



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 410 Juli 2020

SYSTEM

KAPUTTSPAREN ABWRACKPRÄMIEN
PROFITINTERESSEN AUFRÜSTUNG
NIEDRIGLOHNSEKTOR
IMMOBILIENKONZERNE BANKENRETTUNG
UMVERTEILUNG VON UNTEN NACH OBEN

RELEVANT!

KOMMUNALER WOHNUNGSBAU

UMVERTEILUNG VON OBEN NACH UNTEN

GUTE WOHNUNGEN FÜR ALLE

STÄDTISCHE KRANKENHÄUSER

ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

SOZIALE INFRASTRUKTUR

GUTE LÖHNE

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 12.06.2020

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Donnerstag im Monat, 19.30 Uhr
Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ☎
☎ Frankfurter Tor ☎ M10
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

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

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38
☎ und ☎ Frankfurter Allee ☎ 240
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18 ☎ X54, 154, 192, 195

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mittwoch 10 bis 13 Uhr

Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:

☎ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, ☎ M19

Bankverbindung:

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

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ☎ gekennzeichnet.

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

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 _____

INHALT

TITEL

- 4 Risse im System**
Infrastrukturmängel sind Folge jahrelanger Sparpolitik
Hermann Werle
- 6 Matthias Kollatz als Sarrazin 2.0**
Die Sparpläne des Finanzsenators wären in der Krise ein Desaster
Marcel Schneider
- 8 Warnung vor Fehlschlüssen**
Gesundheitsvorsorge und Krankenversorgung im Coronafokus
Cornelia Heintze
- 10 Die Stadt, der Online-Handel und das Virus**
Die Bedrohung des Einzelhandels in den Innenstädten
Jürgen Glaubitz
- 12 Verkehrspolitik auf Geisterfahrt**
Kaum Vorankommen bei ÖPNV und Fahrradstraßen
Rainer Balcerowiak
- 14 Sozialarbeit als PR-Gag**
Karuna und die mediale Inszenierung der Wohnungslosenhilfe
Philipp Möller
- 16 „Das zentrale Nadelöhr sind die Wohnungen“**
Interview mit Volker Busch-Geertsema
Philipp Möller
- 18 Corona und die Miete**
Handlungsbedarf bei der Vermögensverteilung
Philipp Mattern

BERLIN

- 19 Das Konstrukt der Schattenmiete**
Vermieter/innen versuchen, den Mietendeckel zu umgehen
Rechtsanwalt Marek Schauer
- 20 Unzählige Meinungen**
Erste Erfahrungen mit dem Mietendeckel in der gerichtlichen Praxis
Rechtsanwältin Daniela Rohlack
- 22 „Die Absurdität kennt kaum Grenzen“**
Interview mit Christoph Trautvetter
Rainer Balcerowiak

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Genossenschaften und Mietrecht
Rechtsanwalt Hannes Poggemann
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

der Mietendeckel ist seit dem 23. Februar dieses Jahres in Kraft und gilt rückwirkend zum 18. Juni 2019. Auch wenn die politischen Vertreter der Immobilienwirtschaft, die Parteien CDU und FDP, auf der Berliner und der Bundesebene vor den jeweiligen Verfassungsgerichten Klagen eingereicht und damit vereint mit den Vermieter/innen viel Unsicherheit erzeugt haben, feiert er sein einjähriges Jubiläum. Grund genug, um nach seiner Wirkung zu fragen. Das hat die immowelt AG, eine Tochtergesellschaft des Axel Springer Konzerns, getan.

Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Angebotsmieten der Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden und für die der Mietendeckel gilt, um 8% gesunken seien. Wurden 2019 zwischen Januar und Mai durchschnittliche Mieten von 11,00 Euro/qm verlangt, so waren es im gleichen Zeitraum 2020 „nur“ noch 10,10 Euro/qm. Das ist, sollte es stimmen, sehr erfreulich. In den Berliner Bezirken ist der Rückgang laut immowelt unterschiedlich. Im Wedding war er mit 18% am deutlichsten, in Neukölln lag er bei 15% und in Reinickendorf bei 11%. Auch in Friedrichshain, dem inzwischen teuersten Bezirk Berlins, haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten von 14,50 Euro/qm (2019) auf 14,00 Euro/qm (2020) verringert. In Hohenschönhausen hingegen sind sie unverdrossen gestiegen. Im Erhebungszeitraum 2019 lagen sie bei 9,60 Euro/qm, ein Jahr später bei 10,70 Euro/qm. Wie das zustande kommt, hinterfragt die immowelt nicht. Offenbar ist sie sich auch nicht bewusst, dass sie damit so etwas wie eine Kriminalitätsstatistik für Hohenschönhausen liefert. Außerdem fehlt die Angabe, wie viele Verfahren in dem Bezirk wegen Verstoßes gegen das Mietendeckelgesetz eingeleitet wurden.

Auf die Neubauangebotsmieten hingegen, das heißt die Mieten der nach 2014 gebauten Wohnungen, verweist die immowelt mit ganz besonderem Nachdruck. Sie seien im gleichen Zeitraum um 17% gestiegen und damit drohe, was es auf jeden Fall zu verhindern gelte: die Spaltung des Wohnungsmarktes. Dieses Argument sollte ernst genommen werden. Schließlich ist ja auch nicht einzusehen, warum die sogenannten Neubauten unreguliert bleiben. „Mietendeckel für alle“ wäre nicht nur gerecht, sondern würde auch der Spaltung à la immowelt entgegenwirken.

Doch schließlich kann – Mietendeckel hin, Mietendeckel her – davon ausgegangen werden: Markt bleibt Markt! Eine soziale Wohnungsverversorgung lässt sich unmöglich mit dem Markt, auch nicht mit einem leicht gedeckelten, sondern nur jenseits des Marktes durch einen kommunalen Wohnungsbau herstellen. Das historische Beispiel des Roten Wiens ist ein unwiderlegbarer Beweis. Ein erster Schritt in diese Richtung wäre eine tatsächliche Enteignung der großen Wohnungsbau-gesellschaften und die Rückführung ihrer Wohnungen in kommunale Verfügung. Würde sich die Politik diese Strategie zu eigen machen und konsequent betreiben, könnte auf einen Mietendeckel herzlich gerne verzichtet werden.

IHR MIETERECHO

Risse im System

Die Mängel in systemrelevanten Infrastrukturen sind Folge jahrelanger Sparpolitik

Von Hermann Werle

Der in der Finanz- und Wirtschaftskrise etablierte Begriff der Systemrelevanz erfährt eine neue Bedeutung. Waren es 2009 die großen Investmentbanken, deren Rettung mit dem Attribut der Systemrelevanz legitimiert wurde, zeigt sich, dass in Krisensituationen ein funktionierendes Gesundheits-, Bildungs- und Wohnungswesen die entscheidenden Stützen der Grundversorgung sind. Sorgen 2009 milliardenschwere Rettungsschirme für eine sichere Landung der Banken und Automobilindustrie, müssen sich die systemrelevanten Branchen und deren Beschäftigte bislang mit Applaus und Trostpflastern begnügen.

Schon vor zehn Jahren wurde kritisiert, dass es nicht die Aufgabe der Politik sei, den Absatz von Pkw mit Geschenken aus Steuermitteln anzukurbeln. Angesichts des Klimawandels verwundert es umso mehr, dass sich die Lobby der Klimakiller im Jahr 2020 abermals so viel Gehör verschaffen kann, sei es beim Milliardenpoker um die Lufthansa oder der Debatte um eine Neuauflage der Abwrackprämie. Wenn es dagegen um die Stärkung des durch die Pandemie angeschlagenen öffentlichen Nahverkehrs geht, herrscht Zurückhaltung. Dies sei die Sache



Systemrelevante Berufe, in denen überwiegend Frauen beschäftigt sind, weisen außerhalb von Krisenzeiten geringes gesellschaftliches Ansehen sowie unterdurchschnittliche Bezahlung auf. Foto: Matthias Coers

der Bundesländer, tönt es aus den Reihen von CDU, FDP und AfD. Ebenso wenig gibt es eine öffentliche Debatte über eine nachhaltige Stärkung des Gesundheitswesens, der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen oder der Wohnungsversorgung. Deren Bedeutung belegen die hohen Infektionsraten in den beengten Unterkünften für Geflüchtete oder Beschäftigte in der Fleischindustrie.

Was ist systemrelevant?

Laut einer im März veröffentlichten Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) weist die Mehrzahl der systemrelevanten Berufe „außerhalb von Krisenzeiten ein geringes gesellschaftliches Ansehen sowie eine unterdurchschnittliche Bezahlung“ auf. Weiterhin stellt die Studie fest, dass überwiegend Frauen in diesen, häufig von akutem Personalmangel betroffenen, Bereichen tätig sind. Als systemrelevant gelten Bereiche, die „als unerlässlich für das Funktionieren der Gesellschaft definiert werden“, wozu beispielsweise das Gesundheitswesen, die Kindernotbetreuung, Reinigungsberufe sowie die Grund- und Lebensmittelversorgung gehören. Zu Recht bemerken die Autorinnen, dass „Klatschen auf Balkonen und warme Worte von politischen Akteuren“ zwar eine „wichtige Würdigung von Systemrelevanz“ seien, die aktuelle Situation jedoch deutlich zeige, „dass eine Debatte über die Rolle der Daseinsfürsorge in Deutschland überfällig ist“.

Einen Beitrag zu der Debatte liefert das Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung (KOFA) des Instituts der deutschen Wirtschaft. Dessen vom Wirtschaftsministerium geförderte und im April 2020 veröffentlichte Studie geht von der vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe genutzten Definition der „kritischen Infrastrukturen“ aus. Demnach gehören Einrichtungen des staatlichen Gemeinwesens dazu, „bei deren Ausfall oder Beeinträchtigung nachhaltig wirkende Versorgungsengpässe, erhebliche Störungen der öffentlichen Sicherheit oder andere dramatische Folgen eintreten würden“. Um festzuhalten, wo es krisenbedingt zu Fachkräftemangel kommt, entwickelte das KOFA den sogenannten „Corona-Engpassindex“. Die gravierendsten Engpässe ermittelt das KOFA in den öffentlichen Verwaltungen, in der Betreuung und Erziehung sowie bei den Gesundheitsberufen. Während in den Verwaltungen zwischen 70.978 (Positivszenario) und 163.243 (Negativszenario) Fachkräfte fehlen bei insgesamt 869.231 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, sind es im Gesundheitsbereich zwischen 443.570 und 839.049 bei 3.722.325 Beschäftigten. Die größte Lücke besteht dabei in der Gesundheits- und Krankenpflege, gefolgt von der Altenpflege.

Auf Kante genäht

Während die Befunde wenig überraschend sind, ist die vom wirtschaftsnahen KOFA vorgeschlagene Therapie umso aufschlussreicher. Um dem Fachkräftemangel zu begegnen, soll



Ob Gesundheit, Bildung oder Wohnung – die öffentliche Grundversorgung muss jenseits der Profitlogik organisiert werden. Foto: Matthias Coers

nicht etwa dauerhaft mehr Personal eingestellt werden, das Rezept heißt vielmehr Flexibilisierung und „Umverteilung von Arbeitskräften“. Mit Hilfe eines Informationsportals sollen Arbeitssuchende und Unternehmen in Krisensituationen zusammengeführt werden, wobei es Arbeitgebern erleichtert werden soll, „kreative Lösungen zu finden und Stellen mit neuen Tätigkeitsprofilen auszuschreiben und über diese Kanäle eine breitere Zielgruppe anzusprechen“. Mit dem „Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite“ vom 27. März 2020 wurde bereits ermöglicht, dass Pflegekräfte ärztliche Tätigkeiten übernehmen dürfen. Nach den Vorstellungen des KOFA soll dieses Notfallgesetz ausgeweitet werden. So heißt es in der Studie, dass auch Gesundheits- und Krankenpflegefachkräfte Entlastung benötigen würden und folgert: „Hier wäre es denkbar, Pflegehelfern zu erlauben, einige Tätigkeiten zu übernehmen, die bisher Fachkräften vorbehalten waren. Ein Mangel an Fachkräften könnte somit durch Einstellung von Helfern kompensiert werden.“ In den Gesundheitsämtern Berlins sind diese Vorstellungen der „Umverteilung von Arbeitskräften“ längst bittere Realität. Seit Jahren ist der öffentliche Gesundheitsdienst vergleichsweise schlecht bezahlt und unterbesetzt. Ohne Verstärkung aus anderen Ämtern könnten die vielfältigen Aufgaben längst nicht mehr bewältigt werden. Nicht anders ist die Situation in den Krankenhäusern. Die Gewerkschaft ver.di beklagt, dass mit dem Finanzierungssystem über Fallpauschalen der Spardruck permanent an die Belegschaften weitergegeben wird. „Die Personaldecke ist so auf Kante genäht, dass sich die politisch Verantwortlichen nur mit der Aussetzung von Schutzrechten zu helfen wissen. Beschäftigte sollen bis zu zwölf Stunden arbeiten können, bei verkürzter Ruhezeit.“ Wie alle systemrelevanten sozialen Infrastrukturen wurde die öffentliche Gesundheitsversorgung zum Teil privatisiert oder über Jahrzehnte kaputt gespart und betriebswirtschaftlich „optimiert“. In Berlin waren es die heutigen Koalitionspartner SPD und Die Linke (bzw. PDS), die der Entwicklung Vorschub leisteten.

Sarrazinierung der sozialen Infrastrukturen

Nicht allein bundesrechtliche Weichenstellungen setzten den systemrelevanten Einrichtungen zu. Während auf Bundesebene die SPD/Grünen-Koalition zu Beginn der 2000er Jahre mit Steuergeschenken für Unternehmen und Hartz-Gesetzen für

die Lohnabhängigen zur neoliberalen Offensive bliesen, war es in Berlin der SPD/PDS-Senat. Im Grunde hätte sich Berlin den einen oder anderen Senatsbereich ganz sparen können, denn das Sagen hatte nur noch einer: Thilo Sarrazin. Der ehemalige Manager der Treuhand und der Deutschen Bahn war von 2002 bis 2009 Finanzsenator und setzte ein rigoroses Sparprogramm durch. Der Rest der SPD/PDS-Koalition folgte ihm über Jahre hinweg nahezu widerspruchslös. So sollten 70.000 Stellen eingespart und Landeseigentum privatisiert werden, um den Berliner Haushalt zu sanieren und zugleich nationalem und internationalem Kapital Anlagesphäre zu bieten. Es folgte ein radikaler Kahlschlag im Bildungs- und Gesundheitswesen, bei der BVG, den sozialen Diensten wie auch in den Wohnungs- und Bauämtern. Lange Warteschlangen und Fristen in den Bürgerämtern, einkalkulierte Unterrichtsausfälle in den Schulen sowie völlige Überlastung für Pflege- und Betreuungspersonal in Krankenhäusern und Kitas wurden zur Normalität, nach der sich gerade so viele sehnen. Der öffentliche Dienst und landeseigene Unternehmen waren „sarraziniert“ worden, wie es die 2009 verstorbene Abgeordnete der Grünen, Barbara Oesterheld, im Juni 2004 in einer Parlamentsdebatte bezüglich der Wohnungsbaugesellschaften auf den Punkt gebracht hatte. Sarrazin rühmt sich bis heute seiner Taten und schrieb auf der neokonservativen Internetseite *Achse des Guten*: „Die erfolgreiche Sanierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen zwischen 2002 und 2009 war nur möglich, indem ich den politischen Einfluss aus dem Parlament und den Parteien und das Hineinregieren der Verwaltung in die Unternehmen strikt unterband.“ Bis heute ist der von Sarrazin hinterlassene Flurschaden nicht beseitigt. Wurde der Öffentlichkeit 2015 vor Augen geführt, dass die Wohnungsver-sorgung angesichts der Ankunft vieler geflüchteter Menschen längst am Limit war, so offenbart die aktuelle Pandemie die Krise der systemrelevanten Bereiche. Wo ein grundlegender Richtungswechsel hin zu einer postliberalen sozialen Infrastruktur dringend geboten wäre, versucht der Berliner Senat den Rissen im System mit Flickschusterei zu begegnen. ●

Weitere Infos:

www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.743854.de/diw_aktuell_28.pdf
www.kofa.de/fileadmin/Dateiliste/Publikationen/Studien/Versorgungsrelevante_Berufe_Corona-Krise_1_2020.pdf

Der Krise muss jetzt mit sinnvollen öffentlichen Investitionen, beispielsweise in städtischen Neubau, begegnet werden. Foto: Matthias Coers



Matthias Kollatz als Sarrazin 2.0

Die Sparpläne des Finanzsenators wären in der Krise ein Desaster

Von Marcel Schneider

Aus einer Krise kann man sich nicht herausporen, das ist mittlerweile – auch nach dem tiefen Fall Griechenlands in der Euro-Krise – unter Ökonom/innen wieder Konsens. Umso mehr verwundert die Position von Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD), der bereits Einsparungen bei Personal und Investitionen ankündigte, als im März der erste Nachtragshaushalt eingebracht wurde. In einem Meinungsbeitrag für die Berliner Morgenpost legte er am 24. Mai ideologisch nach. So geht Kollatz von einem „dauerhaft niedrigeren Wachstumspfad“ aus, der ein dauerhaft niedrigeres Ausgabenniveau unvermeidlich mache.

