



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 389 Juli 2017



Börsennotierte Vermieter

Immobilien-Aktiengesellschaften quetschen
Mieter/innen und Wohnungsbestände aus

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, Philipp Möller, G. Jahn (Mietrecht)

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

Grafik: N. Pitton (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Peter Homann

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 30.05.2017

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr

Mi 10 – 13 Uhr

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

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

Bankverbindung:

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

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF oder erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 75 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 32,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat erteilt wird.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 51 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe. Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG0001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT _____

BIC _____

IBAN | DE _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 Auspressen und aufwerten**
Wie Immobilien-AGs mit ihren Mieter/innen umgehen
Philipp Möller
- 8 Immobilien-Schwergewicht aus Österreich**
Geschäftsstrategie der Buwog Group in Berlin
Joachim Maiworm
- 10 Die großen Profiteure**
Durch Share Deals umgehen Immobilien-AGs Grunderwerbsteuer
Hermann Werle
- 12 Melkkuh für Aktionäre**
Vonovia ist größter privater Vermieter Deutschlands
Sebastian Müller
- 15 Lehrstück NKZ**
Neues Kreuzberger Zentrum endlich in öffentlicher Hand
Michael Klockmann
- 16 Immobilienkonzern statt Kreuzberger Mischung**
Akelius richtet seine Deutschlandzentrale am Oranienplatz ein
Ralf Zimmer

BERLIN

- 17 Fantastisches Geschäftsmodell**
Foxhole Hostel im Reuterkiez eröffnete ohne Genehmigung
Jutta Blume
- 18 Kunstmäzen sorgt für Verdrängung**
Berggruen Holdings wirft Kulturschaffende raus
Ralf Hutter
- 20 Kein Allheilmittel**
Vorkaufsrecht soll Mieter/innen vor Verdrängung schützen
Rainer Balcerowiak
- 22 Wohnungsunternehmen ignoriert Bezirksverwaltung**
Gesobau verweigert Verordnungsrente im Milieuschutzgebiet
Katharina Mayer

MIETRECHT AKTUELL

- 23 Kooperationsvereinbarung des Senats mit den städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften**
Rechtsanwalt Marek Schauer
- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Schönheitsreparaturen
Rechtsanwältin Doris Grunow-Strempel
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

im April dieses Jahres erklärte die *Immobilien Zeitung* den geförderten Wohnungsbau für gescheitert. Zwar sei der Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen in den Städten enorm, denn nach einer Studie des Immobiliendienstleisters Dr. Lübke & Kelber können sich nur 10% der Mieterhaushalte ungeforderte Neubaumieten von 13 Euro/m² leisten, wobei in der Untersuchung bereits von einer stolzen Mietbelastungsquote von 35% ausgegangen wird. Für die Investoren aber ist die Förderung deshalb unattraktiv, weil sie ihnen zum einen eine zu geringe Rendite bietet. Zum anderen fühlen sich die Investoren in ihrem profitorientierten Handeln durch die einzugehende Mietpreisbindung allzu sehr eingeschränkt und sie fürchten deutliche Nachteile durch eine „sozialschwache“ Mieterschaft.

Bezahlbare Wohnungen werden in vielen Städten immer mehr zur Mangelware. Das in dieser Hinsicht eher kleinlich schätzende Bundesbauministerium hält 80.000 subventionierte neue Wohnungen pro Jahr für notwendig, gebaut wurden aber bis 2015 nur etwa 10.000 jährlich. Zudem verringert sich der Bestand dadurch, dass mindestens 50.000 Sozialwohnungen pro Jahr aus der Bindung fallen.

Was tun? Die Städte behelfen sich damit, dass sie den Projektentwicklern die Förderungen quasi aufdrängen. Sie machen in städtebaulichen Verträgen die Baugenehmigungen oder die Vergaben von Grundstücken davon abhängig, dass für einen gewissen Anteil der geplanten Wohnungen Förderungen in Anspruch genommen werden. Eine solche „erpresste Sozialquote“, wie sie die *Immobilien Zeitung* nennt, reicht von 20 bis 45% der zu errichtenden Wohnungen. In Berlin schreibt das Modell der kooperativen Baulandentwicklung in der Regel dann einen 30%igen Anteil von Sozialwohnungen vor, wenn neue Baugebiete die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans erforderlich machen. Die Förderung selbst umfasst entweder ein zinsloses Baudarlehen bis zu 64.000 Euro je Wohnung, das mit einer Tilgung von 1% nur zu 75% zurückgezahlt werden muss, oder – als zweite Fördervariante – einen Kredit von maximal 50.000 Euro je Wohnung mit einer Tilgungsrate von 1,5% und einkommensorientierte Wohnkostenzuschüsse von bis zu 2 Euro/m². Beide Varianten haben eine Laufzeit von 20 Jahren, danach sind die Investoren von jeglicher Verpflichtung befreit.

Sozial ist an diesem System des „sozialen Wohnungsbaus“ nur die Sorge um die privaten Investoren. Wenn es aber für diese angesichts der Verwertungschancen, die die angespannten Wohnungsmärkte bieten, dennoch nicht attraktiv genug ist, sollten sich die Kommunen endlich auf die einzige nachhaltige soziale Möglichkeit besinnen, die ihnen zur Verfügung steht: einen kommunalen Wohnungsbau.

IHR MIETERECHO

MITGLIEDERVERSAMMLUNG IM WEDDING

Termin: Mittwoch, 13. September 2017, 19 Uhr

Ort: SprengelHaus Wedding, Sprengelstraße 15, 13353 Berlin

TOPs:

- Vorstellung der Arbeit der Bezirksgruppe
- Bericht des Vorstands
- Wohnungs- und Mietenpolitik: 1 Jahr Rot-Rot-Grün
- Wahl der Delegierten und der Stellvertreter/innen
- Ausklang mit Getränken und Snacks

Auspressen und aufwerten

Wie Immobilien-Aktiengesellschaften mit ihren Mieter/innen und ihren Beständen umgehen

Von Philipp Möller

Immer mehr Mieter/innen von Wohnungen, die sich im Eigentum von Immobilien-Aktiengesellschaften (Immobilien-AGs) befinden, wehren sich gegen Mietsteigerungen, gegen die Verwahrlosung ihrer Häuser oder gegen die Umwandlung ihrer Mietwohnungen in Eigentum. Sie organisieren sich, informieren die Nachbarschaft und protestieren auf der Straße oder bei den Behörden. Viele von ihnen sind zum ersten Mal in ihrem Leben politisch aktiv. Die Erfolge des Protests sind häufig nur klein und die vermietenden Unternehmen versuchen, die Proteste einzuhegen. Dennoch wächst der Ärger über das Agieren der Immobilien-Aktiengesellschaften.



Vor dem Geschäftssitz der Deutsche Wohnen in Charlottenburg protestierten am 2. Juni 2017 – zeitgleich zur Aktionärsversammlung in Frankfurt am Main – rund 180 Mieter/innen. Foto: Peter Homann

Es sind rund 180 Mieter/innen, die sich an einem Freitagmittag Anfang Juni vor dem Berliner Büro der Deutsche Wohnen AG, Mecklenburgische Straße 57, in Charlottenburg zu einer Kundgebung versammelten. Viele der zumeist schon etwas betagteren Protestierenden hatten Transparente und Schilder dabei, auf denen Forderungen geschrieben standen wie „Keine Rendite mit der Miete“ oder „Wir bleiben alle“. Während der Redebeiträge von verschiedenen Mieterinitiativen und -organisationen taten die Anwesenden ihren Unmut über die Praktiken der Deutsche Wohnen AG lautstark kund. „Die aggressiven Mietsteigerungen der Deutsche Wohnen zwingen uns aus unseren Häusern. Ob in Tegel, Kreuzberg oder Steglitz-Zehlendorf, wir sehen überall, wie die Deutsche Wohnen unsere Verdrängung in Kauf nimmt“, sagte Christine Hahn, Mieterin in der Otto-Suhr-Siedlung in Kreuzberg.

Aufwertung der Otto-Suhr-Siedlung

Die zwischen Moritzplatz und Alte Jakobstraße gelegene und in den 1950er Jahren errichtete Otto-Suhr-Siedlung war das West-Pendant zur Heinrich-Heine-Siedlung in Mitte und gehörte früher der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Bewoge. Hahn, die seit 27 Jahren in ihrer Wohnung wohnt, hat sich gemeinsam mit etwa 50 anderen Mieter/innen aus der Otto-Suhr-Siedlung zu einer Initiative zusammengetan, um sich gegen die Deutsche Wohnen AG zu wehren. Der Aktiengesellschaft gehören in der Siedlung rund 1.500 Wohnungen, die nun energetisch modernisiert werden, wozu auch der Austausch der Fenster und Fassadendämmungen gehören. Die Mietsteigerungen durch die Modernisierungsumlagen können viele Mieter/innen nicht bezahlen, denn die Otto-Suhr-Siedlung liegt in einem der ärmsten Stadtviertel Berlins und die Mieter/innen verfügen nur über geringe Einkommen. Die Umgebung der Siedlung wurde in den letzten Jahren stark aufgewertet, die Mieten stiegen und die Start-up-Szene entdeckte den Kiez rund um den Moritzplatz (MieterEcho Nr. 385/ Dezember 2016). „Das Gros der Bevölkerung im Kiez profitiert nicht von der Aufwertung. Meine Lieblingsgegend war das nie, aber halt bezahlbar. Nun sind wir ein gallisches Dorf, eingekesselt von Luxuswohnungen“, schildert Hahn die Situation gegenüber dem MieterEcho. Im November 2016 beriefen die Mieter/innen eine erste Versammlung wegen der Modernisierungsankündigungen ein. 140 Nachbar/innen kamen. „Es war das komplette Chaos, die Leute haben einander nicht ausreden lassen. Einige wussten bis zum Ende nicht, dass es keine Veranstaltung der Deutsche Wohnen war“, berichtet die Mieterin. Dennoch gründete sich das „Bündnis Otto-Suhr-Siedlung und Umgebung“ mit Arbeitsgruppen für Pressearbeit und für Recherche sowie einer Koordinationsgruppe. Die Aktiven vernetzten sich berlinweit mit anderen Betroffenen, zogen zum Kreuzberger Rathaus, schilderten in der Bezirksverordnetenversammlung

(BVV) ihre Situation und erstellten mehrsprachige Flyer, schließlich haben rund 60% der Menschen im Kiez eine Migrationsgeschichte. Erfahrungen mit Protesten hatten zuvor nur wenige gesammelt. „Man muss den Leuten die Scheu nehmen. Ich konnte vor meiner ersten Sitzungsleitung kaum schlafen, aber da wächst man rein“, schildert Hahn die Situation. Dennoch haben sich im Verhältnis zur großen Zahl an Betroffenen nur wenige Nachbar/innen dem Protest angeschlossen, was die Mieterin ärgert. Sie erklärte dazu: „Viele Leute sagen: ‚Wir können ja doch nichts machen.‘ Es ist nicht nur die Lethargie der Leute, sondern auch der fehlende Mut.“

Hahn vermutet, dass die energetische Modernisierung nur der Anfang einer Aufwertungsspirale in der Siedlung ist. Ein Blick in den Unternehmensbericht der Deutsche Wohnen AG bestätigt diese Annahme. Die Aktiengesellschaft setzt zur Erfüllung der Renditeerwartung ihrer Aktionär/innen auf unterschiedliche Strategien der Profitmaximierung. Das Unternehmen unterscheidet in seinem Wohnungsbestand zwischen den Kategorien „Bewirtschaften“, „Entwickeln“ und „Verkaufen“. Bei bewirtschafteten Immobilien, die 77% des Bestands ausmachen, liegt der Fokus auf der Optimierung der Mieterlöse mittels Neuvermietungen und Erhöhungen der Mieten auf Mietspiegelniveau. Christine Hahns Wohnung gehört zur Kategorie „Entwickeln“. 18% des Bestands, Wohnungen mit unterdurchschnittlicher Ausstattung und hohem Mietsteigerungspotenzial, sollen über umfassende Modernisierungen zum allgemein üblichen Standard „entwickelt“ und energetisch saniert werden. 2016 investierte die Deutsche Wohnen dafür 244,5 Millionen Euro. Bis 2021 sind für die Modernisierung von 30.000 Wohnungen rund 1 Milliarde Euro vorgesehen (MieterEcho Nr. 387/ April 2017). Der restliche Bestand soll en bloc verkauft oder in Einzeleigentum aufgeteilt werden.

Leerstand und Modernisierung in Lichtenberg

Felix Tuchert* aus Lichtenberg hingegen wohnt in einer Wohnung, die die Deutsche Wohnen „bewirtschaftet“. Seine Miete soll an den Mietspiegel angepasst werden, gleichzeitig senkt die Deutsche Wohnen auf Kosten der Mieterschaft ihre Ausgaben. In der Siedlung an der Hauptstraße in Rummelsburg mit rund 120 Mietparteien hat das Unternehmen Spielplätze, Tischtennisplatten und Sitzecken für die Nachbarschaft ersatzlos abgerissen. „Der Baulärm beginnt häufig schon ab sieben Uhr morgens“, berichtet Tuchert. Für die Nutzung der Parkplätze wird seit einiger Zeit eine Gebühr erhoben. Die Einsparungen in der Siedlung sind kein Einzelfall. Tuchert ist aktiv in der Lichtenberger Bezirksgruppe der Berliner Mietergemeinschaft, die sich seit Längerem mit der Deutsche Wohnen beschäftigt. In Lichtenberg verfügt die Deutsche Wohnen über große Wohnungsbestände, die sie unterschiedlich bewirtschaftet. Im Kiez rund um die Metastraße lässt die Deutsche Wohnen ihre Häuser verfallen, die Fassade bröckelt und Fenster sind undicht. Einige Wohnungen sind unbewohnbar. Notwendige Instandsetzungsmaßnahmen wurden eingespart, um die Häuser für umfassende Modernisierungsmaßnahmen zu entmieten. Die ehemaligen Eisenbahnerwohnungen im Kiez sollen hingegen in Eigentum umgewandelt werden. 30 der 150 Wohnungen stehen teilweise seit über drei Jahren leer, was Mieter/innen dem Bezirksamt bereits im Jahr 2015 meldeten. Die Lichtenberger Bezirksgruppe ermittelte weiter zum Umfang des Leerstands und schrieb einen Brief an das Bezirksamt mit dem

* Name geändert.



Die in Kreuzberg gelegene Otto-Suhr-Siedlung gehört zurzeit der Deutsche Wohnen AG. In vollem Gang ist die energetische Modernisierung inklusive Austausch der Fenster und Fassadendämmung. Foto: nmp



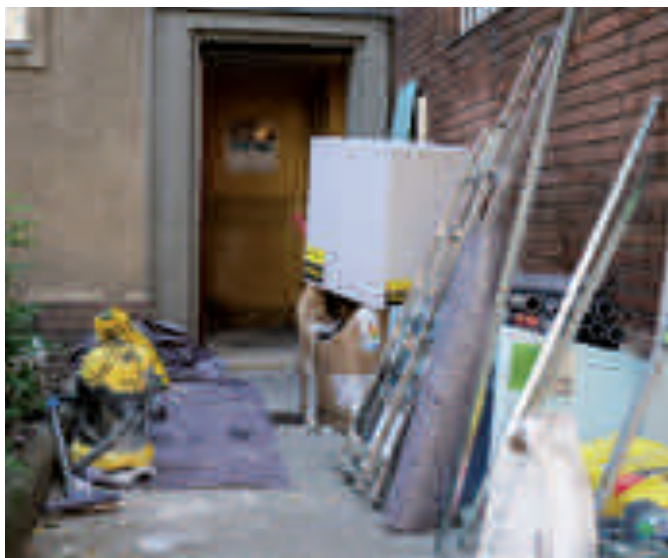
Immer mehr Mieter/innen, deren Vermieter börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften sind, wehren sich gegen rabiate Mietsteigerungen, Missachtung des Mietspiegels, überhöhte Betriebskostenabrechnungen und Verschleppung von Instandsetzungen. Foto: Peter Homann

Hinweis auf den Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot und dem Verlangen, den Leerstand der Vermietung zuzuführen. Das Bezirksamt wie auch die Deutsche Wohnen ignorieren das Schreiben. Tuchert fordert angesichts der Wohnungsnot und der rein auf Renditelogik basierenden Unternehmenspolitik die Enteignung des zweckentfremdeten Wohnraums. Die Aktiven der Gruppe machen regelmäßig Aushänge und informieren darin über die Möglichkeiten, gegen Mieterhöhungen vorzugehen. Außerdem problematisieren sie den Leerstand im Kiez und den Verfall von Wohnraum. „Wir sind als Bezirksgruppe im Kiez präsent“, so Tuchert.

Mieterprotest bei Vonovia im Lettekiez

Neben der Deutsche Wohnen AG, die mit einem Besitz von 110.000 Wohnungen der größte Wohnungsvermieter in Berlin ist, gehören vielen weiteren Immobilien-AGs Häuser in Berlin (MieterEcho Nr. 388/ Mai 2017). Vonovia ist der zweitgrößte private Bestandhalter in der Stadt (Seite 12). Laut erstem Quartalsbericht 2017 besitzt die Aktiengesellschaft in Berlin derzeit 38.609 Wohnungen im Wert von 4,2 Milliarden Euro. In einer

dieser Wohnungen im Lettekiez in Reinickendorf wohnt Silke Lehmann. Ihre Wohnung soll neben 632 weiteren energetisch modernisiert werden. Eine neue Heizung will die Vonovia einbauen, Dachböden und Kellerdecken dämmen. Die Warmwasserversorgung soll zentralisiert werden. Die Energieeinsparungen belaufen sich nach kaum nachvollziehbaren Schätzungen des Unternehmens auf rund 50 Cent/m², die Modernisierungsumlage hingegen soll 1,50 Euro/m² betragen. Lehmann entschied, sich zur Wehr zu setzen. Sie organisierte zusammen mit anderen Mieter/innen die Initiative „Mieterprotest Lettekiez“. Die Initiative führte Informationsveranstaltungen zu den rechtlichen Möglichkeiten der Betroffenen und zu sozialen Härteinwänden durch. Bis zu 300 Nachbar/innen kamen zu den Versammlungen, richtig aktiv wurden nur wenige. Die Initiative Mieterprotest Lettekiez organisierte Stände bei Festen im Kiez, um zu beraten, und bot Basteln für Kinder an. Letzteres „ist ein gutes Mittel, um mit anwohnenden Eltern in Kontakt zu kommen“, erklärt Lehmann. Zudem sammelte die Initiative Spenden für einen eigenen Gutachter, um die veranschlagten Modernisierungskosten und das Energiegutachten der Vonovia überprüfen zu lassen. Lehmann vermutet, dass viele der als Modernisierung veranschlagten Maßnahmen eigentlich der Instandhaltung der Gebäude dienen und damit nicht auf die Mieter/innen umgelegt werden dürften. Ob dies der Fall ist, lässt sich wohl erst nach Abschluss der Modernisierungen klären. Der Lettekiez ist kein Einzelfall im Bezirk Reinickendorf. Auf der firmeneigenen Website www.modmap.de finden Mieter/innen und Aktionär/innen der Vonovia eine grafische Übersicht von insgesamt 1.049 deutschlandweit abgeschlossenen Modernisierungsprojekten des Immobiliengiganten. Fein säuberlich aufgelistet sind Investitionssummen und Art der Maßnahmen. 38 abgeschlossene Modernisierungen sind in Berlin zu finden, 16 davon in Reinickendorf. Daneben bilden Steglitz und Zehlendorf weitere Aufwertungsschwerpunkte. Laut Portfolio-Management-Strategie haben 92,2% des deutschlandweiten Gesamtbestands der Vonovia ein „überdurchschnittliches Entwicklungspotenzial“ und sollen möglichst renditeorientiert bewirtschaftet und durch Modernisierungen an den allgemein üblichen Standard angepasst werden.



