



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 449 Mai 2025



Freie Bahn für Finanzinvestoren

Wohnungsmarkt im Würgegriff institutioneller Anleger

JETZT MITMACHEN!

Mitgliederversammlungen
zur Delegiertenwahl | S. 2

DEMONSTRATION

Gegen Mietenwahnsinn
Mittwoch, 4. Juni | S. 9

VERANSTALTUNG

zum Heft mit Werner Rügemer
und Knut Unger | S. 13

Neuanfang bei der Berliner MieterGemeinschaft geht weiter

Weitere Wahlen in den Bezirken

Das Kammergericht Berlin hat mit Beschluss vom 25. November 2024 (Az.: 22 W 62/63) den Rechtsanwalt Antonio Leonhardt zum Notvorstand der Berliner MieterGemeinschaft (BMG) bestellt (siehe Information im *MieterEcho* vom Februar 2025). In der BMG verändert sich gerade vieles. Es ist daher ein guter Zeitpunkt in den Verein einzutreten und aktiv zu werden. Alle Mitglieder, die aktiv an der Veränderung des Vereins oder in einer Bezirksgruppe mitwirken wollen, können sich für weitere In-

formationen an die Mailadresse mitmachen@bmgev.de wenden. Derzeit ist geplant, bis zum Herbst 2025 Wahlen in allen Bezirken der BMG durchzuführen und im Anschluss einen neuen Vorstand zu wählen. Neben der Ankündigung im *MieterEcho* geht jedem Mitglied zusätzlich eine schriftliche Einladung zu.

Rechtsanwalt Antonio Leonhardt
Notvorstand

Mitgliederversammlung Prenzlauer Berg, 12. Juni 2025

Donnerstag, 12.06., 18 Uhr, Kultur- und Bildungszentrum Sebastian Haffner, Aula, Prenzlauer Allee 227/228, 10405 Berlin

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Friedrichshain, 17. Juni 2025

Dienstag, 17.06., 18 Uhr, Jugend[widerstands]museum in der Galiläakirche e.V., Rigaer Straße 9, 10247 Berlin

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Mitte, 18. Juni 2025

Mittwoch, 18.06., 18 Uhr, meee, Pavillon, Chausseestraße 86, 10115 Berlin

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Pankow, 24. Juni 2025

Dienstag, 24.06., 19 Uhr, Stadtteilzentrum Pankow, Seminarraum 2. OG Schönholzer Straße 10, 13187 Berlin

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Spandau, 25. Juni 2025

Mittwoch, 25.06., 18 Uhr, Kulturhaus Spandau, Galerie, Mauerstraße 6, 13597 Berlin

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Tempelhof, 2. Juli 2025

Mittwoch, 02.07., 18 Uhr, Paulus-Kirchengemeinde, Gemeindesaal, Badener Ring 23, 12101 Berlin

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Tiergarten, 3. Juli 2025

Donnerstag, 03.07., 19 Uhr, Nachbarschaftscafé im Stadtschloss Moabit, Rostocker Straße 32 B, 10553 Berlin

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
4. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Kreuzberg, 8. Juli 2025

Dienstag, 08.07., 19 Uhr, Kiezraum auf dem Dragonerareal (hinter dem Finanzamt), Mehringdamm 20, 10963 Berlin

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Bericht zur Arbeit der Bezirksgruppe
4. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
5. Wohnungspolitischer Impuls – zur Lage in Land und Bezirk
6. Mietrechtlicher Impuls – Was tun gegen Mietpreissteigerungen?
7. Ausklang / Miet & Greet

Mitgliederversammlung Neukölln, 10. Juli 2025

Donnerstag, 10.07., 18 Uhr, Martin-Luther-Kirchengemeinde, Gemeindesaal, Fuldastraße 50, 12045 Berlin

1. Begrüßung und Konstituierung
2. Bericht zur Arbeit des Vereins durch den Notvorstand
3. Vorstellung der Bezirksgruppe und Bericht zu deren Arbeit
4. Wohnungspolitischer Impuls zur Lage in Land und Bezirk
5. Aktuelle mietenpolitische Kämpfe im Bezirk
6. Wahlen der Delegierten und Stellvertreter/innen
7. Ausklang / Miet & Greet

Bisher gewählte Delegierte:

Bezirk	Delegierte	Stellvertreter/innen
Lichtenberg	Klaus Byszio	Josta Hamann
	Katrin B.	Severin Standera
Wedding	Katharina Mayer	Paul Hanewinkel
	Philipp Möller	Jan Fuchs
Marzahn	Gisela Höbbel	Ulrich Wermann
	Julia Scharf	

INHALT

TITEL

- 4 **Wie Wohnen zur profitablen Ware wurde**
Finanzialisierung des Wohnungsmarktes bringt hohe Renditen
Andrej Holm
- 6 **Volle Ausschöpfung**
Vonovia-Vorstand verspricht ein neues Wachstumsmodell
Knut Unger
- 8 **An der Börse hui, für Mieter/innen pfui**
Mit allen erdenklichen Tricks generiert Vonovia Extraprofite
Tom Küstner
- 9 **Kriegserklärung an die Stadtgesellschaft**
Berlin wird im Juni zum Mekka der Immobilienwirtschaft
Nicolas Šustr
- 10 **Voller krimineller Energie**
Immobilienhaie und Bauherren als Bankrotteure und Pleitiers
Oliver Rast
- 12 **Der BlackRock-Kapitalismus**
Friedrich Merz: vom Finanzkonzern direkt ins Kanzleramt
Werner Rügemer
- 14 **„Es gibt nichts Unproduktiveres als Rüstungsausgaben“**
Interview mit Heiner Flassbeck
Rainer Balcerowiak
- 16 **Rebellische Städte**
Ein Buch verdeutlicht das Wesen der kapitalistischen Stadt
Karin Baumert

BERLIN

- 17 **Immer mehr und immer schneller**
Wohnungsmarktbericht der IBB dokumentiert Mietsteigerungen
Heiko Lindmüller
- 18 **Die Stadt und Land und ihr „Überfallkommando“**
Neu-Tempelhof: Brachiale Methoden bei der Modernisierung
Rainer Balcerowiak
- 19 **Marktversagen auch beim Gewerbe**
Mietenregulierung und andere Liegenschaftspolitik notwendig
Katrín Schmidberger
- 20 **Mit dem Bagger gegen lebenswerte Städte**
Ausstellung zu Abrisspolitik und dem Widerstand dagegen
Peter Nowak
- 21 **Wenn die Inflation die Miete treibt**
Indexmietverträge derzeit bei Vermieter/innen beliebt
Rechtsanwalt Johann Strasser

WOHNEN INTERNATIONAL

- 22 **„Wir haben Selbstvertrauen getankt“**
Malmö Mieterbewegung nach Teilerfolg deutlich kämpferischer
Henning Süssner Rubin

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zum Thema Zutritt und Besichtigung
Rechtsanwältin Juliane Richter
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 30 **SERVICE, KONTAKT, BEZIRKSGRUPPEN**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

bei Drucklegung dieser Ausgabe war die Wahl von Friedrich Merz zum 10. Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland noch nicht vollzogen, aber vernünftige Zweifel daran, dass das am 6. Mai geschehen würde, gab es nicht mehr. Erstmals hat Deutschland damit einen Regierungschef, der aus einer der Schaltstellen des Finanzkapitals relativ direkt in die Schaltstelle der Bundespolitik wechselte.

Merz und seine Mitstreiter/innen stehen für einen neueren Typus des Kapitalismus, in dem die Finanzmärkte und die dort tätigen Akteure einen dominanten Einfluss auf die Realwirtschaft ausüben, und zwar auf globaler Ebene. Und Merz hat keinen Hehl daraus gemacht, dass er die Interessen seines vormaligen Arbeitgebers BlackRock und anderer Finanzkonzerne auch in seiner neuen Rolle vehement vertreten wird. BlackRock ist mittlerweile an fast allen relevanten deutschen Konzernen beteiligt. Aufrüstung ohne Limit – BlackRock verdient mit, und der Kanzler in spe schwadroniert bereits über eine Ausweitung der deutschen Kriegsbeteiligung, etwa durch die Lieferung von Taurus-Marschflugkörpern. Krieg ist ein gutes Geschäft und sollte daher nicht so schnell aufhören, lautet die Losung.

Dazu natürlich weniger Regulierung und Steuersenkungen für Unternehmen – BlackRock & Co. freuen sich, denn die Unternehmen werden profitabler, steigern ihren Börsenwert und zahlen üppige Dividenden. Das gilt auch für den finanzierten Wohnungsmarkt. Jede Mieterhöhung, jede Modernisierung, jede „Aufwertung“ ganzer Stadtteile dient dem Profit der Shareholder von Unternehmen wie Vonovia – zu denen auch BlackRock gehört.

Dass von der neuen Bundesregierung unter diesen Vorzeichen keine soziale Wohnungsbau- und Mietenpolitik zu erwarten ist, liegt auf der Hand. Zwar hat sich die neue Koalition auf eine Verlängerung der Mietpreisbremse bei Neuvermietungen verständigt, doch die zahlreichen Umgehungsmöglichkeiten bleiben unangetastet. Durchgreifende Mietenregulierungen oder Schutz vor Eigenbedarfskündigungen in umgewandelten Mietwohnungen wird es nicht geben, ein öffentliches Wohnungsbauprogramm jenseits des teuren und absurden Systems des geförderten „Sozialen Wohnungsbaus“ auch nicht. Natürlich ist und bleibt es die Hauptaufgabe der Berliner Mietergemeinschaft, ihre Aktivitäten auf die wohnungspolitischen Verhältnisse in dieser Stadt zu konzentrieren und Mieter/innen in ihrem Kampf gegen Abzocke und Verdrängung nach Kräften zu unterstützen. Aber mietenpolitische Fehlentwicklungen und ihre Folgen für Mieter/innen sind ja kein isoliertes Phänomen. Sondern integraler Bestandteil einer Wirtschaftsordnung, die alle Bereiche der sozialen Daseinsvorsorge zunehmend den Interessen des Finanzkapitals unterordnet. Um diese grundsätzlichen Fragen geht es im Schwerpunktteil der aktuellen Ausgabe des *MieterEchos*.

IHR MIETERÉCHO

Protest gegen den Immobilienkonzern „Adler Group“ in der Neuköllner „Weißen Siedlung“. Foto: Matthias Coers

DEM
ADLER
DIE FLÜGEL
STÜTZEN

Wie Wohnen zur profitablen Ware wurde

Die Finanzialisierung des Immobilienmarktes als Reaktion auf die Krise der industriellen Massenproduktion

Von Andrej Holm

Die Erträge aus der Wohnungsvermietung lagen in den letzten Jahren in Deutschland bei etwa 150 Milliarden Euro pro Jahr. Der jährliche Umsatz beim Handel mit Wohnimmobilien überschritt in den vergangenen Jahren sogar regelmäßig die 200-Milliarden-Euro-Marke. Weil immer höhere Geldbeträge im Wohnungsmarkt zirkulieren, ist der Wohnungssektor in den letzten Dekaden zu einem attraktiven Geschäftsfeld für institutionelle Investoren geworden. Wenn Wohnen zu einem Anlageprodukt wird, ist oft von der „Finanzialisierung“ der Wohnungsvergorgung die Rede. Doch was ist damit eigentlich gemeint?

Spätestens seit der Jahrtausendwende entkoppelten sich die Umsätze des Finanzmarktes von der Realwirtschaft. Der Wert des in Fonds, Aktienkursen und Derivaten zirkulierenden Geldvermögens überstieg den der tatsächlich produzierten Waren und geleisteten Dienstleistungen mittlerweile um ein Mehrfaches. 2020 lag der Gesamtumsatz des globalen Finanzmarktes bei über 820 Billionen US-Dollar, die weltweite Summe aller Bruttoinlandsprodukte bei 86 Billionen US-Dollar. Aus der Perspektive der kritischen Ökonomie ist die Expansion des Finanzmarktes eine Reaktion auf die Krisen des fordistisch (auf industrielle Massenproduktion orientierten) geprägten Wirtschaftsmodells seit den 1970er Jahren. Weil in diesem Bereich nur noch kleine Renditen realisiert werden konnten,

wurde das Geld verstärkt in Finanzmarktprodukte investiert, die höhere Gewinne versprachen.

Der Politikwissenschaftler Thomas Sablowski beschrieb diese Veränderungen als „Übergang von einem eher kredit- und bankorientierten zu einem marktorientierten Finanzsystem“ und verwies damit auf eine Bedeutungsverschiebung des Finanzmarktes in der globalen Wirtschaft. Hatten Banken und Finanzinstitutionen bis dahin als sicherer Hort für das Ersparte und als Kreditvergabeanstalten für eigene Investitionen vor allem einen dienenden Charakter für die kapitalistische Ökonomie, reklamieren Finanzmarktinstitutionen inzwischen eine Führungsrolle und bestimmen die Rahmenbedingungen aller anderen Wirtschaftssektoren.

Wohnungsmarkt als Kapitalsammelstelle

Der Ökonom François Chesnais beschrieb diese Umkehrung der Zweck-Mittel-Relation zwischen Finanz- und Realwirtschaft als den Übergang in ein „finanzdominiertes Akkumulationsregime“. Damit beschrieb er eine wachsende Dominanz des Finanzkapitals in der Wirtschaft und der Politik und eine verstärkte Ausrichtung von Wirtschaftsentscheidungen an den Interessen der Aktionär/innen.

Auf der Suche nach immer neuen Anlagesphären gerieten ab den 1990er Jahren auch die Wohnungs- und Immobilienmärkte in den Fokus des Finanzmarktes. Obwohl es durch die etablierten Kreditfinanzierungen von Wohnungsbauinvestitionen bereits eine ausgeprägte Schnittstelle zwischen dem Immo-

bilien- und dem Finanzmarkt gab, brauchte es verschiedene politische Entscheidungen, um Wohnungen in ein attraktives Anlageprodukt zu verwandeln.

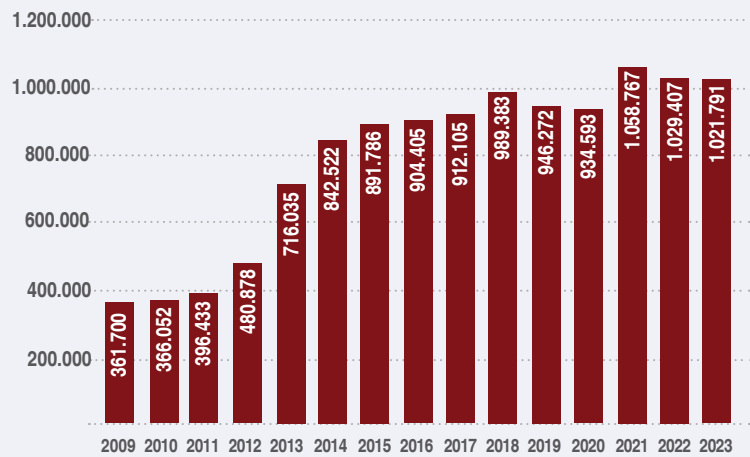
Ein finanzpolitisches Vehikel für die Finanzialisierung des Wohnungswesens waren die gesetzlichen Einführungen von sogenannten REITs (Real Estate Investment Trusts) als steuerbegünstigte Kapitalsammelstellen für Anlagen im Immobiliensektor. Diese Finanzkonstrukte ermöglichten es auch Anleger/innen ohne Kenntnisse der Wohnungs- und Immobilienbewirtschaftung, ihr Geld dort anzulegen. Während es in den USA, den Niederlanden und Australien solche REITs bereits ab den 1960er Jahren gab, etablierten sie sich erst ab den 1990er Jahren als globales Phänomen. In der BRD wurde ein G-REIT (Deutscher Real-Estate-Investment-Trust) im Jahr 2007 von der ersten schwarz-roten Koalition unter Angela Merkel (CDU) eingeführt.

Das zweite Einfallstor waren die massiven Privatisierungen seit Mitte der 1990er Jahre. Bundesweit wurden etwa eine Million Wohnungen von Bund, Ländern und Kommunen an institutionelle Investoren verkauft. Im Unterschied zur Wohnungsprivatisierung in den meisten anderen europäischen Ländern erfolgte sie in der Bundesrepublik nicht als Verkauf einzelner Wohnungen an die früheren Mieter/innen, sondern als En-bloc-Verkauf ganzer Siedlungen und Wohnungsunternehmen. Allein mit den drei größten Privatisierungen der LEG (146.000), der Gagfah (82.000 Wohnungen) und der GSW (64.000) wurden fast 300.000 Wohnungen von der öffentlichen Daseinsvorsorge in Finanzanlagen verwandelt.

Die Erwerber der privatisierten Wohnungsbestände waren überwiegend internationale Private Equity Fonds wie Fortress, Cerberus oder die Deutsche Annington, die auf eine kurzfristige Verwandlung der Immobilien in handelbare Assets und eine spekulative Gewinnerwartung setzten. Das Kerngeschäft dieser ersten Phase der Finanzialisierung war der Handel mit Immobilien-Portfolios. Die meisten Investoren setzten auf den Verkauf von Filetgrundstücken und die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Da der Verkauf von Einzelwohnungen für die meisten Unternehmen zu aufwendig war, und sich das Interesse an Eigentumswohnungen in den ehemaligen Sozialwohnungsbeständen in Grenzen hielt, erfolgte der Verkauf von Wohnungsbeständen zumeist an andere institutionelle Anleger und Fonds.

Die Bewirtschaftung der riesigen Wohnungsbestände selbst hatte nur eine nachrangige Bedeutung und war vor allem durch die Reduzierung der Ausgaben für Instandhaltung, Service und Verwaltung geprägt. So wurde in den ersten Jahren nach der Privatisierung die Strategie des „Outsourcings“ verfolgt, bei der viele Aufgaben der Wohnungsverwaltung an kostengünstige Dienstleister ausgelagert wurden. Da die Privatisierungen mit hohen Fremdkapitalanteilen finanziert wurden, war der Gewinn stärker von den Konditionen der Kreditlinien als vom Zustand der Wohnsiedlungen oder den Mieterträgen abhängig. In den ersten Jahren nach der Privatisierung häuften sich die Beschwerden von Mieter/innen über die schlechten Zustände in den Wohnsiedlungen und die fortgesetzte Vernachlässigung. In Nordrhein-Westfalen beschäftigte sich ab 2013 sogar eine vom Landesparlament eingesetzte Enquete-Kommission mit der Problematik von „Schrottimmobilen“, wie die privatisierten und vernachlässigten Wohnsiedlungen inzwischen benannt wurden. Das Geschäftsmodell in der ersten Dekade bestand im Kern darin, große Wohnungsbestände zu erwerben, neue Immobilien-Portfolios zusammenzustellen und diese für einen möglichst hohen Preis zu verkaufen.

WOHNUNGSBESTÄNDE BÖRSENNOTIERTER UNTERNEHMEN



Quelle: Geschäftsbericht der börsennotierten Unternehmen
Infografik: nmp

Strategiewechsel nach der Finanzkrise

Mit der Finanzkrise 2008/09 geriet dieses Geschäftsmodell in die Krise, da zum einen der Markt für den Handel mit großen Beständen gesättigt war und die Risikoinvestitionen der Hedgefonds und Private-Equity-Fonds als krisenverursachend wahrgenommen wurden und an Reputation verloren. Gesucht wurden nun verstärkt weniger riskante Investitionsstrategien in stabilen Märkten. Der Immobiliensektor mit seinen permanenten Einnahmen aus den Mietzahlungen und seiner durch die Gebäudesubstanz gesicherten Wertbeständigkeit galt nun nicht mehr nur als Anlagevehikel, sondern als „sichere Bank“ oder „Beton-Gold“. Entsprechend veränderten die institutionellen Investoren ihre Strategie und setzten verstärkt auf langfristige Bestandsstrategien. Für diesen Trend steht auch die Zunahme von börsennotierten Wohnungskonzernen. Zwischen 2009 und 2023 stieg das Bestandsvolumen dieser Unternehmen von 360.000 auf über eine Million Wohnungen.