Als „richtiges geistiges Referenzmodell für das wirtschaftspolitische Handeln“ verweist Kollatz auf die Große Depression ab 1929, ohne zu reflektieren, dass die damalige Kürzungspolitik von Reichskanzler Heinrich Brüning die Krise in Deutschland massiv verschärfte und den Aufstieg des Nationalsozialismus begünstigte. Das Gegenmodell war bekanntlich der erfolg-

reiche New Deal von Präsident Franklin D. Roosevelt in den USA. Aber massive Konjunkturprogramme, die mittlerweile auch einstimmig vom Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, den sogenannten „Wirtschaftsweisen“, gefordert werden, sind für Kollatz keine Option, da sie vermeintlich nur in die dauerhafte, massive Verschuldung führen.

Rechtlich notwendig ist eine dergestaltete Sparpolitik trotz „Schuldenbremse“ keinesfalls. Zwar gilt ab 2020 das Nullverschuldungsgebot des Grundgesetzes auch in Berlin, doch es kann im Falle einer Notsituation ausgesetzt werden. Alle Bundesländer und auch der Bund nutzen jetzt diese Möglichkeit. Berlin wird sich hierauf ebenfalls im geplanten zweiten Nachtragshaushalt berufen. Beim ersten konnte eine Neuverschuldung noch durch Abbau der geplanten Überschüsse vermieden werden. Finanziert wurden unter anderem der Kauf von Schutzkleidung, medizinisches Gerät sowie die Kapitalerhöhungen für die Messe und Flughafengesellschaft. Grundlage für die Aufstellung des zweiten Nachtragshaushalts ist die Steuerschätzung vom Mai. Die Steuermindereinnahmen

2020/21 betragen nach Berechnungen der Finanzverwaltung rund 4,7 Milliarden Euro. Das sind 10% des Haushaltsvolumens in 2020 und 5,2% in 2021. Erst 2022 werden die Steuereinnahmen voraussichtlich wieder das Niveau von 2019 erreichen. Im günstigsten Fall fehlen 2020/21 rund 6 Milliarden Euro, die überwiegend durch Neuverschuldung gedeckt werden müssten.

Gretchenfrage Tilgungszeitraum

Die Neuverschuldung in einer Notsituation muss nach den Vorgaben des Grundgesetzes in einem angemessenen Zeitraum getilgt werden. Die Länder sind aber frei, diesen Zeitraum zu bestimmen. Aus volkswirtschaftlicher Perspektive ist ein möglichst langer Tilgungszeitraum sinnvoll, da der Staat Schulden nie absolut tilgt, sondern aus ihnen „herauswächst“. Zudem soll durch das Neuverschuldungsverbot der Schuldenbremse die Schuldenlastquote (Verhältnis der Schulden zur Wirtschaftsleistung) langfristig gegen Null gesenkt werden. Der vom Finanzsenator als Spargrund angeführte coronabedingte Anstieg der Berliner Verschuldung auf das Niveau von 2011 sagt wenig aus, da die Schuldenlastquote überwiegend durch Wachstum von 58,2% im Jahr 2011 auf 37,5% in 2019 gesunken ist.

Dennoch legte sich Kollatz früh auf einen kurzen Tilgungszeitraum von 10 Jahren fest. Bei einer Neuverschuldung von 6 Milliarden Euro müsste Berlin dann jährlich mindestens 2% des Gesamthaushalts für die Tilgung aufbringen. Geld, das dann nicht für andere Ausgaben zur Verfügung steht. Ausgerechnet das CDU/FDP-regierte Nordrhein-Westfalen zeigt, dass es auch anders geht. Dort soll die Neuverschuldung „konjunkturgerecht in 50 Jahren“ getilgt werden. Hamburg oder Bayern sehen immerhin 20 Jahre vor.

Glücklicherweise haben einige Berliner Sozialdemokraten die Fehler der Sarrazin-Ära nicht vergessen. Wie schon zuvor bei der Einbeziehung der Extrahaushalte in die Landesschuldenbremse (MieterEcho 405/ Oktober 2019) folgte der SPD-Landesvorstand dem eigenen Senator nicht. Stattdessen wird eine Tilgung in 20 bis 30 Jahren ab 2023 präferiert. Eine klare Absage wurde auch den Kürzungswünschen des Finanzsenators bei den Bezirken erteilt. Grüne und Linke unterstützen diese Haltung.

Ein möglichst langer Tilgungszeitraum ist vor allem wichtig, weil das Konjunkturbereinigungsverfahren des Bundes, an dem sich auch Berlin orientiert, nur kurzfristig Spielräume für Mehrausgaben ermöglicht. Schon nach wenigen Jahren wird voraussichtlich eine konjunkturelle Normalisierung festgestellt werden, obwohl die Krise noch nicht völlig überwunden sein wird. Daher besteht in den nächsten Jahren ohnehin Konsolidierungsdruck, der durch einen kurzen Tilgungszeitraum mit hohen Raten nicht verstärkt werden sollte.

In einem dem *MieterEcho* vorliegenden Strategiepapier des

SPD-Fraktionsvorsitzenden Raed Saleh wird die Linie einer antizyklischen Fiskalpolitik bekräftigt, das heißt, die Konjunktur soll durch Neuverschuldung angekurbelt werden. Des weiteren ist eine Stärkung der sozialen, wirtschaftlichen und digitalen Infrastruktur gefordert. Doch die mögliche Umsetzung bleibt bisher vage. Es stellt sich vor allem die Frage, ob und wann Berlin ein eigenes Konjunkturprogramm auflegen wird. Vorbilder könnten die kommunalen Investitionsprogramme ab dem Jahr 2009 sein. Der Fokus sollte dabei stärker auf Gesundheit, Verkehrswende, Wohnen und Digitalisierung ausgerichtet sein.

Mehr Landesbeteiligungen sinnvoll

Es verwundert, dass von Seiten der Landespolitik bislang nicht die Forderung nach Landesbeteiligungen erhoben wird. Gerade weil aufgrund der Spezifik der Corona-Krise sowohl der private Konsum als auch die Unternehmensinvestitionen deutlich einbrechen werden, bleibt eine öffentliche Investitionsoffensive unerlässlich. Zu finanzieren wäre diese über eine erhöhte coronabedingte Neuverschuldung. Die aufzunehmenden Mittel könnten einem Sondervermögen zugeführt und dann über 50 Jahre getilgt werden, zumal Berlin für langfristige Anleihen weiterhin keine Zinsen zahlen muss. Aus der Corona-Krise ist schon jetzt die Lehre zu ziehen, dass nur ein handlungsfähiger Staat und ausreichende öffentliche Güter Leben retten können. Auch ist der investive Nachholbedarf Berlins nach Jahren der Sparpolitik weiterhin groß.

Kaum diskutiert wird auf Landesebene bisher die Notwendigkeit, Unternehmen auch mit der Zuführung von Eigenkapital zu stützen. Der Bund hatte bereits im März reagiert und den Wirtschaftsstabilisierungsfonds (WSF) gegründet. Ausgestattet mit einer Kreditemächtigung in Höhe von 100 Milliarden Euro hat dieser Fonds die Aufgabe, die Kapitalbasis von relevanten Unternehmen, die coronabedingt in die Krise geraten sind, zu stärken. Neben direkter Zuführung von Eigenkapital sind stille Beteiligungen und nachrangige Schuldverschreibungen vorgesehen. Aus einer verteilungspolitischen Perspektive sind direkte Kapitalbeteiligungen zu befürworten, da die öffentliche Hand so an den zukünftigen Unternehmenserfolgen angemessen beteiligt wird. Kapitaleigentümer präferieren dagegen immer Maßnahmen, die ihre Unternehmensanteile nicht langfristig schmälern. Der Staat soll die Risiken tragen, aber an den Erträgen nicht beteiligt werden. Da der WSF nur für größere Unternehmen mit einer Bilanzsumme von mindestens 43 Millionen Euro vorgesehen ist, wäre das Land Berlin gut beraten, einen eigenen Fonds aufzulegen. Bayern hat dies bereits getan und eine Kreditemächtigung von 20 Milliarden Euro erteilt. Eine Eigenkapitalzuführung nebst späterer Gewinnbeteiligung des Landes sollte zudem an klare Auflagen wie Tariftreue und Arbeitsplatzsicherung gekoppelt werden. Für viele kleinere Start-up-Unternehmen stünde dann erstmals die Frage der Tarifbindung auf der Tagesordnung.

Mit dem von Finanzminister Olaf Scholz (SPD) geplanten kommunalen Schutzschild steht eine weitere Entscheidung an. Zum einen will der Bund für das Jahr 2020 die Hälfte der Ausfälle der Gewerbesteuer ausgleichen und zum anderen die Hälfte der kommunalen Kassenkredite übernehmen. Das ist ein Schritt in die richtige Richtung. Bei der Gewerbesteuer müsste die Entlastung aber auch für 2021 und 2022 gelten. Denn die Einnahmeeinbrüche werden die Kommunen noch lange begleiten. Bei den Kassenkrediten muss es eine Bonusregelung für Stadtstaaten geben, die keine Kassenkredite zum Ausgleich von Liquiditätsengpässen halten dürfen. ●

Extrahaushalte sind Sondervermögen des Bundes oder der Länder, die unabhängig vom übrigen Vermögen verwaltet werden, in Berlin z.B. die Bäderbetriebe oder die Hochschulen. Von einer **stillen Beteiligung** spricht man, wenn Kapital zugeführt wird und der Kapitalgeber dafür am Gewinn beteiligt wird. Bei einer **nachrangigen Schuldverschreibung** erhält der Darlehensgeber sein Geld im Fall einer Insolvenz erst, nachdem die Verpflichtungen gegenüber anderen Gläubigern erfüllt sind. **Kommunale Kassenkredite** werden von Kommunen bei finanziellen Engpässen bei Kreditinstituten aufgenommen. Damit werden kurzfristige Differenzen zwischen geplanten Einnahmen und fälligen Ausgaben überbrückt.

Wenn es an Personal fehlt, ist auch hohe Bettenkapazität wie in Deutschland kein Indiz für Qualität. Fotos: Matthias Coers

Warnung vor Fehlschlüssen

Gesundheitsvorsorge und Krankenversorgung im Coronafokus

Von Cornelia Heintze

Der gemessen an den Todeszahlen in Deutschland bislang günstige Verlauf der COVID-19-Pandemie wird gerne als Beleg dafür genommen, wie gut unser Gesundheitssystem doch aufgestellt sei. Dieses Selbstlob ist ignorant. Virologen haben immer wieder davor gewarnt, dass der Ausbruch einer Pandemie keine Frage des Ob, sondern nur des Wann sei. Trotzdem hat man es auch in Deutschland versäumt, durch die Bevorratung von Schutzmaterialien Pandemievorsorge zu betreiben. Von der Stärkung des öffentlichen Gesundheitsdienstes (ÖGD), zu dessen Kerngeschäft die rechtzeitige Erkennung wie Eindämmung lokaler Virusausbrüche gehört, ganz zu schweigen.

Das Unglück von Norditalien, wo in der ersten Märzhälfte die Zahl der schweren Fälle von COVID-19-Kranken so in die Höhe ging, dass die Kapazitätsgrenzen des Krankenhaussys-

tems überschritten wurden, war unser Glück. Die Bilder aus Bergamo wirkten als Schock. Bei den politisch Verantwortlichen entstand vereinter Handlungswille und bei der Bevölkerung breite Akzeptanz für den temporären Lockdown. In dieser ersten Phase hat die deutsche Politik mit professionellem Krisenmanagement zügig und angemessen reagiert.

Dies ist nur ein Zwischenbefund. Niemand kann das Entstehen einer zweiten Welle ausschließen. Belastbare Daten also wird es erst in einigen Jahren geben. Neben den COVID-19-Toten zählen dann auch diejenigen, die mit schwersten Schäden kurzfristig überlebt haben; und wir werden dann auch die sonstigen Effekte, die negativen wie die positiven, zu bewerten haben.

Bettenkapazität kein Indiz für Qualität

Relativ zur Einwohnerzahl gab es 2017 in deutschen Krankenhäusern auf 100.000 Einwohner/innen weit mehr Betten für medizinische Behandlungen als in anderen europäischen Ländern: 600 Betten in Deutschland (Berlin: 567), weniger als 400 Betten in den allermeisten anderen Ländern (Quelle: Eurostat).

Die gängige Deutung geht dahin, dass sich in der hohen Betten-dichte, zumal der der Intensivbetten, die gute Leistungsfähigkeit des deutschen Gesundheitssystems zeige. Hier ist Vorsicht angebracht. Dies ganz grundsätzlich und nicht nur aufgrund des Befundes, dass laut Intensivbettenregister über den Zeitraum von Mitte April bis Mitte Mai 2020 fünfmal so viele Intensivbetten leer standen wie belegt waren. Tatsächlich ist die hohe deutsche Bettendichte weniger ein Ausweis hoher Leistungsfähigkeit als ein Indiz für eine geringe Effektivität der medizinischen und pflegerischen Versorgung. Der Vergleich mit den skandinavischen Ländern macht dies deutlich. In Deutschland werden Menschen mit Mehrfacherkrankungen selten integriert versorgt. Nicht abgestimmte Arzneimittelverordnungen führen immer wieder zu so schweren Komplikationen, dass sie Krankenhausaufenthalte nach sich ziehen. Dänemark liefert eine Kontrastfolie. Integrierte Versorgung und hohe Versorgungsqualität sichern hier geringe Hospitalisierungsgrade. Vier Erfolgsfaktoren lassen sich identifizieren:



Foto: Privat

Dr. rer. pol. Cornelia Heintze ist Stadtkämmerin a. D. Sie publiziert fachübergreifend im Bereich international vergleichender Staats- und Wohlfahrtsforschung.

1. Fast 98% der Bevölkerung sind an das Hausarztsystem angeschlossen, dem eine Lotsenfunktion zukommt.
2. Es gibt flächendeckend von Pflegeprofis geführte Chronikerzentren, wo chronisch kranke Menschen in ihrem Alltag begleitet werden.
3. Alte Menschen, die noch nicht pflegebedürftig sind, erhalten regelmäßig Angebote für präventive Hausbesuche. Daraus erwachsen Maßnahmen, die zum Beispiel das Sturzrisiko mindern und damit das Risiko langer Krankenhaus- und Reha-Aufenthalte.
4. Die während der letzten 40 Jahre angefallenen Krankheitsdaten fast der gesamten Bevölkerung sind digital erfasst und im Bedarfsfall umgehend verfügbar. Dies erfolgt im Rahmen eines staatlichen Systems und nicht delegiert an Privatkonzerne.

In Dänemark stehen die öffentlichen Häuser für 94% der Betten, während in Deutschland nach der Aufhebung des Selbstkostendeckungsprinzips, dem bald die Fallpauschalen folgten, eine Privatisierungswelle einsetzte (MieterEcho 403/ Juni 2019). Nur noch 41% der Krankenhausbetten befanden sich 2017 in öffentlichem Eigentum (Berlin: 38%). Anders als in Dänemark sind die Krankenhäuser auf die Erwirtschaftung von Gewinnen ausgerichtet.

Gerade dieser Gewinnimperativ erklärt, warum – gegenläufig zur Bettendichte insgesamt – die der Intensivbetten seit der Einführung der Fallpauschalen erhöht wurde. Mit intensivmedizinischen Behandlungen, im Besonderen mit künstlichen Beatmungen, lässt sich enorm viel Geld verdienen. Im Sinne der Patient/innen wäre es, künstliche Beatmungen keine Stunde länger vorzunehmen, als es medizinisch geboten ist. Dagegen stehen Erlöse von teilweise über 100.000 Euro, die sich erzielen lassen, wenn sich die Beatmung über Tage und Wochen hinzieht. Da es nach 24 Stunden Beatmungszeit einen Erlössprung gibt und nach 59 Stunden den nächsten, geht der ökonomische Anreiz dahin, die jeweils nächste Stufe abzuwarten, womit für die Patient/innen das Risiko schwerer Folgeschäden ansteigt und Intensivbetten blockiert werden. Die hohe Zahl an Intensivbetten erweist sich bei genauer Betrachtung so als Indiz einer perversen Fehlentwicklung eher zum Schaden von Patient/innen. Außerdem ist für die Qualität der Versorgung entscheidend, wie viele Patient/innen Ärzt/innen und Pflegekräfte zu betreuen haben. Bei der Dichte der Krankenhausbetten erreicht Dänemark nur 42% des deutschen Niveaus, beschäftigt in seinen Krankenhäusern auf 100.000 Einwohner/innen aber weit mehr Personal (Vollkräfte) insgesamt (DE: 1.213; DK: 1.848) wie auch mehr ärztliches und pflegerisches Personal (DE: 671; DK: 1.090). Die pflegerische Versorgung folgt dem Bedarf der Patient/innen, während in Deutschland viele Krankenhäuser nur Mindeststandards erfüllen.

