergebnis vertrat das Amtsgericht Neukölln die Auffassung, dass die Vermieterin den ihr obliegenden Beweis, dass die Freundin mit ihrem Hund in der Wohnung wohnt, nicht erbringen konnte und wies die Räumungsklage ab. Die Berufung der Vermieterin blieb ohne Erfolg. Auch das Landgericht Berlin vertrat aufgrund der Zeugenaussagen die Auffassung, dass „in der Gesamtschau (...) zumindest Zweifel an einer unerlaubten Gebrauchsüberlassung“ verblieben, und wies die Berufung zurück. Obgleich es für die Überzeugungsbildung des Gerichts keiner absoluten Gewissheit oder an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bedürfe, sei nach Auffassung der Richterin „zumindest erforderlich, dass das Gericht einen für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit erlangt, der Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen“. Dieser Grad von Gewissheit sei hier nicht erreicht, da die sich aus den Zeugenaussagen ergebenden Tatsachen jedenfalls keinen typischen Geschehensablauf dahingehend begründen würden, dass eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung vorliege.

LG Berlin  
Urteil vom 9. November 2023  
AZ: 65 S 119/23

### Kein Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis bei Missachtung der Mietpreisbremse

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

**Missachtet ein Mieter die mieterschützenden Regelungen des sozialen Wohnraummietrechts, indem er eine gegen die Regeln der Mietpreisbremse verstoßende Untermiete verlangt, kann sein Interesse an der Untervermietung schon deshalb nicht als berechtigt angesehen werden, weil es nicht im Einklang mit der Rechts- und Sozialordnung steht.**

Nachdem seine inzwischen von ihm geschiedene Ehefrau vor Jahren aus der ursprünglichen gemeinsamen Ehemwohnung in Neukölln ausgezogen war, vermietete der dort verbliebene Mieter eines der beiden Zimmer mit Genehmigung der Vermieterin jahrelang an eine neue Mit-

bewohnerin. Als diese aus Berlin wegzog, bat er 2022 um Erlaubnis zur Untervermietung des freigewordenen Zimmers an einen neuen Mitbewohner, einen Arbeitskollegen.

Die Vermieterin teilte nun mit, dass sie künftig grundsätzlich keine Untermietverhältnisse mehr wünsche und verweigerte die Erlaubnis. Der Mieter sah sich daher gezwungen, Klage auf Erteilung dieser Erlaubnis einzureichen. Er begründete seinen Anspruch wie bisher damit, dass er auch weiterhin nicht alleine wohnen und sich auch weiterhin die Kosten der Wohnung teilen wolle. Er legte einen Mietvertragsentwurf vor, in welchem die künftige Untermiete detailliert aufgeschlüsselt war (Nettokaltmiete, Betriebskosten, Heizkosten, Strom, Gas, Telefon, Rundfunkgebühren, Hausratversicherung und eine geringfügige Instandhaltungsrücklage). Der Untermieter sollte (und wollte) die Hälfte der Kosten tragen. Die Größe der Zimmer unterschied sich nur geringfügig (ca. 16-17 qm und ca. 20-21 qm), wobei er das etwas größere Zimmer selbst nutzt. Außerdem gibt es in der Wohnung Bad, Küche, Flur und 2 Abstellräume sowie einen Keller; alle diese Räume sollten – wie mit der vorherigen Untermieterin – gemeinsam genutzt werden. Die Vermieterin behauptete unter anderem, dass der Mieter mit dieser Untervermietung gegen die Mietpreisbremse verstoße, wobei sie die Gesamtmiete lediglich auf die gut 16 qm

des zur alleinigen Nutzung untervermieteten Zimmers bezog.