Mit der verstärkten Bestandsorientierung haben sich auch deren Bewirtschaftungsstrategien geändert. In einer europaweit vergleichenden Studie zur „Wohnungspolitik unter den Bedingungen der Finanzialisierung“ aus dem Jahr 2023 wurden fünf charakteristische Merkmale der Bewirtschaftung unter der Bedingungen der „Finanzialisierung 2.0“ benannt:

- Orientierung an Bilanzgewinnen, die durch einen Mix aus langfristigem Wachstum, bilanzieller Aufwertung der Buchwerte sowie Strategien der Steuervermeidung gekennzeichnet ist.
- Effizienzgewinne durch Standardisierung und Automatisierung von Service und Verwaltung.
- Wechsel vom Out- zum Insourcing, bei der konzern-eigene Servicegesellschaften und Tochterunternehmen steigende Einnahmen aus den Betriebskosten generieren sollen.
- Investitionen in umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, die sowohl auf höhere Mieterträge zielen, als auch die Vermögenswerte der Wohnungsbestände selbst vergrößern.
- Ausschöpfung von Mietsteigerungsmöglichkeiten sowohl in bestehenden Mietverhältnissen als auch bei Neuvermietungen. Nahezu exemplarisch für die Strategien der Finanzialisierung 2.0 stehen die aktuellen Mieterhöhungen in den Berliner Vono-via-Beständen ebenso wie der Betrug bei Heizkostenabrechnungen und bestimmte Modernisierungsmaßnahmen.

Volle Ausschöpfung

Vonovia-Vorstand verspricht ein neues Wachstumsmodell – das bedroht die Mieter/innen und steht auf wackligen Füßen

Von Knut Unger

Im Geschäftsjahr 2024 musste die Vonovia zum dritten Mal in Folge ihre fiktionalen Immobilienwerte abschreiben. Zinsen und Kosten des hochverschuldeten Konzerns drohen in Folge von Aufrüstung und Zöllen zu steigen. Trotzdem will der Vorstand die Dividendenausschüttung um 36% auf gut eine Milliarde Euro erhöhen. Zur Rechtfertigung wird den Investoren ein neues Wachstumsmodell versprochen.

„Kein anderes Unternehmen besitzt mehr Mietwohnungen als wir. Jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, an dem wir unser Potenzial voll ausschöpfen und als Marktführer mit neuen Perspektiven vorangehen können“, sagte Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia, am 19. März bei der Präsentation der Geschäftsergebnisse für 2024.

Die Mieter/innen erleben längst, mit welchen Methoden ihre Ausschöpfung betrieben wird: Frei erfundene Mietspiegelzuschläge und selbst geschriebene Nebenkostenrechnungen, verschleppte Reparaturen und eine abwesende Wohnungsverwaltung, digitale Kontrolle durch „Mieter-Apps“ und „Spionage-Rauchmelder“... Das neue Wachstumsmodell droht all das noch zu verschärfen. Aber auch aus Investorensicht kann bezweifelt werden, dass das in der Niedrigzinsphase finanzierbare Modell der Unternehmensaufkäufe einfach durch die intensivere Abschöpfung der zusammengerafften Plattform ersetzt werden kann.

In den Jahren nach der Jahrtausendwende verscherbelten Staat, Kommunen und Industrieunternehmen über eine Million Wohnungen an die transnationale Finanzindustrie und schufen so die Vorgänger der heutigen Vonovia: Deutsche Annington, Gagfah und Deutsche Wohnen. Die Private Equity Fonds bauten ihre Eroberungen in Windeseile in hochverschuldete, aber renditeoptimierte Immobilienplattformen um. Nach Überwindung der Verbriefungskrise in den Jahren nach 2008 verscherbelten die Fonds ihre Beteiligungen gewinnbringend an der Börse.

Die Kapitalflut der Niedrigzinsphase ermöglichte dann gigantische schuldenfinanzierte Übernahmen innerhalb der finanzierten Wohnungswirtschaft. Am Ende überlebte die Vonovia als größter Platzhirsch. Im Jahr 2021 besaß sie 565.000 Wohnungen. Sie war das größte Wohnunterunternehmen Europas. Im selben Jahr wurden 45% der bereinigten Mieteinnahmen als Dividenden ausgeschüttet. Gedeckt waren sie nur

durch weitere Wachstumsversprechungen und die steigenden Mieten. Die Verschuldung pro Wohnung war binnen sieben Jahren von 31.000 auf 80.000 Euro gestiegen. Das schadete nichts – solange das Geld billig war.

Krisenmanagement

Aber dann kam die Zinswende. Plötzlich drohten der Vonovia Zahlungsschwierigkeiten. Denn die angehäuften Schulden bestanden zum Großteil aus Anleihen mit begrenzter Laufzeit, deren Ablösung jetzt teuer wurde. Der Konzern musste umsteuern. Der gerade erst leicht angesprungene Neubau von eigenen Wohnungen auf eigenen Grundstücken wurde gestoppt. Um die Schuldenlast abzubauen, wurden Strategien zum lukrativen Verkauf von Bestandsimmobilien aufgelegt. Das funktionierte schlecht. Erst die Beteiligung anderer Finanzinvestoren an immobilienhaltenden Tochterunternehmen brachte nennenswerte Entlastung, allerdings um den Preis einer verringerten Rendite und Kontrolle.

Als sich dann im Laufe des Jahres 2024 Senkungen der Leitzinsen abzeichneten, glaubte die Vonovia, ein baldiges Ende der Krise verkünden zu können. Ein Zurück zu den Boomjahren wurde aber selbst da nicht erwartet. Bei der Veröffentlichung des Quartalsberichts im November 2024 verkündete Vonovia-Chef Buch ein neues Wachstumskonzept. Um die Baukapazitäten des Tochterunternehmens BUWOG besser auszulasten, war die Vonovia Joint Ventures mit anderen Investoren eingegangen, die die Gebäude formell erwarben, der Vonovia jedoch die Verwaltung überließen. Die Vonovia rollte diesen aus der Not geborenen Ansatz zum Generalplan aus. In Zukunft sollten auch die in Tochterunternehmen ausgelagerten wohnungsnahen Dienstleister für Dritte tätig werden. Buch erzählte von großen Potenzialen bei der Übernahme der energetisch erneuerungsbedürftigen Wohnungen „gestrandeter“ Investoren, die man günstig aufkaufen, seriell sanieren und dann mit Gewinn veräußern könne. Umgesetzt wurde davon noch nichts. Ist es nur ein weiteres Märchen, um die Investoren bei Laune zu halten?

Die Vonovia hat öffentlich verkündet, das Nicht-Vermietungsgeschäft an den operativen Ergebnissen von derzeit 9% bis 2028 auf 20 bis 25% zu steigern. Klingt bombastisch. Tatsächlich würde es aber nur den Rückgang dieser Geschäftsbereiche in den letzten zwei Jahren kompensieren. Das Einzige, was bei der Vonovia weiterhin tatsächlich boomt, sind die Mietsteigerungen. Diese betragen im letzten Jahr 4,1%. So viel wie noch nie. Davon gehen 2,8 Prozentpunkte auf das Konto leistungsloser Erhöhungen der Bestands- und Neuvertragsmieten. Auch das ist mehr als in den Jahren zuvor.

Die Dividendenrate, also der Anteil der Mieteinnahmen, der in die um andere Geschäftsergebnisse bereinigte Ausschüttung

Knut Unger ist Sprecher des MieterInnenvereins Witten u. Umg. e.V. und aktiv bei der Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen und dem bundesweiten MieterInnenbündnis VoNO!via & Co.



Das Vonovia-Management liefert immer wieder neue Gründe für eine Vergesellschaftung des Konzerns. Foto: Matthias Coers

fließt, wird in diesem Jahr bei 29% liegen. Das heißt: Von jedem Euro Miete des Jahres 2024 fließen durchschnittlich 29% an die Aktionäre. Pro Wohneinheit sind es im Durchschnitt monatlich 147 Euro. Die Zinsbelastungen des Mietwohnungsbestandes sind auf schätzungsweise 24% der Mieteinnahmen gestiegen, monatlich 121,98 Euro. Damit geht mehr als die Hälfte der Mieten direkt an die Finanzinvestoren. Für die eigentliche Bewirtschaftung (Verwaltung und Instandhaltung) werden nur 23 Cent pro Euro Miete eingesetzt. Zu den Zielen der neuen Wachstumsstrategie gehört, diesen Anteil durch Standardisierung und Digitalisierung noch zu verringern.

Kaum sind die dunklen Wolken der hohen Leitzinsen etwas abgezogen, droht dem Vonovia-Wachstum neues Ungemach. Die extrem hohen Staatsanleihen, die der Bund für die Aufrüstung und das Sondervermögen Infrastruktur aufnehmen soll, treiben die Zinsen und verteuern die Kredite und Anleihen, die die Vonovia begleichen muss, um die alten abzulösen. Bis 2030 muss der Konzern jährlich zwischen 4 und 5 Milliarden Euro Schulden ablösen. So viel geben auch die Mietsteigerungen nicht her. Wenn jetzt vor allem Kasernen gebaut werden müssen, werden Arbeitskräfte für den Wohnungsbau noch rarer. Der Vonovia-Vorstand fleht deshalb nach niedrigeren Bauauflagen und Subventionen.

Szenarien der weiteren Entwicklung

Wie sich die Vonovia unter diesen Voraussetzungen weiter entwickeln wird, ist schon wegen der weltpolitischen Disruptionen nicht abzuschätzen. Ich stelle mir aber drei Szenarien vor.

Szenario 1: Weiter so. Es kommt in der Welt zu gewaltigen Umbrüchen, die politischen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft ändern sich aber kaum. Die Vonovia muss hohe Zinsen und Kosten bewältigen. Wegen der Wohnungsnot wachsen aber auch ihre Mieteinnahmen, und die

Auslastung der Unternehmensressourcen kann sie tatsächlich optimieren. Wachstumssprünge erfolgen aber nicht. Zwar halten hohe Dividenden das Anlegerinteresse vorerst auf einem existenzsichernden Niveau, sie zehren aber an der Substanz. Joint Ventures gestalten sich schwieriger. Die Vonovia versucht vielleicht, auf Verkäufe an Kommunen auszuweichen. Die Konflikte könnten zunehmen. Der Konzern wird schleichend geschwächt. Das zieht sich noch lange so hin.

Szenario 2: Entglobalisiertes Finanzregime. Die Regierung bezieht die Förderung des privaten Wohnungsbaus in das Sondervermögen mit ein. Sie baut bestehende Standards und Mieterschutzbestimmungen ab. Die Vonovia kann ihr Potenzial an Grundstücken und Produktionsmitteln zur Umsetzung der Wohnungsbauziele anbieten. Das bringt ihr einen begrenzten neuen Boom, den Mieter/innen aber keine stabilen Mieten. Die neue globale Sicherheitslage und das Ende des Freihandels könnten Motive werden, ein stärker nationales (oder europäisch koordiniertes) Regime finanzindustriell-etatistischer Partnerschaft aufzubauen, das dann auch vorübergehende Eingriffe in die Mieten einschließen kann, wenn die Konzerne dafür entschädigt werden.

Szenario 3: Soziale Transformation. Es kommt aufgrund der Wohnungsnot zu einer neuen Mieterbewegung, die sich bei der Vonovia in Zurückhaltungskampagnen ausdrückt. Der Ruf nach öffentlicher Kontrolle und Vergesellschaftung der Wohnungsriesen wird wieder lauter. Die Vonovia muss partiell nachgeben, was die Gewinne schmälert. Es wird noch weniger in den Wohnungsunterhalt investiert. Der durch Aufrüstung und Exportrückgänge verschuldete Staat sieht sich gezwungen, die Mieten zu deckeln. Das ist für die Vonovia wirtschaftlich nicht tragfähig. Die Vergesellschaftung gelingt zu einer akzeptablen Entschädigung und besiegelt das Scheitern eines von Anfang an verfehlten Geschäftsmodells. ●

Vonovia: An der Börse hui, für die Mieter/innen pfui

Mit allen erdenklichen Tricks versucht der Konzern Extraprofite zu generieren

Von Tom Küstner

Der Konzernchef der Vonovia SE, Rolf Buch, spricht gerne von „eitel Sonnenschein“, wenn es um die wirtschaftliche Lage des Unternehmens geht. Und tatsächlich: Mit einer Dividendenrendite von rund 4,8% zeigt sich Vonovia an der Börse für die Aktionär/innen attraktiv. Doch hinter der glänzenden Fassade brodelt es. Die Verschuldung des Konzerns ist hoch und immer wieder gerät das Unternehmen mit fragwürdigen Geschäftspraktiken in die Schlagzeilen.

Im Berliner Bezirk Lichtenberg will Vonovia weiter expandieren. An der Kreuzung Schlichtallee/Hauptstraße plant der Konzern den Bau von 158 neuen Wohnungen. Für Anwohner/innen ein Grund zur Sorge: Es drohen Lärm, Staub und Einschränkungen im Alltag. Seit vielen Jahren ist die Bezirksgruppe Lichtenberg der Berliner MieterGemeinschaft (BMG) aktiv und kämpft für die Durchsetzung der Interessen von Mieter/innen. So auch dieses Mal. Gemeinsam mit Mieter/innen der umliegenden Gebäude des Neubauvorhabens hat die Bezirksgruppe zusammen mit Anwält/innen der BMG eine Hausversammlung organisiert. Ihr Ziel: eine pauschale Mietminderung für alle Betroffenen während der Bauphase. Das Mietrecht ist in diesem Fall zwar Individualrecht, und Pauschallösungen gibt es üblicherweise nicht. Erst wenn einzelne Mieter/innen erfolgreich vor Gericht klagen, könnte sich der Konzern gezwungen sehen, eine allgemeine Regelung zu akzeptieren. Doch Zusammenhalt und Solidarität, die entstehen, wenn Mieter/innen sich miteinander verbünden, sind eine wichtige Voraussetzung, um gemeinsam auch lange, nervenaufreibende Auseinandersetzungen gegen einen Vermieter durchzustehen.



Foto: Matthias Coers

Unzulässige Mieterhöhungen

Besonders deutlich wird das krude System Vonovia im Fall einer Mieterin aus Hohenschönhausen. Seit Jahrzehnten wohnt sie dort und hat bereits mehrere Eigentümerwechsel ihrer Wohnung miterlebt. Nach dem letzten Verkauf an die inzwischen von Vonovia übernommene Deutsche Wohnen begann ein zermürbender Kampf. Obwohl sie ihre Miete stets pünktlich und vollständig bezahlt hatte, erhält sie regelmäßig Mahnschreiben. Schriftliche Erklärungen per Einschreiben bleiben unbeantwortet. Der Versuch, die Angelegenheit telefonisch zu klären, endet nach langer Warteschleife mit der Erkenntnis, dass die Callcenter-Mitarbeiter/innen ebenfalls keine Auskunft geben können.

Brisant: Der angeblich fehlende Betrag entspricht exakt dem Guthaben aus ihrer letzten Heizkostenabrechnung. Ein Zufall? Unwahrscheinlich. Vielmehr spricht einiges dafür, dass ein automatisierter Fehler im Buchungssystem vorliegt. Juristisch mag die Mieterin auf der sicheren Seite sein – psychologisch jedoch sind die wiederholten Mahnungen eine Zumutung.

Um seine Erträge zu steigern, bemüht der Konzern alle nur erdenklichen Tricks. In jüngster Zeit versuchte er mehrfach, Mieterhöhungsverlangen damit zu begründen, dass sich in der näheren Umgebung der Wohnung Supermärkte, Arztpraxen und Bushaltestellen, also eine gute Anbindung an den ÖPNV, befänden. Das wären „wohnwerterhöhende Merkmale“, fantasierten die Rechtsverdreher der Vonovia. Vor Gericht scheiterten sie mehrfach mit derlei Rabulistik. Einzelhandel und gute ÖPNV-Anbindung sind kein Luxus, sondern selbstverständlich in einer Großstadt.

Das zeigt: Es lohnt sich, sich bei unlauteren Mieterhöhungen rechtlich zur Wehr zu setzen. Doch trotz Niederlagen vor Gericht versucht der Konzern es immer wieder erneut. Offenbar mit der Absicht, langfristig eine Verwässerung des Begriffs „wohnwerterhöhende Merkmale“ zu erreichen. Für Mieter/innen bedeutet es also, wachsam und notfalls kämpferisch zu bleiben, um für leistbare Mieten zu streiten.

Während Anleger/innen hohe Dividenden einstreichen, bleibt für Mieter/innen der Eindruck zurück, dass Kundenservice und soziale Verantwortung dem Effizienzdenken geopfert wurden. Von eitel Sonnenschein kann für sie keine Rede sein. Vielmehr wirft der Umgang mit Beschwerden, Bauprojekten und Mieterhöhungen die Frage auf, ob das aktuelle Geschäftsmodell mit dem Anspruch auf gutes Wohnen überhaupt vereinbar ist. ●

Kontakt zu Bezirksgruppen finden Sie auf Seite 30,
Informationen zu Hausversammlungen auf Seite 31.

Kriegserklärung an die Stadtgesellschaft

Berlin wird im Juni zum Mekka der finanzmarktgetriebenen Immobilienwirtschaft

Von Nicolas Šustr

Blackstone, Blue Owl, Oaktree, Silver Lake. Die Namen sind oft lieblich-nichtssagend – und doch verbirgt sich hinter ihnen eine weltweite Haupttriebfeder des Finanzmarktkapitalismus. Es sind Investmentgesellschaften, zu deren bekanntesten wohl BlackRock und Goldman Sachs gehören. Ihr Versprechen und Ziel: Super return, also eine superhohe Dividende.

„SuperReturn“, so heißt auch die gleichnamige Konferenz, die jährlich im Berliner Intercontinental-Hotel weitgehend unter dem Radar der Öffentlichkeit stattfindet. Vom 2. bis 6. Juni soll Berlin wieder die „Hauptstadt des Kapitals“ (Eigenwerbung) werden. Die mehr als 1.800 vertretenen Investmentgesellschaften und Fonds verwalten laut Veranstalterangaben mehr als 50 Billionen, also 50.000 Milliarden Dollar, an Vermögenswerten. Das ist deutlich mehr, als das gesamte Anlagevermögen von Firmen, Privathaushalten und Staat der Bundesrepublik Deutschland wert ist. Ein Quell der Superrenditen sind, wie die Mieterinnen und Mieter Berlins seit bald 20 Jahren leidvoll erfahren müssen, Immobilien. Rund ein Viertel der Berliner Wohnungen gehören Finanzmarktakteuren, also Fonds, Banken oder Aktiengesellschaften, ergab die 2020 vorgelegte Studie „Wem gehört die Stadt?“ im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Das sind rund 500.000 Wohnungen. Es ist nicht einfach, herauszufinden, welche Häuser und Wohnungen direkt einem Fonds gehören. Denn die Firmenkonstrukte nehmen oft abenteuerliche Wege, zum Beispiel über Luxemburg, Zypern oder Liechtenstein und dann noch mal über weitere Steuer- und Intransparenzparadiese in der Karibik. Im Falle Blackstone, auch einer der stolz angekündigten Teilnehmer der „SuperReturn“-Tagung, konnte 2020 immerhin der Besitz von über 3.700 Wohnungen nachgewiesen werden.