Sparopfer Öffentlicher Gesundheitsdienst

Die Bezeichnung „Öffentlicher Gesundheitsdienst“ (ÖGD) steht in Ländern mit einem steuerfinanzierten staatlichen Gesundheitssystem für das System insgesamt, in Ländern mit Pflichtversicherungen und Selbstverwaltung wie Deutschland für die dritte Säule nach ambulanter und stationärer Versorgung. Auf Bundesebene gehört das Robert-Koch-Institut zum ÖGD; auf Länderebene sind nach dem Infektionsschutzgesetz die Gesundheitsämter die staatlichen Stellen, auf denen vor Ort die Verantwortung für die Erfassung und Eindämmung von Infektionsherden lastet. Von Ausnahmen abgesehen waren die Gesundheitsämter zu Beginn der Krise weder personell noch



Der öffentliche Gesundheitsdienst, angesiedelt beim LAGeSo, ist in Berlin besonders schlecht aufgestellt und Besserung ist nicht in Sicht.

technisch gut aufgestellt. Ein Kollaps konnte nur durch die Anwerbung freiwillig Tätiger (vor allem Medizinstudierender) und die Abordnung von Kräften aus anderen Bereichen des öffentlichen Dienstes verhindert werden. Die personelle Auszehrung hängt mit dem Paradigmenwechsel hin zu einer Gesundheitswirtschaft zusammen. Aus der Perspektive „Gesundheitswirtschaft“ interessiert die individuelle Gesundheitsnachfrage. Gesundheitsämter sind hingegen der kollektiven Gesundheit und dem Ausgleich sozialer Benachteiligungen verpflichtet. Circa ein Drittel des Personals der Gesundheitsämter wurde während der letzten 20 Jahre abgebaut. Ihren Aufgaben im Bereich der Hygiene, der Prävention und anderer Aufgabenfelder können sie nur noch eingeschränkt nachkommen. Ein Trauerspiel der besonderen Art bietet der ÖGD in Berlin. 1995 verfügte er mit annähernd 3.000 Beschäftigten über die bundesweit beste Personalausstattung. Bis Ende 2016 wurde das Personal um 44% abgebaut auf nach Köpfen noch 1.650 Beschäftigte respektive 1.445 rechnerische Vollzeitkräfte. Obwohl das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo), wo der öffentliche Gesundheitsdienst angesiedelt ist, im Zuge der „Flüchtlingskrise“ regelrecht kollabierte und bundesweit zum Symbol von Staatsversagen wurde, erwuchs daraus keine systematische Stärkung des ÖGD. Das maßgebende Gesetz (Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst i. d. F. vom 17.06.2016) enthält eine lange Liste von Aufgaben, deren Wahrnehmung aber erfolgt „nach Maßgabe der mit dem Haushaltsplan zur Verfügung gestellten Mittel“. Während die LAGeSo-Geschäftsberichte Angaben zur Mitarbeiterentwicklung aussparen, liefert das Gesundheits- und Sozialinformationssystem der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung differenzierte Daten. Sie weisen für 2016 und 2017 eine marginale Personalverstärkung aus. Anders als die Bundeskanzlerin hält es der Regierende Bürgermeister noch nicht einmal für nötig, den derzeit viele Überstunden schiebenden ÖGD-Beschäftigten seine Hochachtung auszusprechen. Davon, dass in Berlin die politischen Weichen endlich in Richtung einer nachhaltigen Stärkung des ÖGD umgestellt werden, ist wenig zu sehen.



In der Kreuzberger Oranienstraße ist der Handel, wie der Buchladen Kisch & Co., weniger durch Online-Konkurrenz als durch explodierende Mieten bedroht.

Die Stadt, der Onlinehandel und das Virus

Der Einzelhandel in den Innenstädten ist nicht erst seit gestern in seiner Existenz bedroht

Von Jürgen Glaubitz

Die Läden sind wieder geöffnet, aber die Verunsicherung der Verbraucher/innen hält an und sorgt immer noch für eine deutliche Kaufzurückhaltung. Wie geht es nach dem Lockdown weiter mit dem Einzelhandel? Ist der E-Commerce der große Gewinner dieser Krise? Wirkt das Virus wie ein zusätzlicher Verstärker für den Onlinehandel? Und welche Folgen hat das alles für die (Innen-)Städte? Killen Amazon und Covid-19 die City?

Der Handelsverband Deutschland (HDE) zeichnet ein düsteres Zukunftsszenario. Ein Drittel der Nicht-Lebensmittelhändler sei in akuter Existenznot. Weil vielen Händlern der Umsatz wegbricht, seien 50.000 Geschäfte von Insolvenz bedroht. Die Pandemie zieht eine tiefe Spur durch die Handelslandschaft. Der Deutsche Städtetag warnt vor einer Verödung der Innenstädte. Seit einigen Jahren bereits setzt der Onlinehandel den stationären Geschäften immer mehr zu. Amazon, Otto, Zalando & Co. saugen dem innerstädtischen Handel Milliarden Euro aus den Ladenkassen. Der virusbedingte Lockdown sorgte für zusätzliche, massive Umsatzausfälle.

In der HDE-Broschüre „Stadt und Handel“ verweist der Verband auf die historisch erfolgreiche Verbindung: „Stadt und Handel leben seit Jahrhunderten in einer engen Symbiose. (...) Die Handelsunternehmen sind die Zugpferde der Innenstädte. (...)“

Der Handel ist der Magnet für viele Besucher aus dem Umland.“ Doch ganz so einfach und harmonisch ist dieses Zusammenleben nicht. Und das Schreckgespenst „Verödung der Innenstädte“ hat schon vor Jahrzehnten die Gemüter erregt.

Einzelhandel im Wandel

Der Einzelhandel in Deutschland befindet sich seit Jahrzehnten in einem tiefgreifenden Strukturwandel. Schon lange vor dem Onlineboom wurde die Branche von einem massiven Preis- und Verdrängungswettbewerb geprägt. Neue Vertriebsformen wie Discounter oder Fachmärkte sowie eine expansive Verkaufsflächenpolitik der Handelskonzerne sorgten für Dynamik. Die Konzentration in der Spitze verdichtete sich, zehntausende kleiner Geschäfte und auch einige „große Namen“ verschwanden von der Bildfläche, auf den Teilmärkten bildeten sich oligopolistische Strukturen.

Diese Veränderungen blieben nicht ohne Folge für die (Innen-)Städte. In den 1980er Jahren verlagerte sich der Konsum zu erheblichen Teilen in die peripheren Randlagen, die „Flachmänner“ auf der grünen Wiese entzogen der Innenstadt viel Kaufkraft. Von der „Entleerung“ der City war die Rede. Die Zeit hatte schon 1976 (!) auf den sich anbahnenden Trend aufmerk-

Jürgen Glaubitz war bis zu seinem Ruhestand Gewerkschaftssekretär bei ver.di in Nordrhein-Westfalen.

sam gemacht: „Fern vom teuren Pflaster der mit Autos verstopften Innenstädte bauen sie ihre Lagerhallen außerhalb der Stadtgrenze.“ Und: „Die Kommunen befürchten eine Verödung der Innenstädte“.

Doch Totgesagte leben bekanntlich länger. In den Folgejahren kam es zu einer gewissen Revitalisierung der Cities. Neue Einkaufszentren, Kulturangebote und Gastronomie sorgten für mehr Frequenz – und damit auch wieder für mehr Umsatz im innerstädtischen Handel. Gleichzeitig führten steigende Mieten im Citybereich, die schleichende Krise der Warenhäuser und das Sterben vieler inhabergeführter Facheinzelhandelsgeschäfte im Zuge des Konzentrationsprozesses für immer mehr Tristesse. Große, international agierende Ketten eroberten die Innenstädte mit ihren Filialen. Städteplaner/innen beklagten „kommerzielle Monokulturen“, überall gab es die gleichen globalen Ankermieter. Von einer „Gesichtslosigkeit“ der Innenstädte war (und ist) die Rede.

Der Immobilienboom ist zu einer großen Gefahr für viele Händler geworden. Die Gewerbemieten in den Großstädten gehen durch die Decke, alteingesessene Geschäfte werden verdrängt und die Zentren veröden weiter. In Berlin herrscht beispielsweise eine regelrechte „Goldgräberstimmung bei Immobilien“. Die Unternehmensberatungsfirma PWC kürte Berlin laut Tagesspiegel zur attraktivsten europäischen Stadt des Jahres 2018 – und zwar für Immobilieninvestoren.

Vor allem aber haben viele Mittelstädte massiv an Attraktivität eingebüßt. „Billigheimer“, Leerstände, Filialisten, Ein-Euro-Shops, Handy-Läden und leere Schaufenster prägen das Bild. Oft wurden Warenhausfilialen geschlossen, damit fehlt der wichtigste Publikumsmagnet – und danach geht es mit einer ganzen Straße bergab.

Neuer „Standort“ Internet

Die gravierendsten Veränderungen bringt der E-Commerce. Hieß es über lange Zeit „die Stadt braucht den Handel, der Handel braucht die Stadt“, so wird der zweite Teil dieser Formel nun vollends ad absurdum geführt. Neben Innenstadt und grüner Wiese erscheint ein neuer, virtueller Standort. Der Handel löst sich vom physischen Raum – Stadt und Handel sind nicht mehr untrennbar verbunden. Durch das Internet werden Preis- und Produktvergleiche einfacher und der Wettbewerbsdruck steigt weiter an. Die Kostenvorteile des Onlinehandels (keine teuren Ladenmieten, höhere Produktivität etc.) führen zu einer zusätzlichen Verschärfung des Preis- und Verdrängungswettbewerbs. Der boomende E-Commerce und das veränderte Shoppingverhalten sorgen für sinkende Frequenzen in den Innenstädten. Der E-Commerce „killed“ nicht die City, aber Zalando, Amazon, Otto & Co. setzen den innerstädtischen Handel mächtig unter

Der Einzelhandelsumsatz gesamt liegt bei 537 Milliarden Euro, davon entfallen auf E-Commerce 58 Milliarden Euro, das entspricht einem Marktanteil von rund 11% (bei Nonfood ca. 15%). Je ein Viertel der gesamten Onlineumsätze entfallen auf Fashion und Unterhaltungselektronik.

2019 gab es insgesamt 352.000 Geschäfte, das waren 39.000 weniger als 2010. Bei Kleinbetrieben sank die Zahl im gleichen Zeitraum um 54.000. Insgesamt gibt es im Einzelhandel rund 3,1 Millionen Beschäftigte, davon 1,2 Millionen Teilzeitbeschäftigte und rund 800.000 geringfügig Beschäftigte.

Immer mehr Arbeitgeber begehen Tariffucht. Nur rund ein Drittel aller Einzelhandelsbeschäftigten haben derzeit Anrecht auf die tarifvertraglichen Regelungen.



Schlecht bezahlte Paketzusteller/innen befördern jährlich zwei Milliarden E-Commerce-Sendungen in Deutschland. Fotos: Matthias Coers

Druck. Brutale Umbrüche gibt es vor allem im Textilbereich, wo immer größere Umsatzanteile ins Netz wandern. Hier wird es zu einer erheblichen Zahl von Geschäftsaufgaben kommen. Der Onlinehandel bringt aus Verbrauchersicht ohne Zweifel eine Reihe von Vorteilen. Unbestritten ist aber auch, dass er gleichzeitig riesige Belastungen für Verkehr und Umwelt und damit enorme gesellschaftliche Kosten produziert. Rund zwei Milliarden E-Commerce-Sendungen werden von DHL, Hermes & Co. pro Jahr befördert und zugestellt. Und 300 Millionen Pakete werden überdies jährlich zurückgesendet, Deutschland ist „Retourenweltmeister“. Die Städte versinken mittlerweile in der Flut von Paketen. Der Verkehr kommt nicht von der Stelle, Paketdienste parken oft in der zweiten und dritten Reihe. Die (schlecht bezahlten) Paketzusteller/innen stehen unter einem enormen Zeitdruck.

Das Virus und der Handel

Als es plötzlich zum Lockdown kam und die meisten Geschäfte schließen mussten, dachten viele, der Onlinehandel würde davon massiv profitieren. Im März 2020 gingen aber auch die Onlineumsätze zurück – insbesondere in den zentralen Sortimenten Fashion und Unterhaltungselektronik. Im April konnte der E-Commerce wieder Zuwächse verbuchen – doch unter dem Strich hat der Onlinehandel in der Corona-Krise nicht profitiert. Allein Amazon lag deutlich im Plus.

Das Virus hat (auch) im Einzelhandel tiefe Spuren hinterlassen. Mit Ausnahme des Lebensmittelhandels, der Drogerie- und Baumärkte musste die Branche wochenlang Umsatzausfälle verkraften. Durch die anhaltende Kaufzurückhaltung spitzt sich nun die Lage in vielen Unternehmen dramatisch zu. Einige Sortimente sind dabei besonders stark betroffen, allen voran der Textilbereich.

So stark der Onlinehandel in den letzten Jahren auch zulegen konnte, so klar ist auch, dass knapp 90% des gesamten Umsatzes immer noch „offline“, also vor Ort im Laden getätigt werden. Über die Zukunft der Innenstädte entscheiden weder die großen Onlinehändler, noch institutionelle Vermieter, Arbeitgeber/innen oder Städteplaner/innen. Immer ist auch der vielzitierte „König Kunde“ gefragt, wie es das *Abendblatt* in einem Artikel vom 30.3.2016 auf den Punkt bringt: „Immerhin haben die Kunden ein Wort über die Zukunft des Handels und das Gesicht der Stadt mitzureden. Wir entscheiden, ob das Geld per Klick an Aktionäre von Amazon oder Zalando geht oder eben an den Fachhändler um die Ecke. Warum fördern wir im Netz den Aufbau von Oligopolen, während wir in jeder Einkaufsstraße und vielen anderen Lebenslagen zu Recht Vielfalt verlangen?“ ●



Verkehrspolitik auf Geisterfahrt

Kaum Vorankommen bei ÖPNV-Modernisierung, Fahrradstraßenausbau oder Busspuren

Von Rainer Balcerowiak

Als im November 2016 zum Ende der Koalitionsverhandlungen für eine rot-rot-grüne Koalitionsregierung die Nominierungen für den künftigen Berliner Senat bekannt wurden, sorgte ein Name für Überraschung. Das Ressort für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sollte auf Vorschlag der Grünen die parteilose Politikwissenschaftlerin Regine Günther erhalten. Die bisherige Bilanz ihrer Arbeit ist bescheiden.

Als einziges Senatsmitglied war Günther zuvor auf der politischen Bühne der Hauptstadt kaum in Erscheinung getreten, sondern seit 1999 in verschiedenen leitenden Positionen bei der global agierenden Umweltstiftung World Wide Fund For Nature (WWF) tätig gewesen, zuletzt als Generaldirektorin für Politik und Klima. Dort profilierte sie sich stets als engagierte Verfechterin einer engen Kooperation mit großen Konzernen. Der WWF ist eine Art Vorreiter beim „Greenwashing“. Das heißt, auch Konzerne mit äußerst zweifelhaften Geschäftspraktiken, wie etwa der globale Lebensmittel- und Haushaltschemie-Gigant Unilever, können sich regelmäßig mit ihren gemeinsamen Projekten mit dem WWF schmücken.

Günther, die erst im Juni 2019 den Grünen auch beitrug, besetzte damit ein Schlüsselressort in der neuen Landesregierung, die von ihr zu verantwortenden Themenkomplexe nahmen im Koalitionsvertrag sehr großen Raum ein. Angekündigt wurde unter

anderem eine „Umverteilung des Straßenraums zugunsten des ÖPNVs, des Rad- und Fußverkehrs“. Dazu soll „die Errichtung von im Regelfall mindestens zwei Meter breiten Radstreifen entlang des Hauptstraßennetzes“ gehören. Aus Gründen der Mobilitätssicherheit soll abschnittsweise eine physische Trennung des Radverkehrs sowohl vom Auto- als auch vom Fußverkehr erfolgen. Auf Nebenstraßen will die Koalition ein Netz aus Fahrradstraßen planen und errichten. Bei den gehwegbegleitenden Radwegen werden Sichthindernisse vor Kreuzungen beseitigt. Damit trug die neue Landesregierung auch der erfolgreichen Kampagne der Initiative Volksentscheid Fahrrad Rechnung, mit der sich bereits der Vorgängersenk auf die Übernahme einiger Kernforderungen geeinigt hatte.

Wenig Fortschritte beim ÖPNV

Als weiteren Schwerpunkt benannte die Koalition den Ausbau des ÖPNV. Angekündigt wurde die Inbetriebnahme einiger Straßenbahnlinien noch in der laufenden Legislaturperiode, sowie die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für weitere Linien. Für den Busverkehr sollte es ein großes Anschaffungsprogramm für Elektrobusse und die entsprechende Ladeinfrastruktur geben. Ferner sollte die weitgehende Erneuerung des maroden Fuhrparks der Berliner U-Bahn weitgehend abgeschlossen werden.

Ein besonderes Augenmerk legte die Koalition auf die Zukunft der Berliner S-Bahn. Neben der bereits mehrfach verschobenen Eröffnung der neuen Linie S 21, die den Hauptbahnhof an die

Ringbahn und die Nord-Süd-Trasse anbinden soll, wurde eine Neuorganisation des gesamten Betriebes angekündigt. Im Koalitionsvertrag heißt es dazu: „In Zukunft will die Koalition die Abhängigkeit von einem/-r einzelnen Betreiber*in verringern, um mehr Einfluss auf die Qualität des S-Bahn-Verkehrs zu erreichen und die Kosten zu senken. Für die zukünftigen S-Bahn-Ausschreibungen für den Betrieb ab 2028 will die Koalition daher die Schaffung eines landeseigenen Fahrzeugpools oder andere Modelle, wie die Übernahmemöglichkeit durch eine/-n neue/-n Betreiber*in prüfen“. Im Prinzip ist diese Ausschreibung inzwischen beschlossene Sache, um die Modalitäten gibt es aber immer noch heftigen Streit. Vor allem Die Linke, aber auch Teile der SPD fordern weitreichende Garantien für die Beschäftigungssicherung und die Tarifbindung aller bisherigen Mitarbeiter/innen im Falle eines Betreiberwechsels, was Günther bislang als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet. Eine Kommunalisierung der S-Bahn, etwa unter dem Dach der BVG, wurde vom Senat offenbar nicht ernsthaft in Erwägung gezogen. Aber auch in den anderen Verkehrssegmenten kann man Günthers bisherige Bilanz als äußerst bescheiden bezeichnen. Die Ausweisung und Einrichtung von neuen Busspuren kommt nur schleppend voran. Das gilt auch für die allmähliche Umrüstung der Flotte auf E-Busse, die bislang lediglich auf einer Linie durchgehend eingesetzt werden. Die zu erwartenden Haushaltsrestriktionen in Folge der Corona-Pandemie lassen weitere Verzögerungen befürchten. Das gilt auch für die Modernisierung des U-Bahn-Fuhrparks, die sich ohnehin aufgrund diverser Ausschreibungsprobleme und folgenden juristischen Auseinandersetzungen um mehrere Jahre verzögern wird.