Das Amtsgericht Neukölln verurteilte die Vermieterin zur Erteilung der Erlaubnis und vertrat die Auffassung, dass ein etwaiger Verstoß des Mieters gegen die Mietpreisbremse nicht zu prüfen sei, dies betreffe nur das Verhältnis des Mieters zum Untermieter und ändere nichts an der Verpflichtung der Vermieterin, die erbetene Untermieterlaubnis zu erteilen. In diesem Punkt folgte das Landgericht Berlin dem Amtsgericht nicht. Die Vorsitzende der zuständigen Berufungskammer (Zivilkammer 65) nahm die Berufung der Vermieterin zum Anlass für einige Klarstellungen zu den Voraussetzungen eines Anspruchs auf Erteilung einer Untermieterlaubnis. Sie stellte zunächst klar, dass sowohl der Wunsch, nach dem Auszug einer Mitmieterin weiterhin nicht alleine wohnen zu wollen, als auch der Wunsch, sich weiterhin die Miete zu teilen, jeder für sich ein berechtigtes Interesse gemäß § 553 BGB begründen können. Allerdings habe die Vermieterin grundsätzlich recht mit ihrer Auffassung, dass eine Untervermietung insbesondere zu einem Mietpreis, der die – auch den Mieter als Untervermieter bindenden – mieterschützenden Regelungen des sozialen Wohnraummietrechts missachtet, schon deshalb nicht als berechtigt angesehen werden kann, weil es nicht mit der Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht.

In der mündlichen Verhandlung stellte die Vorsitzende klar, dass aus diesem Grund der Mieter dem Vermieter auf Verlangen auch stets den Untermietvertrag (Entwurf) vorlegen müsse, um diesem eine entsprechende Prüfung zu ermöglichen. An der Aufstellung des Mieters in diesem Fall hatte das Gericht zunächst lediglich deshalb Zweifel, weil der Mieter die hälftigen Stromkosten mit 70 Euro pro Monat veranschlagt hatte. Ebenso wie Eigentümer von Wohnungen würden häufig auch Mieter als Untervermieter über zu hohe Nebenkosten faktisch eine unzulässig hohe Nettomiete verlangen. Diesen Verdacht konnte der Mieter in diesem Fall allerdings ausräumen. Nachdem er mitgeteilt (und die Vermieterin bestätigt) hatte, dass die Warmwasserversorgung der Wohnung mit einem Durchlauferhitzer mit einer Leistung von 18 kW erfolgt, was exorbitante Stromkosten verursacht, hielt das Gericht seine Zweifel nicht aufrecht und wies die Berufung der Vermieterin gegen das Urteil des Amtsgerichts Neukölln zurück. Danach ist die Vermieterin nicht nur zur Erlaubniserteilung, sondern auch zur Zahlung von Schadensersatz wegen der zu Unrecht verweigerten Untermieterlaubnis verpflichtet. Dieser umfasst die entgangene Untermiete abzüglich der nicht entstandenen Mehrkosten durch zwei Nutzer des Warmwassers.



Auch für Untervermietungen gilt die Mietpreisbremse, andernfalls besteht kein Anspruch auf die Erteilung einer Untervermieterlaubnis.

Anmerkung: Im vorliegenden Fall konnte der Mieter (als Untervermieter) den Verdacht des Vermieters, er würde gegen die Mietpreisbremse verstoßen, entkräften und das Gericht verurteilte den Vermieter zur Erteilung der Untermieterlaubnis. Auf jeden Fall aber ist die Klarstellung des Landgerichts ernst zu nehmen, dass dieses bei Untervermietern die Einhaltung der Mietpreisbremse ebenso akribisch prüft wie bei Vermietern. Die Untermiete sollte also den exakten Anteil des Untermieters an den Wohnkosten (entsprechend dem Anteil der jeweils genutzten Flächen) nicht übersteigen. Zur Prüfung des Anspruchs auf Erlaubnis zur Untervermietung stellte das Landgericht klar, dass es nach dem Gesetz zunächst völlig ausreiche, wenn ein Mieter in seiner Bittte auf Erteilung einer Untermieterlaubnis den in Aussicht genommenen Untermieter „konkret und identifizierbar“ benennt. Wünsche der Vermieter weitere Angaben, etwa auch zur Prüfung, ob der in Aussicht genommene Untermietvertrag mit der Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht, könne er diese beim Mieter erfragen. Zur Vermeidung von Verzögerungen ist es jedoch unbedingt empfehlenswert, nicht nur Namen, bisherige Anschrift und Geburtsdatum des Untermieters zu benennen, sondern auch gleich mit dem ersten Schreiben dessen Beruf. Außerdem empfiehlt es sich, gleich einen Entwurf des Untermietvertrags mit detaillierter Aufschlüsselung der Untermiete an den Vermieter zu senden.