Renditeoptimierung um jeden Preis

„So viel Geld wie möglich in kürzester Zeit herausziehen: Dafür erhöhen wir Mieten, vermeiden Investitionen oder widmen Mietwohnungen in Eigentum um.“ Das ist laut dem Verein Bürgerbewegung Finanzwende die goldene Regel für Finanzinvestoren im Immobilienmarkt. Blackstone hat laut Finanzwende die Durchschnittsmieten in ihren Berliner Häusern von 2019 bis 2023 um 22% erhöht, während sie allgemein in der Stadt bei Bestandsmieten um 7% gestiegen sind.

Auch „The Carlyle Group“ ist bei der Konferenz vertreten. 2017 erwarb Carlyle ein Häuserpaket in Berlin. Was folgte, ist exemplarisch. Auf den Kauf des Hauses Corinthstraße 53



Demo gegen MIETENWAHNSINN FINANZWAHNSINN LOBBYWAHNSINN

Demonstration vom Finanzinvestoren-Treffen SuperReturn zum ZIA Immobilienlobby-Kongress

Demo Mi., 4.6.25 17:00 Uhr

Auftakt 16:30 Hotel Intercontinental, Budapester Str. 2
Abschluss 18.00 Uhr
Friedrichstadt-Palast, Friedrichstr. 107

www.Mietenwahnsinn.info

in Friedrichshain folgten Modernisierungen, Mieterhöhung und Aufsplittung. Letztendlich wurden wenige Monate später Wohnungen in dem gerade gekauften Haus für den fast doppelten Quadratmeterpreis angeboten. Finanzwende schätzt die Rendite auf rund 30%.

Das Agieren von Fonds, Banken oder Immobilienunternehmen unterscheidet sich kaum voneinander. Selbst wenn sich Unternehmen verzocken, ist das für die Mieter/innen kein Grund zur Freude. Zu erleben ist das am Beispiel der seit Jahren taumelnden Adler Group, die massive Mietsteigerungen in ihren Staa-kener Beständen mit der beinahe vollständigen Verweigerung von Instandhaltung kombiniert.

Mit rund 144.000 Wohnungen Berlins größter Vermieter ist nach der Übernahme der „Deutsche Wohnen“ Vonovia. Kreative Mieterhöhungsversuche und überhöhte Betriebskosten gehören hier zu den renditeoptimierenden Spezialitäten – ganz im Sinne der Anleger. Die beiden größten Aktionäre sind seit Jahren die norwegische Nationalbank für den Ölfonds des Landes sowie BlackRock, mit verwalteten Anlagen von über 10 Billionen Dollar der größte Finanzinvestor weltweit.

Mehr als praktisch für die Betongoldjäger, dass parallel zur Superrendite-Tagung auch der „Tag der Immobilienwirtschaft“ in Berlin stattfinden wird, am 4. Juni im Friedrichstadt-Palast. Ausgerichtet wird er vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), der Spitzen-Lobbyvereinigung der Branche. Sie kann sich auf viel Entgegenkommen der CDU in der Bundesregierung freuen. Das zeigen noch einmal eindrücklich die bekannt gewordenen E-Mails zwischen dem „lieben“ Jens Spahn und dem „lieben“, derzeit in Untersuchungshaft sitzenden Immobilienpleitier, René Benko. ●



Bauruinen, dubiose Finanzkonstrukte, verschleierte Insolvenzen und geplatzte Spekulationsblasen pflastern den Weg vieler Immobilienunternehmen.
Foto: Matthias Coers

Voller krimineller Energie

Immobilienhaie und Bauherren als Bankrotteure und Pleitiers – eine unvollständige Chronik

Von Oliver Rast

Sie präsentieren sich als Visionäre der Großstadtentwicklung. Ihre Namen: Christoph Gröner, Nikolaus Ziegert, Christian Völkers, Lars Windhorst u. a. Nur, Selbstbilder sind oft Trugbilder, und ihre Konterfeis würden eher auf ein Fahndungsplakat passen als auf ein Hochglanzposter. „Visionäre“ als mafiöse Immobilienhaie, als kriminelle Bauherren.

Beginnen wir mit Christoph Gröner, der einen steilen Aufstieg in der Immobilienbranche hingelegt hatte. Doch Krisenzeichen gab es bei Deutschlands „schillerndstem Baulöwen“ seit Jahren. Anfang November 2024 stellte die Gröner Group schließlich einen Insolvenzantrag. Vier Wochen später schlugen Ermittler der Staatsanwaltschaft und der Polizeidirektion Leipzig dem Handelsblatt zufolge zu: Durchsuchungen in Geschäfts-

räumen der Unternehmensgruppe und Privatwohnungen von Gröner und einigen Mitarbeitern. Ermittelt werde wegen des Verdachts der Insolvenzverschleppung und der Veruntreuung von Arbeitsentgelt, hieß es seitens der Behörden. Die wollten Unterlagen sicherstellen, die „den Zeitpunkt einer möglichen Zahlungsunfähigkeit bestimmen“ könnten.

Der Beschuldigte reagierte eher weinerlich, und Schuldige hatte der Beschuldigte rasch ausgemacht: Noch im September 2024 sei er fest davon ausgegangen, dass er mit der Vernunft der Investoren und Gläubiger, „aber auch mit dem Verantwortungsbewusstsein von Medien rechnen durfte“, so Gröner. Diese Einschätzung habe sich als falsch erwiesen. Er müsse deshalb seine Aussage „Insolvenz ist für mich keine Option“ zurückziehen.

Bemerkenswert: Geld scheint bisweilen da zu sein. Etwa für Großspenden an die Hauptstadt-CDU. Vor der Abgeordnetenhauswahl im September 2021 hatte Gröner insgesamt

820.000 Euro in den Spendentopf gesteckt. Wohl in der Erwartung, dass sich die CDU für ein Ende des damaligen Mietendeckels einsetzen würde.

Insolvenzen und Ermittlungen

Spuren in der umfangreichen Chronique scandaleuse der jüngeren Berliner Baugeschichte hat Gröner so einige hinterlassen. Etwa die Stahlgerippe auf der Dauerbaustelle Steglitzer Kreisel. Eigentlich geplant als „Vorzeigebau“ der Moderne, fertiggestellt 1980 nach vormaligem Baustopp samt Insolvenz. Und jetzt? Ein asbestverseuchter Gebäudekomplex mit Hochhausturm und 30 Etagen in der Schloßstraße. Das Areal eingezäunt, vergittert. Der Bau bis auf die Grundmauern entkernt, von Netzen umspannt. Eine Ruine. Seit einem Jahrzehnt.

Eigentümerin des Steglitzer Kreisels ist die Consus Real Estate, eine Tochter der luxemburgischen Adler Group. Ehemalig, und da wären wir wieder bei Christoph Gröner, hatte dessen frühere CG Gruppe den Kreisel im Portfolio. Gröners Unternehmen ging bis 2020 schrittweise in der Consus Real Estate auf.

Und die News in der Endlos-Kreisel-Geschichte: Das Landgericht Berlin hat jüngst ein Zwangsgeld von 10.000 Euro gegen zwei Adler-Firmen verhängt. Zahlen sie nicht, soll der Geschäftsführer zwanzig Tage in den Bau für den Bauschutt – sprich: Ersatzfreiheitsstrafe. Geklagt hatte ein Käufer einer Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz im Hochhausturm. Wohnraum plus Stellplatz hätten im Juni 2022 bezugsfertig bzw. nutzbar sein sollen. Eigentlich. Der Konfliktpunkt dabei: Die Pläne der Consus Real Estate sehen keine Parkplätze mehr vor, stattdessen Gewerbefläche.

Kommen wir zu einem anderen Berliner „Immobilienkönig“: Nikolaus Ziegert. Seit 40 Jahren ist der frühere Blumenhändler im Business. Mit mehr als 20.000 verkauften Wohnungen gilt Ziegert als Marktführer in der Hauptstadt, „und bundesweit als einer der großen, nicht börsennotierten Player im Immobiliengeschäft“, meinte Ende März die Wirtschaftswoche. Unternehmensangaben zufolge soll die Ziegert Group 2021 und 2022 ein Verkaufsvolumen von 845 Millionen Euro erzielt haben. Nun scheint das „Königreich“ existenziell bedroht: Insolvenz. Einen entsprechenden Antrag habe der Firmengründer für seine beiden Hauptgesellschaften, die Ziegert GmbH und Incept GmbH, beim Amtsgericht Charlottenburg eingereicht, so der Tagesspiegel unlängst in einem Beitrag. Die Unternehmensgruppe steht jetzt unter vermögensrechtlicher Aufsicht, wird aber fortgeführt. Solange noch nicht das Hauptverfahren eröffnet wird, bleiben Ziegert und dessen Geschäftsführer in der Verantwortung.

Grund für den Schritt in die Insolvenz sei ein „nachhaltig und dauerhaft schlechtes Marktumfeld für den Wohnimmobilien-sektor mit hohen Zinsen, steigenden Baukosten und einer negativ geprägten Stimmung unter Immobilienkäufern“, heißt es in einem Firmenstatement. Übrigens, im Beirat des Unternehmens sitzen Promis wie der frühere Bundesinnenminister Otto Schily (SPD) und der Ex-Vorstandsvorsitzende der Dresdner Bank, Bernd Fahrholz.

Was wird aus Ziegerts Bauvorhaben? Wohl nichts Gutes. Pläne für das neue Wohn- und Gewerbeprojekt auf der Mierendorff-Insel in Charlottenburg-Nord sind laut Tagesspiegel März gestoppt. Dort sollten auf dem Grundstück etwa knapp 20.000 qm Bruttogrundfläche für freifinanzierte und geförderte Wohnungen entstehen. Jetzt wird händeringend ein neuer Eigentümer gesucht.

Auch die Luxusmakler des deutschen Branchenprimus Engel & Völkers (E&V) standen einige Monate im Visier der Ermittler, berichtete das Handelsblatt Ende März. Bereits Mitte Dezember waren rund 300 Beamte bundesweit ausgerückt, um 18 Büros der E&V-Gruppe zu durchsuchen. Selbstständige Makler würden im E&V-Franchisekonstrukt beim Lizenznehmer in Bielefeld faktisch als abhängig Beschäftigte arbeiten. Also arbeiten, ohne dass dafür der E&V-Lizenznehmer Sozialabgaben zahlt. Zwar wurden die Ermittlungen gegen die Geschäftsführung Anfang April eingestellt, weil nicht nachweisbar sei, „dass ein System von Scheinselbständigkeit durch die Franchisegeberin vorgegeben oder gefördert wurde“, wie die federführende Staatsanwaltschaft Bielefeld mitteilte. Aber „die Ermittlungen wegen des Verdachts der Beschäftigung von scheinselfständigen Immobilienmaklern auf Ebene der Franchisenehmer werden hingegen fortgeführt“, betonten die Ermittler.

In dieses System fließt sehr viel Geld. Laut dem letzten bislang veröffentlichten Konzernabschluss für 2023 nahmen die rund 13.000 Makler 1,1 Milliarden Euro Verkaufsprovisionen ein. In der Branche hatten die Ermittlungen für erhebliche Unruhe gesorgt. „Alle schauen beim Verfahren genau hin, und viele fürchten, dass die Ermittlungen weitere Kreise ziehen“, zitiert das Handelsblatt einen „Insider“.

Unsere Besten: Windhorst und Benko

Dann gibt es da noch das „Wunderkind“ Lars Windhorst, von dem seinerzeit sogar Bundeskanzler Helmut Kohl (CDU) schwer beeindruckt war. Wundersam waren Windhorsts Investments in der Tat. Beispiel: Das Ihme-Zentrum in Hannover. Ein 1974 eingeweihter Wohn- und Gewerbekomplex direkt am gleichnamigen Fluss im Stadtteil Linden-Mitte.

Mehrheitseigentümer ist seit 2019 die Projekt IZ Hannover (PIZ), die zum Firmengeflecht von Lars Windhorst gehört. Noch, denn Windhorst ist gleichfalls ein insolventer Immohai. Zwischendurch hatte Windhorst einen Haftbefehl im Briefkasten. Er soll im PIZ-Insolvenzantragsverfahren Mitwirkungspflichten nicht nachgekommen sein und einem Anhörungstermin vor dem Insolvenzgericht unentschuldig ferngeblieben sein. Etwas anderes ging zwischendrin aber immer: Spenden. Windhorst hatte vor der Bundestagswahl 2021 jeweils 250.000 Euro für die CDU und die FDP übrig, laut Medienberichten verschleiert über Briefkastenfirmen.

Einer stellt aber alle in den Schatten: René Benko, der Gründer der SIGMA Holding. Die Unternehmensgruppe des Österreichers soll weltweit Immobilien im Wert von 25 Milliarden Euro besessen haben. Doch Benkos undurchsichtiges Konglomerat ist pleite. Gläubiger fordern Milliardensummen und mehrere Staatsanwaltschaften in Europa ermitteln. Benko und Familienangehörige sollen durch ein System von Privatstiftungen und Treuhandfirmen in Deutschland, Österreich und Italien verdeckt weiterhin Immobilien im dreistelligen Millionenwert besitzen.

Eifrige Ermittler wollen das aufklären. Deshalb sitzt der „Wunderwuzzi“ in Wien in Untersuchungshaft. Schwer wiegen die Vorwürfe: Betrug, Untreue, Bankrott, dazu Verdunklungsgefahr und Tatbegehungsgefahr. Das Imperium des Immomoguls ist untergegangen. Und auch in Berlin, Hamburg und anderen Städten werden wir noch viel Freude mit den Investitionsruinen haben, die der einst von der Politik umschwärmte Vorzeige-Unternehmer und seine Kollegen hinterlassen haben. ●

Der BlackRock-Kapitalismus

Mit Friedrich Merz soll erstmals ein unmittelbarer Repräsentant institutioneller Anleger eine Bundesregierung führen

Von Werner Rügemer

Voraussichtlich am 6. Mai (nach Redaktionsschluss) wird Friedrich Merz im Deutschen Bundestag zum 10. Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland gewählt werden. Damit erreichte das wohl spektakulärste politische Comeback der bundesrepublikanischen Geschichte seinen vorläufigen Schlusspunkt. Denn 2004 schienen seine damaligen Ambitionen, in dieses höchste Regierungsamt aufzurücken, endgültig ausgebremst zu sein, nachdem er einen lange schwelenden Machtkampf mit Angela Merkel um die Führung der Partei und der Fraktion im Bundestag endgültig verloren hatte. 2009 verzichtete er dann auch auf eine erneute Kandidatur für den Bundestag.

Seine Karriere als bestens in der Politik vernetzter Wirtschaftsanwalt hatte er zu diesem Zeitpunkt bereits zielstrebig vorangetrieben. Bereits seit 2005 arbeitete er in der US-Wirtschaftskanzlei Mayer Brown und wurde später auch ihr Miteigentümer. Es war die Zeit, in der nach entsprechender Vorarbeit der „rot-grünen“ Regierung von Gerhard Schröder (SPD) und Joseph Fischer (Grüne) verstärkt Finanzinvestoren in Deutschland einfielen.

Mayer Brown hatte auch in Deutschland den Schwerpunkt Private Equity Investment. Diese Investoren, wegen ihrer brutalen Praktiken auch „Heuschrecken“ genannt, kauften und verwerteten bis heute tausende deutsche Mittelstandsfirmen nach einem gängigen Muster: Unternehmensteile auslagern, Immobilien verkaufen, Betriebsräte rausschmeißen, Lohnstopp, Arbeitsplätze abbauen – dann Weiterverkauf oder Börsengang. „Heuschrecken“-Opfer wurden auch hunderttausende öffentliche Wohnungen, etwa vom Bund (Gagfah), von Bundesländern



Foto: Privat

Werner Rügemer, Dr. phil., interventionistischer Philosoph, ist tätig als Publizist, Berater und Stadtführer in Köln.

(LEG in NRW, NILEG in Niedersachsen, GBW in Bayern, GWG in Hamburg, GSW und Bewoge in Berlin) und Kommunen (Woba in Dresden). BlackRock & Co. formten dann später aus diesen „Heuschrecken“-Beständen größere Konzerne, wie Vonovia, Deutsche Wohnen, LEG und TAG.

Merz hatte zudem bis zu 15 Aufsichtsratsmandate in von ihm beratenen Unternehmen wie Commerzbank, AXA und BASF und verdiente mehrfach: 1. als Anwalt, teilweise mit Tageshonoraren von 5.000 Euro, 2. als Teilhaber von Mayer Brown, 3. mit den Tantiemen, Boni usw. der beratenen Unternehmen. So waren seine Vorzugsaktien beim Schweizer Konzern Stadler Rail 2019 beim Börsengang 6,4 Millionen Schweizer Franken wert.

Als Top-Lobbyist zurück in die Politik

2009 schrieb er in seinem räuberischen Überschwang das Buch „Mehr Kapitalismus wagen“. Er jubelte: „Gut, dass wir auch in Deutschland ‚Heuschrecken‘ haben“. Er lobte die Werkzeuge dieser neuen Investoren: Kein gesetzlicher Mindestlohn! Weg mit dem Kündigungsschutz! Die Gewerkschaften raus aus den Betrieben! Die Mitbestimmung abschaffen! Unternehmenssteuern senken!

Seit 2016 war Friedrich Merz dann auch Vorsitzender des Aufsichtsrats der deutschen Tochterfirma von BlackRock, dem größten Kapitalorganisator des US-geführten Westens. BlackRock kaufte sich, zusammen mit ähnlichen Kapitalakteuren wie Vanguard, State Street, Capital Group, Fidelity u. a., als großer Aktionär in die wichtigsten deutschen Unternehmen ein.

Dafür arrangierte der Netzwerker Merz Treffen seines New Yorker BlackRock-Chefs Laurence Fink mit den Finanzministern Wolfgang Schäuble (CDU) und später Olaf Scholz (SPD). Merz arrangierte auch Treffen mit Kanzleramtschef Helge Braun und Wirtschaftsminister Peter Altmaier (beide CDU), mit Vizekanzler Sigmar Gabriel und Finanzstaatssekretär Jörg Kukies (beide SPD), was in der Öffentlichkeit verborgen blieb. Seine Auftraggeber konnten und können hochzufrieden sein. Kein anderer Finanzinvestor hat jetzt so viel Miteigentum an den wichtigsten rund hundert Unternehmen in Deutschland, die in den Börsenindizes DAX, MDAX und TecDAX gelistet sind.

Als Merz dann CDU-Vorsitzender werden wollte, trat er 2020 bei BlackRock zurück. Aber die engen Verbindungen blieben bestehen, BlackRock-Chef Fink lud seinen Ex-Angestellten im Januar 2025 beim Weltwirtschaftsforum in Davos zum Dinner ins Luxushotel ein. Schließlich geht es auch für den Finanzkonzern um neue Strategien angesichts veränderter politischer Koordinaten. BlackRock – mit Clinton, Obama und Biden groß geworden – hat sich wendig zu Trump bekannt, der wiederum den Wahlsieg von Merz als „großen Tag für Deutschland“ bezeichnete. Und der machte Trump prompt ein Angebot:

Deutschland und die EU kaufen noch mehr Fracking-Gas und Rüstungsgüter aus den USA. Dafür solle Trump keine Zölle auf Importe aus Europa verhängen. Übrigens: BlackRock ist auch führender Aktionär in der US-Fracking- und Rüstungsindustrie.