Bei der Straßenbahn sieht es nicht viel besser aus. Lediglich die Verlängerung der M10 vom Hauptbahnhof zur Turmstraße könnte nach einem über ein Jahrzehnt währenden Untersuchungs-, Beteiligungs- und Planungswirrwarr noch in dieser Legislaturperiode realisiert werden, bis zum Ende des kommenden Jahres. Doch die Hand dafür möchte wohl niemand ins Feuer legen.

Kaum neue Fahrradspuren

Aber nicht nur der öffentliche Personennahverkehr als Kernelement der groß angekündigten „Mobilitätswende“ dümpelt eher vor sich hin und wird den Anforderungen einer wachsenden Großstadt unter der erklärten Prämisse der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs nicht gerecht. Auch bei der grünen Herzensangelegenheit – der Fahrradinfrastruktur – bleibt Günthers Ressort weit hinter den hochgesteckten Erwartungen zurück. Vor allem der Neu- und Ausbau von Radschnellwegen kommt kaum voran. Und nach wie vor ist die – politisch gewollte – stärkere Nutzung des Fahrrads für die alltäglichen Wege in großen Teilen der Stadt ein ausgesprochen gefährliches Unterfangen. Die Einrichtung von weitgehend vom Pkw-Verkehr abgeschirmten, zwei Meter breiten Fahrradspuren an Hauptstraßen ist über einige Pilotprojekte kaum hinausgekommen. Gerade in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen entstehen immer wieder gefährliche Konfliktsituationen und es kommt zu schweren, manchmal auch tödlichen Unfällen. Und die an vielen Straßen eingerichteten „Angebotsstreifen“ für Fahrräder werden von vielen Pkw-Fahrer/innen eher als „Angebot“ für das Parken in 2. Reihe verstanden, ohne dass Polizei und Ordnungsämter willens oder in der Lage sind, dies durch massive Dauerpräsenz und die Verhängung entsprechender Bußgelder zu unterbinden. Die Planungsbürokratie und die mehrstufige Verwaltung mit den entsprechenden Mitwir-



Die Umrüstung auf E-Busse kommt bisher nur schleppend voran, weitere Verzögerungen in Folge der Corona-Pandemie sind zu befürchten. Fotos: Matthias Coers

kungsrechten und -pflichten der einzelne Bezirke sorgen immer wieder für Sand im Getriebe bei der schnellen Abhilfe. Die Senatsverwaltung konnte Ende des vergangenen Jahres noch nicht einmal genau beziffern, wie viele neue Fahrradwege überhaupt stadtweit geschaffen wurden und wie viele Streckenkilometer in der Planung für 2020 sind, wie Anfragen im Abgeordnetenhaus ergaben.

Ausgerechnet im Zuge der Corona-Pandemie zeigt sich, dass es auch ganz anders geht. Mehrere Bezirke – allen voran Friedrichshain-Kreuzberg – errichteten temporäre Fahrradstreifen, die relativ unkompliziert durch eine Gelbmarkierung in von Radfahrer/innen stark frequentierten Straßen angelegt wurden. Ob diese, mit deutlichen Einschränkungen für Pkw verbundenen Neuaufteilungen des Straßenraums dauerhaft erhalten bleiben, ist allerdings noch umstritten.

Die Liste der Versäumnisse, arg verschleppten Umsetzungen längst geplanter Projekte und dilettantischen Einzelaktionen ließe sich beliebig fortsetzen. Das betrifft unter anderem die Parkraumbewirtschaftung und absurde, inzwischen revidierte „Verkehrsberuhigungen“, wie „Sitzparklets“ und große grüne Punkte auf der Kreuzberger Bergmannstraße oder das möglicherweise vor dem Aus stehende Angebot von Anrufsammeltaxen für bestimmte Innenstadtrouten (BerlKönig). Auch die im Februar mit großem Trara vorgestellte neue Vernetzungsplattform für alle Verkehrsträger vom E-Scooter bis zum Car-Sharing-Anbieter (Jelbi) nebst Einrichtung von „Mobilitätshubs“ in der Nähe von wichtigen Verkehrsknotenpunkten zur Anbindung an den ÖPNV bewegt sich deutlich unterhalb der allgemeinen Wahrnehmungsschwelle.

Eine wirklich kohärente, zielgerichtete Verkehrspolitik mit einer entsprechend agierenden Senatsverwaltung bleibt jedenfalls Fehlanzeige. Und so wird die mit viel Vorschusslorbeeren und jeder Menge Pläne gestartete Regine Günther wohl nicht als leuchtender Stern in die Berliner Stadtentwicklungsgeschichte eingehen.



Sozialarbeit als PR-Gag

Karuna versteht sich besser auf die mediale Inszenierung der Wohnungslosenhilfe als auf die Bekämpfung von Wohnungslosigkeit

Von Philipp Möller

Unter Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Die Linke) stieg Karuna zum führenden Träger der Wohnungs- und Obdachlosenhilfe auf. Der Verein richtete im letzten Jahr eine „Buslinie für Obdachlose“ ein und seine Mitarbeiter/innen verteilen im Rahmen der „Hitzehilfe“ Wasser an Menschen auf der Straße. Nachdem Karuna während der Corona-Krise eine Reihe von Projekten startete, wurde in einem Anfang Mai erschienenen Artikel auf der linken Plattform Indymedia scharfe Kritik an der Arbeit von Karuna formuliert, die sich in Interviews mit verschiedenen Akteur/innen aus der Wohnungslosenhilfe teilweise erhärteten. Diese zeichnen das Bild eines Trägers, der die Wohnungslosenhilfe des Senats zu vermarkten versteht. Die Nachhaltigkeit und fachliche Eignung vieler Karuna-Projekte stellen jedoch viele in der Wohnungslosenhilfe Beschäftigte in Frage.

Der Beitrag auf Indymedia listet eine Reihe von Vorhaben seitens Karuna auf, bei denen es in der Umsetzung hake. Eines davon ist der im Frühjahr 2019 gestartete „SUB-Bus“, der mobilitätseingeschränkte und obdachlose Menschen befördern soll und laut dem Artikel mittlerweile keine Menschen mehr transportiere. Karunas Leuchtturmprojekt finanzierte die Senatsverwaltung für Soziales im vergangenen Jahr mit 200.000

und im laufenden Jahr mit 205.000 Euro. Bereits vor der Inbetriebnahme äußerte der Humanistische Verband Berlin-Brandenburg „Zweifel an der Sinnhaftigkeit, wie hier Landesmittel eingesetzt werden“. Bereits bestehende Projekte zur niedrigschwelligen Versorgung von obdachlosen Menschen seien nicht auskömmlich finanziert und medizinische Hilfe nur auf Basis privater Spenden und ehrenamtlicher Hilfe möglich. Anstelle einer neuen Buslinie forderte der Verband, kostenlose BVG-Tickets auszugeben und die vorhandenen Einrichtungen besser zu finanzieren. Statt einer „nachhaltigen Lösung struktureller Missstände“ setze die Politik auf „Einzelinitiativen, die zwar mediale Aufmerksamkeit produzieren, an deren Erfolgsaussichten die Expert/innen jedoch ihre Zweifel haben“. Karuna bezifferte die Zahl von „Begleitungen“ durch den SUB-Bus seit der Inbetriebnahme gegenüber dem *MieterEcho* auf 76. Während der Kontaktbeschränkungen führen demnach beide Busse Menschen aus den Einrichtungen Kuckhoffstraße und Storkower Straße zum Arzt oder zur Wohnhilfe. Über 10.000 Mahlzeiten seien bisher im Rahmen des Projekts verteilt worden. Es hätten mehr als 3.000 Beratungsgespräche stattgefunden. 163 Menschen wurden langfristig begleitet. Eine Einstellung der Fahrdienste konnten auch die bei Gangway tätigen Sozialarbeiter/innen laut der dortigen Fachsteuerung Juri Schaffranek nicht bestätigen. Jedoch kritisierte Schaffranek, dass der Linienbetrieb für andere Träger aus der Wohnungslosenhilfe oft „völlig undurchsichtig“ sei und außer Karuna selbst niemand wisse, wann und wo der Bus abfahre. Karuna sei „abspracheresistent“

und interessiere sich kaum für die Arbeit in den bewährten Gremien, in denen die verschiedenen auf der Straße tätigen Träger die Standortzeiten für Hilfsangebote aufeinander abstimmen. Das führte dazu, dass Mitarbeiter/innen von Karuna in der Vergangenheit zur gleichen Zeit an Orten aufkreuzten, in der andere Einrichtungen gerade Essen ausgaben, um sich bei ihrer Arbeit offensichtlich für einen Tross von Presseleuten medial in Szene zu setzen.

Social Washing und Marketingmaschine

Die Medienaffinität des Vereins, allen voran seines Geschäftsführers Jörg Richert, erwähnten alle Gesprächspartner/innen gegenüber dem *MieterEcho*. Betrachtet man Karunas Internetpräsenz und Auftritte in den sozialen Netzwerken, fällt eine hohe Professionalität der Öffentlichkeitsarbeit auf. Von vielen Aktionen und Projekten finden sich Videoaufnahmen im Netz. Prominente werben in kurzen Clips um Spenden. Richert ist ein häufig zitierter Ansprechpartner beim Thema Wohnungslosigkeit, dem es so gelingt, die Projekte des Vereins im Gespräch zu halten. Karuna ist dabei ein Paradebeispiel für die neoliberale Transformation von öffentlich finanzierter Sozialarbeit in spendenbasierte private Wohltätigkeit. Für eine möglichst perfekte mediale Inszenierung, ergo hohes Spendenaufkommen, arbeitet Karuna mit der Werbeagentur „Dojo“ und dem Social Start-Up „One Warm Winter“ eng zusammen. Zuletzt verhalf das Dreiergespann dem Edeka-Konzern, der BVG und der Spardabank zu einem sozialen Image, indem es medienwirksam in einem von der BVG gesponserten Bus Lebensmitteltüten verteilte. Auf der Suche nach Spenden und Aufmerksamkeit lässt sich Karuna immer wieder vor den Karren stadtpolitisch umstrittener Konzerne spannen. 2018 zog der Verein in einen kleinen Raum im ehemaligen Google-Campus. Im Oktober 2019 trat Jörg Richert bei einer PR-Aktion zum Start des „Dialog Hermannplatz“ auf, einer Mitmachmachfalle, mit der die Signa Holding um mehr Akzeptanz für den geplanten Karstadtneubau wirbt. Die Initiative Hermannplatz kritisierte den Auftritt von Karuna gegenüber dem *MieterEcho* als „Social Washing vom Feinsten“.

Bei der presseaffinen Inszenierung gerät die sozialarbeiterische Zielstellung zeitweilig unter die Räder. Eine mit Karuna zusammenarbeitende Sozialarbeiterin kritisierte, dass der Verein Klient/innen zu Aushängeschildern aufbaue, diese aber teilweise fallenlasse, wenn sie sich aus der Öffentlichkeit oder aus den Projekten zurückziehen wollten. Viele, gerade junge Menschen genossen die mediale Aufmerksamkeit. Jedoch müsse Sozialarbeit sehr vorsichtig beim Umgang mit Medien sein und ihre Klient/innen sorgsam über dessen Tücken aufklären. Statt kurzzeitiger Resonanz setze soziale Arbeit darauf, langfristig Vertrauen aufzubauen und so nachhaltige Strukturen zu schaffen. Zwar gelinge es Karuna immer wieder, schnell Gelder für Projekte zu mobilisieren, an die sich andere soziale Träger nicht herantrauten, und stelle notwendige Infrastruktur bereit. Die Spendenakquise dürfe jedoch nicht auf Kosten der Schutzbedürfnisse passieren.

Kritik aus der Szene

In Teilen der Obdachlosenszene wächst die Kritik an Karuna. Die während der Ausgangsbeschränkungen angefangene Verteilung von Bargeld hat der Verein nach eigenen Angaben mittlerweile eingestellt. Er verteile stattdessen nun Einkaufsgutscheine und Lebensmitteltüten. Laut Szenekenner/innen



Wohnungs- und Obdachlose benötigen öffentlich finanzierte Sozialarbeit statt PR-Maßnahmen. Fotos: Matthias Coers

werden diese aber oftmals nur unzureichend ausgegeben. Am Ostbahnhof verteilten Karuna-Mitarbeiter/innen lediglich 2 Lebensmitteltüten, obwohl die dortige Szene erfahrungsgemäß mehr als 30 Menschen umfasst. Viele Gesprächspartner/innen berichten, der Verein mache immer wieder Versprechungen, die sich kaum halten ließen. Vielen von Karuna zunächst betreuten und mittlerweile geräumten Wohnungslosen an der Rummelsburger Bucht sei eine schnelle Unterbringung zugesichert worden, obwohl den Mitarbeiter/innen die fehlende Leistungsberechtigung und der damit verbundene Ausschluss aus dem Hilfesystem der vielfach aus Rumänien stammenden Menschen bekannt gewesen sei. Ein anonymen Hinweisgeber vermutet, dass das Vorgehen in die Strategie des rot-rot-grünen Senats eingebunden sei, die offen repressive Räumungen durch eine behutsamere Vorgehensweise ersetzt. Karuna bietet sich als mediales Aushängeschild der Senatspolitik und Träger an, der sozialarbeiterische Angebote macht und alternative Unterkünfte anbietet, um die obdachlosen Menschen zum Verlassen der öffentlichen Flächen zu bewegen. Wer nicht mitzieht, wird schlussendlich geräumt. Sozialarbeit und Ordnungspolitik vermischen sich zusehends miteinander.

Karunas Spendenfokus und seine Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von privaten Stiftungen verweist auf die neoliberal ausgeplünderte Sozialpolitik, in deren Folge sich die Städte aus ihrer Verantwortung für eine öffentliche Finanzierung von Sozialarbeit zurückgezogen und dem privaten Engagement das Feld überlassen haben. Damit hat auch der rot-rot-grüne Senat nicht grundsätzlich gebrochen. Das wird auch bei den „Obdachlosen-Lotsen“, dem neusten Karuna-Projekt, deutlich, das der Senat mit 67 Stellen im Rahmen des „solidarischen Grundeinkommens“ fördert. Dabei sollen Menschen mit eigener Erfahrung auf der Straße, aber ohne sozialarbeiterische Ausbildung einen ersten Kontakt herstellen und Obdachlose an die bestehenden Hilfs- und Unterstützungsstrukturen vermitteln. Statt die Finanzierung des Hilfesystems grundsätzlich zu reformieren, suggeriert die Senatsverwaltung mit dem Projekt ihre Handlungsbereitschaft. Expert/innen aus der Wohnungslosenhilfe bemängeln derweil erneut eine fehlende Bedarfsanalyse. ●

„Das zentrale Nadelöhr sind die Wohnungen“

Interview mit Volker Busch-Geertsema

Im Oktober 2018 startete das Land Berlin ein Pilotprojekt für Housing First in der Wohnungslosenhilfe. Innerhalb von drei Jahren sollen die Träger, die Berliner Stadtmission e.V. und die Neue Chance gGmbH, 40 Wohnungen an Wohnungslose vergeben. Bei über 37.000 Wohnungslosen und geschätzten 2.000 bis 10.000 Obdachlosen in der Stadt hat das Projekt vor allem symbolischen Wert. Volker Busch-Geertsema berät das Projekt und fordert mehr staatliche Maßnahmen, um den Ansatz auszuweiten.

MieterEcho: Die COVID-19-Pandemie ist für Menschen ohne schützendes Obdach eine besondere Gefahr. Der Berliner Senat mietete in der Krise temporär Jugendherbergen, Hostels und Wohnheime an, um Wohnungslose unterzubringen und gegebenenfalls in Quarantäne zu schicken. Was halten Sie von dieser Strategie?

Volker Busch-Geertsema: Die vielerorts bereits vor Corona zu beobachtende Tendenz, den Sonderwohnbereich zu erweitern, hat sich angesichts der Pandemie leider sehr stark ausgeweitet. Hostels anzumieten kann nur eine vorübergehende, absolute Notmaßnahme sein. Wenn man die Leute nach Abflauen der Krise wieder auf die Straße schickt, wäre das echt ärgerlich. In der Vergangenheit hat sich oft erwiesen, dass nichts beständiger ist als Provisorien. Als Notmaßnahme, damit Menschen nicht im Freien übernachten müssten, sind sie verständlich. Aber es bräuhete Anschlussperspektiven, wie man Wohnungslose in regulären Wohnraum bekommt und ein Konzept, um möglichst schnell viele normale Wohnungen zugänglich zu machen.



Foto: Privat

Prof. Dr. rer. pol. Volker Busch-Geertsema ist Diplomsozialwissenschaftler und seit 1991 als Projektleiter bei der Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung (GISS Bremen e.V.) beschäftigt. Seit 2015 ist er „Honorary Professor“ der Heriot Watt University, Edinburgh, Schottland. Seit 2009 ist er Koordinator des von der EU-Kommission geförderten *European Observatory on Homelessness*. Er hat vielfach zu Wohnungslosigkeit, sozialer Ausgrenzung und Integration publiziert.