Im Lettekiez verfolgt Vonovia eine ähnliche Verdrängungsstrategie wie die Deutsche Wohnen AG derzeit in der Otto-Suhr-Siedlung: Aufwertung der Wohnhäuser und Verdrängung alteingesessener Mieter/innen durch Umlage der Modernisierungskosten und rücksichtslose Bauarbeiten. Foto: Matthias Coers

• Bündnis Otto-Suhr-Siedlung und Umgebung

E-Mail: gemeinsamgegenhohemieten@gmx.de
 Website: www.buendnisderottosuhrsiedlungundumgebung.wordpress.com
 Facebook: www.facebook.com/OttoSuhrSiedlung

• Bezirksgruppe Lichtenberg der Berliner MieterGemeinschaft

E-Mail: Lichtenberg@bmgev.de
 Regelmäßiges Treffen: Jeden 1. Montag im geraden Monat, 18 Uhr, Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

• Initiative Gontermannstraße

E-Mail: gontermanngarten@web.de
 Facebook: www.facebook.com/gontermannstrasse

• Mieterprotest Lettekiez

E-Mail: mieterprotest.lettekiez@gmail.com
 Website: www.mieterprotest-lettekiez.net
 Facebook: www.facebook.com/MieterinitiativeReinickendorf

• Bündnis der Deutsche Wohnen MieterInnen Berlin

E-Mail: info@deutsche-wohnen-protest.de
 Website: www.deutsche-wohnen-protest.de

Befriedungsmanagement der Vermietungskonzerne

Regt sich Widerstand gegen Modernisierungsmaßnahmen, reagieren die Immobilien-AGs häufig mit Gesprächsangeboten an die renitenten Mieter/innen. Oft vermitteln das Quartiersmanagement oder das Bezirksamt diese Gespräche. Die Deutsche Wohnen rühmt sich in ihrem Nachhaltigkeitsbericht damit, dass sie bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Mieterversammlungen einberuft, Mietersprechstunden einrichtet und sogar persönliche Besuche durch Mitarbeiter bei denjenigen Mieter/innen durchführt, bei denen bauliche und finanzielle Themen besprochen werden sollen. In einer „Wesentlichkeitsmatrix“ mit den Achsen Stakeholderrelevanz und Geschäftsrelevanz versucht die Deutsche Wohnen, ihren Aktionär/innen die Überlegungen hinter den sozial anmutenden Strategien zu vermitteln und ihnen ihre Wirkung vorzurechnen. Der Dialog mit Mieter/innen etwa soll nachhaltigen Neubau sichern und so die lokale Gemeinschaft stärken. Regelmäßige Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sollen ein Verantwortungsgefühl für den Immobilienbestand zeigen und neben der indirekten wirtschaftlichen Wirkung die Kundengesundheit und Sicherheit der Mieter/innen verbessern. Hinter Schlagwörtern wie „Partizipation“, „Transparenz“ und „Dialog“ stehen demnach klare Strategien der Unternehmen, um unter den Mieter/innen über das Gefühl einer Mitsprache Akzeptanz für die oft existenzbedrohenden Mietsteigerungen zu erwirken. Mieter/innen, die sich auf die Kommunikationsangebote der Aktiengesellschaften einließen, berichten häufig von niederschmetternden Erfahrungen.

Bei einem vom Bezirksamt vermittelten Gespräch stieß beispielsweise die Initiative Gontermannstraße auf taube Ohren bei der Buwog. Die Initiative Gontermannstraße aus der Fritz-Bräuner-Siedlung in Tempelhof hat sich gebildet, weil die österreichische Immobilien-Aktiengesellschaft Buwog 232 Wohnungen energetisch modernisieren will (Seite 8). Viele Mieter/innen kannten sich bereits zuvor über die gemeinschaftlich genutzten Nachbarschaftsgärten in der Siedlung und haben sich nun in der Initiative zusammengeschlossen. Die Initiative

hatte eine eigene, mieterfreundliche und sozialverträglichere Modernisierungsvereinbarung erarbeitet und in das Gespräch eingebracht. Die Buwog weigerte sich zunächst, der Initiative mehr als nur minimal entgegenzukommen, trotz vieler sozialer Härteeinwände und Indexmietverträge und daraus resultierender Klagen. Die Buwog bestand auf ihre Renditeabsichten. Die Initiative rief daher zu Protesten auf, die die Buwog im Juni zu Zugeständnissen bewegten. „Eigentlich gibt es hier im Kiez wenig Offenheit für Protest. Viele alte Leute wohnen hier, die zuvor nicht dachten, dass sie in ihrem Leben nochmal demonstrieren müssen“, erklärten Hannes Müller und Ina Stuhr* im Gespräch mit dem MieterEcho.

Vonovia-Mieterin Silke Lehmann aus Reinickendorf machte ebenfalls schlechte Erfahrungen bei Gesprächen mit ihrem Vermieter. Das Quartiersmanagement hatte ein Erstgespräch zwischen der Vonovia und der Initiative Mieterprotest Lettekiez vermittelt. Die Mitarbeiter der Aktiengesellschaft boten an, die Mieter/innen in die Planung der Maßnahmen miteinzubeziehen und führten eine gemeinsame Begehung der Heizungsanlage durch. Ein Mieter wies dabei auf sein Problem mit der dezentralen Warmwasserversorgung hin. „Man muss wirklich aufpassen, was man sagt“, mahnt Lehmann. In der folgenden Modernisierungsankündigung tauchte die Zentralisierung der Warmwasserversorgung auf, ohne vorherige Absprache mit den Mieter/innen. Eine wirkliche Einbeziehung der Mieterschaft fand nicht statt.

Privatisierung sozialstaatlicher Aufgaben

Dabei legt die Vonovia viel Wert auf ein soziales Image. Laut eigener Website basiert „ein gutes Zusammenleben auf Verständnis, Rücksichtnahme und Raum zur Begegnung. Vonovia ist es wichtig, diesen Rahmen zu schaffen, um die Gemeinschaft in den Quartieren zu fördern“. Die Vonovia wirbt beispielsweise mit der Investition in 1.500 Spielplätze in ihren Wohngebieten. Zudem verfügt sie über drei Stiftungen, die soziales Engagement und soziale Aktivitäten fördern sollen, um die „Quartiersentwicklung zu unterstützen“. Dieser soziale Anspruch ist jedoch nichts als Fassade. Als das Quartiersmanagement Lettekiez anfänglich den Mieterprotest unterstützte, bewirkten Nachfragen der Vonovia, dass das Quartiersmanagement – weil aus Mitteln des Programms „Soziale Stadt“ finanziert – nicht Partei ergreifen und fortan lediglich als Vermittlerin auftreten durfte. Die Deutsche Wohnen AG sucht ebenfalls den Kontakt zu Quartiersmanagements. Das Unternehmen finanzierte etwa in Kreuzberg das Nachbarschaftsnetzwerk „blog_huette“, das mit der Polizei, der Bezirksverwaltung und dem Quartiersmanagement gegen die ansässige Drogenszene vorgeht. Im Falkenhagener Feld richtete die Deutsche Wohnen einen Fonds ein, bei dem sich lokale Initiativen und Vereine aus dem Bereich der Kinder- und Jugendarbeit bewerben können. Das Quartiersmanagement Falkenhagener Feld Ost verwaltet den Fonds, nimmt Aufträge entgegen und verteilt die Mittel in Abstimmung mit der Aktiengesellschaft. Der Konzern verfolgt mit diesen Investitionen eine Strategie der Quartiersentwicklung – verbunden mit der Hoffnung, mittel- bis langfristig höhere Mieten erzielen zu können. Inwieweit in diesen Fällen noch von einer Unabhängigkeit des Quartiersmanagements ausgegangen werden kann, ist fraglich.

Die Unabhängigkeit steht auch in der Politik infrage. In den Risikokalkulationen der Vonovia und der Deutsche Wohnen werden regulatorische Eingriffe wie etwa eine Veränderung des Mietrechts, die Abschaffung des § 559 BGB (Modernisie-



Foto: Matthias Coors

In einer Anhörung im Stadtentwicklungsausschuss im Abgeordnetenhaus am 21. Juni dieses Jahres wurde Peter Zahn befragt, Vorstandschef der Deutsche Wohnen AG. Das Unternehmen macht immer wieder durch gravierende Mängel wie Schimmel, Heizungsausfälle oder kaputte Fenster Schlagzeilen.

rungsumlage), Verzögerungen bei der Genehmigung von Baumaßnahmen, beispielsweise durch wirksame Milieuschutzsatzungen, oder eine wirkungsvolle Mietpreisbremse gefürchtet. Die Unternehmen kalkulieren mit wesentlichen Verlusten im Wert von 25 bis 250 Millionen Euro, sollten wirksame Mieterschutzmechanismen eingeführt werden. Zudem sorgen sie sich um ihren Ruf. Die Vonovia beziffert in einer Risiko-Rechnung, dass bei einem drastischen Einbrechen ihres öffentlichen Images oder ihrer Reputation als Vermieter ein Verlust von 250 Millionen Euro und mehr möglich sind. Die Deutsche Wohnen betont zwar auch die Wichtigkeit ihres Images, stellt aber keine vergleichbare Rechnung auf.

Die Grundlage für das Geschäftsmodell der Immobilien-AGs liegt darüber hinaus in den angespannten Wohnungsmärkten und den viel zu geringen Neubauaktivitäten, die zu einer Verknappung von Wohnraum und zu steigenden Mieten führen. Die Politik versagt völlig, ausreichend Wohnungsneubau für breite Schichten zu bezahlbaren Mieten bereitzustellen. Die Wahrscheinlichkeit für Szenarien, die die Immobilien-AGs in die Schranken weisen würden, wird in den unternehmenseigenen Risikokalkulationen als gering eingeschätzt. Damit das auch so bleibt, betreiben die Aktiengesellschaften intensive Lobbyarbeit. Die Deutsche Wohnen AG sponserte etwa das Sommerfest des parlamentarischen Mittelstands in der CDU/CSU. Die Unternehmen führen laut eigenen Angaben regelmäßige Gespräche mit Staatssekretären, Abgeordneten und Ministerialbeamten auf Bundes- und Landesebene sowie mit Baustadträten und Mitgliedern lokaler Parlamente, wo sie über signifikanten Bestand verfügen. Politische Unterstützer für ihre Verdrängungsmodernisierungen finden die Immobilien-Aktiengesellschaften regelmäßig, etwa in der Person des Reinickendorfer Bezirksbürgermeisters Frank Balzer (CDU), der in der Morgenpost verkündete, er hoffe auf „eine Verbesserung der Sozialstruktur“, mit anderen Worten, die Verdrängung der ärmeren Bevölkerung aus dem Bezirk.

Um diesem Bündnis aus Politik und Unternehmen etwas entgegenzusetzen und um sich gegen das ungleiche Machtverhältnis zwischen Mieter/innen und Vermietern zu stemmen, organisieren sich immer mehr Mieterinitiativen in größeren Bündnissen. In Berlin haben sich Betroffeneninitiativen der Deutsche Wohnen zu einem Bündnis zusammengeschlossen. Die Kundgebung vor der Firmenzentrale war ihre erste Aktion. Vonovia-Mieter/innen haben ein bundesweites Aktionsbündnis gegründet. Alle gemeinsam unterstützen eine Petition bei change.org für die Abschaffung des § 559 BGB unter dem Titel „Soziale Gerechtigkeit: Weg mit BGB-Vorschriften über Mieterhöhungen nach Modernisierungen“ und planen weitere Aktionen.



Die 20er-Jahre-Bauten in der Gartenstadt Neu-Tempelhof waren bis 1998 im Besitz der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft Stadt und Land. Der jetzige Eigentümer der 232 Wohnungen in der Fritz-Bräuning-Siedlung ist die Tempelhofer Feld GmbH und gehört zur börsennotierten deutsch-österreichischen Buwog Group. Foto: Fridolin Freudenfett/Wikipedia

Immobilien-Schwergewicht aus Österreich

Geschäftsstrategie der Buwog Group in Berlin

Von Joachim Maiworm

Der Bezirk Tempelhof galt mietenpolitisch bislang eher als unauffällig, aber die Zeiten haben sich geändert. Auch hier werden mittlerweile Hunderte von Mieter/innen mit aggressiven Geschäftsstrategien börsennotierter Unternehmen konfrontiert. Das Beispiel der Fritz-Bräuning-Siedlung, ein nördlich der S-Bahn-Linie gelegenes städtebaulich bedeutendes Ensemble von Bauten aus den 1920er Jahren, lässt aufhorchen.

Ende März informierte die „MieterInnen-Initiative Gontermannstraße“ die Presse über angekündigte Modernisierungsmaßnahmen durch die Tempelhofer Feld GmbH, einem Tochterunternehmen der in Wien ansässigen Buwog AG. Nach Dämmung der Fassaden und dem Einbau von Kunststoffens-tern sollen die Mieten um fast 50% von durchschnittlich 5,85 Euro auf 8,66 Euro/m² nettokalt steigen – die Heizkosten im Gegenzug aber nur maximal um 15 Euro im Monat sinken. Die 224 Mietparteien in den überwiegend 65 m² großen Wohnungen sehen sich deshalb mit Mieterhöhungen von etwa 185 Euro konfrontiert. Die Verdrängung vieler zum Teil seit Jahrzehnten im Kiez lebender Menschen ist somit vorprogrammiert (MieterEcho Nr. 388/ Mai 2017).

Der von der Initiative kontaktierte Bezirksstadtrat Jörn Oltermann (Bündnis 90/Die Grünen) moderierte am 20. März im Rathaus Schöneberg einen von ihm initiierten ersten Runden

Tisch mit Vertreter/innen der betroffenen Haushalte, des Unternehmens und der Bezirksverwaltung, um im „Dialog“ eine Abmilderung der zu erwartenden sozialen Folgen der baulichen Veränderungen zu erreichen. Denn die rechtliche Situation lässt den Mietparteien wenig Hoffnung, die angedrohten Modernisierungsmieterhöhungen noch abzuwenden (in einer dritten Gesprächsrunde am 12. Juni konnte der Vermieter zu einigen Zugeständnissen bewegt werden). Das bezirkliche Stadtentwicklungsamt kann die Genehmigung der beantragten Maßnahme zwar versagen, weil die Gontermannstraße Teil eines Erhaltungsgebiets ist, in dem die „städtebauliche Eigenart“, also das homogene Erscheinungsbild der Siedlung, geschützt werden soll. Dieser Schritt würde aber eine ausgeprägte politische Konfliktbereitschaft aufseiten des Bezirks voraussetzen, die angesichts des asymmetrischen machtpolitischen Verhältnisses von Lokalpolitik und börsennotiertem Immobilienkonzern mehr als fraglich ist.

Privatisierung und Korruption

In Analogie zur Entstehungsgeschichte deutscher Immobilien-Giganten wie Deutsche Wohnen und Vonovia befanden sich die Wohnungen der Buwog ursprünglich im Eigentum der öffentlichen Hand, denn das Unternehmen war Mitte des letzten Jahrhunderts von der Republik Österreich als Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete geschaffen worden. Die Privatisierung der Gesellschaft erfolgte im Jahr 2004. Im Nachgang der Veräußerung der Immobilien ermittelte – fünf Jahre später

– die österreichische Justiz gegen den früheren Finanzminister Karl-Heinz Grassner und einzelne Lobbyisten, die den Privatisierungsdeal eingefädelt hatten. Die „Buwog-Affäre“ zieht seitdem immer wieder das Interesse der österreichischen Öffentlichkeit auf sich. Es geht bei dem damaligen Verkauf von über 60.000 Bundeswohnungen, die neben der Buwog-Wien von vier anderen Wohnungsgesellschaften verwaltet wurden, um Amtsmissbrauch, wettbewerbsbehindernde Absprachen und Schmiergeldzahlungen in Millionenhöhe. Zunächst war die Firma CA Immo als meistbietender Käufer favorisiert worden, die Immofinanz-Gruppe aber erhielt überraschend den Zuschlag – während die im Hintergrund agierenden Strippenzieher für ihre Dienste knapp zehn Millionen Euro kassierten. Das Landesgericht für Strafsachen Wien verhandelt in dieser Endlos-Affäre aktuell gegen 15 Personen. Anfang Mai berichtete die Wirtschaftswoche online, dass der Staat Österreich nun endlich den Schaden, der ihm laut Anklage aufgrund des zu geringen Verkaufspreises für die Bundeswohnungen entstanden ist, einfordert.

Die Buwog rückt aber nicht nur in der Alpenrepublik periodisch in den öffentlichen Fokus, sondern macht seit 2010 durch ihre unübersehbare Expansionsorientierung auch auf dem deutschen Wohnungsmarkt von sich reden. Der Börsengang im Jahr 2014 ermöglichte durch einen neuen Zugang zum Kapitalmarkt weitere Zukäufe vor allem in Metropolenregionen wie Berlin und Hamburg. Im Gegensatz zu anderen Wohnungskonzernen wie zum Beispiel Vonovia und Deutsche Wohnen entwickelt die Buwog aber auch einen Teil der konzerneigenen Wohnungen selbst. Aktuell umfasst der Bestand knapp 51.000 Wohnungen, je zur Hälfte in Österreich und in Deutschland. Der Konzern verwaltet in Berlin etwa 5.000 Wohnungen, wobei das Portfolio kontinuierlich ausgebaut werden soll. Im letzten Geschäftsbericht betont das Unternehmen sein Alleinstellungsmerkmal im börsennotierten Umfeld, das heißt seine „Doppelrolle als integrierter Bestandshalter und Immobilienentwickler“. In einem Interview im Wohnmarktreport Berlin 2017 der BerlinHyp AG und CBRE GmbH (Mieter-Echo Nr. 387/ April 2017) unterstrich der stellvertretende Vorstandsvorsitzende Andreas Segal die Bedeutung von Neubau als eine entscheidende Säule der Geschäftsstrategie der Buwog Group. Der zweitgrößte Projektentwickler plant in Berlin in den nächsten viereinhalb Jahren den Bau von etwa 3.500 Wohnungen, 70% davon sollen als Eigentumswohnungen verkauft und 30% im Bestand gehalten werden. Dabei werden Mieten von 12 bis 13 Euro/m² kalkuliert. Der operative Gewinn, schreibt die Immobilien Zeitung am 4. Mai, soll so binnen drei Jahren um satte 50% steigen. Segal selbst steht auch als Person für den forcierten Wachstumskurs in der Hauptstadt. Bis Ende 2015 war er Finanzchef der Deutsche Wohnen und stieg danach bei der Buwog ein – offensichtlich um den Berlin-Fokus von Deutsche Wohnen auch bei seinem neuen Arbeitgeber zu verstärken. Dabei zielt das Unternehmen auf die Bedürfnisse und die Geldbeutel der einkommensstarken Mittelschicht ab und bietet in den Worten Segals „Mittelklasseprodukte zu mittleren Preisen“ an, weil aus Sicht des Unternehmens in diesem Segment die höchsten Renditen winken.