Nach der „rot-grünen“ Agenda 2010 hat Merz jetzt die Agenda 2030 aufgelegt: Ausländische Investoren rein! Asylanten raus! Weg mit dem Klima-Umwelt-Klimbim! Weg mit Regulierungen! Weg mit dem Bürgergeld! Runter mit den Unternehmenssteuern! Ganz im Sinne des alten Arbeitgebers. Seit dem Einstieg von BlackRock in Deutschland stieg der DAX-Kurs um das Fünffache, zeitweilig auf über 23.000 Punkte. Und das trotz Corona-Delle und anhaltender wirtschaftlicher Krise. Und der Hauptgewinn aus dieser Kursrallye geht an BlackRock. Und natürlich gibt's auch höhere Boni für die DAX-Vorstände bei VW, Adidas, Mercedes, Deutsche Börse, Deutsche Bank, Rheinmetall usw. Auch die aktuellen, wellenförmigen Kursturbulenzen an der Börse als Folge der erratischen Zinspolitik von Donald Trump ändern daran kaum etwas.

Zur Merz-Agenda gehört auch die tendenzielle Absenkung der gesetzlichen Renten. In die Bresche soll dann das BlackRock-Konzept der Privatrente springen: Beschäftigte sollen Anteile an börsengehandelten Vermögensfonds (ETF) kaufen. Und wer ist unangefochtener Marktführer in Sachen ETF? Natürlich BlackRock, mit einem Anteil von über 40% des weltweiten ETF-Angebots.

BlackRock steigt ferner mit der Tochterfirma Global Infrastructure Partners (GIP) immer stärker in die Bereiche Wasser und Abwasser, Kraftwerke und Energieleitungen, Datencenter, Häfen usw. ein. Denn dafür haben die NATO-Staaten wegen drastisch erhöhter Militärbudgets kein Geld mehr. Sie sollen sich noch höher verschulden, auf Jahrzehnte. Das predigt jetzt auch Merz. Denn das bringt den Investoren Beteiligungs- und Zinsgewinne.

Auf der Agenda von großen Finanzinvestoren steht natürlich auch Deregulierung und Prekarisierung der Erwerbsarbeit. So hat in den vergangenen Jahren auch die Schwarzarbeit und die Arbeit von „illegalen“ Migrant/innen zugenommen, auf dem Bau, in der Gastronomie und der Lieferlogistik, in der häuslichen Pflege, der Prostitution, in Sicherheitsdiensten und Privathaushalten. Alles nach US-Muster: Migrant/innen reinlassen, gleichzeitig gegen sie hetzen und mit der Drohung von

Abschiebung zur lautlosen, unsichtbaren Billigarbeit erpressen. Die Hetze soll die Ursachen der Flüchtlingsströme, also die Kriege und die weitere Verarmung der bereits armen Staaten, unsichtbar machen.

Es braucht breiten Widerstand

Aktuell spielt auch die Hetze gegen Russland eine besondere Rolle im Sinne der Agenda des US-geführten westlichen Kapitalismus. Die schuldenfinanzierte Aufrüstung bedeutet noch mehr Armut für die Mehrheitsbevölkerung, noch mehr steigende Mieten, noch mehr Arbeits- und Rentenarmut, noch mehr leistungslosen, grenzenlosen Reichtum einer asozialen Minderheit – und die Börsenkurse steigen, die Gewinne gehen weiter zu BlackRock & Co.

Deshalb müssen sich alle Betroffenen der Merz-BlackRock-Politik neu organisieren und vernetzen. Nicht nur für Frieden und Abrüstung. Sondern auch für wirtschaftliche und technologische Innovation und Souveränität, für den Ausbau der öffentlichen Daseinsvorsorge (Verkehr, Bildung, Gesundheit und Pflege, öffentlicher Wohnungsbau, usw.), für wesentliche Erhöhung der beruflichen Einkommen und der Renten, für ökologische Landwirtschaft, für Klimaschutz.

Aber vor allem: Die in BlackRock verkörperte, deregulierte Macht der Kapitalist/innen muss gebrochen werden: „Tax the Rich!“ – dazu gehören an der Spitze die BlackRock-Briefkastenfirma für die Allerreichsten, worüber Merz und SPD eisern schweigen. Und alleine die vielen hundert Milliarden an Steuern, die durch die US-Digitalkonzerne und ihre führenden Aktionäre BlackRock & Co. in der EU hinterzogen werden, würden die vielen Milliarden neuer Schulden unnötig machen, die jetzt von der Merz-Regierung und der EU aufgenommen werden und die Zukunft der Bevölkerungsmehrheiten auf Jahrzehnte verdüstern würden.

Es ist also Aufgabe aller Demokrat/innen, die Gefahr einer verschleierte, noch verschärften Kapital-Diktatur zu erkennen und die vielen, sehr verschiedenen Betroffenen dieser Politik – bis hinein ins Unternehmerlager – zusammenzubringen. In neuer Weise, und in europaweiter und globaler Kooperation. ●

Werner Rügemer: BlackRock Germany. Die heimliche Weltmacht, ihre Praktiken in Deutschland und Friedrich Merz. Berlin 2025, 112 Seiten, 14,80 Euro.

Eine Veranstaltung des MieterEchos

Wohnen in Zeiten des Finanzmarktkapitalismus

Hausverwaltung nicht erreichbar, Betriebskosten fehlerhaft, Mieterhöhung undurchsichtig: Die Profitmaximierung mit der Ware Wohnung hat viele Gesichter. Aber auch Rente oder Gesundheit sollen mit dem BlackRock-Kanzler Friedrich Merz verstärkt zum privatwirtschaftlichen Geschäft werden.

Wir wollen vom Kenner des BlackRock-Kapitalismus Werner Rügemer erfahren, wie es dazu kam und was der aktuelle Stand ist. Knut Unger wird über die Auswirkungen der Finanzindustrialisierung für Mieter/innen berichten, aber auch vom Kampf gegen den finanzierten Vermietungskonzern Vonovia.

Mit unseren Gästen und dem Publikum wollen wir erörtern, wie wir uns gemeinsam gegen die marktradikale Politik und ihre Folgen wehren können.

WERNER RÜGEMER, Dr. phil., interventionistischer Philosoph, Publizist, Berater und Stadtführer in Köln

KNUT UNGER, MieterInnenverein Witten, Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen, MieterInnenbündnis VoNO:via & Co.

Moderation: **KARIN BAUMERT**, Stadtsoziologin und MieterEcho-Autorin

=====
Dienstag, 20.5.2025, 19 Uhr
ND Salon
 Franz-Mehring-Platz 1
 10243 Berlin
 =====

nd
 JOURNALISMUS
 VON LINKS

In Kooperation mit

„Es gibt nichts Unproduktiveres als Rüstungsausgaben“

Interview mit Heiner Flassbeck

MieterEcho: Herr Flassbeck, die noch nicht mal amtierende Bundesregierung hat ja im Schweinsgalopp mittels eines abgewählten Parlaments eine Grundgesetzänderung für einen Blankoscheck für Aufrüstung und Waffenlieferungen durchgesetzt. Befinden wir uns auf dem Weg in eine Kriegswirtschaft?

Heiner Flassbeck: Wenn man die Stimmen vieler Menschen aus der deutschen und europäischen Politik hört, dann sieht das so aus. Herr Merz hat ja im Bundestag auch gesagt, Putin führe einen Krieg gegen Europa. Das ist fundamental falsch und sehr gefährlich. Insofern kann man sagen: Das ist der Weg in eine Kriegswirtschaft.

Die bislang für die Unionsparteien nahezu sakrosankte Schuldenbremse scheint ja nunmehr weitgehend aufgeweicht zu sein. Eröffnet das nicht auf der anderen Seite auch Spielräume, die positiv genutzt werden könnten?

Natürlich, die Aufweichung der Schuldenbremse ist völlig richtig. Ich wäre sogar für eine vollkommene Abschaffung gewesen. Es ist überhaupt nicht sinnvoll, eine solche Bremse im Grundgesetz zu haben, und noch viel weniger sinnvoll ist dieses Konvolut von Regelungen.

Die ökonomischen Bedingungen sind so, dass der Staat in allen westlichen Ländern Schulden machen muss, um die Wirtschaft am Laufen zu halten. Nicht, weil der Staat ein dummer Kerl wäre, der nicht weiß, dass er damit die Zukunft nachfolgender Generationen belastet. Sondern deswegen, weil einfach sehr viel gespart wird. In Deutschland liegt die Sparsumme bei jährlich 250 Milliarden Euro. Dazu muss es aber einen Gegen-

posten in Form von Verschuldung geben. In den 1950er und 1960er Jahren war das anders. Da haben sich Unternehmen verschuldet und investiert. Aber das machen die schon seit vielen Jahren nicht mehr.

Wenn sich nicht irgendwelche Menschen bzw. Institutionen jedes Jahr in Höhe von 250 Milliarden verschulden, geht die Wirtschaft sofort in die Knie. Das begreifen allerdings weder die deutschen Sparer noch die deutschen Politiker. Verschuldung an sich ist immer notwendig. Deutschland hat sich allerdings in den letzten 20 Jahren einen schlanken Fuß gemacht, weil die Masse der Verschuldung aus dem Ausland kam. Das war der Gegenposten zum riesigen Leistungsbilanzüberschuss. Nur dadurch hatte Deutschland die Chance, die „schwarze Null“ zu realisieren und nicht, weil Herr Schäuble ein so toller Sparfuchs war. Aber das darf man in Deutschland ja nicht sagen. Und jetzt funktioniert das nicht mehr. Trumps Berater haben ja bereits angekündigt, den Dollar abzuwerten, und dann ist Schluss mit diesen Überschüssen, dann muss sich der Staat verschulden, weil es sonst niemanden gibt, der sich verschulden will.

Der künftige Bundeskanzler Friedrich Merz hat sich vor seinem Comeback in der offiziellen Politik als erfolgreicher Lobbyist des Finanzkapitals profiliert und auch keinen Hehl daraus gemacht, dass er deren Interessen auch weiterhin vertreten wird. Profitieren denn internationale Investoren wie BlackRock, wo er ja gearbeitet hat, jetzt auch von den neuen Schuldenprogrammen?

Natürlich, es werden ja insgesamt die Sparer dieser Welt bedient, und das sind natürlich in erster Linie die reichen Leute. Die reichen Leute sparen halt über BlackRock oder andere Investmentfonds. Die gehen ja nicht zur Sparkasse und legen ihr Geld dort aufs Konto, sondern die sparen über diese Institutionen, und die kaufen dann die Papiere, wie diese Staatsanleihen. Die geben die Kredite an den Staat und die Banken natürlich auch. Und die verdienen alle daran, das ist gar keine Frage. Aber natürlich erwartet auch der kleine Sparer Zinsen. Der kriegt zwar nicht so viel wie die Bank, aber wenn die Bank überhaupt Zinsen bezahlen kann, ist die Voraussetzung dafür, dass jemand Schulden gemacht hat.

Dann bleibt natürlich die Frage, wofür diese Kredite vom Staat genutzt und wie die Zinsen bezahlt werden. Wenn damit insgesamt die Produktivität der deutschen Wirtschaft gesteigert wird, profitiert auch der Staat und kann davon die Zinsen bezahlen. Höhere Steuern braucht man dann nicht. Aber wenn man den Großteil der Schulden für Militärausgaben verwendet, kann man sicher sein, dass das eben nicht produktiv im Sinne von nachhaltigem Wirtschaftswachstum ist. Es gibt nichts Unproduktiveres als Rüstungsausgaben.

Unabhängig von den Milliardenprogrammen für Aufrüstung und Infrastruktur haben die Koalitionsparteien ja



Foto: Privat

Heiner Flassbeck ist Wirtschaftswissenschaftler und Publizist. 1999 war er unter Oskar Lafontaine Staatssekretär im Bundesfinanzministerium und von 2003 bis 2012 Chef-Volkswirt bei der UN-Organisation für Welthandel und Entwicklung in Genf.



Massive Verschuldung für die Ertüchtigung auch der sozialen Infrastruktur wäre kein Problem. Aber darum geht es bei den aktuellen Sondervermögen und Ermächtigungen nicht. Foto: Peter Homann

bereits Eckpunkte für den künftigen Haushalt angedeutet, wobei es in einigen Bereichen deutliche Kürzungen geben soll und wird, auf der anderen Seite Steuersenkungen für Unternehmen und Wohlhabende. Lässt sich das in seinen Auswirkungen bereits einschätzen?

Nein, das kann man noch nicht abschätzen. Aber es spricht Vieles dafür, dass ein Großteil des positiven Effekts, den die Schulden auf die Infrastruktur haben könnten, an anderer Stelle wieder weggekürzt wird. Es kommt immer auf den Saldo an. Im Moment ist noch kein Euro von diesen Schulden ausgegeben. Das sind alles nur Absichtserklärungen. Und jetzt muss sich die Regierung erst einmal zusammenraufen und einen Haushalt aufstellen. Dann sieht man, was wirklich am Ende rauskommt. Und das ist eine völlig offene Frage. Ob sich die Schuldenprogramme wirklich positiv für die deutsche Wirtschaft auswirken, kann man jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen.

Das Investitionsprogramm für Infrastruktur blendet ja Fragen der sozialen Infrastruktur komplett aus. Also soziale Zeitbomben wie zum Beispiel der stetig wachsende Mangel an bezahlbarem Wohnraum durch stagnierenden Neubau und explodierende Mietkosten sollen ja offenbar ausgesessen werden von der neuen Regierung. Wäre es denn eine sinnvolle Option für diesen Bereich, der in Deutschland wirklich brennt, ein entsprechend ausgestattetes Sondervermögen aufzulegen?

Natürlich hätte man das machen oder mit einschließen können. Man muss zunächst aber sagen, dieses Infrastrukturprogramm ist ja gar nicht so viel. Das sind 500 Milliarden Euro für 12 Jahre. Das ist nichts, was die Welt verändert. Aber ja, ich bin absolut der Meinung, dass im Bereich Wohnungsbau unbedingt viel mehr als bisher getan werden müsste. Wir sind von der Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr unendlich weit entfernt. Dafür wären Sonder-schulden absolut angemessen gewesen.

Gibt es denn überhaupt noch relevante politische Kräfte, die sich der jetzigen Politik irgendwie wirksam entgegen-

stellen? Zum Beispiel die Gewerkschaftsführungen haben ja bereits deutlich gemacht, dass sie sowohl diese Kriegskredite als auch das Infrastrukturprogramm im Prinzip gut finden.

Ja, das ist tragisch. Die Gewerkschaften sind sehr schwach, und die Gewerkschaftsspitzen existieren in der öffentlichen Diskussion faktisch gar nicht. Früher haben die sich in solchen wichtigen Auseinandersetzungen noch öffentlich eingemischt, aber jetzt agieren sie nur noch als Interessenvertreter einer begrenzten Klientel. Was extrem problematisch ist, denn man bräuchte natürlich die Gewerkschaften als eine progressive und gesamtwirtschaftlich relevante Stimme. Generell gilt, dass man gesamtwirtschaftliches Denken braucht, um erfolgreiche Wirtschaftspolitik machen zu können. Und da sehe ich derzeit bei keiner Partei, auch nicht beim BSW und bei den Linken Licht am Ende des Tunnels. Und das ist wirklich schlimm.

Vielleicht mal zum Schluss noch eine kleine Gesamtschätzung. Wie wird sich denn das aktuelle Vorgehen der Merz-Regierung kurz- und mittelfristig auf die politische und ökonomische Situation Deutschlands auswirken?

Wenn jetzt an allen möglichen Stellen wie verrückt gekürzt wird, ist eine positive Auswirkung nur in der Rüstungsindustrie zu erwarten. Meine Befürchtung ist, dass die CDU sich jetzt vollumfänglich gegen die SPD durchsetzen und gerade im sozialen Bereich den Rotstift ansetzen wird. Das wird dann die wirtschaftliche Entwicklung massiv belasten und außerdem die sozialen Spannungen deutlich verschärfen.

Wichtig ist ferner, dass sich die Europäische Zentralbank vernünftig verhält und nicht wieder die Zinsen erhöht, wie das jetzt schon diskutiert wird. Und vor allem müsste Europa über Deutschland hinaus dabei mitgenommen werden. Denn andere Länder haben ja auch enorme Bedarfe für kreditfinanzierte Investitionen in die Infrastruktur. Wenn das jetzt eine deutsche Sonderaktion bleibt, dann wird es in Europa einen ganz großen Knatsch geben.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak.

Rebellische Städte

Ein Buch verdeutlicht das Wesen der kapitalistischen Stadt

Von Karin Baumert

Wie wunderbar waren die Zeiten, als es noch kommunale Investitionen gab. Der Senat plante, der Bezirk investierte und genehmigte Bauvorhaben nach Plan. Dazu gab es einen bunten Strauß an Planungsinstrumenten, von der vorzeitigen Bürgerbeteiligung, über verschiedene Formen der Ide-entfindung, der Abwägung öffentlicher Belange bis hin zur Bauleitplanung.

Nun freuen wir uns angeblich über den Ankerinvestor. Ihm wird der Teppich ausgerollt. Fördergelder werden ihm genehmigt und schnell nach §34 BauGB genehmigt, das heißt so viel wie „es darf gebaut werden, wie es in der Umgebung bereits aussieht“. Es hielt sich der Grundsatz „Privat macht es besser als Verwaltung“. Angeblich würden private Investoren effizienter sein. Eines der ersten öffentlichen Gebäude, das nicht mehr die Stadt selbst über kommunale Investitionsmittel baute, war das blaue Rathaus in Mitte. Es ist hinter dem Kino International gleich hinter dem Alexanderplatz auf dem Weg zum Strausberger Platz blau leuchtend zu sehen.

Herr Landowsky von der CDU fädelte den Deal ein. Er wurde später durch den Berliner Bankenskandal berühmt. Es wäre interessant auszurechnen, ab wann die Miete der Kommune direkt in die Profite fließt, weil die Baukosten abbezahlt sind. Denn darum geht es bei der „Privat macht es besser als kommunal“-Ideologie: Die Kommune investiert nicht mehr, sondern zahlt in private Taschen.

Das Prinzip der Privatisierung des Gemeinwesens griff dann um sich. Die Daseinsvorsorge von der Rente bis zum Wohnungsbau; immer soll die private Vorsorge deine Zukunft sichern.

Berlin ist nun aber vor allem die Zukunft der Armut. Ein Regierender Bürgermeister meinte, das wäre sexy. Er war nie arm. Als Mieter/in kannst du dir eine Eigentumswohnung kaufen, dann wegen Eigenbedarf den alteingesessenen Mieter/innen kündigen und mit den neuen Mieter/innen deine Kreditrate absichern. Die Wohnung ist eine Ware und hast du das Geld dafür, freust du dich über deinen Kiez. Dort wohnen zunehmend von deinesgleichen, und der ändert sich genau dadurch. So können deine Kinder gepflegt in die Schule kommen und der Dreck und die Drogen hören endlich auf. Wann kommt denn nun endlich der Zaun um meinen Park!

Kleine Kämpfe und das große Ganze

Berlin segregiert sich (vom Einkommen her). Berlin gentrifiziert sich (verdrängt wird, wer nicht zahlen kann). Seit einigen Jahren kamen dann noch diese kommunalen Abwehrkämpfe, wie der Milieuschutz, das Vorkaufsrecht usw. Baustadträte wurden zu Aktivisten und schrieben Bücher darüber. Unterschriften sollten das Regierungshandeln zwingen, endlich zur Vernunft zu kommen. Aber – es bleibt dabei – privat kann es nicht nur „besser“, sondern ist auch stärker.