In der politischen Debatte spielen *Tiny Houses*, also kleine, teils mobile und aus Holz gezimmerte Unterkünfte, eine zunehmende Rolle. Die Sozialgenossenschaft Karuna hat „Safe Spaces“ ins Gespräch gebracht, wo Obdachlose legal in *Tiny Houses* oder Zelten leben könnten. Wie stehen Sie zu solchen Ideen?

Ich finde das für so ein reiches Land wie Deutschland wirklich beschämend. Wir kennen die Safe-Space-Debatte aus den USA, wo Leute jahrelang in ihren Autos irgendwo auf einem Parkplatz schlafen, wo sie nicht behelligt werden. Es ist kein menschenwürdiger Ansatz, jemanden auf zwei bis drei Quadratmetern unterzubringen. Allerhöchstens dienen *Tiny Houses* dazu, den jetzigen Zustand zu skandalisieren. Wohnungslose haben kaum andere Ansprüche an eine Wohnung als andere Menschen und benötigen mehr als einen überdachten Schlafplatz.

Sie fordern einen Paradigmenwechsel in der Wohnungslosenhilfe durch Housing First. Was läuft derzeit falsch?

Im deutschen Stufenmodell werden wohnungslose Menschen nur vorübergehend in Wohnungen betreut und bereitgestellter Wohnraum dient lediglich als Trainingswohnung. Die Betroffenen sollen zunächst außerhalb des normalen Wohnungsmarktes beweisen, dass sie „wohnfähig“ sind. Mit dem Wohnen ist es jedoch wie mit dem Fahrradfahren. Ohne Fahrrad kann ich nicht beweisen, dass ich es kann, und fahren lernt man am besten mit einem eigenen Fahrrad. Wenn man Wohnen wirklich lernen muss, dann gelingt das am besten in einer eigenen Wohnung und mit der gebührenden Unterstützung. Momentan müssen Wohnungslose im Hilfesystem nach einiger Zeit selber gucken, wie sie an eine reguläre Wohnung kommen. Viele scheitern daran und werden zu Dauer- beziehungsweise Drehtürklienten in der Wohnungslosenhilfe. Housing First zielt auf diese Gruppe der Langzeitwohnungslosen ab, denen die bisherigen Ansätze nicht helfen.

Was zeichnet Housing First aus?

Ganz grundsätzlich wird Wohnen als etwas verstanden, dass man sich nicht verdienen muss, sondern was als Menschenrecht nicht an die Erfüllung von irgendwelchen Voraussetzungen gebunden ist. Housing First heißt dabei nicht „Housing Only“. Nach der Schlüsselübergabe sind die Menschen nicht auf sich allein gestellt. Hilfe wird ihnen da angeboten, wo sie sie benötigen und wollen. Der Ansatz folgt acht Prinzipien: Betroffene können nach eigenen Präferenzen frei entscheiden. Wohnen und Betreuung verlaufen möglichst getrennt. Der Glaube, dass die Menschen ein besseres Leben gestalten können, ist fest verankert. Teil des Ansatzes ist ein akzeptierender Umgang mit Drogenkonsum und Suchterkrankungen. Die Klient/innen sind aktiv und ohne Druck oder Zwang zu beteiligen. Hilfe wird nachdrücklich angeboten. Die Vergabe der Wohnung ist jedoch



Zur Überwindung von Wohnungslosigkeit ist Housing First ein vielversprechender Ansatz. Aber um ihn in großem Stil umzusetzen, braucht es mehr Wohnungen.

Foto: Matthias Coers

nicht daran gebunden, dass sie angenommen wird. Housing First bietet so lange wie nötig eine flexible Unterstützung. Wichtig ist, dass es sich bei den bereitgestellten Wohnungen um Individualwohnraum handelt, den sich die Betroffenen mit niemandem teilen müssen, den sie nicht ausgesucht haben. Die Wohnungen werden dauerhaft vergeben und sind von vornherein mit den entsprechenden Mietrechten ausgestattet.

Wie ist Ihr bisheriger Eindruck des Berliner Modellprojekts für Housing First?

Das Projekt ist bisher sehr erfolgreich und die Mitarbeiter/innen setzen sich intensiv mit den Prinzipien auseinander. Es gelingt erstaunlich gut, Wohnraum zu akquirieren, obwohl die Senatsverwaltung lediglich die Personalstellen für die Wohnraumakquise schuf, aber keine kommunalen Wohnungen zur Verfügung stellt. Das Hauptproblem ist die Befristung des Projekts. Das widerspricht dem Prinzip, dauerhafte Hilfe anzubieten. In Zukunft geht es um die Frage, wie der Ansatz verstetigt und ausgeweitet werden kann. Ziel muss es sein, dass aus dem Pilotprojekt ein dauerhaftes Modell für viele Wohnungslose wird und nicht nur für ein paar wenige Ausgewählte. Dieses Problem haben alle Modellvorhaben europaweit. Die meisten zeigen, dass Housing First zu einer deutlich besseren Versorgung führt. Es fehlen aber die Möglichkeiten, das Modell in großem Stil umzusetzen. Staatlicherseits muss mehr getan werden, um Wohnungslosen normalen Wohnraum zugänglich zu machen. Es gibt viele Barrieren bei der Wohnungssuche, etwa negative Schufa-Einträge. Das zentrale Nadelöhr sind jedoch die Wohnungen. Ohne die gibt es keine „Wohnungen zuerst“. Ein Kollege in Australien sagte einmal: „Housing First is nice but where is the housing?“

Finnland gilt als Paradebeispiel für Housing First. Was macht Finnland anders?

In Finnland gibt es einen gesellschaftlichen Konsens über die politischen Lager hinweg, dass Wohnungslosigkeit ein Skandal ist und in einem reichen Land keine Normalität sein darf. Bereits 1987, im UNO-Jahr der Menschen in Wohnungsnot, lobten die Finnen das Ziel aus, die Wohnungslosigkeit zu halbieren. Das gelang ihnen tatsächlich. Finnland ist nicht das einzige europäische Land mit einer nationalen Housing-First-Strategie, aber niemand hat es so ernst genommen, Wohnraum

zu schaffen. Von Anfang an folgte Finnland dem Grundsatz, Wohnungslosigkeit durch die Bereitstellung von Wohnungen zu vermindern. Dafür baute das Land in erheblichem Ausmaß neue Wohnungen. Die Finnen schlossen Unterkünfte für Langzeitwohnungslose und schufen als Ersatz normale Wohnungen, teilweise indem sie die alten Unterkünfte umbauten. Im Rahmen von Housing First entwickelten sie weitere unterstützende Hilfen, damit die Menschen in den Wohnungen bleiben können. Die zuletzt verabschiedete Strategie zielt darauf, die Prävention von Wohnungsverlusten auszubauen.

Wer stellt die Wohnungen in Finnland bereit?

Der wichtigste Träger ist die Y-Stiftung, die landesweit Wohnraum baut und ankauft, um sie für Wohnungslose zur Verfügung zu stellen. Sie wurde durch einen Zusammenschluss aus Kommunen, Kirchen und Trägern aus der Wohlfahrt gegründet. Auch der größte finnische Alkoholhersteller war darunter, da viele Wohnungslose ein Alkoholproblem haben. Die Stiftung erwirtschaftet keine Profite, sondern verfolgt ausschließlich das Ziel einer dauerhaften Wohnungsversorgung. Mittlerweile hat die Stiftung Tausende Wohnungen in ihrem Bestand, die sie insbesondere an alleinstehende Wohnungslose und Geflüchtete vergibt.

Welche Rolle spielt der Neubau für ein funktionierendes Housing First?

Schnell eine große Menge an Wohnungen zu akquirieren, funktioniert vor allem über die Aktivierung des Bestands. Aber das eine zu machen schließt das andere nicht aus. Neubau spielt im Besonderen im Bereich der Kleinwohnungen, wo das größte Defizit besteht, und bei Wohnraum für große Familien, wo es wegen der Geflüchteten einen wachsenden Bedarf gibt, eine wichtige Rolle. Bei größeren Neubauprojekten gilt es dafür zu sorgen, einen bestimmten Teil der Wohnungen an Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit Bedrohte zu vergeben. Im beschränkten Ausmaß kann auch mal komplett für Wohnungslose gebaut werden. Keine 100 Wohnungen in einem Haus, aber freie Träger sollten das verstärkt betreiben.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Philipp Möller.



Corona und die Miete

Nicht bei den Mietausfällen, sondern bei der Vermögensverteilung besteht großer Handlungsbedarf

Von Philipp Mattern

Entstehen Berge von Mietschulden, weil Mieter/innen aufgrund von Einnahmeeinbußen infolge der Corona-Maßnahmen in Zahlungsnot geraten? Bisher deutet wenig darauf hin, dass es sich hierbei um ein Massenphänomen handelt. Dennoch wird immer wieder für eine staatliche Unterstützung bei der Miete plädiert. Das ist sicher gut gemeint, lenkt aber von den wirklich wichtigen Fragen ab.

Gleich zwei Anträge hatte der Bundestag Mitte Mai zu diskutieren. Einen von den Grünen, der im Kern ein KfW-Programm mit zinslosen Krediten für Mieter/innen sowie Eigentümer/innen fordert. Zum anderen einen der Linken, der neben zahlreichen Verbesserungen des Mieterschutzes, die grundsätzlich und ganz unabhängig von Corona zu begrüßen wären, einen Härtefallfonds für Vermieter/innen beinhaltet, um die reduzierten Mieteinnahmen zu kompensieren. Beide Anträge wurden in Ausschüsse verwiesen und es ist unklar, was aus ihnen wird. Dennoch zeigen sie den eigenartigen Stand der derzeitigen Diskussion. Denn hier werden Antworten auf ein Problem diskutiert, dass es möglicherweise in dieser Dramatik gar nicht gibt. Fraglos, dass viele Haushalte mit Einkommenseinbußen konfrontiert sind. Mietausfälle in nennenswerter Größenordnung sind bisher aber nicht zu verzeichnen, was zu einem guten Teil auch auf die Wirkung der bisherigen Sofortmaßnahmen zurückgeführt werden darf. Von einer insgesamt „sehr geringen temporären Reduzierung der Mietzahlungen“ ging jüngst Deutschlands größte Vermieterin Vonovia aus. Lediglich ein Prozent der Mieter/innen hätte Zahlungseingänge angemeldet. Die Gewinnprognose wurde aufrechterhalten und das erste Quartal dieses Jahres mit Gewinnsteigerung abgeschlossen. Die Immobilienwirtschaft wird die Corona-Krise weitgehend unbeschadet überstehen. Zumindest das Geschäft mit Wohnimmobilien dürfte kaum tangiert werden, bei Gewerbeflächen mag es mittelfristig etwas anders aussehen.

Untere Einkommensgruppen ohne Kapitalanlagen

Was irritiert, ist vor diesem Hintergrund die von den Befürworter/innen staatlicher Mietbeihilfen stets an die Wand gemalte Schreckensgestalt des armen kleinen Vermieters, der um seine Existenz bangen muss, weil die Miete ausbleibt. „Keine Sorge: Oma Erna, die vielleicht eine Wohnung vermietet, um ihre kleine Rente aufzupäppeln, wird anders behandelt als Vonovia“, sagte Caren Lay, wohnungspolitische Sprecherin der Linken im Bundestag zur Begründung des Antrags. Auch Oma Erna bekäme nämlich Unterstützung aus dem von der Linken geforderten Härtefallfonds. Aber warum? „Erwartungsgemäß ist die Eigentumsquote mit Blick auf die Einkommensgruppen nicht gleich verteilt. Mit steigendem Einkommen steigt die Eigentumsquote“, weiß der letzte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung von 2017. „Betrachtet man die Haushalte nach der Höhe des Vermögens, so zeigt sich, dass die Haushalte in der unteren Hälfte der Verteilung nur über rund 1 Prozent des gesamten Nettovermögens verfügen, während die vermögensstärksten 10 Prozent der Haushalte über die Hälfte des gesamten Nettovermögens auf sich vereinen.“ Sollte Oma Erna also wirklich von Altersarmut bedroht sein, dürfte sie kaum über nicht selbst genutztes Immobilieneigentum zur Kapitalanlage verfügen, und umgekehrt genauso.

Anstatt sich Sorgen zu machen, wie die Oma Ernas und Vonovias dieser Welt zu ihren Gewinnen kommen, sollte man sich den Kopf zerbrechen, wie man die nach wie vor florierende Immobilienwirtschaft durch wirkungsvolle Umverteilungsmaßnahmen an den Kosten der Krise beteiligt. Im Gegensatz zu den Mieten gehen die Steuereinnahmen nämlich schon deutlich zurück und all die Hilfsmaßnahmen, die dazu führten, dass bisher kaum Mietrückstände aufliefen, kosten viel Geld. Eine ernsthafte Debatte über eine Vermögensabgabe wäre wesentlich zielführender. Das geschätzte private Finanzvermögen in Deutschland beläuft sich auf 4 Billionen, die Betriebsvermögen auf rund 6 Billionen und das Immobilienvermögen auf sage und schreibe 9 Billionen Euro. Hier gäbe es reichlich umzuverteilen. ●

Das Konstrukt der Schattenmiete

Wie Vermieter/innen versuchen, den Mietendeckel zu umgehen

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG), kurz Mietendeckel, soll zur Entspannung des Berliner Wohnungsmarkts beitragen. Dass dieses Unterfangen nicht im Interesse der meisten Vermieter/innen sein wird, leuchtet ein. Die Vehemenz und Kreativität, mit der sich seit Inkrafttreten des Gesetzes am 23. Februar 2020 gegen Mietobergrenzen gewehrt wird, übertrifft die Erwartungen dennoch.

Der Wortlaut des § 3 Abs. 1 S. 1 MietenWoG macht deutlich, welches Ziel der Gesetzgeber verfolgt: „[E]ine Miete [ist] verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet.“ In der Gesetzesbegründung heißt es dazu, dass das Wort „verboten“ ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB darstellt. Jeder Mietvertrag, der den Anforderungen des Gesetzes nicht entspricht, ist damit nichtig. Vermieter/innen wenden nichtsdestotrotz immer häufiger einen Kniff an, um dies zu umgehen: Die sogenannte Schattenmiete. So werden bei Neuvermietungen zwei Mieten festgehalten. Eine, welche sich im rechtlichen Rahmen des Mietendeckels bewegt, und daneben die weit höhere Wunschkiete der Vermieter/innen, die im Falle von Verfassungswidrigkeit und Nichtigkeit des Gesetzes gelten soll – auch rückwirkend. So summieren sich im Schatten der rechtskonformen Miete bis zur höchststrichterlichen Entscheidung horrend Beträge.



Auch der Immobilienkonzern Akelius inseriert Wohnungen mit einer horrenden Schattenmiete. Foto: Matthias Coers

Die Selbstsicherheit, mit der die Schattenmiete in die Vermietungspraxis Einzug gefunden hat, verwundert. Denn die Diskussion über den Mietendeckel und seine Grundrechtskonformität sollte nicht zu der Annahme verleiten, das Bundesverfassungsgericht werde das Gesetz in jedem Fall für nichtig erklären. Auch die Feststellung der Verfassungswidrigkeit eines Gesetzes führt nicht automatisch zu seiner Nichtigkeit. Sogar die Anordnung, dass ein Gesetz trotz seiner Verfassungswidrigkeit befristet für die Zukunft gilt, ist möglich. Die Entscheidung des Gerichts hängt dabei davon ab, welche betroffenen Grundrechte sich gegenüberstehen und was für Konsequenzen eine sofortige Ungültigkeitserklärung hätte. Wenn der Sinn und Zweck eines Gesetzes mit dem Gemeinwohl im Einklang steht, spricht das eher gegen seine Nichtigkeitserklärung. Dass das Bundesverfassungsgericht die Intention des Gesetzes nicht als gemeinwohlgefährdend einschätzt, zeigt sich auch in seiner Entscheidung zu den Bußgeldvorschriften des Mietendeckels. Diese sollten durch ein Eilrechtsverfahren bis zur Entscheidung in der Hauptsache ausgesetzt werden. Das Gericht lehnte dies jedoch ab, da es die Gefahr sah, dass im Falle einer Aussetzung die Durchsetzung des Mietendeckels gen Null laufen würde.

Vorgebliche Rechtsunsicherheit

Das gesetzgeberische Ziel wird mit dem Vorgehen der Vermieter/innen und dem Konstrukt der Schattenmiete unterlaufen. Die Rechtsanwendung eines beschlossenen Gesetzes hängt damit von der Klärung vor Gericht ab, was ein einmaliger Vorgang ist. Es würde eine enorme Rechtsunsicherheit entstehen, wenn das Korrektiv des Bundesverfassungsgerichts für die Vergangenheit gelten würde. Wäre beispielsweise das Mindestlohnsgesetz von 2014 gekippt worden, hätte das nicht dazu geführt, dass Arbeitnehmer/innen den bereits erhaltenen Lohn hätten zurückzahlen müssen. Während Vermieter/innen vorgeben, vor einer nie da gewesen Rechtsunsicherheit zu stehen, sind sie es selbst, die diese mit ihrem Handeln in einem Ablauf schaffen, der für die Gewaltenteilung nicht neu ist.