Mieterhöhungspotenziale ausschöpfen

Zitate aus den Veröffentlichungen des Konzerns belegen, dass die Buwog zur Ertragsoptimierung alle Möglichkeiten zur Erhöhung der Mieten voll ausschöpfen will. Der Geschäftsbericht 2015/16 stellt im deutschen Bestand eine Preisdifferenz



In der Fritz-Bräuning-Siedlung in Tempelhof wehrt sich die Mieterinitiative Gontermannstraße gegen eine Mietsteigerung von knapp 50% nach einer energetischen Modernisierung. Foto: Matthias Coers

zwischen Markt- und Nettokaltmieten in Höhe von 13% bzw. 0,72 Euro/m² fest. „Im Rahmen der Neuvermietung aus Fluktuation“, so heißt es im Bericht, „wird die Realisierung dieses Mietsteigerungspotenzials, unterstützt durch objekt- und wohnungsspezifische Modernisierungsmaßnahmen, konsequent umgesetzt“. Die Buwog investiert also im Rahmen der Wiedervermietung genau dort, „wo ein erheblicher Unterschied zwischen Mietpreisdeckelung und dem am Markt realisierbaren Mietwachstum besteht“. Im Interview ergänzt Segal auf die Frage, wie er mit der Mietpreisbremse umgehe: „Wir verhalten uns natürlich gesetzeskonform. Aber wir nutzen auch die Ausnahmen, zum Beispiel bei Komplettmodernisierungen.“

Nach Angabe der Initiative-Gontermannstraße stützt die Buwog im Fall der Fritz-Bräuning-Siedlung die Modernisierungsmaßnahmen auf eine Mieterumfrage, die sie 2016 durchführte und die den dringenden Bedarf der Mieter/innen nach Instandsetzung deutlich machen soll. Offensichtlich will die Buwog den von ihr zu verantwortenden massiven Instandhaltungsschau argumentativ nutzen, um anstelle des § 555 a BGB (Erhaltung der Mietsache) überflüssige, aber mietenpreistreibende Modernisierungen nach § 555 b BGB zu begründen. Anzunehmen ist zudem, dass in manchen Fällen notwendige Instandsetzungsarbeiten so lange zurückgehalten werden, bis tatsächlich nur noch umfassende Sanierungen infrage kommen. Genau diesen Vorwurf müssen sich auch andere Immobilienkonzerne gefallen lassen.

Verglichen mit der Anzahl der Wohnungen von Vonovia (333.000) und Deutsche Wohnen (158.000) fällt der Gesamtbestand der Buwog (51.000, davon 27.000 in Deutschland) fast schon bescheiden aus. Auch in Sachen Börsenwert ist der österreichische Konzern mit knapp 2,5 Milliarden Euro im Vergleich zu den deutschen Immobilien-Giganten (Vonovia 16,2 und Deutsche Wohnen 11,5 Milliarden Euro) eher klein. Was aber den renditeorientierten Druck der Aktionäre und damit die Vernachlässigung notwendiger, aber mietenneutraler Instandhaltungen und die Durchführung ertragssteigernder Modernisierungen angeht, bleiben die Strategien gleich – mit zunehmendem Einfluss auch auf die kleineren Vermieter auf dem Wohnungsmarkt. ●

Die großen Profiteure

Immobilien-Aktiengesellschaften nutzen seit Jahren sogenannte Share Deals und umgehen damit die Grunderwerbsteuer

Von Hermann Werle

Im April veröffentlichte die Bundesregierung ihre Antwort auf eine kleine Anfrage der Grünen bezüglich der „Share Deals am deutschen Portfoliomarkt“. Darin erklärt die Regierung, dass die Finanzminister der Länder in einer Arbeitsgruppe Lösungsvorschläge für das Schlupfloch der Grunderwerbsteuervermeidung erarbeiten und möglichst bis Oktober 2017 Ergebnisse vorlegen wollen. Nach Aktivismus sieht das nicht aus, aber – wir können beruhigt sein – „die Bundesregierung beobachtet sehr genau die Entwicklung von Transaktionen in den letzten Jahrzehnten“.

Gestützt auf Daten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erkennt auch die Bundesregierung die wachsende Bedeutung der Immobilien-Aktiengesellschaften, wenngleich sie sich im gleichen Antwortschreiben die

Position des BBSR zu eigen macht, dass diese Unternehmen „derzeit nicht groß genug“ seien, „um den Wohnungsmarkt prägen zu können“. Den Zusatz des BBSR, dass „die Bestände der börsennotierten Vermieter räumlich in den größeren Städten und dort wiederum in bestimmten Quartieren konzentriert“ sind, unterschlägt die Bundesregierung in ihrer Antwort, dabei ist gerade dieser Hinweis bedeutsam für Ballungsräume wie Berlin, sowohl in Bezug auf ihre Machtstellung auf dem Wohnungsmarkt als auch in Hinsicht auf entgangene Grunderwerbsteuern.

In ihrer Stellungnahme bemerkt die Bundesregierung durchaus zutreffend eine auffällig hohe Zahl verkaufter Wohnungen zwischen 2013 und 2015 sowie „die hohe Zahl der Wiederverkäufe in den Jahren seit dem Jahr 2009“. Festgestellt wird zudem, dass die Wiederverkäufe „Teil von Investitions- und Portfoliostrategien zur Optimierung von Wohnungsportfolios großer Wohnungsunternehmen“ sind. Bei diesen großen Wohnungsunternehmen handelt es sich vornehmlich um börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften, die sich in den genannten Jahren konsolidierten und dabei ausgiebig von Share Deals Gebrauch machten. Das hessische Finanzministerium geht davon aus, dass die Größenordnung der jährlich entgangenen Steuereinnahmen bundesweit bei bis zu einer Milliarde Euro liegt. Ursprünglich wurde die Grunderwerbsteuerbefreiung durch Share Deals vom Gesetzgeber ermöglicht, um bei Übernahmen von Industrieunternehmen Arbeitsplätze zu erhalten und zukünftige Investitionstätigkeiten nicht durch Steuerlasten zu gefährden. In diesem Sinne erklärte die Staatssekretärin für Finanzen, Dr. Margaretha Sudhof (SPD), im August 2016 dem Berliner Abgeordnetenhaus, dass also nicht „sämtliche Erwerbe von Unternehmensbeteiligungen als reines Instrument der Steuervermeidung“ charakterisiert werden könnten, „insbesondere nicht Anteilserwerbe an Unternehmen, bei denen die Zugehörigkeit von Grundstücken im Betriebsvermögen nur eine untergeordnete Rolle spielt“. Im Umkehrschluss kann davon ausgegangen werden, dass der Erwerb von Unternehmensbeteiligungen, bei denen die Zugehörigkeit von Grundstücken im Betriebsvermögen eine sehr zentrale Rolle spielt, als reines Instrument der Steuervermeidung betrachtet werden muss.

Boomjahre des Wohnungshandels

Dies trifft bei der oben bereits erwähnten hohen Anzahl von Verkäufen und Wiederverkäufen recht häufig zu. Der Stellungnahme der Bundesregierung sind Auflistungen beigelegt, die darlegen, dass 555 Wohnungstransaktionen mit 800 oder mehr Wohnungen zwischen 1999 und 2016 stattfanden. Bei 100 Verkäufen, insgesamt über 1,1 Millionen Wohnungen, handelte es sich um Share Deals, die von der Grunderwerbsteuer befreit waren. Der Hintergrund der regen Geschäftstätigkeit waren



Foto: Matthias Coers

Immobilien-Aktiengesellschaften wie die Deutsche Wohnen benutzen Share Deals zur Steuervermeidung. Dem Sender RBB zufolge entgingen dem Land Berlin in den letzten fünf Jahren rund 690 Millionen Euro an Grunderwerbsteuern (seit 2014 beträgt der Steuersatz 6% auf den Kaufpreis).

Grunderwerbsteuerfreie Share Deals bei Transaktionen von Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen

Anteil der Share Deals an den Verkäufen und an den gehandelten Wohnungen

Jahr	Verkäufe	Share Deals	Wohnungen	Share Deals
2007	69	19%	288.100	42%
2008	18	6%	119.500	2%
2009	11	9%	28.300	15%
2010	17	12%	33.500	23%
2011	21	19%	90.200	58%
2012	36	11%	191.500	10%
2013	51	27%	301.900	71%
2014	43	26%	303.100	55%
2015	41	24%	333.400	67%
2016	37	19%	94.900	36%

Quelle: Bundestagsdrucksache 18/11919; Datenbasis BBSR-Datenbank

unter anderem die diversen Börsengänge von Wohnungsgesellschaften, die wie die GSW in früheren Jahren privatisiert worden waren. Als Share Deal ging zuvor schon die Gehag 2007 von Oaktree Capital Management an die Deutsche Wohnen. Einen wahren Boom erlebten die Share Deals zwischen 2011 und 2015. Bei den größeren Bestandsverkäufen ab 800 Einheiten wurden in den Spitzenjahren bis zu 71% der Transaktionen im Rahmen von Share Deals vollzogen. Neben Oaktree finden sich auf der Verkäuferseite der Transaktionsliste mit Cerberus, Goldman Sachs, Terra Firma und Fortress gleich mehrfach die verschiedenen Privat-Equity-Fonds, welche die Aufkäufer der privatisierten Wohnungsbaugesellschaften waren. Die Käuferseite ist geprägt von den neuen Akteuren auf den Wohnungsmärkten: TAG Immobilien AG, Buwog (Seite 8), Conwert, Adler Real Estate, Ado Properties und nicht zuletzt Vonovia und die Deutsche Wohnen.

Dass die Share Deals beim Handel mit Wohnungsbeständen in erster Linie den Zweck der Steuervermeidung haben, bestätigen Berichte der Deutsche Wohnen. So heißt es in einer Einladung zur Hauptversammlung der Aktiengesellschaft vom September 2013: „Die Deutsche Wohnen AG beabsichtigt jedoch aus steuerrechtlichen Gründen, höchstens 94,9% der Anteile an der GSW Immobilien AG zu übernehmen. Denn gemäß § 1 Absatz 3 und Absatz 3a Grunderwerbsteuergesetz führt der Erwerb von mindestens 95% der Anteile an einer Gesellschaft zu einer Grunderwerbsteuerpflicht in Bezug auf die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden, in Deutschland belegenen Grundstücke, wobei der in Berlin anwendbare Steuersatz derzeit 5% beträgt.“ Deutlicher kann die Absicht kaum formuliert werden, zumal den Aktionären im gleichen Schreiben auch gleich mitgeteilt wird, um welche Steuersummen es geht:

Was ist ein Share Deal?

Ein Share Deal ist wie der Asset Deal eine Form des Unternehmenskaufs (Asset = Wirtschaftsgut). Hierbei erwirbt der Käufer vom Verkäufer Anteile an der zum Verkauf stehenden Gesellschaft. Immobilientransaktionen unterliegen der Grunderwerbsteuer. Ausgenommen sind jedoch laut Grunderwerbsteuergesetz Verkäufe von Anteilen an Unternehmen (Shares), in denen die Grundstücke enthalten sind, sofern weniger als 95% der Unternehmensanteile erworben werden. Im Unterschied zum direkten Erwerb einer Immobilie (Asset Deal) verpflichtet der Erwerb einer immobilienhaltenden Gesellschaft dann nicht zur Zahlung von Grunderwerbsteuern, wenn die 95%-Grenze der Unternehmensanteile nicht erreicht wird.

„Auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen schätzt der Vorstand der Gesellschaft die im Zuge eines vollständigen Erwerbs der GSW Immobilien AG entstehende Grunderwerbsteuer auf ungefähr 130 Millionen Euro.“

Zur Absicherung der Steuereinsparung, das heißt, dass die Deutsche Wohnen keinesfalls mehr als 94,9% der Anteile an der GSW erhält und somit unter der Grunderwerbsteuerschwelle von 95% verbleibt, wurde ein sogenannter „Drittinvestor“ zwischengeschaltet, wie einem Vertragswerk zwischen Deutsche Wohnen und GSW vom April 2014 zu entnehmen ist. Demnach sei die Deutsche Wohnen zwar verpflichtet, „allen außenstehenden GSW-Aktionären anzubieten, ihre GSW-Aktien gegen eine festzulegende Abfindung zu erwerben“. Um nun aber den „Erwerb von GSW-Aktien durch die Deutsche Wohnen AG im Zuge des Abfindungsangebots auf höchstens 95% minus 10.000 der GSW-Aktien zu begrenzen, hat die Deutsche Wohnen AG im Zusammenhang mit dem Abfindungsangebot mit der Deutsche Bank AG („Drittinvestor“) einen Vertrag geschlossen, in dessen Rahmen sich der Drittinvestor zum Erwerb von 5% plus 10.000 Aktien verpflichtet“. So funktioniert die ganz legale Steuervermeidung.

Kampf gegen Steuertricksereien

Auch beim letzten Erwerb von rund 3.900 Wohnungen in Berlin im März 2017 sparte sich die Deutsche Wohnen AG die Grunderwerbsteuer von rund 40 Millionen Euro. Nach einer Recherche des Rundfunks RBB sind dem Land Berlin in den letzten fünf Jahren rund 690 Millionen Euro an Grunderwerbsteuern entgangen. Gewollt ist diese Art der Steuervermeidung vom Gesetzgeber nicht, vermeldete kürzlich Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) und auch die Parteien Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen sprechen sich gegen Share Deals aus. Da nun auch Hessens CDU-Finanzminister Dr. Thomas Schäfer auf der Finanzministerkonferenz der Steuertrickserei den Kampf angesagt hat, gibt es somit eine breite Parteienkoalition. Das könnte Hoffnung machen, wenn es da nur nicht diese Lobbyisten gäbe, die Schäfer offensichtlich Sorgen bereiten, wenn er äußert: „Unser Ziel ist klar: Wir wollen die Steuertricksereien beenden. Nun müssen wir schauen, mit welchem Modell das am effektivsten und rechtssicher möglich ist. Denn klar ist: Der Druck der Immobilienlobby und der Steuervermeidungsindustrie ist groß. Das merken wir jetzt schon.“

Melkkuh für Aktionäre

Vonovia – ein profitabler börsennotierter Wohnungskonzern und größter privater Vermieter Deutschlands

Von Sebastian Müller

Die Vonovia SE mit Sitz in Düsseldorf und Bochum ist mit Abstand der größte Eigentümer von Mietwohnungen in Deutschland. Sie hat in ihrem Portfolio, wie es in der Sprache der Immobilienwirtschaft heißt, weit über 350.000 Wohnungen. Waren es 2015 noch 357.117, so dürften ihr inzwischen nach der kürzlich erfolgten Übernahme des österreichischen Immobilienkonzerns Conwert ca. 25.000 Wohnungen mehr gehören.

Angesichts der insgesamt 24 Millionen Mietwohnungen, die es in Deutschland gibt, scheinen 300.000 oder 400.000 Wohnungen nicht besonders viel zu sein. Aber die Wohnungen der börsennotierten Wohnungskonzerne sind räumlich stark konzentriert auf große Städte und das verschafft ihnen erheblichen Einfluss, der sich auf den regionalen Wohnungsmärkten und in der regionalen Wohnungspolitik bemerkbar macht. Auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Deutsche Wohnen AG mit 107.000 Wohnungen der größte Anbieter von Mietwohnungen. Dann kommt als zweitgrößter Anbieter die Vonovia mit über 38.000 Wohnungen. Die Vonovia hat ansonsten schwerpunktmäßig den größten Anteil ihrer Wohnungen in Nordrhein-Westfalen.

Katalysatoren für marktgetriebene Immobilienwirtschaft

Politisch hatte sich in Deutschland um die Jahrtausendwende einiges getan, was einer marktgetriebenen Immobilienwirtschaft Auftrieb gab. Die deutsche Wohnungsgemeinnützigkeit war bereits 1990 durch eine Verfassungsänderung aufgekündigt worden, was eine epochale Chance schuf, den traditionel-

len deutschen Massenmietwohnungsbau, der vorher 50 oder sogar 70 Jahre lang in großen Stückzahlen gemeinnützig gefördert und entwickelt worden war, zu privatisieren. Nun konnte man ihn, von seinen sozial- und finanzpolitischen Regulationen befreit, auf den Immobilienmärkten handeln. Das hieß selbstverständlich, ihn zu höheren Preisen als den bisher üblichen zu verkaufen. Dazu war auch noch die Steuerfreiheit bei der Veräußerung von inländischen Kapitalgesellschaften gekommen, die eine nicht unwesentliche Hürde für die Privatisierung gemeinnütziger Wohnungen von Unternehmen und öffentlichen Körperschaften beiseite räumte. Auch hatte es sich bald in der Branche herumgesprochen, dass die deutschen Landesregierungen unter bestimmten Umständen Befreiung von der Grunderwerbsteuer gewährten. Dazu muss bei immobilienhaltenden Gesellschaften nur der Verkauf als Share Deal, bei dem weniger als 95% der Anteile an die Käufer übergehen, organisiert werden (Seite 10). Die Gemeinden und der Bund drückten den Ländern die mit Share Deals verbundenen Steuerausfälle aufs Auge, die Länder nahmen sie in Kauf, um große Wohnungsunternehmen im Land zu erhalten. Der Neoliberalismus war sowieso mittlerweile Staatsraison geworden.

Privatisierungswelle 1990 bis 2016

Die Bundesregierung und das Land Berlin waren unter den Vorreitern bei der Privatisierung von Wohnungsbeständen. Im Jahr 1998 wurde die Berliner Gehag teilprivatisiert. 1999 verkaufte die Hoechst Chemie ihre 9.099 Werkswohnungen an die Deutsche Wohnen AG. Im Jahr 2000 privatisierte der Bund die bis dahin gemeinnützige Gesellschaft für die Wohnungsbestände der Bahn mit bemerkenswerten 35.922 Wohnungen in einem Share Deal. Ein angelsächsischer Fonds für Geldanlagen bekam den Zuschlag, der unter dem Namen Deutsche Annington ein Portfolio für Anlagen in deutschen Wohnungsimmobiliensfirmen aufzubauen begonnen hatte. Diese Deals fand damals kaum jemand so richtig spannend.

In schnellem Takt kam es in den folgenden 16 Jahren in großem Umfang zu Privatisierungen von ehemals öffentlichem und gemeinnützigem Wohnungsbesitz. Einige Kommunen und die Bundesländer Hessen, Bremen, Schleswig Holstein, Niedersachsen, Sachsen und Berlin privatisierten ganz oder teilweise ihr Wohnungseigentum auf dem internationalen Finanzmarkt an Private-Equity-Fonds wie Promontoria Holding, Akelius Residential (Seite 16), Grand City Properties und andere. Bei umfangreichen Verkäufen bildeten sich Bieterkonsortien. Ein Bieterkonsortium von Morgan Stanley und der Corpus Gruppe kaufte die Wohnungen der Thyssen AG, ein Bieterkonsortium von Whitehall Funds der amerikanischen Investmentbank Goldman Sachs und Cerberus kaufte 2004 die Berliner GSW. Die Wohnungsgesellschaft des Landes NRW



Foto: Privat

Dr. Sebastian Müller war bis zu seiner Pensionierung 2006 Dozent für Stadtsoziologie an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund. Seine Forschungstätigkeit führt er fort mit Schwerpunkt auf aktuellen Strukturbrüchen von Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft in Deutschland (www.planungspolitik-forschung.de).



Die Konzentration von börsennotierten Wohnungsunternehmen auf große Städte, in Berlin allen voran die Deutsche Wohnen mit 107.000 Mietwohnungen, verschafft den Immobilien-Aktiengesellschaften zunehmend Einfluss auf regionale Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik. Foto: Peter Homann

wurde 2008 durch eine CDU-Landesregierung ebenfalls an den Whitehall Funds veräußert. Im Zeitraum zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2005 vergrößerte sich der Sektor der vom internationalen Finanzmarkt gesteuerten Wohnungen in Deutschland von 26.000 auf 893.000 Wohneinheiten. Während der Anteil der angelsächsischen Private-Equity-Unternehmen bei den großen Wohnungsverkäufen (über 5.000 Wohnungen) in den Anfangsjahren der Privatisierungswelle von 1999 bis 2003 bei 18% lag, stieg ihr Anteil im Zeitraum von 2004 bis 2007 auf 69%.