Doch nun die gute Nachricht: Das alles kann man erkennen. Ob bei einer Zwangsräumung oder wenn Vonovia die Betriebskosten abrechnet. Nun kommt auch noch BlackRock als Kanzler um die Ecke. Wir können erkennen, dass ihre Profite auf unseren Bedürfnissen beruhen. Die Stadt ist zur sichtbaren Form eines entfesselten Kapitalismus geworden, indem Geld mit Geld produziert wird.

Aber das Recht auf Stadt, auf Teilhabe an der Gesellschaft wird längst erkämpft. Wir kämpfen nicht nur gegen eine Zwangsräumung, sondern damit auch für eine andere Stadt. Rebellische Städte brechen das Prinzip „Privat“. Wir schauen immer genau hin, wer hinter dem Kapital steht und wo das Geld hinfließt. Im Hier und Jetzt bauen wir schon heute an der Freiheit, die wir uns nehmen, an politischer Selbstbestimmung in Solidarität. In jedem Kampf ist der revolutionäre Impuls für eine antikapitalistische Stadt.

Gegen die kommerzialisierten, regulierten und kontrollierten Orte setzen wir Räume der Offenheit und Selbstverwaltung. Wir leben die Alternativen und haben die Deutungshoheit. Wir dekonstruieren die soziale Ungleichheit, machen sie sichtbar und verzichten auf Abgrenzungsrituale. Dort fängt das richtige Leben für alle an. Rebellische Städte sind seit der Pariser Kommune die einzige Antwort, und mit dem Buch „Rebellische Städte“ von David Harvey unter dem Arm wird auch die kleinste Aktion zum Zukunftsakt. ●



In vielen Berliner Kiezen hat sich hartnäckiger Widerstand gegen kapitalistische Stadtpolitik entwickelt. Foto: Matthias Coers

David Harvey: Rebellische Städte. Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution. Suhrkamp Verlag (Berlin) 2013. 283 Seiten.

Immer mehr und immer schneller

Wohnungsmarktbericht der IBB dokumentiert drastische Mietsteigerungen im vergangenen Jahr

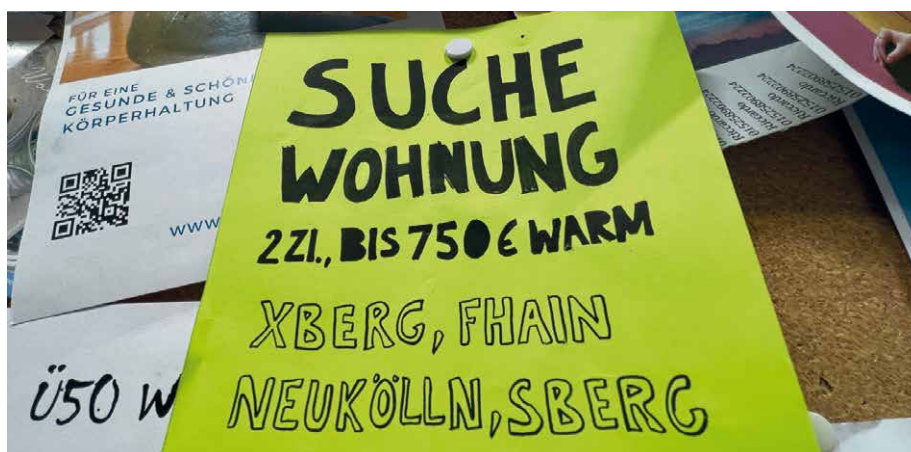
Von Heiko Lindmüller

Wirklich gute Nachrichten für Mieter/innen hat der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) eigentlich nie zu bieten. Doch die im März erschienene aktuelle Ausgabe für das Jahr 2024 kann man wohl ohne Übertreibung als Horror-Dokument bezeichnen. Denn die Angebotsmieten im Wohnungsbestand stiegen binnen eines Jahres im Mittel in einer dramatischen Größenordnung: um 15,3% auf 14,35 Euro/qm (nettokalt). Im Vergleich dazu nahezu moderat verlief die Preisentwicklung bei Neubauten (Fertigstellung in den Jahren 2023 und 2024). Hier stiegen die Medianmieten „nur“ um 3,3% auf 20,50 Euro/qm. Betrachtet man beide Segmente zusammen, ergibt sich eine Steigerung von 12,5% auf 15,74 Euro.

Binnen zwei Jahren nahm die mittlere Angebotsmiete um insgesamt 4,20 Euro/qm zu, und damit deutlich stärker als in den acht Jahren zuvor (2015 bis 2022), wo es insgesamt 3,04 Euro/qm waren. Damit erlebte Berlin in den zurückliegenden zehn Jahren einen stärkeren prozentualen Anstieg als andere Metropolen wie München oder Hamburg. Diese Entwicklung zeigt sich nicht nur in der Innenstadt, sondern auch in den Stadtrandlagen.

Die höchste mittlere Angebotsmiete im Bezirksvergleich wurde in Mitte mit 19,91 Euro/qm erfasst, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (19,42 Euro/qm) und Charlottenburg-Wilmersdorf (19,39 Euro/qm). Demgegenüber standen Reinickendorf (12,15 Euro/qm), Spandau (12,00 Euro/qm) und Marzahn-Hellersdorf (11,38 Euro/qm) mit den niedrigsten mittleren Angebotsmieten. Aber mit einem Anstieg von 17,2% im Vorjahresvergleich verzeichnete die äußere Stadt den höchsten prozentualen Zuwachs der Angebotsmieten.

Trotz der sogenannten „Mietpreisbremse“ für Neuvermietungen haben sich die



Eine neue Wohnung zu diesem Preis wird man in den genannten Bezirken wohl kaum noch finden.
Foto: Matthias Coers

Angebotsmieten immer stärker von den ortsüblichen Vergleichsmieten des Mietspiegels entkoppelt, und auch das mit wachsender Dynamik. Während zwischen 2014 und 2023 die ortsübliche Vergleichsmiete um 25,8% angestiegen ist, verzeichneten die Angebotsmieten einen Zuwachs um 70,4%. Allerdings sind in den Mietspiegelwerten Modernisierungsumlagen oftmals nicht berücksichtigt.

Wohnungswechsel oft unmöglich

Interessant ist in diesem Zusammenhang auch die Relation zwischen Einkommens- und Mietpreisentwicklung. Die mittleren Einkommen stiegen pro Einwohner in der vergangenen Dekade um 32,1%, also stärker als die ortsüblichen Vergleichsmieten, aber deutlich geringer als die Angebotsmieten. Für die Preisentwicklung spielt auch das Verhältnis aus Wohnungsbestand und Bevölkerung für den quantitativen Versorgungsgrad des Wohnens eine wichtige Rolle. Berlin verzeichnet laut IBB-Bericht dabei seit mehreren Jahren ein Angebotsdefizit. Der Bevölkerungszuwachs lag zwischen 2014 und 2023 bei rund 9%. Demgegenüber stand ein Anstieg des Wohnungsbestands um 7,3%. Neben einem unzureichenden Angebot sorgen vor allem finanzielle Hürden dafür, dass Haushalte trotz veränderter

Wohnbedarfe in ihrer bisherigen Wohnung verharren. In fast allen Nachfragegruppen führt ein Umzug zu kaum tragbaren finanziellen Zusatzbelastungen.

Exemplarisch wird dies bei Paaren mit zwei Kindern deutlich: Eine Wohnungsvergrößerung um ein Zimmer würde – je nach Umzug in eine Neubau- oder Bestandswohnung – eine durchschnittliche Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete um 442 Euro (im Bestand) bzw. 988 Euro (im Neubau) nach sich ziehen. Lediglich bei Umzügen in eine Wohnung der landeseigenen Wohnungsunternehmen waren nur moderate finanzielle Veränderungen zu erwarten.

Eine erfreuliche Nachricht hat der IBB-Bericht dann doch noch zu bieten. Weitgehend gebremst scheint die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu sein. 2023 sei mit nur noch 4.500 Wohnungen der niedrigste Umwandlungswert dieses Jahrzehnts registriert worden, resümiert die IBB. 2022 waren es noch rund 12.600 Wohnungen mehr. Die Zahlen für 2024 lagen noch nicht vor. Ursache ist die seit Oktober 2021 geltende Genehmigungspflicht für die Aufteilung von Mietshäusern in Wohneigentum. ●

Der IBB-Bericht im Netz: <https://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2024.html>

Die Stadt und Land und ihr „Überfallkommando“

Mieter/innen in Neu-Tempelhof wehren sich gegen brachiale Methoden bei der Modernisierung

Von Rainer Balcerowiak

Dass eine rund 90 Jahre alte Wohnanlage umfassend saniert und energetisch modernisiert werden soll, ist im Prinzip zu begrüßen. Doch was die Mieter/innen in den betroffenen Häusern mit insgesamt 590 Wohnungen in Neu-Tempelhof seit gut zwei Jahren erleben, spottet jeder Beschreibung (siehe MieterEcho 440/Mai 2024).

Die Anlage im Bereich Bayernring/Badenring/Loewenhardtamm/Boelckestraße gehört der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft Stadt und Land (SuL). Die Betreuung der Mieter/innen obliegt Sophia, einer Tochterfirma der SuL und der Degewo. Laut Selbstdarstellung ein „sozialer Dienstleister für Mieter/innen, Wohnungsunternehmen und Sozialpartner“, der „zur Stabilisierung von Quartieren beiträgt und gelebte Nachbarschaft ermöglicht“.

Für viele betroffene Mieter/innen klingt das wie blanker Hohn. Auf einer Versammlung der Mieterinitiative Neu-Tempelhof berichteten Anfang April einige von ihren Erfahrungen. Mitarbeiter/innen von Sophia seien „wie ein Überfallkommando“ in die einzelnen Wohnungen gekommen und hätten ohne entsprechende Ankündigung gleich mehrere Handwerker und ein Umzugsunternehmen im Schlepptau gehabt, das die Umsetzung in andere Wohnungen während der Arbeiten organisieren sollte. Mieter/innen seien massiv gedrängt worden, eine Modernisierungsvereinbarung zu unterschreiben, da ihnen andernfalls Nachteile entstehen könnten, wurde da berichtet.

Ein Teilnehmer brachte es auf den Punkt: Das Agieren von Sophia sei schlicht „menschenverachtend“. Besonders perfide: „Störrische“ Mieter/innen, die ihre Unterschrift unter der Modernisierungsvereinbarung verweigerten oder unzumutbare Umsetzungen ablehnten, wurden nicht nur als „Egoisten“ beschimpft,

die „ihre Interessen über die der Allgemeinheit“ stellten. Sie wurden bei anderen Mieter/innen regelrecht denunziert. Schließlich seien sie verantwortlich dafür, dass sich Baumaßnahmen und damit auch die Dauer von Umsetzungen verzögerten und alles auch noch viel teurer werde. Zwar trete Sophia nach ersten Berichten über derartige Vorkommnisse inzwischen etwas gemäßiger auf, aber es gebe immer noch „viele Ausreißer“, wurde berichtet. Ferner seien in der Regel weder Sophia noch die SuL für Nachfragen und Beschwerden erreichbar.

Senat will nicht eingreifen

Für den fraktionslosen Abgeordneten Alexander King (BSW), der seinen Wahlkreis in Tempelhof hat, waren diese Vorgänge Anlass für eine detaillierte Anfrage im Abgeordnetenhaus. King wollte unter anderem wissen, wie die zuständigen Senatsstellen das Vorgehen der LWU-Tochterfirma Sophia bewerten, und ob nicht die Einschaltung einer unabhängigen Mieterberatung für die Begleitung des Sanierungsprozesses angemessen wäre.

Die Antworten des Senats waren ernüchternd bis dreist. So heißt es unter anderem: „Als ein Tochterunternehmen der degewo AG und SuL stellt die SOPHIA Berlin GmbH mit ihrer langjährigen Expertise auf dem Gebiet der sozialen Betreuung und Beratung der Mietenden erfolgreich sicher, dass Konflikte während der Bauzeit entschärft werden.“ Und an anderer Stelle: „Die SuL ist der Überzeugung, dass die Modernisierungsmaßnahmen langfristig positive Effekte für alle Mietenden mit sich bringen. Mit der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen verfolgt sie das Ziel, die Lebensqualität der Mietenden zu verbessern und die Nachhaltigkeit sowie den Wert der Gebäude langfristig zu sichern. (...) Die weit überwiegende Mehrzahl der Mietenden begrüßt die Maßnahmen und zeigt Bereitschaft, in gebotenen Maße mitzuwirken.“



Auch dieses Haus der Stadt und Land am Bayernring wird komplett saniert. Für die Mieter/innen bringt das große Belastungen mit sich. Foto: Matthias Coers

Überrascht ist King von diesen Antworten nicht. Man gebe sich hochzufrieden mit dem Agieren von SuL und Sophia, und „kritische Mieter werden als schräge Minderheit dargestellt. Das hatten wir allerdings schon öfter bei LWU. Der Senat und die SuL hätten in ihrer Antwort ja auch auf die Kritik eingehen und z. B. ankündigen können, dass man dem nachgehen und das Vorgehen von Sophia kritisch überprüfen möchte. Leider nichts dergleichen.“

Für die Mieterinitiative Neu-Tempelhof ist das ein Ansporn, weiter zu machen. Unter anderem mit Hausversammlungen, teilweise in Kooperation mit der Berliner MieterGemeinschaft. Und mit verstärkter Öffentlichkeitsarbeit.

Marktversagen auch beim Gewerbe

Es braucht Mietenregulierung und eine andere Liegenschaftspolitik

Von Katrin Schmidberger

Wie beim Wohnen wird auch beim Gewerbe am Bedarf vorbei gebaut oder übersteuert vermietet. Gewachsene Kiezstrukturen wurden verdrängt oder drohen bald verloren zu gehen. Eine landesweite Gewerbe-Strategie und ein soziales Gewerbemietrecht sind längst überfällig.

Schon seit 10 Jahren ist in vielen Kiezen zu beobachten, wie immer mehr kleine Ladenstrukturen verloren gehen, soziale Infrastruktur verdrängt wird und Monostrukturen entstehen. Gewerbemietern/innen leiden unter dem fehlenden Kündigungsschutz. Viele bangen jedes Jahr neu, wenn der Mietvertrag ausläuft. Zudem gibt es keinerlei Regulierung der Mieten. Diese Mietpreisspirale zwingt immer mehr Gewerbetreibende – ob im Handwerk, für soziale Einrichtungen oder im Einzelhandel – zur Aufgabe. Das Gewerbemietrecht, das auf der Bundesebene liegt, muss daher dringend geändert werden.

Der rot-grün-rote Senat hatte 2019 versucht, über eine Bundesratsinitiative Verbesserungen zu erreichen. Orientiert auch am Beispiel Frankreich. Dort dürfen Vermieter den Mieter/innen nicht aus wirtschaftlichen Gründen kündigen oder müssen entsprechend entschädigen, was in der Praxis einen guten Schutz bedeutet. Damals hatte zwar eine Mehrheit der Bundesländer unserem Vorschlag zugestimmt, ist aber an der Bundesregierung gescheitert. In Absprache mit anderen Städten muss jetzt trotzdem ein neuer Versuch gestartet werden, um Gewerbemietern in angespannten Lagen durch die Länder/Kommunen selbst deckeln zu können. Die Leerstandsquote für Büroflächen liegt in Berlin aktuell bei 7,6%. Von die-

sen knapp 1,7 Millionen qm konzentriert sich der Großteil auf die Innenstadt. Aber trotz des steigenden Leerstands werden in Berlin kaum Büros in Wohnungen umgewandelt, geschweige denn Planungen für weitere Bürobauten gestoppt. Ob die „Urbane Mitte“ oder der „Amazon Tower“: hier entstehen völlig übersteuerte Büroflächen, die keiner braucht. Kitas, Jugendeinrichtungen, ambulante Dienste und stationäre Einrichtungen dagegen schon.

Sicherung sozialer Standorte

Landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) müssen ihrem sozialen Versorgungsauftrag auch beim Gewerbe gerecht werden und sollten aufgrund der akuten Notlage ihre Gewerberäume prioritär an von Verdrängung bedrohte soziale Nutzungen vergeben. Dies könnte sowohl in der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und LWU als auch im Wohnraumversorgungsgesetz geregelt werden. Möglich wäre auch eine finanzielle Kompensation für die LWU und die Berliner Immobilienmanagement GmbH wenn sie für gemeinwohlorientierte Bedarfe Räume anbieten. Zusätzlich bedarf es eines Konzeptes für Zwischennutzung und Mehrfachnutzung, um Leerstand bei den LWU zu vermeiden.

Nicht nur in der Vermietung, auch in der Akquise und Bewirtschaftung neuer Grundstücke sind gemeinwohlorientierte Akteure vor immense Herausforderungen gestellt. Aktuell verhindern die liegenschaftspolitischen Vorgaben des Senats, dass soziale Träger Standorte langfristig sichern können. Die Herabsetzung der Erbbaurechtslaufzeiten von 99 auf 40 Jahre für gewerbliche, soziale, kulturelle und sportliche Nutzung ist eine kaum zu bewältigende Hürde.

Statt Signa, Vonovia und Co. zu hofieren, sollten die gemeinwohlorientierten Akteure endlich als Verbündete des Landes behandelt werden. Auch beim Ankauf von Wohnhäusern mit Gewerbeanteil muss die Förderung so ausgestaltet



Langanhaltender Protest für den Buchladen Kisch & Co. in der Kreuzberger Oranienstraße.
Foto: Matthias Coers

werden, dass bezahlbare Gewerberäume erhalten bleiben. Ein weiterer Ansatz auf privaten Grundstücken wäre, das kooperative Baulandmodell bei größeren Neubauvorhaben – Bauträger werden verpflichtet, auf 30% der Fläche Sozialwohnungen zu errichten – auf bezahlbare Gewerbeflächen zu erweitern. Auch das Potential kommunaler Gewerbehöfe sollte, wie in München, endlich gehoben werden. Wer die viel beschworene „Berliner Mischung“ erhalten will, muss dem Marktversagen beim Gewerbe endlich etwas entgegensetzen. Im Einzelfall haben wir es schon öfter geschafft, kleines Gewerbe zu erhalten. Es braucht aber politische Lösungen, die langfristig wirken können.

Katrin Schmidberger ist Sprecherin für Wohnen und Mieten der Grünen Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus.

Mit dem Bagger gegen lebenswerte Städte

Eine Ausstellung dokumentiert die Abrisspolitik und den Widerstand dagegen

Von Peter Nowak

Die Demonstration, die am 23. Februar 2023 an dem mittlerweile abgerissenen Gebäude der Urania in Schöneberg startete, war nicht groß. Aber sie fiel auf. Denn einige Demonstrant/innen trugen Modelle mehrerer Häuser auf großen Stangen mit sich. Es handelte sich um Gebäude im Stadtteil Tiergarten, die abgerissen werden sollten. Dagegen wurde an diesem Winternachmittag demonstriert. Sie hielten Kundgebungen vor einigen der Gebäude zwischen der Urania und dem U-Bahnhof Kurfürstenstraße ab. Mehrere dieser Gebäude sind mittlerweile abgerissen worden.