Diese Erkenntnisse bringen Mieter/innen herzlich wenig bei der Vertragsunterzeichnung. Die Abhängigkeit von Wohnraum erschwert die direkte Konfrontation. Doch sollte von Vermieter/innenseite im Vertrag eine vorgefertigte Formulierung zur Schattenmiete genutzt werden, kann diese mit einer sogenannten AGB-Kontrolle (Kontrolle der Allgemeinen Geschäftsbedingungen) angegriffen werden. Denn nach § 307 Abs. 1 Nr. 1 BGB sind Bestimmungen, die gesetzlichen Regelungen entgegenstehen, unwirksam. Der Mietvertrag im Übrigen bleibt gemäß § 306 Abs. 1 BGB bestehen. Hierfür gibt auch die bisherige Bilanz zum Mietendeckel auf erstinstanzlicher Ebene Spielraum. Denn in der überwiegenden Zahl der Fälle wird die Verfassungsmäßigkeit nicht angezweifelt.



Unzählige Meinungen

Erste Erfahrungen mit dem Mietendeckel in der gerichtlichen Praxis

Von Rechtsanwältin Daniela Rohrlack

In der Juristerei ist seit jeher die Floskel etabliert: „Zwei Jurist/innen, drei Meinungen.“ Im Hinblick auf das „Mietendeckelgesetz“ ist das jedoch anders. Hier muss es vielmehr heißen: Zwei Jurist/innen, unzählige Meinungen. Seit nunmehr drei Monaten ist das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in Kraft und hat bereits seit Bekanntwerden des Stichtags im Juni 2019 für ordentlich Diskussionen und Streit gesorgt. Dieser Streit ist mindestens seit dem Inkrafttreten des Gesetzes auch in die Gerichte gelangt, die nun mit dem Gesetz umgehen müssen. Dabei ist die Vielfalt an Ansichten keineswegs verloren gegangen.

Um diese Vielfalt verstehen zu können, muss man wissen, dass nach Art. 97 Abs. 1 Grundgesetz Richter/innen in ihrer Entscheidung unabhängig und nur dem Gesetz unterworfen sind. Das bedeutet, dass sie das Mietendeckelgesetz nicht ignorieren dürfen, sondern ihrer Entscheidung zugrunde legen müssen. In Ausnahme-

fällen dürfen Richter/innen, wenn sie ein Gesetz für verfassungswidrig halten und es nicht anwenden möchten, ihr Verfahren aussetzen und die entsprechende Rechtsfrage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorlegen (Art. 100 Abs. 1 Grundgesetz). Sie dürfen dann warten, bis das Bundesverfassungsgericht über das Gesetz entschieden hat und legen diese Entscheidung dann ihrer eigenen Entscheidung zugrunde.

Da der Mietendeckel nur in Wohnraummietfragen zur Anwendung kommt, befassen sich zunächst nur die Amtsgerichte in Berlin damit. Dort beginnen zwangsläufig alle Klagen, in denen es um Wohnraummiete in Berlin geht (§ 29 a Abs. 1 Zivilprozessordnung, § 23 Nr. 2a Gerichtsverfassungsgesetz). So kommt es, dass nicht nur in den verschiedenen Amtsgerichten unterschiedliche Entscheidungen getroffen werden, sondern auch in den einzelnen Abteilungen innerhalb eines Gerichts. Richterliche Unabhängigkeit heißt nämlich auch, dass Richter/innen nicht daran gebunden sind, was die Richterkolleg/innen in den Amtsgerichten entscheiden. Dadurch hat sich mittlerweile eine blühende Meinungslandschaft

unter den Amtsrichter/innen gebildet, was zu ganz unterschiedlichen Ergebnissen führt.

Aussetzen oder Aussitzen?

Eine Vielzahl von Richter/innen hält das Gesetz offensichtlich für verfassungswidrig und will es nicht anwenden. Insbesondere am Amtsgericht Schöneberg und am Amtsgericht Wedding sind die Tendenzen, die Verfahren aussetzen zu wollen, außerordentlich hoch. Da jedoch eine Verfahrensaussetzung nur möglich ist, wenn auch eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht geschrieben wird, haben sich einige Richter/innen kreative Lösungsstrategien überlegt, um diese doch eher lästige Schreibarbeit zu vermeiden. So wird nicht selten angeregt, sich vor Gericht zu vergleichen und den Prozess damit zu beenden oder die Parteien werden dazu bewogen, das Verfahren ruhen zu lassen, bis irgendwann einmal eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (dann in anderer Sache) ergeht. Mancherorts wurde das Gesetz aber auch schon gänzlich ignoriert und in den Urteilsgründen kein einziges Wort darüber verloren – so geschehen am Amtsgericht Neukölln. Andere wiederum

setzen ihre Verfahren einfach aus, ohne die Rechtsfrage dem Bundesverfassungsgericht vorzulegen. Hier wird sich darauf verlassen, dass das Gesetz ohnehin auf den Prüfstand gestellt wird. Rechtsfehlerfrei ist dies jedoch nicht.

Einen kleinen Aufwind hat die Fraktion der Aussetzer/innen zudem erhalten, als der erste Mietendeckel-Fall die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin erreichte. Dort hat man in einem Berufungsverfahren zu entscheiden, ob das erstinstanzliche Urteil des Amtsgerichts Spandau im Rahmen eines Mieterhöhungsprozesses Bestand haben kann oder nicht. Die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hält das Mietendeckelgesetz für verfassungswidrig und hat die Frage der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt und das Verfahren im März 2020 ausgesetzt.

Dies hat dafür gesorgt, dass die Amtsrichter/innen nun insgesamt mutiger zu sein scheinen, die Verfahren auszusetzen und das Ergebnis der Vorlage abzuwarten. Vollerorts machen sie es sich hierbei einfach und nehmen die Vorlage der Zivilkammer am Landgericht als Begründung dafür, keine eigene Vorlage schreiben zu müssen. Ob dies jedoch so einfach möglich ist, ist heftig umstritten. Das Grundgesetz und die Zivilprozessordnung sehen jedenfalls etwas anderes vor.

Vielleicht aus diesem Grund umschiffen einige Richter/innen die Problematik aber auch ganz, indem sie die Ansicht vertreten, das Gesetz sei zwar wirksam, auf Mieterhöhungsverfahren jedoch nicht anwendbar. Das Gesetz solle dabei nur öffentlich-rechtlich wirken, aber keinen Einfluss auf den zivilrechtlichen Mietvertrag haben. Es finde damit keine Berücksichtigung in Mieterhöhungsverfahren. Das Amtsgericht Charlottenburg beispielsweise hat es mit dieser Ansicht auch in die Schlagzeilen der Tageszeitungen geschafft.

Abweisung und Auslegung

Aber auch, wenn in der öffentlichen Medienberichterstattung der Eindruck entstanden ist, die Gerichte hielten allesamt das Gesetz für verfassungswidrig, ergehen derzeit auch etliche Urteile, die die Regelungen des Mietendeckels berücksichtigen. So wurden beispielsweise am Amtsgericht Mitte und am Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg bereits Urteile gefällt, die den Mieter/innen vollumfänglich Recht gaben. Dort sah man in den begehrten Mieterhöhungsverlangen einen Verstoß

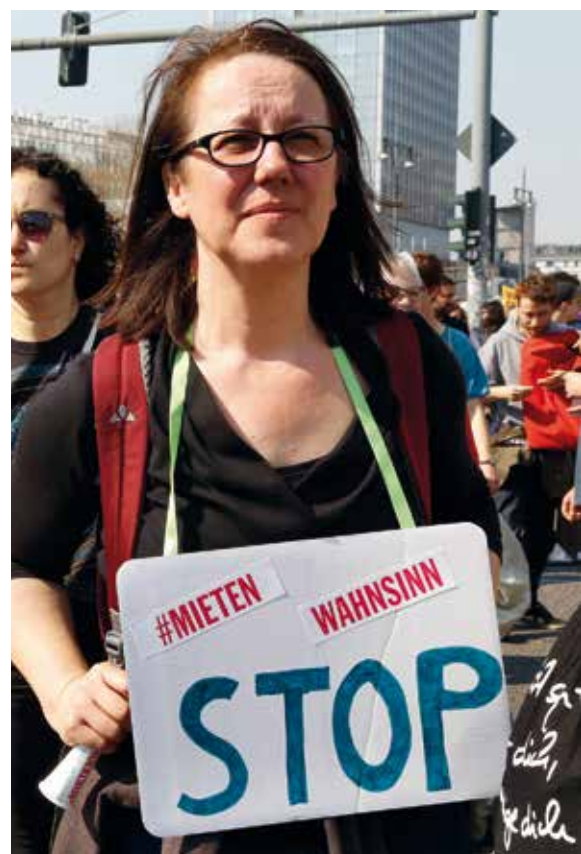
gegen das Mietendeckelgesetz und wies die Klagen der Vermieter ab. Auch etliche Richter/innen an den Amtsgerichten Köpenick, Pankow-Weißensee und Lichtenberg erteilten entsprechende Hinweise an die Parteien in ihren jeweiligen Verfahren, dass sie dazu neigen, die Klagen abzuweisen und den Mietendeckel ohne Ausnahme anzuwenden. Von der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes sei man dort schlicht nicht überzeugt.

Seit der Vorlage der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin ist jedoch – gerade am Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, aber auch am Amtsgericht Lichtenberg – ein kleines Umschwenken zu beobachten. Hielten viele Richter/innen dort den Mietendeckel vorerst noch uneingeschränkt für anwendbar, ergehen derzeit nicht wenige Hinweise an die Prozessparteien, man sehe das nun anders. Neuerdings stößt man dort nun häufiger auf die Ansicht, dass eine Mieterhöhung nur bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vereinbart werden könne – darüber hinaus nicht mehr. Danach hätten die Klagen der Vermieter nun teilweise Erfolg – die Zustimmung der Mieterhöhung sei nur bis zum 23.02.2020 geschuldet.

Dass Ansichten sich auch während eines laufenden Verfahrens mehrfach ändern können, zeigt das Amtsgericht Lichtenberg: In einem dortigen Mieterhöhungsverfahren hat eine Richterin binnen weniger Monate zwei Mal ihre bislang vertretene Auffassung aufgegeben.

Die Möglichkeit der Gerichte, Gesetze auf verschiedene Art und Weise auszulegen, bringt aber auch eher exotische Ansichten hervor. So vertritt eine Richterin am Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg die Auffassung, dass Mieterhöhungen, die bis zum 30.11.2019 ausgesprochen wurden und deren Zustimmungsfrist bis zum 31.01.2020 abläuft, verlangt werden dürfen und nicht unter das Gesetz fallen. Mieterhöhungen, die ab Dezember 2019 ausgesprochen wurden, sollen dagegen

Das MietenWoG Bln, der sogenannte Mietendeckel, ist seit dem 23. Februar 2020 in Kraft. Seitdem ist eine Miete verboten, die die am Stichtag vom 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Das bedeutet, die Miete der Mieter/innen, die zum 18. Juni 2019 in einer Wohnung wohnten und diese nach dem Inkrafttreten weiterhin bewohnen, wird auf dem Stand des 18. Juni 2019 eingefroren. (MieterEcho 408/März 2020)



Der Mietendeckel könnte den Mietenwahnsinn, zumindest temporär, stoppen. Die Amtsgerichte behandeln ihn aber noch sehr unterschiedlich. Foto: Peter Homann

darunter fallen. Mindestens ein Richterkollege am Amtsgericht Neukölln dagegen hält das Gesetz erst für Mieterhöhungen anwendbar, die nach dem 23.02.2020 ausgesprochen werden. Fast schon skurril wirkt es daneben, wenn sich nun die bereits erwähnte 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin mit der Frage beschäftigen muss, ob die Zustimmung zu einer im März 2019 ausgesprochenen Mieterhöhung, die zum 1.06.2019 wirksam werden sollte, auch noch nach dem Stichtag vom 18.06.2019 durchgesetzt werden kann. Diese Beispiele verdeutlichen, wie unterschiedlich die Amtsgerichte derzeit das Gesetz behandeln und wie schwierig es unter diesen Voraussetzungen ist, einen Verfahrensausgang zu prognostizieren, was für Mieter/innen wie für Vermieter gleichermaßen gilt. Und auch das Landgericht Berlin kann mit seinen unterschiedlichen Zivilkammern diverse Entscheidungen treffen. So hat die Auffassung der 67. Zivilkammer keinen Einfluss auf die Ansichten der Kolleg/innen, die in den 63. - 66. Zivilkammern zu entscheiden haben. Man darf also gespannt sein, wie die dortigen Richter/innen mit dem Gesetz umgehen werden.



„Die Absurdität kennt kaum Grenzen“

Interview mit Christoph Trautvetter

Die Umsetzung des EU-Transparenzregisters für Immobilienbesitz in Deutschland weist erhebliche Lücken auf.

MieterEcho: Seit Jahren beschäftigen Sie sich mit den Eigentumsverhältnissen auf dem Berliner Immobilienmarkt und unterstützen auch Mieter/innen bei der Recherche nach den tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten an der Verwertung ihrer Wohnungen. Doch in vielen Fällen scheint es ein Ding der Unmöglichkeit zu sein, die tatsächlichen Eigentümer zu ermitteln. Woran liegt das?

Christoph Trautvetter: Das liegt zum einen an der mangelnden Umsetzung des auf EU-Recht basierenden Transparenzregisters in Deutschland. In 83 der von uns untersuchten 433 Fälle war

der tatsächliche Besitzer schlicht nicht in das Register eingetragen, obwohl es vorgeschrieben wäre. Deutschland hat



Foto: Privat

Christoph Trautvetter leitet für die Rosa-Luxemburg-Stiftung das mehrteilige Studienprojekt „Wem gehört die Stadt?“. Am 12. Mai 2020 erschien die Studie „Keine Transparenz trotz Transparenzregister“. Sie kann kostenlos im Internet heruntergeladen werden (www.rosalux.de/publikation/id/42141).

sich mit dem Argument der „Bürokratievermeidung“ dafür entschieden, dass Eigentümer, die bereits im Handelsregister eingetragen sind, sich nicht zusätzlich ins Transparenzregister eintragen müssen. Ob das tatsächlich funktioniert, wird von den Behörden nicht systematisch abgeglichen. Zum anderen gibt es trotz des Registers auch eine strukturelle Anonymität. Das betrifft vor allem Investmentfonds, Vermögensverwaltungen oder börsennotierte Immobiliengesellschaften. Die Besitzer der dort angelegten Vermögen werden im Transparenzregister nicht erfasst.

Warum ist das Interesse vieler Immobilienbesitzer an der Verschleierung von Besitzverhältnissen so groß?

Da gibt es ganz verschiedene Beweggründe. In unserer Studie haben wir beispielsweise den Fall des bekannten Immobilienmaklers Nikolas Ziegert, der unter anderem über seine Gesellschaft

Lebensgut in Kreuzberg zahlreiche Häuser gekauft und in Eigentumswohnungen aufgeteilt hat. Er hat die Anonymität, die er sich durch einen falschen Eintrag im Transparenzregister verschafft hat, damit gerechtfertigt, dass er bei Offenlegung der Hintergründe aufgrund der bekannten Finanzkraft seiner Gruppe höhere Preise bei Ankäufen zahlen müsste. Ausländische Investoren machen mitunter drohende politische Verfolgung in ihren Heimatländern als Motiv für die Verschleierung geltend, deutsche Familienunternehmen gar die Angst vor Entführungen. Andere gaben an, sich vor Forderungen von Ehepartner/innen im Falle einer Scheidung schützen zu wollen. Die Absurdität der Entschuldigungen kennt kaum Grenzen. Im Kern dürfte es vor allem darum gehen, die extrem ungerechte Vermögensverteilung in Deutschland zu verschleiern und Geschäfte, die das Licht der Öffentlichkeit oft mit gutem Grund scheuen, weiter ungestört und anonym betreiben zu können.

In Deutschland gibt es offensichtlich große Defizite bei der Umsetzung der Transparenzrichtlinie. Wie ist denn die Situation in anderen EU-Ländern?

Das im Rahmen des Kampfes gegen Geldwäsche verschärfte Transparenzregister ist in allen EU-Ländern seit dem 1. Januar 2020 verpflichtend. Es gibt einige Staaten, die das bisher noch gar nicht umgesetzt haben. Dazu gehören unter anderem Zypern und die Niederlande. Ein positives Beispiel ist dagegen Dänemark.

Dort sind die Einträge nahezu lückenlos. Und bei Abfragen werden diese Daten auch unmittelbar mit dem Handelsregister verknüpft. Alles ist mit einem Klick kostenlos abrufbar, und nicht erst wie bei uns nach Bezahlung. Zudem arbeitet Dänemark intensiv an der Verifizierung der Einträge, etwa durch Abgleiche mit Steuer- und Adressdatenbanken, um Verschleierungen auf die Spur zu kommen. Und selbst Luxemburg, das ja eher den Ruf einer Oase für Steuerflüchtlinge und Investoren aller Art hat, ist wesentlich transparenter als Deutschland.

Im Zuge der Mietendeckel-Debatte war viel von der Einführung eines Wohnungs- und Mietenkatasters für Berlin die Rede, welches auch Angaben über den jeweiligen Eigentümer enthalten soll. Wie weit sind diese Pläne denn gediehen? Und inwieweit könnte ein solches Kataster helfen, die tatsächlichen Eigentümer zu identifizieren?

In Berlin wird hinter den Kulissen tatsächlich intensiv an der Einführung eines solchen Katasters gearbeitet, um für die Zeit nach dem auf fünf Jahre befristeten Mietendeckel eine Grundlage für die dauerhafte Regulierung des Wohnungsmarktes zu haben. Eine Idee ist es, die bestehenden Daten aus Grundbüchern, Handels- und Transparenzregister zusammenzuführen. Doch komplexere Eigentümerstrukturen, wie etwa Investmentfonds, wären damit immer noch nicht in Bezug auf die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse erfasst, da bislang nur persönlich

zuordenbare Beteiligungen ab 25% erfasst werden. Es gibt aber weitergehende Überlegungen, auf landesrechtlicher Basis auch verschachtelte Eigentumsformen besser zu erfassen.