Es ist also noch nicht einmal 20 Jahre her, dass es unter Börsianern in Mode kam, Geld in deutschen Wohnimmobilien-gesellschaften anzulegen. Im Jahr 2005 war der Handel auf den deutschen Wohnungsmärkten bereits in vollem Gang (Mieter-Echo Nr. 310/ Juni 2005: „Monopoly – Vom öffentlichen Wohnungsbestand zum Immobilienfonds“). Der deutsche Wohnungsmarkt galt nun als ein aussichtsreiches Anlagenfeld und schaffte es locker in den Fokus ausländischer Finanzinvestoren, die angesichts einer weltweiten Hauspreis-inflation auf einen Nachholeffekt am deutschen Wohnimmobilienmarkt spekulierten.

Wohnungskonzern Vonovia entsteht aus dem Finanzmarkt

Im Jahr 2006 hatte die Deutsche Annington 137.000 Wohnungen des Energieriesen E.on für 7,1 Milliarden Euro aufgekauft und wurde damit zur größten privatwirtschaftlichen Wohnungsgesellschaft in Deutschland. Wie Bund und Länder ging auch E.on den Private-Equity-Weg in das internationale Finanzkapital. Das Finanzmanagement von E.on suchte und fand die angelsächsischen Fonds der Terra Firma dafür, die das erforderliche Kreditvolumen für diesen Wohnungskauf zusammen brachten, verbrieften und zahlten. Das Geschäftsmodell, nach dem die E.on-Annington-Connection Kredit im Finanzmarkt aufnahm, um Wohnungen in Deutschland zu kau-

fen, blieb seitdem im Großen und Ganzen unverändert. Hausbanken gründeten dafür Gesellschaften, nicht selten in Steueroasen und meistens im internationalen Außerbanken-Sektor, die Kapitalanleger suchten und fanden, die gegen ordentliche Zinsen Kapital für den Kauf auszuleihen bereit waren und in sogenannten Private-Equity-Fonds zusammen agierten. Erst mit den Übergängen in deutsche Aktiengesellschaften änderten sich die Geschäftsmodelle etwas.

Die Deutsche Annington hatte ihre elfjährige Vorgeschichte als private-equity-kontrolliertes Unternehmen hinter sich, als 2013 ihr Börsengang gelang. Sie hatte elf Jahre Erfahrung im Umgang mit internationalen Finanzmärkten sowie mit dem außerbanklichen Handel von Krediten und den Kreditverbriefungen, die die finanzielle Basis ihrer Existenz als Private-Equity-Unternehmen geliefert hatten. In engem Zusammenhang mit dem Börsengang gelang der Deutsche Annington eine Kapitalerhöhung von 400 Millionen Euro und kurz danach die Ablösung aller ihrer früheren Verbriefungen durch ungesicherte Anleiheemissionen in den USA und Europa im Umfang von

Deutsche Annington/ Vonovia

2001	Deutsche Annington wird erstmals tätig und erwirbt 11 (von 18) Eisenbahnerwohnungsbaugesellschaften des Bundes mit rund 65.000 Wohnungen
2005	Durch die Übernahme der Viterra AG von E.on mit 137.000 Wohnungen wird die Deutsche Annington zum größten Wohnungsunternehmen Deutschlands
2013	Börsengang
2014	Terra Firma Capital Partners zieht sich als Großanteilseigner zurück
2015	Übernahme der im Jahr 2004 an Fortress privatisierten Gagfah mit 144.000 Wohnungen, anschließend Umbenennung in Vonovia



Unter starken Beeinträchtigungen leiden die Mieter/innen in der Mickestraße im Lettekiez durch Vonovias rücksichtslose Baumaßnahmen. Viele Bäder in den Wohnungen sind außer Betrieb. Deshalb befindet sich im Hof ein Toilettencontainer, allerdings ohne Licht, sodass er nachts nur mit Taschenlampe aufgesucht werden kann. Foto: Matthias Coers

1,24 Milliarden Euro. Das war viel Geld. Mit diesem Geld finanzierte sie 2014/2015 eigene große Einkäufe, sogenannte Übernahmen wie die der Gagfah- oder Conwert-Wohnungen und Beteiligungen in der Höhe von 3,01 Milliarden Euro. Diese Milliarden steckte die Deutsche Annington/Vonovia in die Finanzierung ihres Kapitalstocks und die Dividenden ihrer Aktionäre und nicht in Bestandsinvestitionen, die sicher für die Mieter/innen dringend gewesen wären. Ein halbes Jahr nach der im März 2015 erfolgten Übernahme der Gagfah benannte sich die Deutsche Annington zu Vonovia Immobilien SE um, um das mit der Firma Deutsche Annington verbundene Negativeimage abzulegen.

Zur Geschichte der Vonovia gehört auch, dass sie das Unternehmen und ihre Wohnungsverwaltung nach Erfolgskriterien und Kennziffern der Finanzmarktbranche umorganisierte und den Wert des Unternehmens seit 2014 nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften (International Financial Reporting Standards – IFRS) und mit Fair-Value-Konzept bilanzierte. Stille Reserven werden nach IFRS weitgehend vermieden. Diese Bilanzierung führt bislang zu unglaublich hohen jährlichen Buchgewinnen, die als Dividenden an die Aktionäre auf die Aktien ausgeschüttet werden konnten, was eben auch Zweck der Fair-Value-Bewertung war. 2015 betrugen die Buchgewinne 1,3 Milliarden Euro, im Jahr 2016 waren es bereits 3,3 Milliarden Euro. So etwas will erst einmal erwirtschaftet sein.

Mieterhöhungen, Vernachlässigung, Kündigungen – Preuswald ist überall

Als 2007 die Deutsche Annington von der Newton International Estate die Wohnungen im Aachener Stadtteil Preuswald kaufte, stand es schon nicht so prächtig um die früher vorbildliche Mischung von Eigenheimen und 625 Mietwohnungen in Hochhäusern. Die Deutsche Annington tat aber auch nichts daran und das Ergebnis waren die geerbten und üblichen Vernachlässigungen in einer 1960er-Jahre-Siedlung. Wo früher Spielplätze waren, gab es Gestrüpp und Müll in Massen, Fassaden waren grün bemoozt, Gärten vernachlässigt und die Energiekosten unerträglich hoch. Die Mieten stiegen trotzdem bei jedem Mieterwechsel. Den früheren Hausmeistern wurde auch in Preuswald gekündigt. Sie hatten mieter- und ortsnahe für die Bewohner/innen gearbeitet und waren direkt per Telefon erreichbar gewesen, um kleine alltägliche Reparaturen durchzuführen wie den Austausch von nicht mehr funktionsfähigen Glühbirnen in Treppenhäusern oder das Reparieren von Tür- oder Fensterschlössern. Nun wurde stattdessen das zentrale Call-Center der Vonovia eingerichtet, bei dem die gesamte Kommunikation mit der Mieterschaft anlandete, das Aufträge von Mieter/innen entgegennahm oder auch nicht. So genau wusste man das nie. Vielleicht kam dann jemand, den Vonovia einen Objektbetreuer nannte, der Mängelanzeigen nach To-Do-Listen der Vonovia aufnahm und diese weitergab an mobile Service-Teams, die für mehrere Immobilien zuständig waren und ihre Arbeit nach dem Arbeitsanfall für das gesamte Serviceteam einteilten. Das führte regelmäßig zu Verzögerungen und Verspätungen und – nicht zu vergessen – zu Kostenexplosionen bei den Betriebskostenabrechnungen, die weder für die Mieterschaft noch für die Mietervereine nachvollziehbar waren. Dazu kamen noch regelmäßige Erhöhungen der Mieten auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete. Wer die Erhöhung nicht zahlen wollte oder konnte, musste mit einem Prozess rechnen.

Vonovia-Geschäftsführer Klaus Freiberg verkündigte 2013 für Preuswald Besserung. Aber zunächst tat sich nichts. Das Ladenzentrum blieb verödet und in den Kellerabgängen verrottete Laub. Auf politischen Druck des Oberbürgermeisters tat sich dann ein wenig, später mithilfe des Landes NRW etwas mehr. Heute strahlen die Fassaden der Hochhäuser wieder glänzend weiß. Der Müll ist von den öffentlichen Flächen weg. Die 2008 gegründete Initiative Preuswald kümmert sich um vieles. Das alte Schwimmbad in einem der Hochhäuser, für die vielen Senior/innen und Kinder im Viertel eine große Wohltat, konnte nach einer Sanierung 2014 wieder eröffnet werden. Aber Ende 2016 musste es wieder schließen. Und selbstverständlich sind die Mieten gestiegen. Dagegen lässt sich wenig machen. Die Mietpreisbremse zieht nicht, nicht in Aachen, nirgendwo.

So wie Preuswald ergeht es mehr oder weniger allen Wohnungsbeständen der Vonovia. Ist das nicht wie ein Krieg für den Profit der Aktionäre und gegen die ärmeren Schichten der Bevölkerung, die die Wohnungen der Vonovia mieten? Wer ist es denn, der in den einfacheren Beständen und kleineren Grundrissen ehemaliger Werkwohnungen oder früher öffentlich geförderter Wohnungen wohnte und wohnt? Es sind vor allem die Mieter/innen mit eher unterdurchschnittlichen Einkommen. In Dortmund lebten in den Wohnungsbeständen von internationalen Investoren im Jahr 2006 zwischen 21% und 64% Transferleistungsbeziehende. Die Sorgen und Proteste dieser Mieter/innen haben die Wohnungsfrage zurück auf die politische Tagesordnung gebracht. ●

Lehrstück NKZ

Neues Kreuzberger Zentrum endlich in öffentlicher Hand

Von Michael Klockmann

Das Paradebeispiel für Kahlschlagsanierung und autogerechte Stadtplanung, das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ), konnte im April im Bieterverfahren für 56,5 Millionen Euro durch die städtische Gewobag übernommen werden.

Schockstarre herrschte im März für einige Tage am Kottbusser Tor, als bekannt wurde, dass das NKZ unter privaten Investoren versteigert wird und die astronomisch anmutenden Gebote für Mieter/innen und Gewerbetreibende nichts Gutes verhiessen. Ausgelöst hatte diese Krise nach Aussagen von Peter Ackermann, unter dessen Ägide sich das ambitionierte Megalo-Wohnregal in den letzten 15 Jahren stabilisieren konnte, die Investitionsbank Berlin (IBB), die gestundete Kredite in Höhe von 24,9 Millionen Euro fällig gestellt hatte. Die rund 500 Einzel-Kommanditisten, denen das NKZ gehörte, standen damit vor dem Problem, eine Hypothek abzulösen, die ihre ursprünglichen Einlagen ums Mehrfache überstieg. Hatten sie diese seinerzeit noch mit ihren zu zahlenden Steuern verrechnen können – das NKZ war als Abschreibungsobjekt konzipiert gewesen – mussten sie bereits zwei Jahre nach Fertigstellung, beim ersten Beinahe-Bankrott, zum ersten Mal real in die eigene Tasche greifen und nachschießen.

Die Gruppe um Gijora Padovicz, ein stadtweit bekannter Immobilienverwerter, hatte bereits damit begonnen, Anteile der NKZ-Kommanditgesellschaft zu erwerben. Er bot 53,5 Millionen Euro. Sein Gebot muss als entsprechend niedrig kalkuliert angesehen werden. Preise vom 20- bis 25-fachen des Jahresertrags werden an den aufgeheizten Immobilienmärkten deutscher Großstädte derzeit erzielt – eine Folge niedriger Zinsen und Ausdruck dessen, was im Branchenjargon als „Anlagenotstand“ bejammert wird. Etwa beim 18-fachen des Jahresertrags stieg Padovicz aus. Er wurde von einem bis dato völlig unbekannten Investor namens Juwelus GmbH um 4 Millionen übertrumpft. Bei diesem Gebot musste auch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag passen. Die Nagelprobe der Kommunalisierungspolitik des rot-rot-grünen Senats drohte zu misslingen.

Sanierung der Sanierung

Die Mieter/innen und Gewerbetreibenden scharten sich um ihren im Dezember 2016 neu gewählten Mieterrat und begannen mit Transparenten an den Fenstern und Kundgebungen den Protest. Bei der über den Verkauf entscheidenden Eigentümerversammlung konnten sie durchsetzen, dass Vertreter/innen des Mieterrats anwesend sein durften. Nach diesem entscheidenden Termin, die Juwelus bekam dabei tatsächlich den Zuschlag, senkte sich eine gespenstische Ruhe über die Szenerie. Drei Tage später konnte die meistbietende Juwelus ihre Zahlungsfähigkeit nicht nachweisen und die zweitplatzierte Gewo-



Das NKZ entstand als öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau und als Abschreibungsobjekt für Kapitalanleger. Von Beginn an war es wie auch seine Umgebung ein Dauersanierungsfall. Foto: Michael Klockmann

bag kam letztlich doch zum Zug. Die Kommunalisierung des NKZ war damit – wundersame Wendung – gerettet. Die NKZ-Kommanditisten teilen sich nun maximal 17,5 Millionen Euro aus dem Erlös. Der Löwenanteil des Kaufpreises aber wandert zur Schuldentilgung von der Gewobag zur IBB, bleibt also aus Sicht des Finanzsenators gewissermaßen „in der Familie“. Die Gewobag sieht sich allerdings auch einem dringenden Investitionsbedarf von 7 Millionen Euro gegenüber.

Dass mit diesem Kauf das Gebäude kommunalisiert wurde, stellt nicht mehr dar als ein spätes Eingeständnis. Das NKZ entstand als privatkapitalistisch organisierter, öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau und es war wesentlich diese Form der Organisation, die noch im chaotischen Bauprozess einen Dauersanierungsfall aus dem Gebäude machte – und aus der nahen Umgebung gleich mit.

Wohnungswirtschaftlich ist damit ein peinliches Kapitel Berliner Stadtbaupolitik geschlossen. In stadtpolitischer Hinsicht bleibt das NKZ ein Lehrstück dafür, welche verheerende Wirkung Entwürfe vom Reißbrett und von außen übergeholfene Strategien im Stadtraum entfalten können und wie wichtig die maßgebliche Beteiligung der Bewohner/innen und Akteur/innen vor Ort ist. Jede neu ins Geschehen eingreifende Akteurin, wie nun die Gewobag, ist gut beraten, diese Lehre zu beherzigen, damit die Sanierung der Sanierung am Kottbusser Tor erfolgreich weitergehen kann. ●

Immobilienkonzern statt Kreuzberger Mischung

Akelius richtet seine Deutschlandzentrale am Oranienplatz ein und strukturiert das gekaufte Haus um

Von Ralf Zimmer

Für Florian Schmidt (Bündnis90/Die Grünen), Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, ist es eine „Katastrophe“: Akelius, laut Selbstdarstellung die größte börsennotierte Immobiliengesellschaft Schwedens, hat für die Einrichtung ihrer neuen Deutschlandzentrale einen klassischen Kreuzberger Gewerbehof gekauft und gestaltet diesen um. Zunächst kündigte die Firma den Gewerbetreibenden und Ateliers im Hof. Dann begann sie mit Erfolg, Druck auf die Wohnungen im Vorderhaus auszuüben.

„Akelius hat ein Stück Kreuzberger Mischung zerstört“, fasst Schmidt zusammen. „Diese Hinterhöfe mit wohnortnahen Arbeitsplätzen in verschiedenen Gewerben sind genau das, was wir erhalten wollen.“ Der Baustadtrat spricht von der Adresse Erkelenzdamm 11-13, fast direkt am Oranienplatz. Dieses Gebäude wurde 2014 von Akelius gekauft und rasch teilweise entmietet. Im selben Jahr wurde Schmidt, der im Herbst 2016 Bezirksstadtrat wurde, Atelierbeauftragter des Senats. Sofort hatte er mit dem Fall zu tun, erinnert er sich.

In dem Gebäude seien damals rund 50 Personen von Kündigungen betroffen gewesen. Sie betrieben beispielsweise künstlerische Ateliers und Werkstätten oder eine Druckerei. Schmidt erreichte – unter anderem durch eine Protestaktion auf dem Oranienplatz – eine Zahlung von Akelius in Höhe von 50.000 Euro. Das Geld sollte den Gekündigten eine Perspektive an anderen Orten eröffnen. Ein Teil sei für die Umzüge abgerufen

Akelius besitzt laut Selbstdarstellung 50.000 Wohnungen in sechs Ländern, vor allem „in attraktiven Städten mit starkem Wachstum und Modernisierungspotenzial“, etwa Berlin, London, Paris, Stockholm und New York. Das Unternehmen gehört zu 90% der gleichnamigen wohltätigen Stiftung, die nach eigener Aussage die weltweit größte Spenderin für SOS-Kinderdörfer ist.

worden, der Rest warte noch auf eine sinnvolle Verwendung, erklärt Schmidt. Für die neuen Ateliers sei ein Friedhofsgrundstück an der Lilienthalstraße an der Grenze von Neukölln und Kreuzberg angepeilt. Schmidt hält Akelius diese freiwillige Zahlung zugute, meint aber: „So eine Firma gehört an den Potsdamer Platz oder ins Anschutz-Quartier in Friedrichshain.“ Knapp 250 Arbeitsplätze soll die neue Deutschlandzentrale umfassen, erklärt ein Akelius-Sprecher gegenüber dem Mieter-Echo. Andere Berliner Standorte würden damit zusammengefasst. Der Einzug soll im Spätsommer erfolgen.

Schlechter Ruf

Wer dann das Vorderhaus bezieht, sagt Akelius nicht. Dort gibt es ein halbes Dutzend Wohnungen, von denen vier bewohnt waren. Heute lebt da nur noch Imeke de Weldige. Sie berichtet, dass die anderen Mietparteien unter ihr unbekannten Umständen ausgezogen sind, gegen eine davon habe Akelius allerdings geklagt, was mit einem gerichtlichen Vergleich geendet habe. De Weldige soll ebenfalls gehen. Laut Akelius, so die Mieterin, passe ihre Wohnnutzung „nicht ins Sicherheitskonzept“. Die Fassade des Hauses wird umfangreich renoviert. Anfangs sei Akelius kooperativ gewesen, sagt de Weldige, aber seit Ende 2016 würden baustellenbedingte Beeinträchtigungen „nicht oder nur sehr spät beseitigt“.

Ähnliche Beschwerden wurden bereits 2013 aus Hamburg bekannt. Akelius kaufte sich in den letzten Jahren verstärkt in den deutschen Markt ein, gerade auch in Berlin (allein 2014 rund 2.000 Wohnungen), und hat sich mittlerweile mit hohen Mieten und schlechter Betreuung einen Namen gemacht. In Berlin erfuhr die Firma 2014 mediale Aufmerksamkeit, weil sie ein – früher kommunales – Wohnhaus für alte Menschen am Moabiters Hansa-Ufer gekauft hatte und es schicksanieren wollte. In der Kreuzberger Reichenberger Straße 52 schickte Akelius bald nach dem Hauskauf 2014 zwei Mietparteien haltlose Kündigungen wegen vermeintlicher Fehlbeträge auf dem Mietkonto. 2015 erhielten im selben Haus mehrere Haushalte Mieterhöhungsverlangen, die angeblich vom Mietspiegel gedeckt waren, was sich aber in der Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft als falsch herausstellte. Akelius konnte die Mieterhöhungen daher nicht durchsetzen.