Die auf der Demo mitgeführten Modelle sind aktuell im Deutschen Architektur Zentrum (DAZ) in Berlin-Mitte in der Ausstellung „Die Abrissfrage & Power to Renovation“ zu sehen. Die kleine Demonstration ist eines der zahlreichen Beispiele aus Berlin, München, Kassel und Potsdam, die dort dokumentiert werden. Auf mehreren Tafeln gibt es Kurzbeschreibungen von Gebäuden, die entweder schon abgerissen wurden oder bald verschwinden sollen.

Einige der dort abgebildeten Beispiele sind auch durch den Protest der Bewohner/innen und Nutzer/innen in den Medien bekannt geworden. Dazu gehört der Kulturort Zukunft am Ostkreuz, der ein Domizil in der Nähe gefunden hat. Doch die jetzt leerstehenden Gebäude am alten Standort verwittern weiter. Auch die Mieter/innen der Plattenbauten in der Wilhelmstraße 56-59 haben sich lange gegen den Abriss der gut erhaltenen Häuser gewehrt. Doch vergeblich: 2016 sind die Häuser verschwunden.

Aber in der Ausstellung wird auch erfolgreicher Widerstand gezeigt. So sind dort auch die bunten Gebäude in der Habersaathstraße 40-48 zu sehen. Die einst als Wohnhäuser für das Personal der nahen Charité errichteten Gebäude will der aktuelle Eigentümer abreißen lassen. Bisher konnte das durch den Widerstand der Bewohner/innen verhindert werden. Neben den Altmietter/innen leben dort seit zwei Jahren auch obdachlose Menschen in den von den Eigentümern bereits entmieteten Wohnungen. So zeigt das Beispiel Habersaathstraße auch, wie mit dem Kampf gegen Abriss Wohnraum für Menschen mit geringen Einkommen wenigstens vorläufig erhalten werden kann.

Abriss bedeutet Verdrängung

Die Ausstellung informiert über die unterschiedlichen Initiativen, die sich gegen Abriss wenden. Das ist ein breites Spektrum. Oft sind es wissenschaftliche Initiativen, die im Umfeld von Architektur- und Stadtsoziologie-Fakultäten von

Universitäten angesiedelt sind. Der Widerstand wird dann oft mit der besonderen Bauweise von Gebäuden begründet, die es zu erhalten gelte.

Es wird aber auch mit ökologischen Argumenten gegen Gebäudeabriss protestiert. „Durch Abrisse wird die in den Gebäuden bei ihrem Bau aufgewendete und seitdem im Gebäude gespeicherte „graue Energie“ freigesetzt. Dazu kommt, dass der Bau von Neubauten erneut Energie und wertvolle und schwindende Ressourcen verbraucht“, erfahren wir in der Ausstellung. Doch erfreulicherweise spielt auch die soziale Komponente in der Ausstellung eine wichtige Rolle.

Da bestehende Gebäude in der Regel durch höherpreisigen Neubau ersetzt werden, bedeutet Abriss meistens Verdrängung von Menschen mit geringeren Einkommen. Das wird an mehreren Beispielen dargelegt. So wurde in der Dortmunder Straße 14 in Berlin-Moabit günstiger Wohnraum vernichtet. Dort gab es vor dem Abriss vor drei Jahren 16 Wohnungen mit Monatsmieten unter 300 Euro nettokalt. Mittlerweile ist auf dem Grundstück das Nobelprojekt The Flaneur mit 19 hochpreisigen Eigentumswohnungen entstanden.

Auch die neue Europacity findet in der Ausstellung Erwähnung. In der unmittelbaren Umgebung des Berliner Hauptbahnhofs ist ein Stadtteil mit teuren Wohnungen entstanden. Die versprochenen günstigen Wohnungen wurden nie realisiert. So zeigt die Ausstellung, dass es durchaus gemeinsame Interessen zwischen Abrissgegner/innen und Mieter/innen gibt, die für bezahlbare Wohnungen kämpfen.

Die Ausstellung „Die Abrissfrage & Power to Renovation“ ist noch bis zum 18. Mai geöffnet.

Mittwoch bis Sonntag, 15–20 Uhr
Deutsches Architektur Zentrum
Wilhelmine-Gemberg-Weg 6, 10179 Berlin
www.daz.de

Weitere Infos im Internet:
www.anti-abriss-allianz.de
www.abriss-atlas.de



Foto: Matthias Coers

Wenn die Inflation die Miete treibt

Der Abschluss von Indexmietverträgen ist derzeit bei Vermietern sehr beliebt

Von Rechtsanwalt Johann Strasser

In letzter Zeit hört man häufig, dass Vermieter verstärkt Indexmietverträge abschließen. Warum? Bis 2020 war die Inflationsrate in Deutschland recht gering. Die Indexmieten stiegen weniger stark an als die Mieten nach der ortsüblichen Vergleichsmiete. Seit 2021 steigt die Inflation aber rasant an, und es sieht danach aus, dass sie weiter steigen könnte. Deswegen werden Indexmieten für Vermieter gerade sehr attraktiv. Der Deutsche Mieterbund geht davon aus, dass 70% der neu abgeschlossenen Mietverträge in Berlin eine Indexmiete enthalten.

Grundlage für Indexmietverträge ist ihre Koppelung an die Entwicklung des sogenannten Verbraucherpreisindex (VPI). Der VPI wird vom Statistischen Bundesamt jeden Monat berechnet und misst die durchschnittliche Preisentwicklung der Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke kaufen. Die Veränderung des Index im Vergleich zu vorherigen Monaten oder Jahren nennt man auch Inflationsrate. Wenn alles teurer wird, steigt der VPI, und in der Folge auch die Miete.



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Johann Strasser
berät in unserer Beratungsstelle
Jablonskistraße 20 in Prenzlauer Berg.

Aber das passiert nicht automatisch. Um die Miete an den VPI anzupassen, muss der Vermieter eine Mieterhöhung schriftlich oder in Textform erklären. In der Erklärung muss er den Index zu Beginn des Mietverhältnisses oder zum Zeitpunkt der letzten Indexmieterhöhung, den aktuellen Index, sowie die neue Miete oder den Erhöhungsbetrag angeben. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn alle Formalien eingehalten sind und die Erklärung den Mieter/innen zugegangen ist. Eine Zustimmung ist nicht erforderlich. Die geänderte Miete ist dann mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen.

Die Miete bei einem Indexmietvertrag muss jeweils ein Jahr unverändert bleiben, sie darf somit maximal alle zwölf Monate erhöht werden. Der Vermieter muss die Erhöhung nicht jährlich geltend machen. Wenn beispielsweise nur eine geringe Preissteigerung vorliegt, kann er warten und erst nach längerer Zeit eine Erhöhung verlangen. Man kann also auch plötzlich eine sehr hohe Mieterhöhung bekommen.

Mod-Umlage nur begrenzt möglich

Bei der Indexmiete ist eine Mieterhöhung nach Modernisierung nur zulässig, wenn der Vermieter die Modernisierung aus Gründen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat oder wenn eine Heizungsanlage eingebaut wird, mit der die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden – also gerade die kostenintensiven Maßnahmen zur Energieeinsparung stellen eine der Ausnahmen dar. Andere Gründe, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, betreffen verpflichtende Gesetze oder behördliche Anordnungen. Das ist zum Beispiel beim Einbau von Rauchwarnmeldern der Fall.

Ein Nachteil der Indexmiete ist, dass die Miete fast unbegrenzt und weit über die ortsübliche Vergleichsmiete steigen kann. Die einzige „Grenze“ für Indexmieterhöhungen wäre eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStRG oder Mietwucher nach



Steigt der Verbraucherpreisindex stärker als die ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß Mietspiegel, vereinbaren Vermieter gern Indexmieten, da diese ihnen regelmäßige Mietanpassungen ermöglichen, ohne an die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gebunden zu sein. Foto: Gerd Altmann/pixabay

§ 291 StGB. Bei der Indexmiete hat man nach einer Erhöhung auch kein Sonderkündigungsrecht, wie zum Beispiel bei Modernisierungsmieterhöhungen oder Erhöhungen nach dem Mietspiegel.

Beliebt bei Vermietern sind auch Staffelmietverträge. Während bei der Indexmiete eine Erhöhung der Miete an den VPI gekoppelt ist, werden bei Staffelmieten Erhöhungen für bestimmte Zeiträume vereinbart. Erhöhungserklärungen entfallen, weil die Höhe der jeweiligen Staffeln schon im Mietvertrag festgelegt ist. Bei der Indexmiete ist die Mietpreisbremse nur auf die Ausgangsmiete anwendbar, beim Staffelmietvertrag hingegen auf jede neue Staffel. Die Indexmiete kann sich im Gegensatz zu einer Staffelmiete auch wieder reduzieren. Wenn die Inflationsrate sinkt, können die Mieter/innen dem Vermieter eine Erklärung schicken und die Reduzierung der Miete verlangen. Aber leider sieht es derzeit nicht danach aus. Vermieter werden daher weiterhin verstärkt Indexmietverträge abschließen wollen. Wichtig zu wissen: Nicht jede vertraglich vereinbarte Indexklausel ist wirksam. Mieter/innen sollten ihren Mietvertrag genau prüfen lassen. ●



Kundgebung gegen Mieterhöhung von Hyresgästföreningen, Gewerkschaften und Studentenorganisationen im April 2023 in Malmö. Fotos: Ali Jehad



„Wir haben Selbstvertrauen getankt“

Malmö's Mieterbewegung verhinderte im Sommer 2023 eine avisierte Mieterhöhung und ist kämpferischer geworden

Von Henning Süssner Rubin

Ungefähr ein Drittel aller Schwed/innen lebt in annähernd 1,8 Millionen Mietwohnungen. Organisiert sind die Mieter/innen vor allem in einem Verein namens Hyresgästföreningen (Mietervereinigung), den es im ganzen Land gibt. Hyresgästföreningen ist in Schweden fast schon synonym mit der Mieterbewegung an sich. Die starke Stellung des Vereins fußt auf dem institutionalisierten schwedischen Mietenmodell. Schwedische Mieten werden in der Regel in lokalen Verhandlungen zwischen Hyresgästföreningen und unterschiedlichen Vermietern alljährlich ausgehandelt.

Das schwedische Mietgesetz schreibt diese Verhandlungen vor. Demnach sollen Mieten in einer Art von Interessenausgleich zwischen öffentlich-rechtlichen Wohnungsbaugesellschaften, privaten Vermietern und organisierter Mieterbewegung festgesetzt werden. Einen Mietpiegel an sich gibt es nicht, aber die Höhe der Miete einer jeden Wohnung soll vom Nutzwert der Wohnung abhängig sein. Und vergleichbare Wohnungen sollen vergleichbare Mieten haben. Seit

1978 gibt es obendrein eine Regel, die kollektive Verhandlungen zwischen Mieter/innen und Hyresgästföreningen nahezu zwingend macht.

Die Stellung des Verbandes ist deshalb so stark, weil er im Prinzip alle Mietverhandlungen in Schweden führt, unabhängig davon, ob die betroffenen Mieter/innen dem Verein angehören. Nur wenige Vermieter riskieren es, auf unverhandelte Mieten zu setzen, also ohne sich erst mit Hyresgästföreningen an den Verhandlungstisch zu setzen. Wenn Mieter/innen auf diesem Weg verordnete Mieten nicht akzeptieren, müsste das von einem unabhängigen Schlichtungsausschuss verhandelt werden. Und das dauert und kann auch teuer werden – vor allem wenn die betroffenen Mieter/innen dem Verein angehören. Um sich all das zu ersparen, setzen sich die meisten Vermieter/innen lieber gleich an den Verhandlungstisch. Das Mietverhandlungsgesetz macht den Verein also zu einem zentralen wohnungspolitischen Akteur. Über 90% aller schwedischen Mieten werden alljährlich von Hyresgästföreningen ausgehandelt. Für jede Wohnung, deren Miete vom Verein verhandelt wird, fällt eine „Mietfestsetzungsgebühr“ an. Diese Gebühr ist ein

Teil der verhandelten Monatsmiete und beträgt derzeit 15 Kronen pro Wohnung (ca. 1,40 Euro).

Große Herausforderung

Das Geld macht es möglich, überall im Land Personal anzustellen, um Mietverhandlungen führen zu können. Hyresgästföreningen hat auch eigene Jurist/innen, da der Verein seinen Mitgliedern auch Rechtsschutz und juristischen Beistand anbietet. Noch vor ungefähr 10 Jahren wurde Mitgliederwerbung in erster Linie per Telefonmarketing betrieben, auch durch kommerzielle Callcenter. Heute setzt man lieber auf eigene Angestellte, die Hausbesuche machen und Mieter/innen direkt ansprechen sollen. Sinn und Zweck des Ganzen ist es dabei, Legitimität durch hohe Mitgliederzahlen zu bekommen.

Laut eigenen Angaben hat Hyresgästföreningen 538.000 Mitglieder in ganz Schweden. 30.000 davon sind in Malmö

Henning Süssner Rubin ist Volkshochschullehrer und Journalist und lebt in Malmö. Er hat sich seinerzeit am Mietboykott beteiligt.



organisiert, der mit rund 300.000 Einwohner/innen drittgrößten Stadt des Landes. In Malmö hat der Verein in den vergangenen Jahren viele neue Haus- oder Stadtmietervereine bilden können. Die geben sich nicht selten kämpferisch, vor allem wenn es darum geht, den Ausverkauf von Mietwohnraum oder mietentreibende Luxussanierungen zu verhindern. Hyresgästföreningen an sich ist jedoch eher dazu geneigt, sich volkstümlich und unpolitisch zu geben. „Für viele ältere Mitglieder und auch Angestellte heißt Vereinsaktivität in erster Linie Grillfeste zu organisieren“, seufzt Joel Nordström, seit 2018 Vorstandsmitglied von Hyresgästföreningen im westlichen Malmö. „Das funktioniert durchaus als sozialer Kitt, aber wir wollen eigentlich mehr. Wir haben lange Probleme gehabt, politisches Engagement für Mieterrechte aufzufangen“, so Nordström. Hyresgästföreningen sei lange nicht daran interessiert gewesen, Mitglieder überhaupt in der praktischen Arbeit zu engagieren. Das wurde von den Angestellten besorgt, und der Vereinsapparat war eher an „guten Kompromissen“ als an Konflikten interessiert.

Das sollte sich allerdings ändern, als einige private Vermieter 2023 versuchten, eine zweite Mieterhöhung zu erzwingen. „Das hat uns böse überrascht“, berichtet Nordström. „Die jährliche Verhandlung in Malmö war gerade beendet worden. Und wir waren eh schon unzufrieden: Die Mieten sollten um über 5% steigen. Und wir haben das Gefühl gehabt, dass das viel zu viel war, und wir die Verhandlungen im Prinzip verloren haben.“

Im Frühjahr 2023 informierten dann sechs Wohnungsunternehmen ihre Mieter/innen, dass die Mieten im Sommer schon wieder steigen sollten. Begründet wurde das mit der hohen Inflation. Offensichtlich sollte da „etwas getestet werden“, kommentiert Nordström. Denn „das war eine Attacke auf unser kollek-

tives Verhandlungsmodell.“ Die Unternehmen rechneten damit, dass erneute Mietverhandlungen scheitern würden und planten, dann eben im Alleingang sogenannte unverhandelte Mieterhöhungen durchzudrücken. Und genau das passierte: Ungefähr 15.000 Haushalte bekamen kurz vor dem Sommeranfang 2023 die Information, dass ihre Mieten im Juli wieder erhöht werden sollten.

Hyresgästföreningen grub diesmal die Streitaxt aus und rief in einer großangelegten Kampagne zum Mieterhöhungsboykott auf. Die Kampagne lief darauf hinaus, so viele Leute wie möglich dazu zu bringen, die zweite Mieterhöhung nicht zu akzeptieren. Doch anfangs fehlte dafür die Struktur, da der Verein vor allem in Haus- oder Nachbarschaftsgruppen organisiert ist. Als soziale Gemeinschaften mit eigenen Räumlichkeiten für Mitglieder, vor allem in den größeren Neubaugebieten, wo es Kultur- und Freizeitangebote gibt. Aber mit größer angelegten Kampagnen hatte man keine Erfahrung.

Erfolgreiche Boykottkampagne

Im Zug der Infokampagne entstand deswegen das Modell der „Treppenhausbeauftragung“. Mitglieder von Hyresgästföreningen wurden kontaktiert und gefragt, ob sie Informationsmaterial in ihrem Treppenhaus aushängen könnten. Auf diese einfache Art bekam man plötzlich einen Pool von Aktivist/innen. Gleichzeitig gab es eine Infokampagne in der Öffentlichkeit und auch einen Infobrief an alle betroffenen Haushalte. Mitarbeiter/innen des Vereins versuchten ferner, neue Mitglieder in den betroffenen Miethäusern zu organisieren.

„Wir haben versucht, in jedem Haus jemanden zu finden, der die Verantwortung übernimmt, unser Infomaterial an die Nachbar/innen weiterzugeben. Die Vermieter haben ja ihre Desinformation an alle Mieter/innen geschickt, und behaupt-

et, man müsse die zweite Mieterhöhung akzeptieren. Wir haben versucht, darüber zu informieren, dass man das Recht hat, sich einer unverhandelten Mieterhöhung zu widersetzen“, so Nordström.

Der Vorteil an der Verhandlungsordnung sei, „dass die Vermieter uns mitteilen müssen, welche Wohnungen von Mieterhöhungen betroffen sind. Wir wussten also genau, wen wir kontaktieren mussten. Und das Interessante dabei war, dass gewisse Häuser ausgespart wurden“, kommentiert Nordström schmunzelnd. „Zum Beispiel in den Stadtteilen, wo wir in den letzten Jahren relativ viele neue, streitbare Mitglieder bekommen haben.“ Ziel des Boykotts war es nie, eine Mehrheit dazu zu bringen, sich der Mieterhöhung zu verweigern. „Wir wussten, dass wir das nie erreichen können“, meint Nordström. „Unser Ziel war es, eine signifikante Minorität zu mobilisieren. Und zu zeigen, dass wir durchaus in der Lage sind, Probleme zu machen.“

Wie viele Mieter/innen im Endeffekt am Boykott beteiligt waren, weiß man nicht. Aber es waren so viele, dass sich die sechs privaten Unternehmen zum Schluss wieder an den Verhandlungstisch gesetzt haben, und im September 2023 wurde die zweite Mieterhöhung wieder zurückgenommen. Die Haushalte, die die Erhöhung schon bezahlt hatten, bekamen ihr Geld wieder zurück. In der Öffentlichkeit wurde das als ein Sieg der Mieterbewegung wahrgenommen.

Wie ging es danach weiter? „Die nächste reguläre Mieterhöhung kam im Januar 2024 und war leider saftig“, berichtet Nordström. „Aber wir haben viele neue und vor allem aktive Mitglieder gewonnen. Wir sind als Verein gestärkt aus der Boykottkampagne herausgekommen.“

Und wir haben das Modell der jährlichen kollektiven Mietverhandlungen verteidigt, das gibt Selbstvertrauen.“ ●



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Thema Zutritt und Besichtigung

Von Rechtsanwältin Juliane Richter

Wenn sich der Vermieter meldet, weil er die Wohnung besichtigen will, tritt bei Mieter/innen vielfach Verunsicherung auf. Wichtig zu wissen ist, dass die sich im Besitz der Mieter/innen befindliche Wohnung zum absoluten Privatbereich gehört. Dort möchten sie grundsätzlich ungestört leben. Der Vermieter wiederum hat ein Interesse daran, dass sein Eigentum erhalten bleibt und sich nicht verschlechtert. Hieraus resultiert ein Anspruch des Vermieters, die Mietwohnung bei berechtigtem Interesse besichtigen zu können. Aus dieser unterschiedlichen Interessenlage ergeben sich viele Fragen, von denen wir nachfolgend einige exemplarisch beantworten.