Die einfachste Methode für Mieter/innen, etwas über die tatsächlichen Besitzer ihrer Wohnung zu erfahren, wäre normalerweise der Grundbucheintrag, den sie einsehen dürfen. Aber auch da fehlt es oftmals an entsprechenden Informationen. Was müsste da geschehen?

Man könnte es sogar noch niederschwelliger machen. Beispielsweise könnte es verpflichtend werden, dass in allen Mietverträgen oder Ankündigungen, die das bestehende Mietverhältnis betreffen, der oder die tatsächlichen Eigentümer angegeben werden. Aber natürlich müsste sich auch bei den Grundbüchern etwas ändern, weil dort oftmals nur die juristischen Personen als Eigentümer verzeichnet sind, etwa AGs, GmbHs, Stiftungen oder Ähnliches. Sich dann Informationen über das Handels- und Transparenzregister zu beschaffen, ist für die meisten Mieter/innen ein unzumutbarer Aufwand, der zudem in vielen Fällen noch nicht mal zum Erfolg führen würde. Um den zusätzlichen Bürokratieaufwand zu minimieren, könnte im Grundbuch zumindest ein Verweis auf den finalen Berechtigten, zum Beispiel in Form einer ID oder Registriernummer aus dem Transparenzregister, hinterlegt werden.

Gäbe es nicht auch die Möglichkeit, für Mieter/innen einen individuellen Rechtsanspruch zu schaffen, die natürlichen Personen, denen die Immobilie gehört, genannt zu bekommen?

Das ist eine schwierige Frage. Mieter/innen haben ja schon jetzt einen Anspruch darauf den unmittelbaren Vermieter zu erfragen. Das könnte man noch um einen verpflichtend zu benennenden Ansprechpartner erweitern. Aber ein Anspruch auf Durchgriff durch die gesamte Eigentümerstruktur ist meines Wissens bisher in unserer Rechtsordnung – mit Ausnahmen beim Steuerrecht – noch nirgends vorgesehen. Auch die Grundlage für das Transparenzregister war ja nur die Bekämpfung der Geldwäsche und nicht die Offenlegung aller Besitz- und Vermögensverhältnisse. Dafür wäre also eine recht weitgehende Änderung nötig.

Wir bedanken uns für das Gespräch.
Das Interview führte Rainer Balcerowiak.

Die zentralen Studienergebnisse

Anonyme Gesellschaften in Besitz von Berliner Immobilien: 135 von 433 untersuchten Fällen
Fehlender Eintrag in Transparenzregister trotz Eintragungspflicht: 83 von 111 untersuchten Fällen

Für immerhin 135 der untersuchten Gesellschaften konnte trotz umfassender Recherche in den verfügbaren Registern keine natürliche Person als Eigentümer/in identifiziert werden.

- Deutschland ist eines von nur vier EU-Ländern, das bereits in andere Register eingetragene Gesellschaften unter Umständen von der Eintragung im Transparenzregister befreit (Meldefiktion).
- Von den 111 deutschen Gesellschaften, die nach Analyse der Rosa-Luxemburg-Stiftung trotz Meldefiktion im Transparenzregister eingetragen sein sollten, waren 82 ihrer Pflicht nicht nachgekommen. Nur in sieben Fällen war ein echter wirtschaftlich Berechtigter und in 22 Fällen war – teilweise berechtigt, teilweise fälschlicherweise – ein fiktiver Berechtigter eingetragen.
- Um die Anonymität am Berliner Immobilienmarkt effektiv zu bekämpfen, müsste das Land Berlin eine systematische Auswertung des Grundbuchs ermöglichen und im geplanten Wohnungskataster die wirtschaftlich Berechtigten für alle Berliner Wohnungen erfassen;
- müssten die Bundesregierung und das Bundesverwaltungsamt die Pflicht zum Eintrag im Transparenzregister durchsetzen und die technische Umsetzung und Überwachbarkeit des Registers verbessern;
- müssten die Europäische Kommission und die OECD die Meldeschwelle für wirtschaftliche Berechtigung anpassen oder sogar abschaffen und/ oder für Investmentfonds und börsennotierte Gesellschaften wirksame Registrierungsmechanismen einführen.



Mieter/innen fragen – wir antworten

Genossenschaften und Mietrecht

Von Rechtsanwalt Hannes Poggemann

Ich interessiere mich für eine Wohnung bei einer Genossenschaft. Sind Genossenschaften als Vermieter zu empfehlen?

In vielerlei Hinsicht unterscheiden sich Wohnungsgenossenschaften nicht von anderen Vermietern. Im Vergleich zu herkömmlichen Vermietern bieten Genossenschaften jedoch einzelne Vorteile in Bezug auf den Schutz ihrer Bewohner/innen. Wohnungsgenossenschaften tragen beispielsweise eine Verpflichtung gegenüber ihren Mitgliedern, diese mit sozial angemessenem Wohnraum zu versorgen. Darin unterscheiden sich Wohnungsgenossenschaften grundlegend von den großen Vermietergesellschaften und Konzernen, die zumeist eine Gewinnmaximierung im Blick haben. Außerdem sind Wohnungsgenossenschaften dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz verpflichtet. Die Verpflichtungen einer Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern

ergeben sich aus dem Genossenschaftsrecht und sind in der Satzung der Genossenschaft niedergeschrieben. In Einzelfragen können sich die Satzungen der Genossenschaften unterscheiden.

Was kann ich mir denn unter dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz vorstellen?

Dieser Grundsatz besagt einerseits, dass bezüglich der genossenschaftlichen Rechte und Pflichten alle Mitglieder gleich zu behandeln sind (absolute Gleichbehandlung). Andererseits müssen unterschiedliche Sachverhalte auch unterschiedlich behandelt werden (relative Gleichbehandlung). Unter den relativen Gleichbehandlungsgrundsatz fallen beispielsweise Entscheidungen einer Genossenschaft über Mieterhöhungen, die nur nach sachlich nachvollziehbaren Kriterien getroffen werden dürfen. Das bedeutet am Ende nicht, dass alle Genossenschaftsmitglieder gleich behandelt werden müssen. Die Genossenschaften müssen unterschiedli-

chen Verhältnissen Rechnung tragen und zwischen den Mitgliedern nach sachlichen Kriterien in angemessener Weise differenzieren, so hat das der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 14. Oktober 2009 (BGH VIII ZR 159/08) im Falle einer Mieterhöhung entschieden. Wenn eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes vorliegt, können Sie als Genossenschaftsmitglied verlangen, so gestellt zu werden, wie die bevorzugten Mitglieder.

Das klingt ja eigentlich gar nicht so schlecht. Wie komme ich denn an eine Genossenschaftswohnung heran?

Zurzeit ist es nicht einfach, eine Genossenschaftswohnung zu bekommen, da Wohnraum allgemein knapp ist. In Berlin gibt es zwar über 80 Wohnungsgenossenschaften mit rund 188.000 Wohnungen. Meist haben die Genossenschaften jedoch lange Wartelisten, auf die sich Interessent/innen eintragen müssen. Wartezeiten von mehreren Jahren sind wohl keine Ausnahme mehr. Wie die Wartelisten abgearbeitet

werden, hängt von der einzelnen Genossenschaft und eventuellen Regularien in der Satzung ab. Wenn Sie an der Reihe sind und Ihnen wird eine Genossenschaftswohnung angeboten, ist der Bezug der Wohnung mit einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft verbunden. Das bedeutet, dass Sie neben dem Vertrag über die Wohnung auch eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft eingehen müssen.

Meine Mutter wohnte in einer Genossenschaftswohnung und ist nun verstorben. Kann ich die Wohnung übernehmen?

Hier gelten die allgemeinen Vorschriften der §§ 563, 564 BGB, wonach Erb/innen, Ehegatt/innen oder Haushaltsangehörige in das Mietverhältnis eintreten können. Für den Eintritt in das Mietverhältnis spielt es zunächst keine Rolle, ob Sie selbst Mitglied in der Genossenschaft sind. Allerdings könnte die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen, wenn Sie kein Mitglied in der Genossenschaft werden wollen.

Wenn mir eine Wohnung angeboten wird, bekomme ich dann auch einen normalen Mietvertrag über die Wohnung?

Bei Genossenschaftswohnungen spricht man von einem (Dauer-)Nutzungsvertrag. Darin ist geregelt, dass Ihnen die Wohnung gegen ein Entgelt zur Nutzung überlassen wird und diese Nutzung an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft gebunden ist. Ansonsten wird sich der Nutzungsvertrag aber nicht von einem herkömmlichen Mietvertrag unterscheiden.



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Hannes Poggemann berät in den Beratungsstellen Kreuzberg, Adalbertstraße; Charlottenburg, Mierendorffplatz und Steglitz, Osdorfer Straße.

Bin ich also ein normaler Mieter, wenn ich eine Genossenschaftswohnung beziehe? Oder was gibt es für Unterschiede?

Als Bewohner einer Genossenschaftswohnung treffen auf Ihr Mietverhältnis grundsätzlich die allgemeinen Regeln aus dem Mietrecht zu. Das bedeutet, dass die Vorschriften zu Mieterhöhungen und Kündigungen aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Anwendung auf Ihr Vertragsverhältnis mit der Genossenschaft finden. Wichtigster Unterschied zu einem normalen Mieter ist, dass Sie als Genossenschaftsmitglied Miteigentümer der Genossenschaft sind. Teilweise können deshalb das Genossenschaftsrecht und die Regularien aus der Satzung der Genossenschaft Einfluss auf Ihr Mietverhältnis haben.

Ich möchte die Wohnung zusammen mit einer weiteren Person beziehen. Müssen wir beide Mitglied in der Genossenschaft werden?

Üblicherweise reicht es, wenn eine Person Mitglied der Genossenschaft wird. Es ist grundsätzlich kein Problem, einen Nutzungsvertrag für eine Wohnung mit mehreren Personen abzuschließen, von denen nur eine Person Genossenschaftsmitglied ist. Einzelheiten hierzu finden sich in der Regel in der Satzung der Genossenschaft.

Kann ich meine Genossenschaftswohnung an eine Person untervermieten, die nicht Mitglied in der Genossenschaft ist?

Mit Erlaubnis der Genossenschaft können Sie einen Teil der Wohnung oder die gesamte Wohnung an eine Person, die nicht Genossenschaftsmitglied ist, untervermieten. Im Übrigen ist hier – wie in jedem Mietverhältnis – zu prüfen, ob die Voraussetzungen für einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung vorliegen.

Muss ich zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautions zahlen, wenn ich bei einer Genossenschaft eine Wohnung anmiete?

Es ist möglich, dass Sie im Nutzungsvertrag zur Zahlung einer Mietsicherheit verpflichtet werden. Häufig wird von Ihnen jedoch nur der Kauf von Genossenschaftsanteilen verlangt. Wie bereits dargestellt, ist der Abschluss eines Nutzungsvertrags mit der Mitgliedschaft in der Genossenschaft verbunden. Die Mitgliedschaft wiederum verlangt den Ankauf von Genossen-

schaftsanteilen. In der Satzung ist geregelt, wie viele Anteile gekauft werden müssen und wie teuer ein Anteil ist. Häufig sind die Anzahl der Anteile und damit der Gesamtpreis von der Größe der Wohnung abhängig. Es ist nicht auszuschließen, dass neben dem Kauf von Genossenschaftsanteilen auch die Zahlung einer Kautions verlangt wird. Von der Rechtsprechung wird das jedenfalls zugelassen.

Ich habe gehört, bei Genossenschaften sind die Mieten immer billig. Stimmt das?

Das kann man so pauschal nicht sagen. Die Höhe der Mieten bei Genossenschaften ist nicht speziell geregelt. Die Mieten von Genossenschaftswohnungen unterliegen den allgemeinen Mietpreisregelungen. Allerdings sind Wohnungsgenossenschaften keine nach maximalem Profit strebenden Unternehmen. In der Regel orientiert sich eine Genossenschaft hinsichtlich der Mietpreise an den Interessen ihrer Anteilseigner/innen und Mieter/innen. Aus diesem Grund bieten Wohnungsgenossenschaften häufig noch Wohnungen zu moderaten Mieten an.

Ich habe eine Genossenschaftswohnung angemietet und vermute, dass meine Miete zu hoch ist. Kann ich hier die Mietpreisbremse geltend machen?

Ja, die sogenannte Mietpreisbremse gilt auch bei Mietverhältnissen mit Wohnungsgenossenschaften. Die Genossenschaften in Berlin sind wie alle Vermieter an die Vorschriften gebunden. Lassen Sie sich zum Vorgehen beraten.

Muss ich als Mieter einer Genossenschaftswohnung mit Mieterhöhungen rechnen, wie in einem normalen Mietverhältnis?

Leider ja! Als Mieter einer Genossenschaft sind Sie nicht von Mieterhöhungen befreit. Aber auch hier kommt der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz zum Tragen. Wie oben bereits dargestellt, darf eine Mieterhöhung nur nach sachlich nachvollziehbaren Kriterien erfolgen. Die Genossenschaft darf allein von Ihnen zum Beispiel keine Mieterhöhung verlangen, nur weil Sie fleißig Ihre Rechte als Mieter/in wahrnehmen. Ansonsten finden auch hier die allgemeinen Vorschriften über Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 ff. BGB oder Modernisierung gemäß § 559 ff. BGB Anwendung.

Welche Modernisierungen kann meine Genossenschaft durchführen und muss ich das dulden?

Hier gelten die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften aus dem Modernisierungsrecht im BGB. Welche Maßnahmen als Modernisierungen gelten, wie diese von der Genossenschaft angekündigt werden müssen und wann sie zu dulden sind, regelt sich nach § 555a BGB. Darüber hinausgehende Baumaßnahmen, die keine Instandsetzung darstellen, müssen von Ihnen nicht geduldet werden. Beachten Sie während dessen Geltungsdauer auch die Regelungen des MietenWohnGesetzes Berlin (Mietendeckel) zu Modernisierungen. Lassen Sie sich vor Ihrer Entscheidung unbedingt beraten.

Habe ich als Genossenschaftsmieter bei Mietminderung die gleichen Rechte wie andere Mieter/innen auch?

Ja, auch als Mieter/in in einer Genossenschaft können Sie eine Mietminderung durchsetzen, wenn Ihre Wohnung von einem Mangel betroffen ist. Wenn Ihre Wohnung beispielsweise wegen Bauarbeiten am Gebäude von Lärm und Bauschmutz betroffen ist, könnten Sie gegenüber der Genossenschaft Mietminderungsansprüche geltend machen. Die Minderungsrechte richten sich hier nach den allgemeinen Vorschriften.

Nun gibt es in Berlin ja den Mietendeckel. Gilt der Mietendeckel auch für Genossenschaftswohnungen?

Ja! Der Berliner Dachverband der Wohnungsgenossenschaften hat zwar darum gekämpft, dass diese nicht unter den sogenannten Mietendeckel fallen. Der Gesetzgeber hat sich aber dazu entschieden, den Mietendeckel auch auf Genossenschaftswohnungen anzuwenden. Die Genossenschaften sind deshalb nicht vom Anwendungsbereich des Gesetzes zur Mietenbegrenzung in Berlin (§ 1 MietenWoG Bln) ausgenommen.

Bin ich als Genossenschaftsmieter besser vor Kündigungen geschützt?

Die Kündigung einer Genossenschaftswohnung richtet sich zunächst mal nach den allgemeinen Kündigungsvorschriften des BGB. Das bedeutet für eine ordentliche Kündigung durch die Genossenschaft, dass diese ein berechtigtes Interesse gemäß § 573 BGB haben muss. Für eine außerordentliche Kündigung muss ein wichtiger Grund gemäß § 543 BGB vorliegen. Häufig finden sich in Nutzungsver-



Der Berliner Mietendeckel gilt auch für Genossenschaftswohnungen. Foto: Matthias Coers

trägen mit Genossenschaften besondere Kündigungsklauseln. Darin ist etwa geregelt, dass eine Kündigung nur in besonderen Ausnahmefällen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen möglich sein soll, wenn wichtige berechnete Interessen eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. Dadurch wird der Mieter mehr geschützt, denn neben dem berechtigten Interesse aus § 573 BGB wird noch ein besonderer Ausnahmefall für eine Kündigung gefordert.

Kann mich meine Genossenschaft wegen Eigenbedarfs kündigen?

Grundsätzlich kann auch eine Wohnungsgenossenschaft in einer besonderen Situation eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aussprechen. Eine solche Situation kann eintreten, wenn Sie wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden und die von Ihnen genutzte Wohnung für ein anderes Mitglied benötigt wird. In diesem Fall kann für die Genossenschaft ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen.

Wann kann mich meine Genossenschaft denn von der Mitgliedschaft ausschließen?

Für den Ausschluss aus der Genossenschaft wird ein genossenschaftswidriges Verhalten von erheblichem Gewicht verlangt. Die Gründe für einen Ausschluss müssen in der Satzung der Genossenschaft

bestimmt sein. Ein Ausschluss könnte gerechtfertigt sein, wenn Sie öffentlich „übermäßige Kritik“ an der Genossenschaft üben. Wann dies anzunehmen ist, hängt vom Einzelfall ab. Jedenfalls muss die Genossenschaft Ihnen eine Abmahnung schicken und Sie in der Angelegenheit anhören, bevor ein Ausschluss aus der Genossenschaft ausgesprochen wird.

Wann bekomme ich die gekauften Genossenschaftsanteile zurück?