Nach dem Kauf des typischen Kreuzberger Gewerbehofs Erkelenzdamm 11-13 inklusive einiger Mietwohnungen begann Akelius mit der Entmietung. Der Einzug der Deutschlandzentrale soll im Spätsommer erfolgen. Foto: Matthias Coers

Fantastisches Geschäftsmodell

Das Fantastic Foxhole Hostel im Reuterkiez eröffnete ohne Genehmigung – Anwohner/innen fühlen sich durch Partytourismus gestört

Von Jutta Blume

Ein kleines Schild vor der bunt bemalten Fassade der Weserstraße 207 in Neukölln deutet auf das Fantastic Foxhole Hostel hin. Ein Klingelschild sucht man vergeblich, stattdessen befindet sich am Hoftor ein Eingabefeld für einen Nummerncode. Einen Teil des Innenhofs nutzt das Hostel als Terrasse.

Ende März eröffnete das Hostel mit 33 Stockbett-Schlafplätzen in 4 Schlafsälen in einem ehemals zur gewerblichen Nutzung errichteten Hinterhaus. Vorderhaus und Seitenflügel wirken etwas vernachlässigt. Dort befinden sich Mietwohnungen, deren Bewohner/innen sich nicht unbedingt erfreut über die neuen Gäste im Hof zeigen, zumal auf der Straße ohnehin ständiger Partybetrieb herrscht. Dass sich der Betreiber Hagen Wittenborn anscheinend nicht einmal mit den rechtlichen Voraussetzungen für sein Hostel beschäftigt hat, sorgte bereits für scharfe Töne zwischen ihm und dem Bezirksamt Neukölln, dem er in einer Pressemitteilung vom 19. April vorwarf „wirtschaftsfeindlich und weltfremd“ zu reagieren. Für ein Hostel müsse eine Genehmigung als „Sonderbau“ beantragt werden, inklusive eines entsprechenden Brandschutznachweises, teilte das Bezirksamt am 20. April mit. Weil aber kein entsprechender Antrag vorlag, als Anfang April die ersten Gäste im *Fantastic Foxhole Hostel* übernachteten, untersagte das Bezirksamt den Betrieb. Anfang Mai trafen Bezirksamtsmitarbeiter/innen wiederum auf Übernachtungsgäste. Trotz Zwangsgelds und Ordnungswidrigkeitsverfahren will Wittenborn weitermachen. Auf dem Internetportal booking.com waren die Betten noch Anfang Juni buchbar. „Das Hostel ist nach wie vor in Betrieb“, bestätigt Carsten Müller von der Nachbarschaftsinitiative Weserstraße. Mitte Mai sei letztlich ein Antrag für die Hostelnutzung eingegan-

gen, so Bezirksbaustadtrat Jochen Biedermann (B90/Grüne), eine zeitnahe Bearbeitung würde angestrebt.

Keine Obergrenze für Hostels

Allein der Tatbestand, dass ein Kiez von Touristen überlaufen ist, reicht nicht aus, um neuen Herbergen eine Absage zu erteilen. „Es gibt nach dem Planungsrecht keine Möglichkeit zu sagen, dass eine gewisse Saturierung erreicht ist“, erklärt Biedermann. Anders sehe es bei den Schanklizenzen aus. Bei diesen können die Bezirksämter in Wohngebieten verbieten, was über die Versorgung der Wohnbevölkerung hinausgeht.

Eine Einwohneranfrage beim Bezirksamt hätte ergeben, dass ein Hostelbetrieb mit bis zu 35 Betten als „Fremdenheim“ eingestuft und genehmigt würde, meint Müller. Doch Baustadtrat Biedermann erklärt, letztlich müsse die konkrete Situation angeschaut werden, gesetzlich verankert sei diese Bettenzahl nicht. Eine Rolle spiele etwa, ob die Gäste über den Hof gehen müssten, um ihre Zimmer zu erreichen, ob ein Nachtportier sie zu später Stunde dorthin begleiten würde oder ob Partyheimkehrer eigenständig ins Hostel zurückkämen.

Dem Hauseigentümer Alexander Skora scheint hingegen wenig daran gelegen zu sein, die regulären Mieter/innen des Hauses vor Lärmbelästigungen durch die Touristen zu schützen. Ganz im Gegenteil: Am 8. Mai erhielten fünf Mietparteien, die sich gegen den Hostelbetrieb ausgesprochen hatten, fristlose Kündigungen. Als Kündigungsgründe wurden die Bedrohung anderer Mieter/innen, die Störung des nachbarschaftlichen Friedens und grob beleidigendes Verhalten angeführt. Die Rechtsanwält/innen der Betroffenen hielten die Schreiben zwar für unwirksam, so Carsten Müller, „aber die Drohkulisse vermittelt kein angenehmes Gefühl“. Auch in der Vergangenheit sei Skora bei Ruhestörungen durch den vormals im Haus ansässigen Club Fuchs & Elster nicht für die Interes-

sen der Wohnungsmieter/innen eingetreten. Die Nachbarschaftsinitiative vermutet, dass Skora selbst den Hostelbetrieb mitinitiiert hat. „Der Domaininhaber der Website des *Fantastic Foxhole Hostels* ist Alexander Skora“, sagt Müller. Skora ist außerdem Geschäftsführer der Firma Sleep Cheap Hotels Investment GmbH und betreibt das *HappyGoLucky-Hostel* am Stuttgarter Platz.



Das ohne Genehmigung eröffnete Fantastic Foxhole Hostel im Neuköllner Reuterkiez nutzt einen Teil des Hofes als Terrasse für seine Gäste.



Vom Hauseigentümer erhalten die Mieter/innen keinerlei Unterstützung wegen der Lärmbelästigungen durch die Hosteltouristen. Die Nachbarschaftsinitiative Weserstraße mutmaßt, dass der Hauseigentümer selbst den Hostelbetrieb mitinitiiert hat. Fotos: ME



Kunstmäzen sorgt für Verdrängung

Die Immobilienfirma des Milliardärs und Kunstfreunds Nicolas Berggruen wirft Kulturschaffende raus, auch sein Mitgesellschafter Samuel Czarny ist nicht zimperlich

Von Ralf Hutter

Es ist einer der Erfolge des mietenpolitischen Aktivismus, der Anfang des Jahres im östlichen Kreuzberg aufflamte: Der Buchladen Kisch & Co in der Oranienstraße darf bleiben. Doch „die Kuh ist noch nicht vom Eis“, wie Frank Martens bei der dritten „Kiezversammlung“ im Mai dieses Jahres im Konzertsaal SO36 die Lage bewertete. Martens ist Mitbetreiber des Buchladens. Der ist nun nach einer Protestkampagne für drei Jahre gesichert – vorher gab es 5-Jahres-Verträge. Die Betreiber bleiben misstrauisch, denn die Firma Nicolas Berggruen Immobilien GmbH, der das Haus gehört, macht auf sie nicht den Eindruck, als werde sie sich langfristig mit der Situation zufriedengeben.

Die fünf Menschen, die im Buchladen arbeiten, standen kurz vorm Ende, nachdem sie im Januar die Mitteilung erhielten, der Ende Mai auslaufende Vertrag werde nicht erneuert. Die GmbH hatte vorher eine Mieterhöhung von rund 16% auf 20 Euro/m² verlangt, Kisch & Co bot aber nur

eine Erhöhung auf 18 Euro/m² an. Daraufhin kam die Absage. Nach kurzer Zeit wurde bekannt, dass ein Brillenladen einen Mietvertrag über die Räumlichkeiten abgeschlossen hatte.

Die Eigentümer verteidigten ihr Vorgehen im März auf Anfrage so: „Obwohl wir seit Jahren regelmäßig von Maklern auf die wirtschaftlich deutlich höhere Vermietbarkeit des Ladens angesprochen wurden, haben wir der Buchhandlung Kisch & Co ein faires Angebot zur Verlängerung des Mietvertrags bis zum 31. Juli 2022 vorgelegt.“ Daraufhin habe der Buchladen „ausführlich“ erklärt, „dass Umsatzrückgänge im Buchhandel, angestiegener Wettbewerb und die Konkurrenz durch neu hinzugekommene Buchhandlungen in der Umgebung, Gentrifizierung und Touristisierung in der Oranienstraße, sowie die gesetzliche Preisbindung von Büchern ihm leider keine Möglichkeit bieten, auf unser faires Angebot einzugehen.“

Eine Immobilienfirma, die sich nett vorstellt, weil sie die Mieterhöhung nicht auf die nach eigener Aussage in der Umgebung üblichen 25 bis 35 Euro/m² treibt – das dürfte nicht ungewöhnlich sein. Allerdings gibt sich diese Firma ein anderes

Image. In ihrer Selbstdarstellung schreibt sie: „Immobilien sind für uns mehr als nur ein Investment. Architektur, Ästhetik und Kunst interessieren uns ebenso wie der ‚cashflow‘.“ Die „hohe Liquidität“ der Firma mache sie „frei von kurzfristigem Erfolgsdruck“. Teil der Firmenstrategie sei „die effiziente Zusammenarbeit mit den Mietern, nach deren Bedürfnissen maßgeschneiderte Lösungen angemessen umgesetzt werden“.

Berggruen: Umtriebiger Mäzen

Der Namensgeber der Firma, Nicolas Berggruen, ist zudem Vorsitzender des Förderkreises des Museum Berggruen Berlin e.V.. Die in dem Museum im Stadtteil Charlottenburg ausgestellte berühmte Gemäldesammlung hat sein Vater Heinz Berggruen Berlin vermacht. Der Sohn ist ebenfalls Kunstsammler und sagte 2008 dem Tagesspiegel, er habe bereits als Kind „ganz natürlich, ja selbstverständlich“ mit Kunst gelebt und er bewundere Kunst nun „instinktiv“. Ein halbes Jahr vorher hatte die Berliner Zeitung in einem Artikel über Berggruen resümiert, die Kunst habe ihn stets „fest im Griff“. Auch in wichtigen Museen in Los Angeles, London und New

York ist er aktiv. Dem Kreuzberger Künstlerhaus Bethanien stellte Berggruen laut Berliner Zeitung schon mal eine Zeit lang ein Haus mietfrei zur Verfügung. In jungen Jahren, nach Marx- und Anarchismus-Lektüre, wollte der spätere Gründer eines Hedgefonds sogar den Kapitalismus bekämpfen (MieterEcho Nr. 342/ August 2010). Heute hat er eine „wohltätige Stiftung“ und einen „Think Tank“, der „gute Politikgestaltung“ fördern will. Da ist es umso auffälliger, dass der Kunstfreund Nicolas Berggruen nicht nur einen Buchladen (der übrigens auch eine Ecke mit großen Kunstbänden umfasst) beseitigen wollte. Der Maler Reinhard Stangl verlor 2014 nach 30 Jahren sein Atelier in der Oranienstraße 185. Der Gewerbehof liegt fast schräg gegenüber von Kisch & Co und gehört ebenfalls Berggruens Immobilienfirma. Wie Stangl erging es damals noch einer Handvoll anderer Menschen mit Ateliers, berichtet der Maler – und für die habe sogar der Senat im Rahmen eines Förderprogramms einen Teil der Miete übernommen, was eine große Sicherheit für Vermieter bedeutet habe. Die Firma interessierte das offensichtlich nicht. „Wir sind alle rausgeworfen worden“, sagt Stangl. Ein Angebot zur Vertragsverlängerung sei ihnen nicht gemacht worden, als der Mietvertrag auslief.

Als er ein paar Monate später an seinem ehemaligen Atelier vorbeikam, habe er durch die Glastür gesehen, dass dort ein Start-up rund 30 vor Computern sitzende Leute in den Raum gepresst habe. Von anderen Mietern im Haus habe er gehört, dass diese Firma 21 Euro/m² zahlte – das Dreifache seiner ehemaligen Miete. Berggruen Immobilien sagte dazu bis Redaktionsschluss trotz zweier schriftlicher Anfragen nichts.

Reinhard Stangl hat sein Atelier nach Großbeeren verlegt, wohnt aber noch in einer anderen Ecke Kreuzbergs. „Die Oranienstraße hat sich verändert, die kleinen Läden gehen ein“, ist seine Erfahrung. „Bald gibt es nur noch Kneipen und Döner.“ Der 66-Jährige wundert sich, „dass die Verantwortlichen das erlauben“.

Czarny: Aktiver Immobilienverwerter Wohnungseigentümern ist so einiges erlaubt und Nicolas Berggruens Geschäftspartner Samuel Czarny nutzt das nicht nur aus, sondern geht allem Anschein nach auch mal darüber hinaus. Czarny ist seit 1994 für über ein Dutzend Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaften tätig gewesen. 2005 war er Mitgründer der Nicolas Berggruen Immobilien GmbH,



Großer Andrang herrschte auf der dritten Kiezversammlung im SO36 im Mai dieses Jahres. Der Protestkampagne ist es zu verdanken, dass der Buchladen Kisch & Co vom Vermieter Nicolas Berggruen Immobilien GmbH eine Vertragsverlängerung von drei Jahren erwirken konnte. Berggruen besitzt mehrere Altbauten und Gewerbehöfe in Kreuzberg. Fotos: Matthias Coers

die in weniger als zehn Jahren rund 100 Berliner Häuser kaufte. Laut Selbstdarstellung ist er für deren „Tagesgeschäft“ verantwortlich.

Czarny hat zudem zum 1. Oktober 2016 mittels des Unternehmens „Czarny & Schiff Taborstraße 4 GbR“, das der Firma den Namen gebende Haus im Kreuzberger Wrangelkiez gekauft. Bereits am 1. November beschwerten sich die rund 20 Mietparteien der Taborstraße 4 in einem Brief an den Bezirk über das „aggressive Verhalten“ des neuen Vermieters. Drohungen, erhöhte Mietforderungen, Rauschmiss des Ingenieurbüros im Ladenlokal und sogar eine nicht genehmigte Modernisierung der beiden Maisonette-Wohnungen im Seitenflügel samt saftigem Aufschlag bei deren Neuvermietung erlebte die Hausgemeinschaft (MieterEcho Nr. 386/ Februar 2017).

In einem Fall in Friedrichshain hat Czarnys Entmietungsdruck gerichtliche Unterstützung erhalten. In der Grünberger Straße hat die Firma „Czarny, Schiff, Süsskind, Rokeach GbR“ jüngst nach langem juristischem Tauziehen einen Mieter aus der Wohnung klagen können. Grund: Die Wohnung war mit Büchern, Zeitungen und anderen Gegenständen dermaßen zugestellt, dass es irgendwann der Hausverwaltung auffiel. Die Kündigungsklage hatte vor dem Amtsgericht keinen Erfolg, da die Richterin bei ihrer Wohnungsbegehung keine Gefährdung von Statik, Hygiene oder Brandschutz gegeben sah. Auf der Grundlage ihres schriftlichen Berichts

entschied dann aber die Richterin am Landgericht in der zweiten Instanz gegen- teilig. Sie warf dem Mieter, der eine andere Meldeadresse hat, die Zweckentfremdung der Wohnung als Lager vor und las aus dem Bericht ihrer Kollegin heraus, dass der Brandschutz erheblich beeinträchtigt sei. Revision ließ sie nicht zu. Am 2. März kam es zur Räumung (nachdem der erste Termin wegen einer Blockade durch solidarische Menschen gescheitert war). Die 34-Quadratmeter-Wohnung, die an der Ecke zur touristisch geprägten Simon-Dach-Straße liegt, wird zukünftig sicherlich viel mehr Miete als die bisherigen 154 Euro nettokalt abwerfen.

Auf die Frage, in welcher Beziehung die „Czarny & Schiff Taborstraße 4 GbR“ und die „Czarny, Schiff, Süsskind, Rokeach GbR“ zur „Nicolas Berggruen Holdings GmbH“ stehen, antwortet letztere, es gebe da „keine Geschäftsbeziehungen“.

Ein weiterer Schauplatz für die Vermietungspolitik von Berggruen Immobilien ist bereits bekannt: Einem Restaurant am Lausitzer Platz, ein paar Hundert Meter von Kisch & Co entfernt, hat die Firma eine Mieterhöhung in Aussicht gestellt. Dort stehen die Verhandlungen noch aus. Der Brillenhersteller Ace & Tate, der nach Bekanntwerden der Vorgeschichte Abstand davon nahm, in den Laden von Kisch & Co einzuziehen, musste übrigens für die Vertragsauflösung mit Berggruen eine Entschädigung bezahlen, möchte zu der Höhe aber nicht Stellung nehmen. ●

Kein Allheilmittel

Kommunales Vorkaufsrecht soll Mieter/innen vor Verdrängung schützen

Von Rainer Balcerowiak

Die nicht mehr ganz neue Berliner Landesregierung und einige Bezirke wollen verstärkt eines der wenigen rechtlichen Instrumente gegen die Verdrängung von Mieter/innen durch spekulative Hausverkäufe nutzen. Denn in Milieuschutzgebieten sieht das Baurecht ein Vorkaufsrecht der Kommune vor. Das Verfahren ist allerdings kompliziert, birgt erhebliche rechtliche Risiken und kostet vor allem viel Geld.

Zwar sieht § 24 Baugesetzbuch ein Vorkaufsrecht vor, koppelt dieses aber an ein nicht näher definiertes „Wohl der Allgemeinheit“ und formuliert zudem zahlreiche Ausschlussgründe. Juristisch umstritten ist vor allem der zugrunde zu legende Kaufpreis, der nach den Vorstellungen vieler Eigentümer deutlich über dem Verkehrswert liegen soll. Außerdem gilt für die Bezirke nach Bekanntwerden eines geplanten Verkaufs eine Frist von nur zwei Monaten, in denen sie dieses Recht wahr-

nehmen können. Und so gibt es bislang nur sehr wenige Versuche der Anwendung. In Tempelhof-Schöneberg sollte auf diese Weise der Verkauf von drei Häusern der bundeseigenen Liegenschaftsgesellschaft Bima im Karree Katzler-/Großgörschenstraße an einen Investor verhindert werden. Doch das Landgericht Berlin gab dem Einspruch der Bima im März 2017 statt. Die Senatsverwaltung prüft derzeit, ob sie gegen dieses Urteil in Berufung geht.

Vollzogen wurde das Vorkaufsrecht dagegen in zwei Kreuzberger Häusern, in der Glogauer Straße 3 und der Wrangelstraße 66, wo allerdings der Rechtsstreit um den zu entrichtenden Kaufpreis noch nicht abgeschlossen ist. Nicht weiter verfolgt wurden dagegen Pläne für den Erwerb der Wrangelstraße 21. Dort sei die Rechtslage „zu kompliziert gewesen“, so die Kreuzberger Abgeordnete und mietenpolitische Sprecherin der Grünen im Abgeordnetenhaus, Katrin Schmidberger, gegenüber dem MieterEcho. Derzeit läuft ein weiteres Verfahren für die Zossener Straße 48, das die Probleme mit diesem Instrument

exemplarisch deutlich macht. Denn dem Bezirk fehlt das Geld und Haushaltsmittel des Landes stehen noch nicht zur Verfügung. Zwar wird gemäß den Ankündigungen im Koalitionsvertrag über die Einrichtung eines entsprechenden Fonds debattiert, doch mit der Festlegung einer entsprechenden Summe ist vor den Verhandlungen zum nächsten Haushalt, die im Herbst beginnen werden, nicht zu rechnen. Schmidberger schwebt eine Summe im mittleren zweistelligen Millionenbereich vor. Ohnehin geht es dabei nicht um den tatsächlichen Ankauf von Häusern durch das Land, sondern um eine Art Zwischenfinanzierung für Dritte. Diese Dritten sollen in erster Linie – aber nicht zwingend – städtische Wohnungsbaugesellschaften sein.