Heute hat mein Vermieter bei mir geklingelt und wollte sich davon vergewissern, dass ich auch wirklich keine Tiere in der Wohnung halte, die beantragte Hundehaltung hatte er abgelehnt. Ist er dazu berechtigt?

Ein Recht dazu, die Mietwohnung ohne Ankündigung zu betreten, hat der Vermieter nicht.

Grundsätzlich ist eine Wohnungsbesichtigung vom Vermieter vorher unter Angabe

eines berechtigten Grundes anzukündigen. Die Ankündigung hat in der Regel schriftlich zu erfolgen. Eine angemessene Ankündigungsfrist wird bei drei bis fünf Tagen gesehen. In unangekündigten Fällen müssen Sie dem Vermieter keinen Zutritt zu Ihrer Wohnung gewähren. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht lediglich bei Gefahr im Verzug, was sofortiges Handeln erfordert (beispielsweise bei einem Brand oder einem Rohrbruch/Wasserschaden von erheblichem Ausmaß).

Sollte der Vermieter überraschend vor Ihrer Tür stehen, um Ihre Wohnungssituation zu betrachten, können Sie daher den Zutritt verweigern.

Mein Vermieter sagt, Nachbarn hätten sich über üble Gerüche aus meiner Wohnung beschwert, und er wolle prüfen, ob diese vermüllt sei. Muss ich das dulden?

Hier ist zu differenzieren. Allein die bloße Behauptung, es hätte mal unangenehm aus der Wohnung gerochen, reicht nicht aus.



Foto: Matthias Coers

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

Eine Spezifizierung des Geruchs und eine gewisse Erheblichkeit des Zeitraums der Geruchsbeeinträchtigung werden zu fordern sein. So war in der Rechtsprechung einem Vermieter beispielsweise im Falle eines sehr starken, muffigen Geruchs, der den Verdacht auf Schimmelbildung begründete, ein Zutrittsrecht zur Wohnung zugesprochen worden. Hier hatten Mieter/innen aus dem Haus im Vorfeld den Geruch aus der Wohnung als penetrant und nicht hinnehmbar gemeldet. Zudem war die Geruchsbelästigung über einen längeren Zeitraum unvermindert stark und langanhaltend.

Ein erheblicher Zeitraum wurde bei einer Zeit von mehr als zwei Wochen angenommen. Eine solche Dauer ließe eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Sachsubstanz der Mietwohnung befürchten. Allerdings ist auch in diesem Fall eine vorherige Ankündigung der Wohnungsbesichtigung unter Angabe des Besichtigungsgrunds zu fordern. Eine lediglich vorübergehende kurzzeitige Geruchsbelästigung (beispielsweise bei Küchengerüchen oder Gerüchen von Farbe) wird die Voraussetzungen einer Wohnungsbesichtigung wegen üblen Geruchs nicht erfüllen. Zudem können Sie als von einem solchen Vorwurf betroffener Mieter von Ihrem Vermieter die Benennung der hinweisgebenden Mieter/innen fordern, um gegebenenfalls Unterlassungsansprüche gegen selbige zu prüfen. So hat der Bundesgerichtshof 2022 in einem ähnlichen Fall entschieden.

Unser Haus soll verkauft werden, der Vermieter möchte nun mit dem potenziellen Erwerber die Wohnungen besichtigen, muss ich ihm das gestatten?

Ja, dass der Erwerber des Wohnhauses – beziehungsweise im Falle von Eigentumswohnungen der Wohnung – sich ein eigenes Bild über die Wohnung, deren Zustand und Beschaffenheit verschaffen will, ist ein sachlicher Grund für eine Besichtigung. Bei einer Besichtigung wegen eines Verkaufs wäre es auch legitim, dass neben oder statt des potentiellen Erwerbers ein Makler, Gutachter und/oder Architekt für die genaue Prüfung der Beschaffenheit und der Abmessungen der Wohnung anwesend sind. Dies wäre Ihnen vom Vermieter vorab anzukündigen, damit Sie sich auf die Anzahl der Besucher und den Zweck des Termins angemessen vorbereiten können.

Sie haben zudem einen Anspruch darauf, dass der Vermieter Ihnen Namen und Funktion der ihn begleitenden Personen

mitteilt. Will er in Begleitung eines Rechtsanwalts kommen, müssen Sie diesen nicht in die Wohnung lassen.

Mein Mietverhältnis endet in drei Monaten. Muss ich jetzt schon Mietinteressenten zur Besichtigung in die Wohnung lassen?

Ja, eine Wohnungsbesichtigung mit potenziellen Nachmietern beziehungsweise Mietinteressenten ist ein sachlicher Grund für eine Wohnungsbesichtigung. Auch muss dem Vermieter zugestanden werden, die Wohnung noch während des laufenden Mietverhältnisses zu besichtigen, um die Wohnung möglichst nahtlos und ohne Leerstand weitervermieten zu können. Dies bedeutet aber auch, dass Besichtigungen zum Zwecke der Neuvermietung nur bei tatsächlich ausgesprochener und wirksamer Kündigung des bisherigen Mietvertrags zulässig sind.

Bei den Besichtigungen hat der Vermieter Ihre Rechte zu berücksichtigen und zu respektieren. Das Besichtigungsrecht ist daher schonend auszuüben. Das umfasst eine vorherige Ankündigung, Terminsprache, Besichtigung zu einer für Sie akzeptablen Uhrzeit, ein lediglich kurzes Verweilen in der Wohnung sowie eine für Sie annehmbare Anzahl von Mietinteressenten pro Besichtigungstermin. In der Regel wird davon auszugehen sein, dass bis zu drei Besichtigungen pro Monat für Sie zumutbar und daher hinzunehmen sind.

Kann ich von meinem Vermieter die Namen der Personen verlangen, die meine Wohnung als künftige Erwerber/Mieter besichtigen wollen?

Gerade in Zeiten, in denen vor Betrügern gewarnt wird, sollte jeder Vermieter Verständnis dafür haben, dass Sie den Namen der Personen kennen, denen Sie Zutritt in Ihre Wohnung gewähren. Es ist in Rechtsprechung und Literatur überwiegend auch anerkannt, dass Sie darauf einen Anspruch haben, um die Identität prüfen zu können.

Der Vermieter hat die Pflicht, das Besichtigungsrecht schonend auszuüben. Daraus wird die Pflicht des Vermieters abgeleitet, Sie vor Schäden und Gefährdungen zu schützen und Ihnen im Falle eines Schadens durch einen vom Vermieter mitgebrachten Dritten die Möglichkeit zu geben, sich an diesen direkt wenden zu können. Hierfür werden Sie in aller Regel zumindest die Namensangabe des Dritten benötigen. In der reinen Benennung des Namens dürfte auch keine erhebliche Be-

einträchtigung des Erwerbers oder neuen Mieters gesehen werden können.

Es wird daher empfohlen, bei Ankündigung einer Wohnungsbesichtigung direkt nach den Namen der an der Besichtigung teilnehmenden Personen zu fragen, falls der Vermieter diese nicht selbst im Vorfeld benennt. Am Tag der Wohnungsbesichtigung können Sie sich dann auf diese Angaben berufen und bei dem Besichtigungstermin die Namen abgleichen. Soweit Sie sich auf den Einlass der vorab angemeldeten Personen beschränken und eine Benennung der weiteren Personen fordern, dürfte hierin kein vertragswidriges Verhalten, das beispielsweise abmahnungs- oder kündigungsrelevant sein könnte, gesehen werden können. Eher dürfte es eine Nebenpflichtverletzung des Vermieters sein, weitere Personen Ihnen nicht vorab mitgeteilt und Ihre Privatsphäre nicht ausreichend geschützt zu haben.

Der Mieter unter mir behauptet, er hätte einen Wasserfleck an der Badezimmerdecke, bei mir ist aber nichts ausgelaufen. Muss ich dem Vermieter mit einem Handwerker Zutritt gewähren?

Ja, oft ist die Lage bei einem Wasserschaden recht komplex. Selten ist ein in Ihrer Wohnung direkt sichtbarer Wasseraustritt die Folge für einen Wasserschaden in einer anderen Wohnung. Häufiger kann es zu Wasseraustritten an Rohrübergängen, defekten Wasserrohren oder Wasserschlängen kommen. Hier ist es typisch, dass ein Schadensbild eher in anderen Mieterwohnungen sichtbar wird, als in Ihrer eigenen Wohnung. In einem solchen Fall ist schnelles Handeln erforderlich, um gravieren-



Bei einem Wasserschaden an der Decke in der Wohnung der Mieter unter Ihrer Wohnung kann Gefahr im Verzug vorliegen. In einem solchen Fall müssen Sie dem Vermieter und Handwerkern auch ohne schriftliche Ankündigung den Zutritt zu Ihrer Wohnung gestatten.

dere Folgeschäden vermeiden zu können. Sollte beispielsweise in der Wohnung unter Ihrer an der Zimmerdecke ein Wasserfleck sichtbar werden, oder es sogar aus der Wand regnen/tropfen, ist grundsätzlich ein Fall von Gefahr in Verzug anzunehmen. Hier darf der Vermieter einen zügigen Wohnungszugang fordern und muss seine Besichtigung nicht erst schriftlich vorankündigen. Das Besichtigungsrecht umfasst hierbei beispielsweise auch den Zutritt von Handwerkern, die die Schadensursache ausfindig machen und beheben sollen. Eine telefonische Ankündigung wäre hier ausreichend. Sollten Sie bei Vorliegen eines Eilfalles für einen längeren Zeitraum abwesend und nicht erreichbar sein (beispielsweise durch eine vorab hinterlegte Telefonnummer für Notfälle), ist der Vermieter auch berechtigt, mittels eines Notdienstes die Wohnung zu öffnen. Daher empfiehlt es sich, bei längerer Abwesenheit einen Schlüssel bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen und den Vermieter davon zu unterrichten.

In unserem Haus sollen die Heizung modernisiert und die Abwasserrohre erneuert werden – eine Ankündigung habe ich noch nicht. Muss ich den Handwerker in die Wohnung lassen?

Nein. Hier ist zu unterscheiden: Eine beabsichtigte Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme kann ein sachlicher Grund für eine Besichtigung der Wohnung sein. Allerdings dürfen Baumaßnahmen oder Bauvorbereitungen nicht ohne vorherige Ankündigung durchgeführt werden. Sollte der Vermieter kon-



Zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen Sie Handwerkern nur nach ordnungsgemäßer Ankündigung Zutritt gewähren.

krete Bauarbeiten in Ihrer Wohnung vorhaben und sind Ihnen diese nicht ordnungsgemäß angekündigt worden, dann müssen Sie keinen Handwerker in die Wohnung lassen. Halten Sie dem Vermieter entgegen, dass er vorab verpflichtet ist, Ihnen unter anderem den Anlass, den Umfang und die Dauer der Bauarbeiten, sowie die von der Baumaßnahme betroffenen Räumlichkeiten Ihrer Wohnung zu benennen. Sollten Sie solche Mitteilungen/Ankündigungen von Ihrem Vermieter erhalten, kommen Sie zur rechtlichen Prüfung in eine der Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft.

Soweit der Vermieter die Wohnungsbesichtigung in Vorbereitung auf mögliche Baumaßnahmen fordert und zu dem Besichtigungstermin die ihn begleitenden Handwerker namentlich – zumindest aber unter Angabe der Firmennamen – angemeldet hat, ist dies von Ihnen zu dulden. Hierbei ist aber vom Vermieter zu fordern, dass er die beabsichtigte Baumaßnahme konkret angibt (beispielsweise „die Steigleitungen sollen erneuert werden“, „die Stromleitungen in Ihrer Wohnung sollen unter Putz verlegt und neue Steckdosen geschaffen werden“) und nicht abstrakt „Baumaßnahme“ oder „zum Zwecke von Modernisierungen“ angibt.

Ich möchte einen Teil meiner Wohnung untervermieten. Der Vermieter will vorher sehen, ob das überhaupt räumlich machbar ist. Darf er das verlangen?

Nein, die Größe der Wohnung und deren Beschaffenheit sind dem Vermieter ja bekannt. Die Erteilung einer Untermietlaubnis darf nicht etwa an eine vorherige Wohnungsbesichtigung geknüpft werden. Zwar darf der Vermieter unter konkreter Prüfungsangabe die Beschaffenheit der Wohnung besichtigen und hierfür auch in einem laufenden Mietverhältnis Zutritt zur Wohnung fordern, eine beabsichtigte Untervermietung stellt aber keinen derartigen sachlichen Grund dar. Für eine Untervermietung sind ja vor allem persönlich motivierte Gründe entscheidend. Diese kann man bei einer Wohnungsbesichtigung nicht feststellen.

Mein Vermieter möchte den malermäßigen Zustand meiner Wohnung prüfen. Darf er das?

Diese Frage kann man nicht einfach mit ja oder nein beantworten. Was ist der Anlass für seinen Besichtigungswunsch? Endet Ihr Mietverhältnis in Kürze? Dann läge ein berechtigtes Interesse vor. Je nachdem, wer die Schönheitsreparaturen auszu-



Jährliche Routinekontrollen des Vermieters zur Prüfung des malermäßigen Zustands Ihrer Wohnung müssen Sie nicht dulden.

führen hat, will er ja wissen, was er möglicherweise zu veranlassen hat oder welche Forderungen er Ihnen gegenüber geltend machen will.

Die Antwort hängt maßgeblich auch von der Regelung zur malermäßigen Instandhaltung in Ihrem Mietvertrag ab. Soweit mietvertraglich die Durchführung von Schönheitsreparaturen wirksam auf Sie übertragen worden ist, darf der Vermieter grundsätzlich auch fordern, dass diese Arbeiten von Ihnen durchgeführt werden. Es gibt keine gesetzlichen Regelungen dazu, in welchen Abständen er die ordnungsgemäße Durchführung kontrollieren darf. In der Rechtsprechung wird ein Abstand von fünf oder auch zehn Jahren für eine Besichtigung zur Prüfung von Abnutzungserscheinungen innerhalb der Mietwohnung beziehungsweise Durchführung von Schönheitsreparaturen für angemessen angesehen. Zu beachten ist hierbei, dass der Vermieter den Besichtigungsgrund bei Ankündigung seiner Besichtigungsabsicht angeben muss. Der Mieter muss im Vorfeld wissen, aus welchem Grund der Vermieter den Zutritt zur Mieterwohnung begehrt und zudem die Chance haben, die Rechtmäßigkeit desselben prüfen zu können.

Eine Durchführung jährlicher Routinekontrollen mittels Besichtigung des Vermieters ist dagegen nicht zulässig.

Tipp: Beachten Sie zu dem Thema auch die Informationsschrift der BMG „Zutritt und Besichtigung“ und lassen Sie sich, wenn Sie unsicher sind, wie Sie sich verhalten sollen, unbedingt beraten.

AG Mitte
Urteil vom 26. Februar 2025
AZ: 23 C 22/24

Kündigung wegen Eigenbedarfs durch die noch nicht im Grundbuch eingetragene Erwerberin

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Franziska Dams

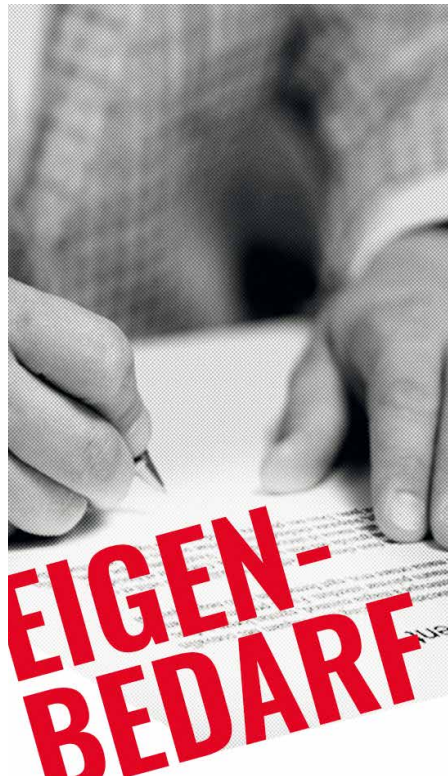
Der Erwerber kann das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs erst nach erfolgter Eintragung ins Grundbuch kündigen. Etwas anderes könnte nur gelten, wenn er vom Voreigentümer zum Ausspruch einer solchen Kündigung vor Umschreibung bevollmächtigt oder ermächtigt wurde.

Die Erwerberin einer Eigentumswohnung in Moabit kündigte den Mietern der Wohnung mit Schreiben vom 16. Dezember 2022 zum 2. Oktober 2023 wegen Eigenbedarfs. Die Mieter machten mit einem Schreiben vom 10. Juli 2023 Härtegründe geltend und weigerten sich, die Wohnung zu räumen. Nachdem ihre Vermieterin beim Amtsgericht Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung erhoben hatte, machten die Mieter geltend, dass die Kündigung unwirksam sei, weil die Vermieterin erst am 26. Juni 2023 im

Grundbuch als Eigentümerin eingetragen worden war.

Zu Recht, wie das Amtsgericht Mitte klarstellte. Erst mit dieser Umschreibung des Grundbuchs sei die Vermieterin Eigentümerin der Wohnung geworden und zum Ausspruch einer Kündigung berechtigt gewesen. Dies jedenfalls dann, wenn sie vom Voreigentümer hierzu nicht ermächtigt oder bevollmächtigt war, was die Vermieterin nicht belegt hatte. Die Behauptung der Vermieterin, die Mieter hätten die Kündigung erst nach dem 26. Juni 2023 zur Kenntnis genommen, da sie sich viel auf Ihrem Grundstück aufhielten, nützte ihr nichts. Diese erfolgte nach Auffassung des Gerichts „ins Blaue hinein“.

Auf die tatsächliche Kenntnisnahme der Mieter käme es aber ohnehin nicht an: Eine verkörperte Willenserklärung an einen Abwesenden gelange nämlich in den Machtbereich des Adressaten und gilt damit als zugegangen, wenn sie dessen Empfangseinrichtung erreicht, also zum Beispiel der Brief in den Briefkasten geworfen oder in das Postfach eingelegt wird. Der Zugang der Kündigung sei daher hier im Dezember 2022 erfolgt (was auch die Mieter angegeben hatten), und damit lange vor der Eigentumsumschreibung. Der Hinweis der Mieter auf die Unwirksamkeit der Kündigung erst im Laufe des Rechtsstreits sei auch nicht treuwidrig, wie die Vermieterin meinte. Es gebe keine gesetzlichen Fristen für formelle Einwendungen gegen die Wirksamkeit einer Kündigung.



Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist erst nach erfolgter Umschreibung auf den Erwerber der Eigentumswohnung zulässig.