LG Berlin

Urteil vom 27. September 2023  
AZ: 64 S 270/22

### Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis und Schadensersatz bei begründeter Verweigerung

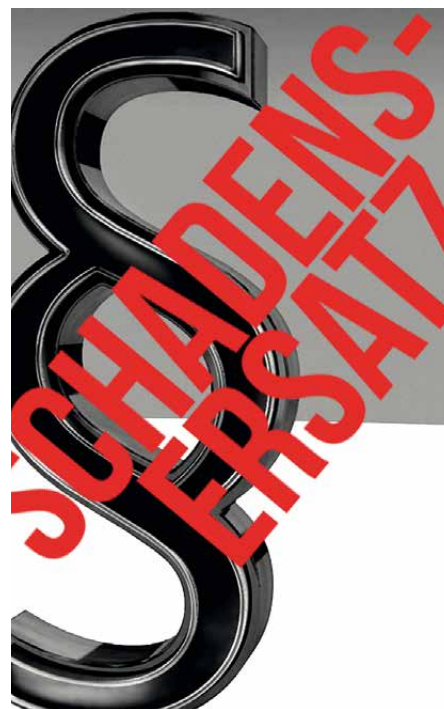
Quelle: juris

**1. Ein Vermieter muss nach § 553 BGB einem Mieter jedenfalls nicht ohne Partizipation an dem Ertrag erlauben, wirtschaftlichen Gewinn aus der Untervermietung zu erzielen; dabei steht einer Gewinnerzielung nicht entgegen, dass die Untermiete zum Teil auch auf das Wohnungsinventar entfällt, wenn der Mieter Mieteinnahmen für seinen Hausrat überhaupt erst in Folge und in Verbindung mit der Untervermietung der Wohnung generieren kann. Ein Mieter hat außerdem von vorne herein keinen Anspruch auf Genehmigung einer Un-**

**tervermietung, die ihrerseits nicht mit den Vorschriften über die Mietpreisbremse nach §§ 556d ff. BGB vereinbar ist. (Festhaltung LG Berlin, AZ: 64 S 266/18, Urteil vom 21. August 2019; Anschluss LG Berlin, AZ: 65 S 221/21, Urteil vom 26. April 2022)**

**2. Ein Vermieter, der die rechtzeitig erbetene und geschuldete Untervermietungserlaubnis rechtswidrig verweigert, kann eine Mietvertragskündigung nicht auf den bloßen Formmangel der fehlenden Erlaubnis stützen. Das Risiko einer fehlerhaften Einschätzung der Rechtslage trifft in einer solchen Situation aber den Mieter; stand ihm ein Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis tatsächlich nicht zu, so wird in der ihm vom Vermieter ausdrücklich verbotenen Untervermietung regelmäßig eine nicht unerhebliche schuldhaft Verletzung des Mietverhältnisses liegen, sodass der Vermieter den Hauptmietvertrag wirksam kündigen kann. Darauf, ob der Vermieter die Erlaubnis aus rechtlich zu billigen Gründen verweigerte oder sich für die konkrete Ausgestaltung des Untermietvertrages gar nicht interessierte, obwohl allein dessen Konditionen die Verweigerung der Untervermietungserlaubnis rechtfertigen können, kommt es nicht an. (Anschluss/Abgrenzung BGH, AZ: VIII ZR 74/10, Urteil vom 2. Februar 2011). (Leitsätze des LG)**

Ein Mieter vermietete wegen eines vorübergehenden Auslandsaufenthalts seine voll ausgestattete Wohnung in Berlin unter. Mit den Untermietern war vereinbart, dass neben der kompletten Möblierung einige persönliche Gegenstände von ihm dort verblieben, welche von den Untermietern nicht genutzt werden durften. Außerdem behielt er vereinbarungsgemäß einen Schlüsselsatz und es wurde vereinbart, dass er die Wohnung jederzeit betreten darf. Nachdem die Vermieterin zunächst die befristete Untervermietung bis 2020 erlaubt hatte, verweigerte sie auf den erneuten Antrag des Mieters die Erlaubnis. Da er dennoch die Untervermietung fortsetzte, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis und verlangte von ihm die Räumung und Herausgabe der Wohnung. Sie meinte, dass der Mieter die Wohnung unberechtigt nicht nur teilweise, sondern vollständig vermietet habe. Dieser Auffassung folgte das Landgericht unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13. September 2023, AZ: VIII ZR 109/22, nicht. Der Mieter habe nicht die ganze Wohnung untervermietet, da dort persönliche Gegenstände, deren Nutzung den Untermietern nicht gestattet war, verblieben waren und er weiter über einen Schlüssel und das Recht zum jederzeitigen Zutritt verfügte. Das Land-