Lange Rechtsstreitigkeiten

In der Zossener Straße 48 soll das Haus von der Stiftung „Nord-Süd-Brücken“ erworben werden und über einen Verein an die Mieter/innen im Erbbaurecht übertragen werden. Die Stiftung, die vor allem in entwicklungspolitischen Projekten engagiert ist, sieht im Investment nach eigenem Bekunden eine ethisch korrekte Kapitalanlage. Nach Vertragsabschluss bleibt dem Verein, der sich dem Mietshäuser Syndikat angeschlossen hat, ein Jahr Zeit, um durch entsprechende Privat- und Bankdarlehen den Kaufpreis in Höhe von 1,8 Millionen Euro für das Haus aufzubringen und an die Stiftung zurückzuzahlen, die zudem den jährlichen Erbbauzins für das Grundstück kassiert. Als Eigentümer des Hauses soll dann eine GmbH fungieren, die von den Mieter/innen, der Stiftung und dem Mietshäuser Syndikat getragen wird. Die Mieter/innen sollen den Kauf mittel- und langfristig durch entsprechende Aufschläge auf die Miete refinanzieren, genaue Zahlen liegen dazu aber noch nicht vor. Mehr als 8 Euro/m² nettokalt würde es aber für keine/n Mieter/in werden, betont die Vereinssprecherin Yvonne von Langsdorff. Durch entsprechende Verträge sollen ein späterer Verkauf und die Umwandlung in Eigentumswohnungen dauerhaft ausgeschlossen werden.



Auf der Veranstaltung der Berliner MieterGemeinschaft „Milieuschutz un-wirksam?!“ im Dezember 2016 berichteten Kristina Dietz und Joachim Knecht aus der Wrangelstraße 66, welche Voraussetzungen erforderlich waren, damit der Bezirk Kreuzberg das Vorkaufsrecht erfolgreich anwenden konnte. Foto: Matthias Coers



Um das Haus in der Zossener Straße 48 läuft ein Verfahren um das Vorkaufsrecht. Mit den roten Punkten in den Fenstern machen die Mieter/innen auf sich aufmerksam. Das Vorkaufsrecht soll zugunsten des Mietshäuser Syndikats ausgeübt werden. Während des Verfahrens wurde das Haus erneut verkauft.

Foto: Matthias Coers



Die Mieter/innen der Großgörschen- Ecke Katzlerstraße (IG GroKa) wehrten sich dagegen, dass die Bima (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) ihre Häuser zum Höchstgebot verkauft. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg übte als erster Bezirk Berlins das Vorkaufsrecht aus, doch Eigentümerin Bima klagt dagegen.

Foto: IG GroKa

Allerdings hängt das Projekt derzeit in der Schwebe, da der ursprüngliche Eigentümer Widerspruch gegen das geltend gemachte Vorkaufsrecht eingelegt hat und nach dessen Ablehnung voraussichtlich den Klageweg beschreiten wird. Während dieses Verfahren lief, wurde das Haus erneut verkauft, mit einem satten Aufpreis von 800.000 Euro an Finanzinvestoren aus Liechtenstein. Letztendlich werden die Gerichte entscheiden, ob diese Transaktionen Bestand haben.

Die Causa Zossener Straße 48 macht noch etwas anderes deutlich. Da die Bezirke und das Land die betroffenen Häuser nicht direkt übernehmen können und wollen, ist keineswegs garantiert, dass auf diese Weise dauerhaft preiswerter Wohnraum gesichert wird, denn bei der Übernahme durch eine GmbH handelt es sich um eine privatwirtschaftliche Konstruktion, die keinerlei politischer Kontrolle unterliegt. Außerdem sind derartige Modelle nur für eine eher betuchte Klientel praktikabel, denn viele Hausgemeinschaften wären kaum in der Lage, Eigen- und Fremdkapital in Höhe von knapp 2 Millionen Euro aufzutreiben, um den Hauskauf finanzieren zu können. Langsdorff macht im Gespräch auch klar, dass es den Mieter/innen in der Zossener Straße 48 nicht um ein „politisches Signal“ gehe. Man sei „weder links noch rechts“ und habe auch grundsätzlich nichts gegen Investoren, wolle sich aber nicht so einfach aus seinem Umfeld vertreiben lassen.

Ohnehin sind die Fälle, in denen das Bezirksamt interveniert, nur die Spitze des Eisbergs. Die meisten Hausverkäufe gehen auch in Milieuschutzgebieten relativ

reibungslos über die Bühne. Es reicht in der Regel aus, dass die neuen Besitzer eine Abwendungsvereinbarung unterzeichnen, die für 20 Jahre die Umwandlung in Einzeleigentum und kostentreibende Modernisierungen ausschließt. Längere Bindungen seien auf Grundlage des Baurechts nicht möglich, so Schmidberger.

Anfang Juni wurde noch ein weiterer Bezirk in Sachen Vorkaufsrecht aktiv. In Neukölln soll die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft Stadt und Land ein Haus mit zwölf Mietparteien in der Liberdastraße 10 im Reuterkiez für einen, wie es heißt, „niedrigen einstelligen Millionenbetrag“ erwerben. Auch in diesem Fall ist möglicherweise mit einem langen Rechtsstreit zu rechnen.

In Pankow gibt es derzeit ein Prüfverfahren für die Danziger Straße 55, die an den börsennotierten Immobilienkonzern Deutsche Wohnen verkauft wurde. Allerdings beträgt der Verkaufspreis 6 Millionen Euro und der Bezirk hat noch keinen Käufer gefunden, für den er das Vorkaufsrecht wahrnehmen könnte.

Aushebeln durch überhöhte Kaufpreise

Klar ist jedenfalls, dass das Vorkaufsrecht nur in wenigen Einzelfällen überhaupt wahrgenommen werden kann und zudem von Investorenseite versucht wird, es mit allen Mitteln auszuhebeln, vor allem durch bis ins Absurde nach oben getriebene Kaufpreise. Ob sich die von den Bezirken und dem Land angestrebten Ankäufe zum Verkehrswert juristisch durchsetzen lassen, ist zweifelhaft. Zwar sieht § 28 Bau-Gesetzbuch vor, dass für die Kommunen

ein Vorkaufsrecht zum Verkehrswert besteht, „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“. Doch das lässt viel Spielraum für Interpretationen. Außerdem findet bei solchen Verfahren auch eine „Rechtsgüterabwägung“ statt, da eine nachträgliche Herabsetzung des Verkaufspreises einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsrechte darstellt. Bislang ist nicht geklärt, ob und in welcher Größenordnung entsprechende Prozessrisiken vom Land Berlin abgesichert werden.

Dennoch wird das Vorkaufsrecht von einigen Politikern der rot-rot-grünen Koalition fast schon als so etwas wie der Königsweg gegen explodierende Mieten und Verdrängung angepriesen. So zeigte sich der für Wohnen und Mieten zuständige Bezirksstadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmid (Grüne), in einem Interview mit dem Sender RBB überzeugt, dass allein schon die Diskussion darüber, Investoren abschrecke, „die eine Immobilie entmieten wollen, um damit horrend Renditen erwirtschaften zu können“. Er habe auch gehört, „dass das in der Immobilienbranche in aller Munde ist und dass man um Friedrichshain-Kreuzberg einen Bogen macht“. In den Ohren vieler Kreuzberger Aktivist/innen, die sich an allen Ecken und Enden gegen drohende Verdrängung zur Wehr setzen müssen, klingt das vermutlich fast schon zynisch. Aber vielleicht glauben Schmidt und einige seiner Kollegen ja, dass lautes Pfeifen im Wald die erkennbare Konzeptions- und Mutlosigkeit des Berliner Senats in dieser Frage übertönen kann. ●

Wohnungsunternehmen ignoriert Bezirksverwaltung

Gesobau verweigert sich der Verordnungsmiete im Milieuschutzgebiet

Von Katharina Mayer

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gesobau will sich bei Modernisierungsmaßnahmen im Weddinger Sprengelkiez nicht an die im dortigen Milieuschutzgebiet festgesetzte Verordnungsmiete halten. Statt der Obergrenzen des gebietsspezifischen Mietspiegels, die zwischen 5 bis 6 Euro/m² liegen, hat die Gesobau eine durchschnittliche Miete von 6,50 Euro/m² angekündigt. Die auf dem Mietspiegel basierende Verordnungsmiete hat der Bezirk Mitte als erster Bezirk als „Prüfkriterium“ in das Genehmigungsverfahren für Modernisierungen implementiert.

Im November 2016 erhielten die Mieter/innen aus fünf Häusern der Gesobau im Sprengelkiez, der im Milieuschutzgebiet Sparrplatz liegt, Modernisierungsankündigungen. Die Gesobau will in den Häusern einen „zeitgemäßen Ausstattungsstandard“ herstellen, was zu rasanten Mietsteigerungen führt. Weil die durchschnittliche Mietbelastung im Kiez bereits bei über 40% liegt, sind Mietsteigerungen für viele Menschen nicht bezahlbar. Der Bezirk war dieser Anregung gefolgt und hatte einen gebietsspezifischen Miet-

spiegel mit Verordnungsmieten erstellt, der eine Begrenzung der modernisierungsbedingten Mietsteigerungen auf das spezifische Mietniveau der Nachbarschaft vorsieht (MieterEcho Nr. 387/April 2017). Verordnungsmieten stellen keine Mietobergrenzen dar, sondern dienen bei Modernisierungen als Prüfkriterien. Sie bieten eine Orientierungshilfe, wenn die Mieten nach einer Modernisierung über den Werten des gebietsspezifischen Mietspiegels liegen. In diesem Fall werden die Kosten der Maßnahmen überprüft. Daneben haben Vermieter die Möglichkeit, sich zur Einhaltung der Verordnungsmieten zu verpflichten. Dazu ist in dem Gebiet aber lediglich die Hälfte der Vermieter bereit, wie eine Anfrage in der Bezirksverordnetenversammlung ergab.

Möglichkeiten ausschöpfen

In zwei der betroffenen Häuser in der Sprengelstraße konnten Mieter/innen durch Versammlungen und Proteste eine Aufschiebung der Modernisierungsmaßnahmen um zwei Jahre erwirken. In den drei weiteren betroffenen Häusern in der Sparrstraße haben die Modernisierungsmaßnahmen jedoch bereits begonnen. Dort hat die Gesobau genügend Duldungserklärungen erhalten. Die Modernisie-

rungsmaßnahmen zur Anpassung an den zeitgemäßen Standard führen zu einer durchschnittlichen Mietsteigerung von 2,13 Euro/m². Daraus folgen Mietsteigerungen von 150 bis knapp 400 Euro im Monat. Die zukünftigen Mieten liegen damit weit über dem gebietsspezifischen Mietspiegel.

Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) hatte in einem Brief an die Mieter/innen versichert, die Gesobau müsse sich an die Mietobergrenze des gebietsspezifischen Mietspiegels halten. Die Gesobau hingegen widersprach dieser Zusage. Erschwerend kommt hinzu, dass Anträge auf soziale Härte von der Gesobau abgelehnt wurden. Durch die neue Kooperationsvereinbarung (siehe rechte Seite) zwischen Senat und städtischen Wohnungsbaugesellschaften müsste die Modernisierungsumlage jedoch auf 6% sinken. Des Weiteren können Kappungen auf 30% des Einkommens beantragt werden. Hierzu gelten die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein und die dazu geltenden Wohnflächengrenzen. Die Gesobau hat bereits angekündigt, die Modernisierungsankündigung entsprechend zu ändern.

Obwohl der Milieuschutz keinen sicheren Schutz vor Verdrängung darstellt, sollten die wenigen Möglichkeiten des Instruments ausgeschöpft werden. Das Wichtigste ist dabei, dass Mieter/innen Kenntnis davon haben, dass sie sich in einem Milieuschutzgebiet befinden und welche Auswirkungen dieses Instrument hat. Denn die Bezirksverwaltung ist darauf angewiesen, aus der Bewohnerschaft Informationen von möglicherweise nicht genehmigungsfähigen Modernisierungen zu erhalten, um gegen Verstöße gegen die Milieuschutzsatzungen vorzugehen. Inwieweit die Spielräume der Verordnungsmieten dabei tatsächlich genutzt werden, ist stark abhängig von den Zuständigen im Stadtplanungsamt, nach deren Ermessen die Anträge bewilligt werden. ●



Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gesobau versucht, in ihren Häusern im Milieuschutzgebiet Sprengelkiez im Wedding Mieten über der festgelegten Verordnungsmiete zu verlangen, und ignoriert dabei den Willen des Bezirks. Foto: Fridolin Freudenfett/Wikipedia

Kooperationsvereinbarung des Senats mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Im April dieses Jahres wurde zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften eine Kooperationsvereinbarung mit dem Titel „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ geschlossen. Diese enthält neben vielen Absichtserklärungen bezüglich Neubau und Ankauf von Wohnungen auch Regelungen zu Mieterhöhungen und zu Mietbelastungen für einzelne Haushalte. Zu bezweifeln ist, dass die Maßnahmen eine spürbare Auswirkung auf den Wohnungsmarkt haben, sicherlich aber werden sich einige Regelungen positiv auf die betroffenen Mieter/innen auswirken, und werden deshalb hier vorgestellt.

NEUVERMIETUNGEN

Die Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich, in Neubausprojekten ab dem 1. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50% der neuen Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte zu vergeben.

WIEDERVERMIETUNGEN

60% der Wiedervermietungen sollen WBS-berechtigten Haushalten maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden. Von diesen 60% sind 25% der Wohnungen besonderen Bedarfsgruppen wie Transferleistungsbeziehenden, Obdachlosen, Geflüchteten, Studierenden sowie Wohnungssuchenden mit vergleichbaren Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt vorbehalten. Die Wohnungsbaugesellschaften sollen gewährleisten, dass die Mietbelastung durch die Nettokaltmiete* des jeweiligen Haushalts nicht mehr als 30% des Haushaltseinkommens beträgt (siehe unten).

MIETERHÖHUNGEN IM BESTAND

Mieterhöhungen im Bestand sollen nicht mehr als 2% pro Jahr betragen. Möglich ist aber auch eine einmalige Mieterhöhung von 4% in zwei Jahren. Die durch den Mietspiegel gegebene Kappungsgrenze darf dabei selbstverständlich nicht überschritten werden, die Mieterhöhung wird außerdem dann begrenzt, wenn sie die Mietbelastung von 30% des Nettohaushaltseinkommens übersteigt (siehe unten).

WBS-Berechtigung

Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben grundsätzlich Haushalte, deren Einkommen die maßgebliche Berliner Einkommensgrenze nicht überschreitet.

Haushaltsgröße	Haushaltseinkommen pro Jahr
1-Personen-Haushalt	16.800 Euro
2-Personen-Haushalt	25.200 Euro
zuzüglich jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.740 Euro
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	700 Euro

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bietet auf ihrer Website die Möglichkeit zur detaillierten Überprüfung der WBS-Berechtigung:
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wbs/index.shtml

Vorschaltgesetz

Auf der Sitzung am 9. Mai beschloss der Senat die Erarbeitung eines sogenannten Vorschaltgesetzes. Dieses Gesetz soll einige der 2018 im Rahmen einer umfassenden Reform des sozialen Wohnungsbaus in Kraft tretenden Regelungen vorwegnehmen. Dazu gehört auch die generelle Umstellung der Bezugsgröße für den Mietzuschuss von Nettokaltmiete auf Bruttowarmmiete. Bis zum Redaktionsschluss war das Gesetz noch nicht verabschiedet. Die Redaktion geht aber davon aus, dass die Umstellung von Nettokaltmiete auf Bruttowarmmiete nicht nur für den sozialen Wohnungsbau, sondern auch für die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften verbindlich wird.

MIETERHÖHUNG BEI MODERNISIERUNGEN

Für alle Modernisierungen, die seit 1. November 2016 angekündigt wurden, gilt: Bei Modernisierungen darf die Nettokaltmiete* höchstens um 6% der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden und – das ist die zweite Kappungsgrenze – die Miete soll nach dieser Mieterhöhung nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Außerdem darf die Mietbelastung durch die Nettokaltmiete* des jeweiligen Haushalts von 30% nicht überschritten werden.

30%-GRENZE: MIETE IM VERHÄLTNISS ZUM EINKOMMEN

Auch ohne Veränderung durch eine Mieterhöhung besteht ein Anspruch auf Absenkung der Miete, wenn die Mietbelastung durch die Nettokaltmiete* 30% des Haushaltseinkommens übersteigt (Härtefall). In allen Fällen gelten die Angemessenheitsregeln des WBS.

Die Mieter/innen müssen jeweils selbst tätig werden. Die Wohnungsbaugesellschaften reduzieren die Miete nicht von allein. Ein Antrag bedarf keiner besonderen Form, ein einfacher Hinweis genügt. Allerdings müssen den Gesellschaften die entsprechenden Einkommensnachweise geliefert werden.

Die Prüfung der WBS-Berechtigung wird von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften selbst durchgeführt.

* Siehe Infokasten Vorschaltgesetz.

Weitere Informationen, Download der Kooperationsvereinbarung und Musterantrag zur Überprüfung/ Senkung der Kaltmiete:
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml>



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Schönheitsreparaturen

Von Rechtsanwältin
Doris Grunow-Strempel

Ich habe gehört, dass sich das Gesetz oder die Rechtsprechung geändert hat und ich unabhängig von der Vereinbarung im Mietvertrag die Wohnung nicht mehr renovieren muss. Ist das richtig?

Nein, das ist ein weit verbreiteter Irrtum. Zwar ist nach § 535 Absatz 1 Satz 1 BGB grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Hierzu gehört auch die Renovierung der Wohnung. Allerdings kann diese Verpflichtung durch eine Vereinbarung im Mietvertrag auf die Mieter/innen übertragen werden. Aber nicht jede

Vereinbarung im Mietvertrag, die Mieter/innen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, ist wirksam. Viele dieser Klauseln – also Vereinbarungen, die formularmäßig für eine Vielzahl von Mietverhältnissen gelten sollen – sind unwirksam. Hierzu gibt es eine Vielzahl von Gerichtsentscheidungen, insbesondere zu Fristen der Durchführung der Renovierungen, zur Farbwahl und zu vielem mehr. Manchmal entscheidet ein einziges Wort über Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Klausel. Lassen Sie sich deshalb vorsorglich beraten, bevor Sie Schönheitsreparaturen ausführen oder ablehnen.

In meinem Mietvertrag ist eine Klausel, wonach ich bei Beendigung des Mietverhältnisses eine anteilige Quote der Renovierungskosten zahlen muss, wenn ich nicht renoviere. Bin ich dazu verpflichtet?

Zu solchen sogenannten Abgeltungs- oder Quotenabgeltungsklauseln hat der Bundesgerichtshof (BGH) seine frühere Auffassung geändert. Seiner derzeitigen Rechtsprechung zufolge sind diese Vereinbarungen intransparent und benachteiligen Mieter/innen in der Regel unangemessen, da von ihnen verlangt wird, bereits bei Vertragsschluss Einschätzungen über eventuelle Kosten der Renovierung

zu treffen. Solche Einschätzungen wären rein hypothetisch. Derartige Klauseln sind daher unwirksam. Bisher ist keine Quotenklausel bekannt, die transparent genug und somit wirksam wäre.