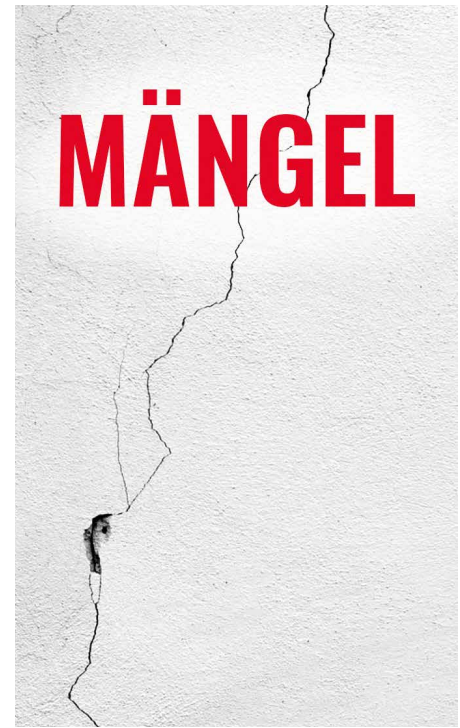
AG Neukölln
Urteil vom 8. Oktober 2024
AZ: 17 C 180/24

Vereinbarung einer pauschalen Mietminderung wegen Baumaßnahmen und dabei entstandener Mängel

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Vereinbaren Mieter und Vermieter eine pauschale Minderung bis zur vollständigen Beseitigung einer Vielzahl von Mängeln, so gilt die vereinbarte Minderung bis zur Beseitigung des letzten der zum Zeitpunkt der Vereinbarung bekannten Mängel.

In einer im vierten Obergeschoss gelegenen Wohnung in Neukölln kam es in der Zeit von Mai 2020 bis Juli 2022 zu erheblichen Beeinträchtigungen durch den Ausbau des darüber gelegenen Dach-



Hat der Vermieter mit den Mietern bei Vorliegen mehrerer Mängel eine pauschale Minderung vereinbart, gilt diese, bis alle Mängel, die zum Zeitpunkt der Vereinbarung bekannt waren, von ihm beseitigt worden sind.

geschosses. Im größten der drei Zimmer entstanden drei Löcher in der Decke, auch in einem der beiden anderen Zimmer und im Flur kam es zu Beschädigungen der Decke, unter anderem später noch ein weiteres Loch von ca. 5 cm Durchmesser. Im Herbst 2020 drang Wasser durch die Decken und verursachte Wasser- und Schimmelflecken. In der gesamten Wohnung traten an der Decke Risse auf. Neben weiteren Beeinträchtigungen während der Bauzeit (Lärm etc.) konnten die Mieter auch ihren Balkon nicht nutzen, zwischen Ende Oktober 2020 und Februar 2021 waren ihre Fenster mit einer undurchsichtigen Plastikplane verhängt. Nach einigem Schriftverkehr zur angemessenen Minderung schrieb die Hausverwaltung am 14. Mai 2021 unter anderem Folgendes an die Anwältin der Mieter, die zuvor in einem Schreiben die Mängel aufgelistet hatte: „Aus Kulanz und zur Vermeidung eines Rechtsstreits gewähren wir den Mietern nebst der bereits bestehenden Minderung ...“ (10% seit Mai 2020) „... eine Minderung von 40% ab dem 1. August 2020 für alle bekannten Mängel bis zu deren Beseitigung. Die Beseitigung aller Mängel ist für den August 2021, vorbehaltlich ggf. entstehender Verzögerungen (...), geplant.“ Die Mieter erklärten sich damit über ihre Anwältin einverstanden und passten ihre Mietzahlung entsprechend an. Erst im August 2023 wurden Risse in der Decke beseitigt; das ca. 5 cm große Loch in der Decke wurde

jedoch erst am 2. Juli 2024 geschlossen. Bereits am 24. Oktober 2023 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen angeblicher Zahlungsrückstände. Ihre Räumungs- und Zahlungsklage wurde abgewiesen. Das Amtsgericht vertrat die Auffassung, dass die Minderung um 50% erst mit der Beseitigung des letzten Mangels, der Schließung des 5 cm großen Lochs in der Decke, endete. Durch das – von den Mietern angenommene – Angebot einer einheitlichen Minderungsquote für alle zu diesem Zeitpunkt bekannten Mängel wollte die Vermieterin gerade einem Rechtsstreit vorbeugen. Den beiden Parteien sei es darauf angekommen, „nicht jeden einzelnen Mangel hinsichtlich des Minderungswerts und -zeitraums aufzudröseln. (...) Diesem pauschalisierenden Charakter der Vereinbarung würde es aber dann wiederum zuwiderlaufen, wenn mit der Beseitigung einzelner Mängel dies zu einer Veränderung der Minderungsquote führen würde“. Solche Unklarheiten sollten mit der Vereinbarung gerade vermieden werden. Das Risiko der erheblichen Verzögerung bei der Beseitigung einzelner Mängel habe die Vermieterin zu tragen. Entsprechend verlor die Minderungsabrede entgegen der Auffassung der Vermieterin erst mit der Beseitigung des letzten Mangels ihre Gültigkeit. Mietrückstände bestanden daher nicht.

LG Berlin II
Urteil vom 19. Dezember 2024
AZ: 65 S 91/23

Mietpreisbremse und Staffelmiete

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
 Hans-Christoph Friedmann

Die Feststellung der Unwirksamkeit einer die Grenzen der §§ 556d ff. BGB übersteigenden vertraglichen Vereinbarung zur Miethöhe kann (derzeit) nur bis zum 31. Dezember 2025 getroffen werden.

Die Mieter einer Wohnung in Neukölln erhoben im Mai 2021 eine Rüge wegen des Verstoßes gegen die nach § 556d BGB (Mietpreisbremse) zulässige Miethöhe. Im Mietvertrag vom 3. Dezember 2018 wurde eine Ausgangsmiete von 1.250 Euro nettokalt vereinbart, welche sich nach der im Vertrag enthaltenen Staffelfvereinbarung jährlich um 2% erhöht. Die Mieter errechneten anhand des Berliner Mietspiegels 2019 eine ortsübliche Miethöhe von 734,64 Euro und dementsprechend eine höchstzulässige Miethöhe (+ 10%) von 808,10 Euro. Nach dem Berliner Mietspiegel 2021 ergab sich sodann für die am 1. Januar 2021



Die Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d BGB tritt nach derzeitiger Rechtslage zum 31. Dezember 2025 außer Kraft. Bleibt zu hoffen, dass für die im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vereinbarte Verlängerung der Mietpreisbremse von der neuen Regierung möglichst rasch die gesetzliche Grundlage im BGB beschlossen wird.

in Kraft tretende Staffelfvereinbarung eine höchstzulässige Miethöhe von 817,95 Euro. Der Vermieter verweigerte die Absenkung der Miethöhe, da er vor der Vermietung umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Haus und in der Wohnung durchgeführt habe und außerdem die Berliner Mietspiegel 2019 und 2021 nicht anwendbar sowie die Berliner Mietpreisbegrenzungsverordnungen aus 2015 und 2020 unwirksam seien. Die Mieter verlangten mit ihrer Klage die Rückzahlung überzahlter Mieten sowie die Feststellung, dass die Vereinbarungen zur Miethöhe unwirksam sind, soweit eine Nettokaltmiete von mehr als 808,10 Euro sowie ab dem 1. Januar 2021 von mehr als 817,95 Euro gefordert wird. Das Amtsgericht Neukölln gab ihrer Klage statt. Auf die Berufung des Vermieters änderte das Landgericht Berlin das Urteil ab. Zwar hatte der Vermieter erwartungsgemäß mit seinen Einwänden gegen die Berliner Mietspiegel und die Berliner Mietpreisbegrenzungsverordnungen keinen Erfolg. Auch den von ihm angesetzten Zuschlag für Modernisierungskosten gewährte das Landgericht nicht, da diese nach Schätzung des Gerichts bei Berücksichtigung der jeweils abzuziehenden ersparten Instandsetzungskosten nur gering ausfielen und bei Aufschlag auf die ortsübliche Miethöhe der unsanierten Wohnung keinen höheren Betrag als die ortsübliche Miethöhe der sanierten Wohnung ergeben hätten. Bei der Einordnung der

Wohnung nach der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung wich das Gericht aber geringfügig von der Berechnung des Amtsgerichts und der Mieter zu deren Nachteil ab.

Letztlich erhielten sie jedoch eine Rückzahlung von etwas über 19.000 Euro für die Zeit bis 31. Dezember 2024. Außerdem stellte das Landgericht fest, dass die Miethöhe (nach dem Berliner Mietspiegel 2023) ab 1. Januar 2023 (und aktuell) nur 929,48 Euro statt der vertraglich vereinbarten 1.353,04 Euro nettokalt beträgt. Dies allerdings nicht unbegrenzt, sondern nur bis zum 31. Dezember 2025. Ab 1. Januar 2026 tritt eine neue Staffelfvereinbarung in Kraft, deren Zulässigkeit wieder gesondert geprüft werden muss. Da Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach § 556d BGB nach derzeitiger Rechtslage zum 31. Dezember 2025 außer Kraft treten müssen, wäre auf diese Staffelfvereinbarung die Mietpreisbremse nicht mehr anwendbar. Die Mieter müssten dann die Staffelfvereinbarung in voller Höhe zahlen.

Anmerkung: In ihrem Koalitionsvertrag hat sich die künftige Bundesregierung auf eine Verlängerung der Mietpreisbremse verständigt. Bleibt zu hoffen, dass die Umsetzung zügig erfolgt.

BGH
Urteil vom 18. Dezember 2024
AZ: VIII ZR 16/23

Verlängerung der Mietpreisbremse bis 31. Dezember 2025

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
 Burkhard Draeger

a) Die Vorschriften zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§§ 556d ff. BGB; sogenannte Mietpreisbremse) verstoßen auch in der seit dem 1. April 2020 geltenden Fassung des Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) weder gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG noch gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) oder gegen die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG). Sie greifen zudem nicht in den Schutzbereich der Berufsfreiheit gemäß Art. 12 Abs. 1 GG ein.

b) Die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Mietpreisbegrenzungsverordnung) des Landes Berlin vom 19. Mai 2020 (GVBl. S. 343) hält sich im

Rahmen des der Landesregierung von der gesetzlichen Ermächtigung eingeräumten politischen Beurteilungs- und Gestaltungsspielraums und genügt ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen.

c) Im Vormietverhältnis vereinbarte (künftige) Mietstaffeln, die wegen der zuvor erfolgten Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zur Geltung gelangt waren, sind bei der Bestimmung der Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (§ 557a Abs. 4 Satz 1, § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB), nicht heranzuziehen.

In einem Anfang September 2015, also nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse und der entsprechenden Verordnung des Landes Berlin, geschlossenen Mietvertrag über eine Wohnung in Berlin ist eine Staffelmiete vereinbart, wonach sich die Ausgangsmiete von 1.299 Euro schrittweise erhöht, zuletzt für die Zeit vom Oktober 2021 bis September 2022 auf monatlich 1.931 Euro. Der Mietvertrag des Vermieters aus dem Jahr 2013, der also noch vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse abgeschlossen worden war, enthielt ebenfalls eine Staffelmietvereinbarung, zum Zeitpunkt seines Auszugs betrug die Miete 1.280 Euro. Die in seinem Mietvertrag weiter vereinbarten höheren Staffeln (bis zu 2.175 Euro ab Dezember 2021) kamen aufgrund des Auszugs nicht mehr zum Tragen.

Die ortsübliche Miete für die Wohnung liegt noch immer unter 1.280 Euro. Mit Schreiben vom 1. November 2018 rügten die jetzigen Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und verlangten eine Herabsetzung ihrer Miete auf die „geschützte Vormiete“ von 1.280 Euro. Das Amtsgericht Mitte verurteilte die Vermieterin entsprechend, deren Berufung wurde von der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin zurückgewiesen. Allerdings ließ das Landgericht die Revision gegen sein Urteil zu, da es Zweifel hatte, ob die Verlängerung der ursprünglich bis 2020 gültigen Mietpreisbremse bis Ende 2025 und die entsprechende zweite Verordnung des Landes Berlin auch noch verfassungsgemäß waren.

Diese Zweifel teilte der Bundesgerichtshof erfreulicherweise nicht. Er stellte zunächst gegen die Auffassung der Vermieterin klar, dass die Vormiete nur in Höhe der zuletzt gezahlten Miete von 1.280 Euro gemäß § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB geschützt ist und die mit dem Vormieter vereinbarten, aufgrund dessen Auszugs aber nicht mehr in Kraft getretenen Staffeln nicht zu berücksichtigen sind. Der Bundesgerichtshof hält außerdem gegen die Ansicht der Vermieterin und entgegen der vom Landgericht Berlin geäußerten Zweifel die Mietpreisbremse auch in der seit 2020 (bis Ende 2025) geltenden verlängerten



Gerade noch rechtzeitig vor dem Auslaufen der Mietpreisbremse zum 31. Mai 2025 hat der Senat in seiner Sitzung vom 15. April 2025 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung) beschlossen. Die Verordnung tritt am 1. Juni 2025 in Kraft und gilt bis zum Ende des Jahres 2025.

Fassung für verfassungskonform. Insbesondere sei die gesetzliche Regelung verhältnismäßig. Durch die Dämpfung des Preisanstiegs solle der Zugang der Bevölkerung zu bezahlbaren Mietwohnungen in ihrem bisherigen Wohnviertel gesichert und der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren infolge großer Mietsteigerungen bei Abschluss eines neuen Mietvertrags entgegengewirkt werden.

Die gesetzliche Regelung der Miethöhe bei Wiedervermietung von Wohnraum sei zur Erreichung dieses Ziels auch weiterhin geeignet. Studien zur Untersuchung der Wirksamkeit der 2015 eingeführten Regelungen zeigten im Ergebnis nämlich, dass die Mietpreisbremse den angestrebten Effekt einer Verlangsamung der Mietdynamik erreicht habe. Die Regelung sei zur Erreichung des angestrebten Ziels auch (weiterhin) erforderlich. Es sei nämlich nicht erkennbar, dass ein als Alternative infrage kommender Eingriff mit geringerer Intensität den beabsichtigten Zweck sachlich gleichwertig erreichen würde. Die Verlängerung der Mietpreisbremse sei im Verhältnis zu dem angestrebten Zweck auch eine angemessene Maßnahme. Insbesondere sei nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber hierbei die schutzwürdigen Interessen der Wohnungseigentümer und die Belange des Gemeinwohls nicht in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht hätte.

Bei der Abwägung der betroffenen Belange, insbesondere des Eigentums als Sicherung der Freiheit des Einzelnen im persönlichen Bereich einerseits und des Eigentums in seinem sozialen Bezug sowie seiner sozialen Funktion andererseits, verfüge der Gesetzgeber über einen weiten Gestaltungsspielraum. Zwar be-

schränke eine an der ortsüblichen Miete orientierte Mietobergrenze mit fortschreitender Geltungsdauer den Vermieter bei der Wiedervermietung in zunehmendem Maße in der wirtschaftlichen Verwertung seines Eigentums. Jedoch könne nicht festgestellt werden, dass die vom Vermieter auch nach der bestehenden Regelung erzielbaren Wiedervermietungsmieten keinen hinreichenden Marktbezug mehr aufwiesen. Wegen des zulässigen zehnprozentigen Zuschlags zur ortsüblichen Miete blieben auch in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt weiterhin moderate Steigerungen der Miete bei Neuvermietung möglich. Auch könne ein Vermieter mit einer Indexmietvereinbarung die Miete an die Lebenshaltungskosten koppeln, ohne dass diese späteren Steigerungen der Miete ihrerseits den Begrenzungen der Mietpreisbremse unterliegen würden.

Der Bundesgerichtshof konnte insbesondere nicht erkennen, dass die Verlängerung der Mietpreisbremse und damit die weitere Begrenzung der Wiedervermietungsmiete zu einem Eingriff in die Eigentumssubstanz, insbesondere zu dauerhaften Verlusten, zum Wegfall jeder sinnvollen Nutzungsmöglichkeit oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache geführt hätte. Auch an der Wirksamkeit der zweiten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung aus dem Jahr 2020 hatte der Bundesgerichtshof keine Zweifel.

Anmerkung: Die Mietpreisbremse in Berlin läuft am 31. Mai 2025 aus. Der Senat hat am 15. April 2025 die Verlängerung beschlossen. Mit dem Inkrafttreten der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung am 1. Juni 2025 ist die lückenlose Fortdauer bis zum 31. Dezember 2025 gewährleistet.

GESCHÄFTSSTELLE

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

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mittwoch 10 bis 13 Uhr

Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:

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

Bankverbindung:

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

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche

Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 17.4.2025

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- | | |
|--|---|
| <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/Kautions | <input type="checkbox"/> Zutritt und Besichtigung |

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,10 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

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

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

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

Kreuzberg Jeden 2. Dienstag im Monat, 19 Uhr
Café Kotti, Nebenraum, Adalbertstraße 96B, 1. OG, 🚶 Kottbusser Tor
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Café Wostok, Weitlingstraße 97, ♿ Nöldnerplatz 🚶 M240, 194
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

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

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

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Marzahn, Spandau, Tempelhof

BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

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

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

SOZIALBERATUNG

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

Sozialberatung findet wöchentlich **jeden Dienstag in der Zeit von 19 bis 20 Uhr** in der Geschäftsstelle der Berliner Mietergemeinschaft in der Möckernstraße 92 statt.

Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

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

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Deshalb empfiehlt die Berliner Mietergemeinschaft Mieter/innen, Hausversammlungen durchzuführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner Mietergemeinschaft diese Hausversammlung mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 – 216 80 01

TELEFONBERATUNG

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

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

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

Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:

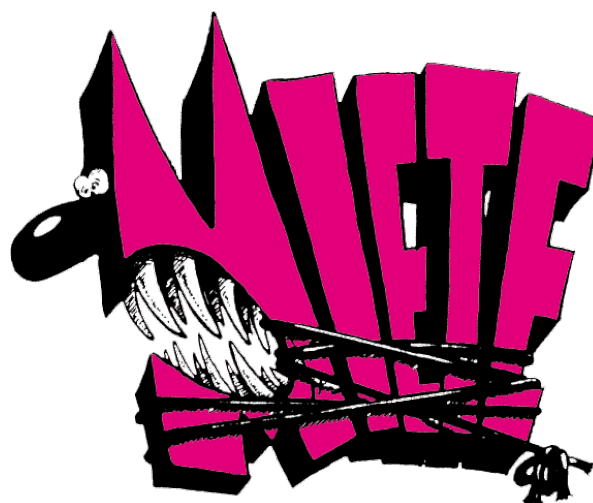
Montag	von 14 bis 17 Uhr
Dienstag	von 14 bis 17 Uhr
Mittwoch	von 10 bis 13 Uhr
Donnerstag	von 14 bis 17 Uhr
Freitag	von 13 bis 16 Uhr

unter den Telefonnummern:

030 – 21 00 25 71
030 – 21 00 25 72

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

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



Unsere Beratungsstellen

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

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

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

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30, abw gGmbH/
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 3.2
☎ Westend ☎ 309, 145

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz, ☎
☎ Mierendorffplatz
☎ und ☎ Jungfernheide ☎ M27, X9

Friedrichshain

Montag 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße ☎ 21

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Kreuzberg

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

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadır

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

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

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

Lichtenberg

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

Marzahn

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

Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
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 „eiele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194

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

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

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☎
☎ und ☎ Pankow ☎ Wollankstraße
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

Montag 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

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

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

Freitag 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

Dienstag 17 bis 18 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☎
☎ Tegel ☎ Alt-Tegel

Schöneberg

Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
☎ Nollendorferplatz ☎ 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., ☎
☎ Nollendorferplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

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

Tiergarten

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

Wedding

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

Wilmersdorf

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

Zehlendorf

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
jeden 1., 3. (und 5.) Mittwoch im Monat
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
☎ Zehlendorf
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten.

Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 – 2168001 anrufen oder sich unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen informieren.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.