Bei verweigerter Untervermieterlaubnis sollten Mieter/innen zunächst vorsorglich die Erlaubnis einklagen. Anderenfalls riskieren sie im schlimmsten Fall den Verlust der Wohnung. Wegen entgangener Untermiete können sie zudem Schadensersatz geltend machen.

gericht Berlin verneinte aber aus einem anderen – von der Vermieterin gar nicht geltend gemachten – Grund ein berechtigtes Interesse des Mieters und gab der Räumungsklage der Vermieterin statt. Die mit der Vermieterin vereinbarte Nettokaltmiete betrug nämlich zuletzt 497,35 Euro, während sich die vom Mieter verlangte Untermiete auf 962 Euro belief. Selbst nach Auskunft des Mieters war nach dem Berliner Mietspiegel nur eine Nettokaltmiete von 680 Euro zugrunde zu legen, die höchstzulässige Nettokaltmiete nach der Mietpreisbremse hätte danach nur 748 Euro betragen. Die Möblierung der Wohnung rechtfertigte nach Auffassung des Gerichts jedenfalls keinen monatlichen Zuschlag in Höhe von über 200 Euro. Damit verstoße der Mieter (als Untervermieter) gegen die Mietpreisbremse, weshalb ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung nicht vorliegen könne. Folglich habe die Vermieterin dem Mieter keine Erlaubnis für die konkret geplante Untervermietung geschuldet. Ohnehin müsse ein Vermieter, auch abgesehen von der Mietpreisbremse, einem Mieter nicht erlauben, einen wirtschaftlichen Gewinn aus der Untervermietung zu erzielen, dies jedenfalls nicht ohne Beteiligung an dem Ertrag; eine solche hatte der Mieter seiner Vermieterin nicht angeboten. Dass die Vermieterin ihre Verweigerung der Untermieterlaubnis gar nicht auf die Höhe der Untermiete gestützt hatte, half dem Mieter



nichts. Zwar könne nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Vermieter nicht kündigen, wenn er eine begehrt Erlaubnis zur Untervermietung zu Unrecht verweigert habe und der Mieter in der Folge ohne Erlaubnis mit der Untervermietung beginnt. Der Mieter trage in diesem Falle aber das volle Risiko, dass sich später herausstellt, dass der Vermieter zur Erlaubniserteilung nicht verpflichtet war. Dann liegt in der unerlaubten Untervermietung ein Vertragsverstoß, der eine Kündigung rechtfertigen kann.

*Anmerkung: Das Landgericht wies in diesem Zusammenhang deutlich darauf hin, dass Mieter bei verweigerter Untermieterlaubnis zur Vermeidung einer möglichen (erfolgreichen) Kündigung des Mietverhältnisses zunächst die Erlaubnis einklagen und gegebenenfalls Schadensersatz wegen entgangener Untermiete geltend machen sollten. Anderenfalls riskieren sie im schlimmsten Fall den Verlust der Wohnung.*

**BGH**  
**Urteil vom 13. September 2023**  
**AZ: VIII ZR 109/22**

### **Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis auf Untervermietung einer Einzimmerwohnung**

**a) Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt (...)**

**b) Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein.**

Bisher war umstritten, ob auch der Mieter einer Einzimmerwohnung einen Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung haben kann, da das Gesetz einen solchen Anspruch nur für die Überlassung eines Teils der Wohnung vorsieht. Der Bundesgerichtshof hat diese Frage nun – ebenso wie bisher bereits die Zivilkammern 64, 65 und 67 des Landgerichts Berlin – positiv für die Mieter entschieden und klargestellt, dass auch der Mieter einer Einzimmerwohnung einen Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils seiner Wohnung haben kann.