Bei meinem Einzug war die Wohnung mit weiß gestrichener Raufasertapete tapeziert. Ich habe diese jetzt farbflich, teilweise mit buntem Graffiti und kräftigen Farben gestaltet. Anlässlich eines Wasserschadens hat der Vermieter dies gesehen und verlangt nun, dass ich die Wohnung innerhalb von vier Wochen wieder weiß streiche. Bin ich dazu verpflichtet?

Nein, Sie sind berechtigt, die Wohnung während der Dauer des Mietverhältnisses nach Ihren eigenen geschmacklichen Vorstellungen zu dekorieren. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen (zum Beispiel mangels wirksamer Klausel) vornehmen müsste. Allerdings sind Sie bei der Rückgabe der Wohnung verpflichtet, gegebenenfalls einzelne oder alle Arbeiten wieder zu beseitigen. Dies gilt immer dann, wenn die von Ihnen vorgenommenen Dekorationen Nachmieter/innen nicht zugemutet werden können und der Vermieter hohe Aufwendungen zur Beseitigung hätte. Dies ist zum Beispiel bei schwarz lackierten Fens-



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Doris Grunow-Strempel
berät in den Beratungsstellen Reinickendorf
und Tiergarten.

tern und Türen oder sonstigen ungewöhnlichen Farben der Fall. Die Wohnung muss also am Ende des Mietverhältnisses farblich neutral gestaltet sein, sodass die Wohnung ohne Weiteres neu vermietet werden kann. Die von Ihnen gewählte Gestaltung muss von einer Vielzahl von Mieter/innen akzeptiert werden und zu unterschiedlichen Einrichtungsstilen passen. Ist dies nicht der Fall, hat der Vermieter Ihnen gegenüber einen Schadensersatzanspruch, der unabhängig von der Wirksamkeit einer Vereinbarung/Klausel im Mietvertrag besteht.

Wann darf der Vermieter bei wirksamer Vereinbarung der Renovierungsklausel von mir verlangen, dass ich die Wohnung renoviere?

Bei dieser Frage geht es um die Fälligkeit von Renovierungen. Es ist zwischen der Durchführung von Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses und zum Ende des Mietverhältnisses zu unterscheiden. Hat der Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses Kenntnis erlangt, dass die Wohnung renovierungsbedürftig ist, kann er von Ihnen die Renovierung bereits während des laufenden Mietverhältnisses verlangen. Die Wohnung ist zum Beispiel renovierungsbedürftig, sobald aus objektiver Sicht Renovierungsbedarf besteht, zum Beispiel, wenn die Zimmerdecke stark angegraut, die Raufasertapete fleckig und verstaubt oder der Lack der Türen und Fenster stark vergilbt ist. Der Vermieter kann für die Durchführung der Renovierung eine angemessene Frist (in der Regel ein Monat) setzen. Wurde das Mietverhältnis gekündigt, haben Sie bis zum Ende des Mietverhältnisses Zeit, erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Der Vermieter verlangt von mir die Renovierung der Wohnung, obwohl im Mietvertrag die Klausel über die Durchführung von Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Darf er das?

Viele Klauseln in Mietverträgen zu Schönheitsreparaturen sind unwirksam, da sie die Mieter/innen unangemessen benachteiligen. In vielen Fällen versuchen allerdings die Vermieter, nach Beendigung des Mietverhältnisses die Renovierungsarbeiten dennoch von den Mieter/innen durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür einzufordern. Zur Beantwortung der Frage ist zwischen der Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch und übermäßigen Gebrauch zu unterscheiden. Handelt es sich um übliche Gebrauchsspuren im

Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs (zum Beispiel Staubschatten von Bildern und Möbeln an den Wänden), müssen Sie beim Auszug nicht renovieren. Haben Sie jedoch den vertragsgemäßen Gebrauch überschritten (zum Beispiel durch exzessives Rauchen, ungewöhnliche Farbwahl oder unsachgemäße Renovierung), kann der Vermieter die Beseitigung dieser Schäden bzw. die Kosten für deren Beseitigung verlangen.

Jeder Einzelfall ist gesondert zu beurteilen. Lebt zum Beispiel in einer Wohnung eine Familie mit kleinen Kindern, ist vorhersehbar, dass zumindest im Kinderzimmer die Tapete nach einiger Zeit Gebrauchsspuren wie zum Beispiel Malerei mit Buntstiften oder Filzstiften aufweist. Ein anderes Beispiel sind Ablagerungen auf Tapeten und Lack durch Rauchen, die bereits nach kurzer Zeit auftreten können. Im letzten Beispiel besteht allerdings die Schwierigkeit der Abgrenzung zum exzessiven Rauchen. Bei einem Rechtsstreit entscheidet das Gericht hierüber.

Muss ich bei Beendigung des Mietverhältnisses ein Abnahme-/Rückgabeprotokoll unterschreiben und welche rechtlichen Folgen ergeben sich daraus?

Nein, Sie sind grundsätzlich nicht verpflichtet, das vom Vermieter vorgegebene und ausgefüllte Protokoll zu unterschreiben. Vielmehr ist hierbei Vorsicht geboten, denn oft ist im Protokoll am Ende klein

und leicht übersehbar ein Satz enthalten, der die Mieter/innen verpflichtet, Renovierungen durchzuführen. Hierin wäre dann bei erfolgter Unterschrift ein Anerkenntnis zu sehen. Daher sollten Sie das Abnahmeprotokoll, bevor Sie es unterschreiben, sorgfältig durchlesen.

Hilfreich ist auch dieser Zusatz vor der Unterschrift: „Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zur Kenntnis genommen.“ Hiermit wird zum Ausdruck gebracht, dass eventuell vorhandene Mängel zur Kenntnis genommen, aber nicht als von Ihnen zu beheben anerkannt wurden.

Die Anfertigung eines Rückgabeprotokolls hat jedoch auch Vorteile, da dieses eine Bestandsaufnahme darstellt. Das heißt, es wird anlässlich der Rückgabe der Wohnung ein Protokoll erstellt, in dem eventuell vorhandene Schäden an der Mietsache, gegebenenfalls auch die zu deren Beseitigung Verpflichteten und noch zu erledigende Restarbeiten aufgeführt sind. Auch die Erfassung von Zählerständen erfolgt in der Regel im Abnahmeprotokoll.

Die Anfertigung des Rückgabeprotokolls hat für Sie als Mieter den Vorteil, dass der Vermieter in der Regel Mängel, die im Abnahmeprotokoll nicht vermerkt wurden, nicht mehr nachträglich geltend machen kann. Eine Ausnahme bilden nur verdeckte Mängel, die auch einem Fachmann nicht sofort aufgefallen wären.

Vor der Rückgabe der Wohnung sollten Sie in jedem Fall bei Tageslicht im Beisein



Viele Schönheitsreparaturklauseln sind nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam. Manchmal entscheidet ein einziges Wort über Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Klausel. Bevor Mieter/innen Schönheitsreparaturen ausführen oder ablehnen, sollten sie sich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen.



Wenn Mieter/innen eine unrenovierte Wohnung anmieten, sind sie in der Regel nur dann verpflichtet, die Wohnung zu renovieren, wenn der Vermieter dafür einen angemessenen Ausgleich leistet.

eines oder mehrerer Zeugen die Wohnung besichtigen und deren Zustand selbst protokollieren und gegebenenfalls Fotos fertigen.

Ich habe eine unrenovierte oder genauer gesagt renovierungsbedürftige Wohnung gemietet. Muss ich diese trotzdem renovieren, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde?

Grundsätzlich sind Sie in diesem Fall nur verpflichtet, die Wohnung zu renovieren, wenn der Vermieter dafür einen angemessenen Ausgleich (siehe unten) geleistet hat. Anderenfalls ist die Renovierungsklausel im Mietvertrag nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam.

Im Zusammenhang mit dieser Frage sind zwei Punkte zu klären: Zum einen die Frage, inwiefern die Wohnung renovierungsbedürftig war und zum anderen die Frage, was ein angemessener Ausgleich bei nicht renovierter bzw. renovierungsbedürftiger Wohnung ist.

Eine Wohnung ist bereits dann unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig, wenn Gebrauchsspuren von Vermieter/innen zu sehen sind. Diese müssen nicht übermäßig stark sein, aber die Wohnung muss insge-

samt einen renovierungsbedürftigen Eindruck machen. Hierfür ist nicht erforderlich, dass die Wohnung völlig abgewohnt ist. Schattierte Stellen an Tapeten von Möbeln der Vermieter/innen sind dagegen erheblich und bedeuten Renovierungsbedürftigkeit, selbst wenn sie nicht in jedem Zimmer vorhanden sind. Ebenfalls ist Renovierungsbedürftigkeit laut Rechtsprechung gegeben, wenn die Fenster bei Übergabe der Wohnung nicht frisch gestrichen sind und nicht nur geringfügige Lackabplatzungen aufweisen.

Leichte Gebrauchsspuren in der Wohnung, die unerheblich sind, zum Beispiel kleine Lackabplatzungen oder wenige kleine nicht haftende Stellen der frisch geklebten Tapete zählen, wenn diese nicht sofort auffallen, nicht dazu.

Auch der Zeitpunkt, wann die letzte Renovierung der Wohnung durchgeführt wurde, kann ein Indiz für die Renovierungsbedürftigkeit sein. Liegt dieser nur einige Monate zurück, dürfte die Wohnung nicht als unrenoviert oder renovierungsbedürftig gelten.

Um Streitigkeiten am Ende des Mietverhältnisses zu vermeiden, sollten Sie bei Vertragsbeginn den Zustand der Wohnung detailliert und beweissicher dokumentieren. Denn bei einem Rechtsstreit müssen Sie die Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung bei Vertragsbeginn beweisen. Fertigen Sie zu Beginn des Mietverhältnisses ein Übergabeprotokoll, in dem der Zustand der Wohnung festgehalten wird und lassen Sie dieses vom Vermieter unterzeichnen. Bestehen Sie darauf, die Renovierungsbedürftigkeit und alle Mängel aufzunehmen. Weigert sich der Vermieter, sollten Sie zu Beginn des Mietverhältnisses mit einem oder mehreren neutralen Zeugen die Wohnung begehen und selbst ein Zustandsprotokoll und mit Datum versehene Fotos anfertigen. Das mit Datum versehene Protokoll lassen Sie von den Zeugen unterschreiben.

Wenn die Wohnung bei Übergabe unrenoviert oder renovierungsbedürftig war, kann eine formularmäßige Vereinbarung im Mietvertrag wirksam sein, wenn der Vermieter einen angemessenen Ausgleich für die Durchführung der Anfangsrenovierung zahlt. In der Regel wird als Ausgleich ein Mietsnachlass gewährt. Ob der Ausgleich angemessen ist, richtet sich nach dem Zustand der Wohnung und den vorzunehmenden Renovierungen. Je stärker die Wohnung abgenutzt und abgewohnt ist, desto höher muss der Ausgleich sein. Anhaltspunkte für die Höhe können zum einen die Kosten einer Malerfirma oder

aber auch die Kosten für Eigenleistungen der Mieter/innen sein. Dabei gibt es keine festen Maßstäbe, sondern es kommt auf den Einzelfall an. Der Vermieter muss im Streitfall darlegen und beweisen, dass die Ausgleichsleistung angemessen war. Auch deshalb ist es wichtig, den Zustand der Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses festzuhalten.

Wir haben das Mietverhältnis zum 31. Oktober 2016 gekündigt, die Wohnung wurde im Einverständnis mit dem Vermieter allerdings erst am 31. Januar 2017 zurückgegeben, da wir die neue Wohnung noch nicht beziehen konnten. Der Vermieter verlangt jetzt die Renovierung der Wohnung. Zu Recht?

Sie fragen nach der Verjährung. Der Anspruch auf Ausführung der Schönheitsreparaturen und auch ein diesbezüglicher Schadensersatzanspruch verjähren gemäß § 548 Absatz 1 BGB innerhalb von sechs Monaten nach der Rückgabe der Wohnung. In Ihrem Fall beginnt daher die Verjährungsfrist am 31. Januar 2017. Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses kommt es nicht an.

Zu beachten ist auch, dass der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses, also bei verspäteter Rückgabe der Wohnung, unter Umständen weitere Ansprüche hat. Neben einem ortsüblichen Entgelt für die Zeit der Nutzung der Wohnung kann er zum Beispiel zusätzlich Mietausfall wegen verspäteter Neuvermietung verlangen. Erforderlich ist jedoch, dass die Mieter/innen die verspätete Rückgabe verschuldet hat und der Vermieter den Schaden nachweisen kann. Da Sie im Einverständnis mit dem Vermieter die Wohnung nach dem Ende des Mietverhältnisses fortgesetzt haben, dürfte davon auszugehen sein, dass Ansprüche wegen entgangener Miete nicht durchgreifen würden. ●

Schönheitsreparaturen waren bereits Thema der Fragen und Antworten im MieterEcho Nr. 373/ März 2015. Bisher veröffentlichte Fragen und Antworten stehen auf unserer Website unter www.bmgev.de/mietrecht/fragen-und-antworten.html.

Weitere Informationen zu Schönheitsreparaturen finden Sie in unserer mietrechtlichen Infoschrift „Schönheitsreparaturen“ unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html oder siehe Seite 2.

Unsere Mitgliedern empfehlen wir bezüglich Schönheitsreparaturen, nichts ohne vorherige Beratung zu unterschreiben und rechtzeitig mit dem Mietvertrag und allen sonstigen Schreiben eine Beratungsstelle aufzusuchen. Bei Fragen zu Schönheitsreparaturen muss immer der gesamte Mietvertrag unter der Berücksichtigung der geltenden Rechtslage geprüft werden. Vergessen Sie bitte nicht den Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg).

BGH
Urteil vom 14.12.2016
AZ: VIII ZR 232/15

Eigenbedarfskündigung und Verletzung der Anbietspflicht

Eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts kann sich in entsprechender Anwendung des § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen.

a) Der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter hat im Rahmen seiner vertraglichen Rücksichtnahmepflicht dem Mieter eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern sich diese im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet.

b) Die Verletzung dieser Anbietspflicht hat jedoch nicht zur Folge, dass die berechtigt ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nachträglich rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam wird. Sie zieht lediglich einen Anspruch auf Schadensersatz in Geld nach sich (insoweit Aufgabe der bisherigen Senatsrechtsprechung; zuletzt Urteil vom 21. Dezember 2011 – VIII ZR 166/11).

Ein Mehrfamilienhaus in München wurde im Jahr 1991 an eine „Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)“, bestehend aus vier Personen, verkauft. Diese kündigte einer seit 1985 in einer 166 qm großen 5-Zimmer-Wohnung des Hauses wohnenden Mieterin am 30. September 2013 zum 3. Juni 2014 mit der Begründung, die Wohnung werde für die Tochter eines der Gesellschafter und deren Familie benötigt. Eine seit April 2014 leer stehende 76 qm große 2-Zimmer-Wohnung im gleichen Haus bot sie der Mieterin nicht an. Die Räumungsklage des Vermieters hatte vor dem Amtsgericht München keinen Erfolg, das Landgericht München wies die Berufung des Vermieters zurück. Der Bundesgerichtshof hob dieses Urteil jedoch auf. Er stellte in seiner umfangreichen Begründung gegen das Landgericht München klar, dass er an seiner bisherigen langjährigen Rechtsprechung festhalte, wonach eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter (oder dessen Angehörigen) kündigen könne.

Beachtenswert ist aber die Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Anbietspflicht bezüglich frei werdender Wohnungen im gleichen Haus. Der Bundesgerichtshof hat die bisher von ihm vertretene Auffassung, ein Verstoß gegen die Anbietspflicht mache die Kündigung selbst „rechtsmissbräuchlich“ und damit unwirksam, mit diesem Urteil explizit revidiert. Zwar müsse ein Vermie-



Eine Eigenbedarfskündigung bedeutet oft Auszug. Versäumen Vermieter, eine vergleichbare freie Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage anzubieten, wird die Eigenbedarfskündigung nicht (mehr) nachträglich unwirksam, sondern führt lediglich zu Schadensersatzanspruch in Geld. Foto: Matthias Coers

ter dem von ihm gekündigten Mieter eine während der Kündigungsfrist im gleichen Haus oder in der gleichen Wohnanlage freiwerdende vergleichbare Wohnung anbieten. Unterlasse er das, führe dies aber nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung. Anders als beispielsweise bei einem nur vorgetäuschten Eigenbedarf stünde das Fehlverhalten des Vermieters hier nämlich nicht im Zusammenhang mit der Kündigung selbst. Die Kündigung könne durch dieses spätere Fehlverhalten auch nicht rückwirkend unwirksam werden, denn der Eigenbedarf bestehe nach wie vor unverändert fort. Die Anbietspflicht beziehe sich ja nicht auf das gekündigte Mietverhältnis, sondern auf die Zurverfügungstellung einer anderen Wohnung. Die Verletzung der Anbietspflicht könne daher lediglich Schadensersatzansprüche des ausziehenden Mieters auslösen. Der Bundesgerichtshof ließ hier offen, ob eine 76 qm große 2-Zimmer-Wohnung mit einer 166 qm großen 5-Zimmer-Wohnung „vergleichbar“ ist und ob der Vermieter eine solche Wohnung dementsprechend überhaupt hätte anbieten müssen.

BGH
Urteil vom 25.01.2017
AZ: VIII ZR 249/15

Betriebskostenabrechnung bei einer vermieteten Eigentumswohnung

a) Der Vermieter einer Eigentumswohnung hat über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB abzurechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Absatz 5 WEG über die Jahresabrechnung (§ 28

Absatz 3 WEG) des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht vorliegt. Ein solcher Beschluss ist keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Absatz 3 BGB.

b) Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist als solcher nicht Erfüllungsgehilfe des Wohnungseigentümers nach § 278 BGB in Bezug auf dessen mietvertragliche Pflichten hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten.

c) Für die nach § 556 Absatz 3 Satz 3 Halbsatz 2 BGB mögliche Entlastung des Vermieters hinsichtlich einer von ihm nicht fristgerecht vorgenommenen Betriebskostenabrechnung hat dieser konkret darzulegen, welche Bemühungen er unternommen hat, um eine rechtzeitige Abrechnung sicherzustellen.