Im entschiedenen Fall hatte der Mieter einer Einzimmerwohnung in Berlin um Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung seiner Wohnung während eines berufsbedingten Auslandsaufenthalts von Juni 2021 bis November 2022 gebeten. Er hatte der Vermieterin Namen, Geburtsdatum und die bisherige Meldeanschrift des Untermieters mitgeteilt, gegen dessen Person hatte die Vermieterin keine Einwände erhoben. Außerdem hatte der Mieter mitgeteilt, dass er einen Schrank und eine Kommode in der Wohnung, sowie einen abgetrennten, ca. 1 qm großen Raum am Ende des Flurs der Wohnung weiterhin für seine persönlichen Gegenstände exklusiv nutzen und auch einen Schlüssel für die Wohnung behalten werde.

Das Amtsgericht Mitte hatte seine Klage auf Erteilung der Erlaubnis abgewiesen, auf seine Berufung hin hat das Landgericht Berlin jedoch die Vermieterin zur Erteilung der beantragten Untermieterlaubnis verurteilt. Die Revision der Vermieterin blieb erfolglos. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass das berechnete Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte nicht voraussetze, dass die Wohnung auch nach der Untervermietung Lebensmittelpunkt des Mieters bleibe. Das Gesetz stelle weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen bezüglich dessen weiterer Nutzung durch den Mieter auf. Vielmehr habe der Gesetzgeber Mietern eine Untervermietungserlaubnis nur dann verwehren wollen, wenn der gesamte Wohnraum an einen Dritten weitergegeben werden soll und es dem Mieter somit nicht darum ginge, sich den Wohnraum zu erhalten. Von einer Überlassung nur eines Teils des Wohnraums an einen Dritten sei daher regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Folglich könne ein Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein. Das Gesetz verlange nicht, dass der Mieter mindestens ein räumlich abgetrenntes Zimmer für sich zurückbehalte. Sachgerechte Gründe dafür, die Mieter einer Einzimmerwohnung als weniger schutzwürdig anzusehen als Mieter einer Mehrzimmerwohnung, seien nicht ersichtlich, denn auch dem Mieter einer Einzimmerwohnung kann es, namentlich bei – wie hier – befristeter Abwesenheit, darum gehen, sich den Wohnraum zu erhalten. Der Mieter müsse nur Gewahrsam an einem Teil der Wohnung behalten, nicht erforderlich sei, dass er weiterhin in der Wohnung lebt.

Auch der Mieter, der (zeitweise) ortsabwesend ist, könne weiterhin Gewahrsam



Geben Mieter/innen den Gewahrsam an einer Wohnung nicht vollständig auf, besteht auch bei einer Einzimmerwohnung ein Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis.

ausüben. Hinsichtlich des zurückbehaltenen Teils der Wohnung komme es nicht darauf an, dass dieser vom Mieter auch zu Übernachtungszwecken genutzt werden kann. Dies sei keine zwingende Voraussetzung, sondern (neben der Lagerung von Gegenständen) nur eine von mehreren Nutzungsmöglichkeiten. Da der Mieter hier persönliche Gegenstände in Bereichen seiner Wohnung zurückgelassen hat, welche der alleinigen Nutzung durch ihn vorbehalten blieben, und er sich zudem den Zugang zu diesen Gegenständen durch einen eigenen Wohnungsschlüssel gesichert habe, habe er den Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben. Hinzu trete hier noch zugunsten des Mieters, dass er die Wohnung nur für die Zeit seines Auslandsaufenthalts untervermieten wollte. Da dem Mieter ein Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis zustand, war auch nach Auffassung des Bundesgerichtshofs – ebenso wie nach der des Landgerichts Berlin – die von der Vermieterin in der Berufungsinanz erklärte fristlose Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung rechtsmissbräuchlich und hatte das Mietverhältnis entsprechend nicht beendet.

# BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

Bitte nehmen Sie zu jeder Beratung die für die Prüfung benötigten Unterlagen mit:

- aktuelle und Betriebs-/Heizkostenabrechnungen der beiden Vorjahre
- Mietvertrag nebst Anlagen/Ergänzungen/Nachträgen
- Vollmacht des/der Erklärenden (sofern nicht Vermieter)
- ausgefüllte Arbeitshilfe zur Prüfung der Betriebs-/Heizkostenabrechnung
- Ergebnis der Überprüfung mit dem Betriebskostenrechner

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

## SOZIALBERATUNG

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

Telefonische Sozialberatung bieten wir **dienstags von 10 bis 13 Uhr** unter der Telefonnummer 030 – 21 00 25 71 an.

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

## HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter  
030 – 21 00 25 84 und 030 – 216 80 01

## TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Diese Beratungsleistung können Sie auch gut für eine erste Orientierung zur Vorbereitung einer Beratung vor Ort nutzen.

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

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

**Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:**

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

**unter den Telefonnummern:**

030 – 21 00 25 71  
030 – 21 00 25 72

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

Wird Ihnen in der Telefonberatung eine individuelle telefonische Beratung empfohlen, zu der Sie vorab Unterlagen einreichen sollen, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle (030 – 216 80 01).

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





# Unsere Beratungsstellen

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

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

**Bitte beachten Sie, dass zurzeit noch nicht alle Beratungsstellen geöffnet sind.**

## 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

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎  
🚶 Samariterstraße 🚶 21

## Hellersdorf

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

## Hohenschönhausen

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

## Köpenick

**Montag** 17 bis 19 Uhr  
**Zurzeit keine Beratung**  
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO  
☎ Schöneeweide weiter mit 🚶 63 oder 67

## Kreuzberg

**Montag** 18 bis 19 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
🚶 Gneisenauststraße, Mehringdamm

**Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎  
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☎ Yorckstraße 🚶 M19  
**tercüman bulunmaktadı**

**Donnerstag** 10 bis 12 Uhr  
Möckerstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎  
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☎ Yorckstraße 🚶 M19

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

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

## Lichtenberg

**Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr  
Frankfurter Allee 149  
1. OG, Bibliothek, ☎  
🚶 und ☎ Frankfurter Allee

## Marzahn

**Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.  
Kontakt- und Begegnungsstätte  
(bitte klingeln)  
☎ Marzahn 🚶 M6, M8, 18  
🚶 X54, 154, 192, 19

## Mitte

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

## Neukölln

**Montag** 13 bis 18 Uhr  
Sonnenallee 101  
🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, M43, 166

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

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

**Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr  
Sonnenallee 101  
🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, M43, 166

**Freitag** 10 bis 19 Uhr  
Sonnenallee 101  
🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, M43, 166

## Pankow

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

## Prenzlauer Berg

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

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

**Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
**Zurzeit keine Beratung**  
Greifenhagener Straße 28t  
Sonntags-Club e. V.  
🚶 und ☎ Schönhauser Allee  
🚶 M1, M13, 12, 50

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

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

## Reinickendorf

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
**Zurzeit keine Beratung**  
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  
**Zurzeit keine Beratung**  
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎  
☎ Friedenau 🚶 187, 246

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎  
🚶 Nollendorffplatz 🚶 M19, M29, 100, 106, 187

## Spandau

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
**Zurzeit keine Beratung**  
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau  
🚶 und ☎ Spandau

## Steglitz

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
**jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat**  
Schildhornstraße 85a  
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke  
🚶 Schloßstraße 🚶 282

## Tempelhof

**Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr  
**Zurzeit keine Beratung**  
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-  
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube  
🚶 Kaiserin-Augusta-Straße  
🚶 170, 184, 246

## Tiergarten

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
**Zurzeit keine Beratung**  
Turmstraße 71  
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten ☎  
🚶 Turmstraße ☎ Beusselstraße  
🚶 245, 101, 106, M27

## Wedding

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
**Zurzeit keine Beratung**  
Wiesenstraße 30, Tageszentrum  
Wiese 30, ☎  
🚶 und ☎ Wedding  
🚶 Nauener Platz ☎ Humboldthain

## Weißensee

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

## Wilmerdorf

**Montag** 18 bis 19 Uhr  
Wilhelmsau 119, Nebentrakt des Kirchen-  
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☎  
🚶 Blissestraße 🚶 101, M43, 249

## Zehlendorf

**Mittwoch** 17 bis 18 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 sich unter [www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen](http://www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen) informieren.**

**Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.**