Der Vermieter einer Eigentumswohnung übersandte seiner Mieterin die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010, 2011 und 2012 erst mit Schreiben vom 7. Dezember 2013. Alle drei Abrechnungen endeten mit Nachzahlungsforderungen des Vermieters. Er vertrat die Auffassung, er habe die Abrechnungen für 2010 und 2011 nicht rechtzeitig innerhalb der gesetzlichen Jahresfrist erstellen können, da die damalige Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft für diese Zeiträume keine ordnungsgemäßen Wohngeld-Abrechnungen erstellt habe. Die deshalb ab Anfang 2013 neu eingesetzte und mit der Erstellung der Abrechnungen beauftragte Verwaltung habe diese der Wohnungseigentümergeinschaft im November 2013 vorgelegt. Seine Klage auf Zahlung der Betriebskostennachforderungen hatte auch in letzter Instanz keinen Erfolg. Der BGH stellte in seinem Urteil klar, dass die gesetzliche Ausschlussfrist des § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB, wonach der Vermieter einer Mietwohnung dem Mieter über vereinbarte Betriebskostenvorschüs-

se spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende der Abrechnungsfrist eine Abrechnung zu erteilen hat, ohne Einschränkung auch für Vermieter einer Eigentumswohnung gilt. Die im Mietvertrag enthaltene handschriftliche Ergänzung, wonach die Betriebskosten jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung mit dem Mieter abgerechnet werden, sei gemäß § 556 Absatz 4 BGB unwirksam, da sie zum Nachteil des Mieters von den Regelungen des § 556 BGB abweiche. Auch der Vermieter der Eigentumswohnung hätte daher die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 der Mieterin bis spätestens 31. Dezember 2011 und diejenige für das Jahr 2011 bis zum 31. Dezember 2012 mitteilen müssen. Er könne daher von der Mieterin für diese beiden Abrechnungszeiträume keine Nachzahlung mehr verlangen. Er habe auch nicht dargetan, dass er die verspätete Geltendmachung seiner Nachforderungen nicht zu vertreten habe. Denn das Vorliegen eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung sei keine Voraussetzung für die Abrechnung des Vermieters einer Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter. Dieser sei vielmehr auch dann zur Abrechnung der gezahlten Vorauszahlungen und zur Mitteilung der Abrechnung innerhalb der gesetzlichen Jahresfrist verpflichtet, wenn ihm noch kein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung des Verwalters vorliege. Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung entfalte gegenüber dem Mieter keine Bindung, es handele sich bei einem solchen Beschluss vielmehr um einen „internen Akt der Willensbildung der Wohnungseigentümer“. Die Frage des Entstehens und Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung sei „damit unabhängig hiervon nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen“. Auch ein Ausnahmetatbestand gemäß § 556 Absatz 3 Satz 3 Halbsatz 2 BGB zugunsten des Vermieters liege nicht vor. Nach dieser Vorschrift kann ein Vermieter Nachforderungen dann auch noch nach Ablauf der Jahresfrist geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (etwa, weil ein Versorgungsunternehmen erst verspätet abrechnet). Zwar müsse sich hier der Vermieter das Verschulden des früheren Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zurechnen lassen, da dieser nicht sein Erfüllungsgehilfe in Bezug auf die seiner Mieterin geschuldete Betriebskostenabrechnung gewesen sei. Der Vermieter habe aber nicht nachgewiesen, dass ihn kein eigenes Verschulden an der verspäteten Abrechnung trifft. Er habe nicht dargelegt, was er selbst unternommen habe, nachdem für ihn im Laufe

des Jahres 2010 erkennbar wurde, dass die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft die Wohngeldabrechnung, welche er als Grundlage für die von ihm selbst zu erstellende Betriebskostenabrechnung benötigte, nicht rechtzeitig erstellen würde. Die Abrechnung für das Jahr 2012 hatte der Vermieter zwar rechtzeitig erteilt, die Nachzahlung konnte er aber auch insoweit nicht mehr verlangen, weil er – da das Mietverhältnis beendet war – selbst die Aufrechnung mit dem Kautionsguthaben der Mieterin erklärt hatte, welches die Nachforderung aus der Abrechnung für 2012 überstieg.

Anmerkung: Die Vorinstanz (das Landgericht Mannheim) hatte zutreffend noch darauf verwiesen, dass es dem Vermieter einer Eigentumswohnung selbstverständlich möglich ist, auch vor Erhalt einer Wohngeldabrechnung die Betriebskosten gegenüber seinem Mieter abzurechnen. Er kann jederzeit beim Verwalter die Einsicht in die Rechnungen der diversen Versorger verlangen und daraus die nötigen Daten für seine Betriebskostenabrechnung entnehmen. In der Praxis erlebt man es allerdings häufig, dass Eigentümer einzelner vermieteter Wohnungen, die sich nicht als professionelle Vermieter betätigen, mit der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen hoffnungslos überfordert sind. Auch in diesen Fällen sollte man jedoch nicht in Mitleid mit seinem Vermieter verfallen, sondern diesem lieber vorschlagen, eine angemessene Betriebskostenpauschale oder eine Bruttokaltmiete zu vereinbaren. Damit bliebe dann tatsächlich beiden Seiten viel jährlicher Aufwand und Ärger erspart.



Vermieter einzelner Eigentumswohnungen sind oft unprofessionell bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen. Es ist sinnvoll, mit solchen Vermietern eine angemessene Betriebskostenpauschale oder eine Bruttokaltmiete zu vereinbaren.

Foto: knipseline/pixelio.de

BGH
Urteil vom 29.03.2017
AZ: VIII ZR 44/16

Eigenbedarfskündigung wegen Betriebsbedarfs des Vermieters für einen Hausmeister

a) Eine Kündigung wegen „Betriebsbedarfs“ nach § 573 Absatz 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen. Die Wohnung muss deshalb für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sein. Das wird etwa bei einem Angestellten, dem die Aufgaben eines „Concierge“ übertragen sind, der Fall sein, nicht aber bei einem Hausmeister, der mehrere Objekte des Vermieters betreuen soll und ohnehin bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt.

b) Zu den Anforderungen an die tatrichterliche Würdigung des Parteivortrags und des Beweisergebnisses, wenn der nach einer Eigenbedarfskündigung ausgezogene Mieter Schadensersatz wegen vorgetäuschten Bedarfs im Hinblick darauf begehrt, dass der Vermieter den zur Grundlage der Kündigung gemachten behaupteten Bedarf anschließend nicht verwirklicht hat.

Der Vermieter einer in einem Mehrfamilienhaus in Koblenz gelegenen Wohnung hatte seinem Mieter mit der Begründung gekündigt, er benötige die Wohnung für einen Hausmeister, der dieses und mehrere andere Häuser des Vermieters betreue. Im vom Vermieter angestregten Räumungsverfahren wurde in zweiter Instanz auf Anraten des Landgerichts Koblenz am 14. Juni 2011 ein Vergleich geschlossen, in welchem sich der Mieter zur Räumung der Wohnung bis Ende 2011 verpflichtete. Ende Oktober 2011 zog der Mieter aus der Wohnung aus, stellte in der Folge aber fest, dass der Vermieter seine ehemalige Wohnung keineswegs an den Hausmeister, sondern an eine Familie vermietet hatte, die keinerlei Hausmeistertätigkeiten ausübte. Er machte daher Schadensersatzansprüche (Umzugskosten, höhere Miete in seiner neuen Wohnung etc.) gegenüber seinem ehemaligen Vermieter geltend. Dieser behauptete, der Hausmeister, für welchen er seinen Betriebsbedarf geltend gemacht habe, hätte erst eine Woche nach dem Auszug des Mieters Anfang November 2011 entschieden und ihm mitgeteilt, wegen seiner Knieprobleme nicht in die Wohnung im dritten Obergeschoss einzuziehen zu wollen. Das Landgericht Koblenz wies die Schadensersatzklage des Mieters ab. Der Bundesgerichtshof hob dieses Urteil auf. Er stellte zunächst klar, dass eine Kündigung



Foto: Hans-Jürgen Stieglitz/pixelio.de

Eine Kündigung wegen Betriebsbedarfs setzt voraus, dass diese Wohnung für die betrieblichen Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung ist. Das ist üblicherweise nicht der Fall bei einem Hausmeister, der mehrere Objekte des Vermieters betreut und bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt.

wegen „Betriebsbedarfs“ bei einem Hausmeister bereits dann ausgeschlossen sein könne, wenn dem Vermieter für seinen Hausmeister, der mehrere Häuser betreuen solle, geeignete andere Wohnungen in einem dieser Häuser zur Verfügung stünden. Dies war nach Auskunft des Mieters der Fall gewesen, das Landgericht Koblenz hatte dies jedoch nicht berücksichtigt. Außerdem stellte der BGH unter Hinweis auf sein Urteil vom 11. Oktober 2016, VIII ZR 300/15 (MieterEcho Nr. 386/ Februar 2017) nochmals klar, dass im Fall eines behaupteten, nach Räumung des Mieters aber nicht umgesetzten Eigenbedarfs der Vermieter „substanziell und plausibel“ (stimmig) darzulegen habe, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll. Dafür habe im vorliegenden Fall seine Behauptung – welche der Hausmeister als Zeuge bestätigte –, der Bedarf sei durch eine negative Entscheidung des Hausmeisters unmittelbar nach Freiwerden der Wohnung entfallen, nicht ausgereicht. Bei einer tatsächlichen Bedarfslage wäre nämlich zu erwarten gewesen, dass der Vermieter sich unmittelbar nach Abschluss des Räumungsvergleichs im Juni 2011 um einen Vertragsabschluss mit dem Hausmeister bemüht oder sich zumindest über den Bezugstermin und die Miethöhe mit ihm verständigt hätte. Zudem bestanden die „Kniebeschwerden“, welche den Hausmeister angeblich Anfang November 2011 plötzlich am Bezug der Wohnung hinderten, bereits seit langer Zeit. Da der Vermieter also seiner „besonderen Darlegungslast“ zum nachträglichen Wegfall des behaupteten Bedarfs nicht nachgekommen sei, müsse die ihm vom Mieter vorgeworfene Pflichtverletzung – das Vortäuschen eines nicht bestehenden Bedarfs an der Wohnung – als „unstreitig“ behandelt werden.

AG Neukölln
Urteil vom 28.02.2017
AZ: 10 C 177/16

Verlängerung der Untermieterlaubnis

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Gudrun Zieschang

Zieht einer von zwei Mietern endgültig aus der Wohnung aus, ist das Interesse des verbleibenden Mieters, weiterhin nicht allein zu wohnen und die Miete nicht allein zahlen zu müssen, ein nachvollziehbarer, vernünftiger und hinlänglicher Grund für die Untervermietung des zuvor vom ausgezogenen Mitmieter genutzten Teils der Wohnung.

Eine von zwei Mieterinnen einer 2,5-Zimmer-Wohnung in Neukölln zog im Sommer 2014 nach Frankreich, um dort eine befristete Arbeitsstelle anzutreten. Die von ihr bis dahin bewohnten 1,5 Zimmer vermieteten die Mieterinnen an eine Untermieterin. Die Untermieterlaubnis wurde auf die Dauer des befristeten Arbeitsverhältnisses – bis zum 1. September 2015 – beschränkt. Die ausgezogene Mieterin ging dann ein unbefristetes Arbeitsverhältnis ein und wollte dauerhaft in Frankreich bleiben. Die Mieterinnen vergaßen zunächst, eine unbefristete Untermieterlaubnis zu beantragen. Erst im Februar 2016 stellten sie einen entsprechenden Antrag bei ihren Vermieterinnen, die ihn jedoch ablehnten und die Auffassung vertraten, dass sie eine Untervermietung von 1,5 der 2,5 Zimmer, also mehr als der Hälfte der Wohnung, nicht genehmigen müssten. Zudem sei das Vertrauensverhältnis durch die unerlaubte Fortsetzung der Untervermietung zerstört. Das Amtsgericht Neukölln verurteilte die

Vermieterinnen jedoch zur Erteilung der gewünschten Untermieterlaubnis. Das Amtsgericht stellte zunächst klar, dass es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 11. Juni 2014, AZ: VIII ZR 349/13, MieterEcho Nr. 369/ September 2014) nicht darauf ankomme, welchen Flächenanteil der untervermietete Raum an der Gesamtfläche der Wohnung habe. Vielmehr genüge es, dass „der Mieter einen auch nur kleinen Teil wie auch immer weiter nutzt“. Auch reiche für die Annahme eines „berechtigten Interesses“ an der Untervermietung „jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht, das mit der geltenden Rechtsordnung im Einklang steht“ aus. Ein solches sei bereits im Interesse der verbleibenden Mieterin, die Wohnung auch künftig nicht allein zu bewohnen und zu bezahlen, zu sehen. Dabei komme es weder auf die Art und Intensität ihrer persönlichen Beziehung zur Untermieterin an noch darauf, ob sie sich die Wohnung auch allein leisten könnte. Nach Auffassung des Amtsgerichts führte auch der um einige Monate verspätete Antrag der Mieterinnen auf Verlängerung der Untermieterlaubnis nicht zu einer anderen Beurteilung. Eine Gestattung der (weiteren) Untervermietung an die ihrer bereits bekannten Untermieterin sei den Vermieterinnen deswegen nicht unzumutbar.

Anmerkung: Auch bei Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Untervermietung stellt die Untervermietung bei fehlender (oder wie hier abgelaufener) Untermieterlaubnis einen Vertragsverstoß dar, der im schlimmsten Fall zur Kündigung führen kann. Sie sollten daher stets darauf achten, dass im Fall einer befristeten Untermieterlaubnis rechtzeitig vor Ablauf eine Verlängerung beantragt (und notfalls gerichtlich durchgesetzt) wird.

BGH
Urteil vom 29.03.2017
AZ: VIII ZR 45/16

Eigenbedarfskündigung wegen Betriebsbedarfs und Interessenabwägung

- Die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Absatz 1 Satz 1 BGB vorliegt, entzieht sich einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung. Sie erfordert vielmehr eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls.**
- Dies gilt auch für die Geltendmachung eines Berufs- oder Geschäftsbedarfs. Es ist nicht zulässig, eine solche Fallgestaltung als ungeschriebene weitere Katego-**



Eine Vermieterin kündigte wegen Eigenbedarfs, den sie mit der Erweiterung des sich im gleichen Haus gelegenen Büros ihres Mannes und der Menge der dort eingelagerten Akten begründete. Der BGH sah keinen Grund, warum der teilweise über dreißig Jahre alte Aktenbestand nicht auch in andere, etwas entferntere Räume ausgelagert werden konnte und wies die Räumungsklage ab. Foto: pixabay.de

rie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln und von einer an den Einzelfallumständen ausgerichteten Abwägung der beiderseitigen Belange abzusehen.

c) Im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung ist allerdings im Hinblick auf die vom Gesetzgeber zum Schutz des Mieters eigens geschaffene Härteregelung des § 574 BGB zu beachten, dass die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall (individuelle Härte) erst auf Widerspruch des Mieters und nicht schon bei der Abwägung der gegenseitigen Belange im Rahmen der Beurteilung, ob ein berechtigtes Interesse für die Kündigung vorliegt, zu berücksichtigen sind. Aufseiten des Mieters sind daher – anders als bei den Vermieterinteressen, die vollständig einzufließen haben – (nur) die unabhängig von seiner konkreten Situation bestehenden Belange in die Abwägung einzustellen, also das generell bestehende Interesse, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und nicht mit den beträchtlichen Kosten und anderen erheblichen Unzuträglichkeiten belastet zu werden, die ein Wohnungswechsel in der Regel mit sich bringt.

d) Für die Bestimmung des berechtigten Interesses haben die Gerichte weiter zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der Eigentumsgarantie des Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) geschützt sind. Vom Schutzbereich der verfassungsrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie des Vermieters ist dabei nicht nur dessen Wunsch erfasst, die Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen, sondern auch dessen Absicht, sie für eine wirtschaftliche Betätigung zu verwenden.

e) Neben der Eigentumsgarantie kommt den Grundrechten der Berufsfreiheit (Artikel 12 Absatz 1 GG), der allgemeinen

Handlungsfreiheit (Artikel 2 Absatz 1 GG) und des Grundrechts auf Schutz von Ehe und Familie (Artikel 6 Absatz 1 GG) regelmäßig keine selbständige Bedeutung zu.

f) Auch wenn sich allgemein verbindliche Betrachtungen hinsichtlich der vorzunehmenden Einzelfallabwägung verbieten, ist zu beachten, dass die typisierten Regeltatbestände des § 573 Absatz 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung geben. Das Interesse des Vermieters, die betreffende Wohnung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken selbst zu nutzen, ist von der Interessenlage her regelmäßig zwischen den typisierten Regeltatbeständen des Eigenbedarfs und der wirtschaftlichen Verwertung anzusiedeln. Auch insoweit verbietet sich zwar eine Festlegung allgemein verbindlicher Grundsätze. Es lassen sich jedoch anhand bestimmter Fallgruppen grobe Leitlinien bilden.

g) So weist der Entschluss eines Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sogenannte Mischnutzung), eine größere Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB auf, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. In diesen Fällen wird es regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter Nachteil entstünde, was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen der Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte. Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll.

h) Dagegen weisen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte, eine größere

re Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB auf. Angesichts des Umstands, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, was etwa dann anzunehmen sein kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (z. B. gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

Nachdem der Bundesgerichtshof bereits vor längerer Zeit klargestellt hat, dass grundsätzlich auch die vom Vermieter beabsichtigte Nutzung einer Wohnung für berufliche Zwecke ein berechtigtes Interesse (§ 573 Absatz 1 Satz 1 BGB) an der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses begründen kann, hat er nun Leitlinien zum Umgang mit derartigen Kündigungen formuliert. Im zu entscheidenden Fall hatte die Vermieterin die seit 1977 an den Mieter vermietete Wohnung in Berlin mit der Begründung gekündigt, ihr Ehemann benötige diese zur Erweiterung seines im gleichen Hause befindlichen Büros, welches insbesondere durch dort gelagerte Akten aus den vergangenen 30 Jahren überfrachtet sei. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass bei Kündigungen wegen sogenannten Berufs- oder Geschäftsbedarfs zu unterscheiden sei, ob der Vermieter die Wohnung ausschließlich zur geschäftlichen Nutzung oder für eine gemischte Nutzung (Wohnen und Arbeiten) benötige. Der zweite Fall läge näher an einer klassischen Eigenbedarfskündigung, weshalb hierfür ausreiche, dass dem Vermieter bei verwehrtem Bezug der Wohnung ein „beachtenswerter Nachteil“ entstünde, was bei einer nachvollziehbaren und vernünftigen Lebensplanung des Vermieters (bzw. des/der Angehörigen oder Lebenspartners/Lebenspartnerin) häufig der Fall sein dürfte. Wollte der Vermieter (bzw. sein/e Angehörige/r oder Lebenspartner/in) die Wohnung dagegen ausschließlich geschäftlich nutzen, bestünde eine größere Nähe zur „Verwertungskündigung“, welche nur möglich sei, wenn dem Vermieter anderenfalls ein „Nachteil von einigem Gewicht“ drohe. Dies verneinte der Bundesgerichtshof für den vorliegenden Fall. Die Räumungsklage der Vermieterin hatte daher keinen Erfolg. Es sei nicht ersichtlich, weshalb der Vermieterin oder ihrem Ehemann ein nicht nur unerheblicher Nachteil dadurch entstehen sollte, dass er einen größeren Teil des störenden, teilweise dreißig Jahre zurückreichenden Aktenbestands in andere, etwas entferntere Räumlichkeiten auslagert.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung. Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Montag 16 bis 18 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadı

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr
Mieterladen, Kreutziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Lichtenberg Jeden 1. Montag im geraden Monat, 18 Uhr
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 18:30 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Christburger Straße 29

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Marzahn, Schöneberg, Spandau, Tempelhof

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

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

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

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen. Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr

Freitag 14 bis 16 Uhr

VORMITTAGSBERATUNG

Mittwoch 10 bis 12 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr, Prenzlauer Berg

Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, 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 Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen. Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.

In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf

Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

Mittendrin leben e.V., ☎ ☑ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b

Nachbarschaftstreff Quatschtrommel

☎ Landsberger Allee, Storkower Straße ☎ M5, M6, M8 ☎ 156

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

Charlottenburg

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

Friedrichshain

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

Hellersdorf

- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin leben e.V., ☎
☎ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Hohenschönhausen

Keine Beratung am 09.08.2017

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

Köpenick

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

Kreuzberg

- Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
tercuman bulunmaktadir
- Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ 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
- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
☎ Storkower Straße
☎ M5, M6, M13, M16
- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volksolidarität
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195

Mitte

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

Neukölln

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

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- Montag** 18 bis 19 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240
- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☎ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☎ M4, M10 ☎ 200
- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☎ und ☎ Schönhauser Allee
☎ M1, M13, 12, 50
- Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☎ M2, M10
- Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

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

Tiergarten

- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am
Paechbrunnen.
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
☎ Birkenstraße ☎ Westhafen
☎ M27, 123

Treptow

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.