Die Genossenschaftsanteile werden zurückgezahlt, wenn die Mitgliedschaft in der Genossenschaft endet. Wenn Sie die Mitgliedschaft kündigen, werden die Anteile erst nach Ablauf der Kündigungsfrist zurückgezahlt. Die Kündigungsfrist ist in der Satzung niedergeschrieben und kann bis zu 5 Jahre betragen. Die Auszahlung hat innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung der Mitgliedschaft zu erfolgen.

Wenn ich Mitglied in einer Wohnungsgenossenschaft bin, muss ich dann noch Mitglied in der Berliner Mietergemeinschaft sein?

Das ist dringend zu empfehlen. Wie oben dargestellt, gelten für Sie als Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft die allgemeinen Rechte und Pflichten wie für alle Mieter/innen. Damit besteht nicht weniger Anlass für Genossenschaftsmitglieder, als Mitglied der Berliner Mietergemeinschaft organisiert zu sein. ●

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 05.12.2018
AZ: 21 C 38/18

Kündigung wegen Zahlungsverzugs und verspäteter Mietzahlung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

1. Eine fristlose Kündigung wegen rückständiger Mieten wird auch dann durch die vollständige Begleichung des Rückstandes innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB unwirksam, wenn der Vermieter bereits Monate zuvor eine fristlose Kündigung wegen eines Teils dieser Mietrückstände ausgesprochen hatte.

2. Eine Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen setzt eine Abmahnung voraus, in welcher auch aufgeführt sein muss, in welchen Monaten mit welcher Verspätung Mieten eingegangen sein sollen.

3. Bei einer fristgemäßen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist zu berücksichtigen, dass die Nichtleistung eingeforderter Nebkostennachzahlungen weniger gravierend ist als die Nichtbegleichung laufender Mieten.

Der Vermieter einer Kreuzberger Wohnung verlangte von seinen Mietern die Räumung der Wohnung. Er hatte mit Schreiben seiner Hausverwaltung vom 8. Februar 2018 das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise fristgemäß gekündigt. Die Begründung der Kündigung lautete: „Aufgrund Ihres Verhaltens als auch Ihrer Zahlungsmoral (verspätete Zahlung und/oder Minderungsleistungen sowie erheblicher Mietrückstand) ist das Mietverhältnis nachhaltig gestört und untragbar für den Vermieter (...)“. Der Rückstand wurde mit 2.433,17 Euro angegeben. Noch vor Einreichung der Räumungsklage beglichen die Mieter den gesamten Rückstand am 23. Februar 2018. Dieser resultierte überwiegend aus Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen. Ferner hatte der Vermieter außergerichtlich mehrfach wegen „unpünktlicher Mietzahlungen“ gemahnt, ohne jedoch jeweils die Monate sowie den Eingang der jeweiligen Zahlungen zu benennen. Er vertrat die Auffassung, dass die fristlose Kündigung vom 8. Februar 2018 nicht durch die Zahlung am 23. Februar 2018 geheilt worden sei, da er bereits am 21. Juli 2017 eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgesprochen habe. Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht nicht. Eine „Schonfristzahlung“ gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB sei nur dann ausgeschlossen, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach dieser Vorschrift unwirk-



Mieter/innen sollten, bevor sie die Zahlung der Miete verweigern, genau prüfen, ob sie dazu berechtigt sind. Denn unpünktliche oder ausgesetzte Mietzahlungen eröffnen Vermietern oft die Möglichkeit, von ihrem Recht auf Kündigung Gebrauch zu machen. Foto: nmp

sam gewordene Kündigung vorausgegangen sei. Die Kündigung vom 21. Juli 2017 sei jedoch nicht durch Zahlung unwirksam geworden, die Kündigung vom 8. Februar 2018 beinhaltete nämlich immer noch den Zahlungsrückstand der Kündigung vom 21. Juli 2017. Auch auf die vereinzelt unpünktlich erfolgten Mietzahlungen konnte der Vermieter sein Räumungsbegehren nach Auffassung des Gerichts nicht stützen: Voraussetzung einer Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen sei eine vorherige Abmahnung, welche Angaben dazu enthalten müsse, „welche Mieten mit welcher Verspätung eingegangen sind, damit der Mieter durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe sorgen kann“. Diese Voraussetzung erfüllten die „Mahnungen“ des Vermieters nicht. Auch die gleichzeitig erklärte ordentliche Kündigung des Vermieters hatte keinen Erfolg. Zwar ist eine solche aufgrund von Zahlungsverzug grundsätzlich möglich und der nachträgliche Ausgleich der Mietrückstände lässt die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung (im Gegensatz zur fristlosen Kündigung) nicht entfallen. Der Zahlungsrückstand müsse jedoch eine erhebliche Vertragsverletzung darstellen, was nach Auffassung des Gerichts hier nicht der Fall war. Das Fehlverhalten der Mieter sei zum einen deswegen milder zu beurteilen, weil sie die Rückstände innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Kündigung ausgeglichen haben. Zum anderen sei zu berücksichtigen, dass sich der Rückstand überwiegend aus Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen ergab. „Wenn auch die Nebkostennachforderungen höher als eine Monatsmiete sind, ist die Nichtleistung eingeforderter Nebkostennachzahlungen grundsätzlich als weniger gravierend anzusehen als die Nichtbegleichung laufender Mieten.“

Die Räumungsklage wurde abgewiesen. **Anmerkung:** Glücklicherweise ist die Sache hier für die Mieter gut ausgefallen. Nach wie vor sind unpünktliche oder ausbleibende Mietzahlungen jedoch der „schönste“ Hebel für Vermieter, um unliebsame Mieter/innen loszuwerden. Mieter/innen sollten daher stets akribisch auf pünktliche und vollständige Mietzahlung achten. Auch rückständige Betriebskostennachforderungen sind „Mieten“, und können bei entsprechender Höhe zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs führen. Bevor Mieter/innen eine Zahlung verweigern, sollten sie daher stets in der Mieterberatung prüfen lassen, ob sie berechtigt sind, die Forderungen des Vermieters (vorerst) nicht zu begleichen.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 27.01.2020
AZ: 11 C 187/18

Eindringen von Tabakrauch in die Wohnung als Mietmangel

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Dringt durch den Fußboden einer Wohnung Tabakrauch aus der darunterliegenden Wohnung ein, stellt dies einen Mangel der Mietwohnung dar. Dieser berechtigt die Mieterin zur Minderung der Miete.

Die Mieterin einer Kreuzberger Wohnung bemängelte, dass aus der Wohnung unter ihr, in welcher zwei starke Raucher wohnen, regelmäßig der Geruch von



Tabakrauch, der regelmäßig aus einer nahegelegenen Wohnung durch den Fußboden, die Wände oder die geschlossene Tür eindringt, kann einen Mangel der Mietwohnung darstellen und zur Minderung der Miete berechtigen. Foto: Matthias Coers

Tabak in ihre Wohnung dringe, gleiches gelte für die Gerüche von Speisen, wenn in der Wohnung unter ihr gekocht werde. Sie minderte die Miete um circa 16% der Bruttowarmmiete. Da ihr Vermieter den Mangel bestritt und nicht bereit war, Abhilfe zu schaffen, klagte die Mieterin auf Beseitigung dieses Mangels. Das Amtsgericht beauftragte eine Gutachterin mit der Überprüfung, ob Rauch und Essensgerüche durch die Decke zwischen den beiden Wohnungen dringen können. Die Gutachterin stellte bei dem von ihr durchgeführten Ortstermin zwar keine Essensgerüche fest, da offenbar zu der Zeit in der darunter gelegenen Wohnung nicht gekocht wurde, sie bemerkte aber in der Wohnung gleich einen „unangenehm einzustufenden Geruch“, der auf das Eindringen von Tabakrauch hindeutete. Ihre weiteren Untersuchungen („Nebelprobe“) ergaben, dass sowohl Tabakrauch durch die Zwischendecke von der darunterliegenden Wohnung eindringen kann, als auch unangenehme Gerüche auf alten, in der Zwischendecke angereicherten Tabakgeruch zurückzuführen sein könnten. Betroffen waren nach Feststellung der Sachverständigen alle Räume der Wohnung der Mieterin mit Ausnahme des Bades. Das Amtsgericht verurteilte den Vermieter dazu, diese Geruchsemissionen zu unterbinden. Zwar gehöre „das Rauchen in der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch, wenn es nicht durch Individualvereinbarung untersagt oder eingeschränkt ist (...)“. In einem Mehrfamilienhaus könne ein Mieter daher nicht davon ausgehen, dass dort ausschließlich Nichtraucher/innen wohnen und Nikotingeruch nicht auftreten würde. Ein gewisses Grundniveau derartiger Belästigungen sei ebenso sozialadäquat

wie unvermeidbar, eine vollkommene Störungsfreiheit könne nicht erwartet werden. Andererseits sei aber auch unbestreitbar, „dass die Störung im konkreten Fall ein solches Ausmaß erreichen kann, dass der bestimmungsgemäße Gebrauch der Mietsache gravierend eingeschränkt wird“. Der Geruch war nach der Bewertung der Sachverständigen, welcher sich die Richterinnen anschloss, nicht akzeptabel. Da nahezu die ganze Wohnung von diesen Beeinträchtigungen betroffen war, hielt das Gericht auch die von der Mieterin durchgeführte Minderung für angemessen.

AG Neukölln
Urteil vom 22.01.2020
AZ: 9 C 332/19

Betriebskosten und Belegeinsicht

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Nach § 556 Abs. 3 BGB können Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnungen spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung durch Mitteilung gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden, es sei denn, der Mieter hat die Verspätung nicht zu vertreten. Hierauf kann der Mieter sich nicht berufen, wenn er dem Vermieter nach Erhalt der Abrechnung lediglich einmal Termine zur Belegeinsicht vorgeschlagen hat, sodann aber erst nach Ablauf der Einwendungsfrist erneut um Belegeinsicht bittet.

Am 8. Dezember 2017 erhielten die Mieter/innen einer Neuköllner Wohnung die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016. Mit Schreiben vom 28. Dezember 2017 legten sie Widerspruch gegen die Abrechnung ein und baten um Einsicht in die Rechnungsbelege, wofür sie drei Termine im Januar 2018 anboten. Die Hausverwaltung der Vermieterin reagierte auf dieses Schreiben nicht. Das Mietverhältnis endete am 30. April 2018. Nachdem die Vermieterin am 8. Januar 2019 über die Kautionsabrechnung hatte, verwiesen die Mieter/innen mit ihrem Schreiben vom 17. Januar 2019 nochmals auf ihr Schreiben vom 28. Dezember 2017 und verlangten erneut Einsicht in die Rechnungsbelege für die Betriebskostenabrechnung 2016 sowie für die im Jahr 2018 eingegangene Abrechnung für 2017. Die Belegeinsicht erfolgte schließlich am 29. Januar 2019. Mit Schreiben vom 15. März 2019 erhoben die Mieter/innen daraufhin detaillierte Einwände wegen diverser fehlerhafter Berechnungen bzw. nicht ausreichend belegter Kosten und forderten einen Teil der Betriebskostenvorschüsse für beide Jahre zurück. Das Amtsgericht Neukölln wies ihre Klage bezüglich der Betriebskostenabrechnung 2016 ab. Die Einwendung der Mieter/innen gegen diese Abrechnung sei verspätet, da die Einwendungsfrist am 11. Dezember 2017 abgelaufen sei. Auf die Nichtgewährung der Belegeinsicht als Voraussetzung für die Geltendmachung von Einwendungen könnten sie sich nicht berufen, dies sei nur bei einer Verweigerung der Belegeinsicht durch den Vermieter möglich. Eine solche habe hier nicht vorgelegen. „Das bloße Schweigen“ der Hausverwaltung auf die drei angebotenen Termine im Schreiben vom 28. Dezember 2017 stelle keine Verweigerung dar. „Zur Wahrnehmung der Belegeinsicht ist eine Terminvereinbarung zwischen den Parteien notwendig“. Reagieren die Vermieter wie hier nicht auf angebotene Termine „und ist die Leistungszeit (zur Belegeinsicht) weder gesetzlich bestimmt noch vertraglich vereinbart, ist sie bei einer nicht zustandekommenden Vereinbarung von einer der beiden Seiten zu bestimmen. Die Bestimmung erfolgt durch einseitige, empfangsbedingte Willenserklärung“. Eine solche hätten die Mieter/innen gegenüber der Vermieterin innerhalb der Jahresfrist abgegeben müssen.

Anmerkung: Die aus Mietersicht sehr strenge Rechtsprechung zur Geltendmachung der Belegeinsicht sollten Mieter/innen zur Wahrung ihrer Rechte unbedingt beachten. Es reicht also nicht, lediglich einmal Termine anzubieten und sich dann „zurückzulehnen“. Wenn der Vermieter wie hier auf ein solches erstes Schreiben nicht reagiert, müssen Mieter/innen einen konkreten Termin (innerhalb der üblichen oder der von der Hausverwaltung möglichen

cherweise in deren Briefkopf angegebenen Geschäftszeiten) bestimmen. Wenn der Vermieter bzw. die Hausverwaltung auch darauf nicht reagiert, sollten die Mieter/innen gemeinsam mit einem Zeugen zu dem genannten Termin dort hingehen und die Vorlage der Belege verlangen. Wird diese dann verweigert, sollten der Zeuge oder die Zeugin (jede/r außer den Hauptmieter/innen des Mietverhältnisses) ein kurzes Gedächtnisprotokoll unter Angabe von Datum und Uhrzeit anfertigen. In jedem Fall sollten Mieter/innen sich bei verweigerter Belegeinsicht in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen, bevor die Jahresfrist ab Erhalt der Abrechnung abgelaufen ist.

AG Köpenick
Urteil vom 19.02.2020
AZ: 6 C 88/19

Mieterhöhung nach Modernisierung I

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Führt ein Vermieter Baumaßnahmen durch, die zum Teil Modernisierung und zum Teil Instandsetzung darstellen, müssen in der nachfolgenden Mieterhöhung die Abzugsspositionen für die ersparte Instandsetzung erläutert werden, allein die Angabe eines Abzugsbetrages genügt nicht.

Eine Vermieterin ließ im Winter 2016/2017 nach entsprechender Ankündigung Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der zentralen Heizungsanlage durchführen, die Mieterin duldet den Anschluss ihrer Wohnung an die neue Heizungsanlage. Die Gesamtkosten der Maßnahme waren in der Modernisierungsankündigung mit voraussichtlich 53.493,48 Euro angegeben worden. Mit Schreiben vom 13. September 2017 verlangte die Hausverwaltung der Vermieterin eine Mieterhöhung um 23,20 Euro ab 1. Dezember 2017. In dem Mieterhöhungsschreiben wurden Baukosten von insgesamt 53.493,48 Euro (exakt der Betrag aus der Ankündigung) zugrunde gelegt, von denen ein Teilbetrag von 46.321,35 Euro als umlegbare Modernisierungskosten beziffert wurde. Angaben zu dem Abzugsbetrag enthielt die Mieterhöhung nicht. Drei Wohnungen im Haus wurden entgegen der ursprünglichen Planung nicht an die Heizungsanlage angeschlossen. Die Mieterin monierte, dass die Mieterhöhung keine Berechnung und Erläuterung aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten und ersparten Instandsetzungskosten enthalte, und begehrte die Feststellung, zur Zahlung des

Erhöhungsbetrags nicht verpflichtet zu sein. Das Amtsgericht Köpenick gab ihr Recht: Aus einer Mieterhöhungserklärung nach durchgeführter Modernisierung müsse hervorgehen, „welche tatsächlichen Aufwendungen die baulichen Maßnahmen für welche Arbeiten zur Folge hatten“. Einem „wohnungswirtschaftlich nicht vorgebildeten Mieter“ müsse „allein aufgrund der Erhöhungserklärung eine Plausibilitätsprüfung der aufgewendeten Kosten und der Aufteilung der Kosten auf seine Wohnung möglich sein“. Dies sei hier nicht der Fall, da lediglich die Baukosten in einer Gesamtsumme genannt seien, ohne Angabe, was genau ausgeführt worden sein soll. Insbesondere wurden auch keine Ausführungen zu den Abzugsspositionen gemacht, sondern lediglich aufgelistet, dass von der Gesamtsumme der Baukosten nur eine geringere Summe als Modernisierungskosten anteilig umlegbar sei. Es sei damit nicht erkennbar, ob die Mieterhöhung plausibel ist. Dies gelte umso mehr, als entgegen der ursprünglichen Planung drei Wohnungen des Hauses gar nicht an die Heizungsanlage angeschlossen wurden, die behaupteten Gesamtkosten aber exakt identisch mit den in der Ankündigung genannten voraussichtlichen Kosten waren. Die von der Vermieterin vorgenommene Bezugnahme auf frühere Schreiben zur Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen ändere daran nichts; dort ginge es nämlich allenfalls um geplante Arbeiten und voraussichtliche Kosten. Über die dann tatsächlich ausgeführten Arbeiten und die tatsächlich angefallenen Kosten könne die ursprüngliche Ankündigung jedoch keinen Aufschluss geben.

LG Berlin
Hinweisbeschluss vom 20.01.2020
und Beschluss vom 06.05.2020
AZ: 66 S 285/19

Mieterhöhung nach Modernisierung II

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

1. In einer Mieterhöhung nach Modernisierung können nur objektiv wirtschaftlich notwendige Investitionen umgelegt werden. Unnötige, unzumutbare oder ansonsten überhöhte Kosten hat der Mieter nicht zu tragen.
2. Der Vermieter muss darlegen, dass die aufgewandten Kosten objektiv notwendig waren, dafür reicht die Vorlage einer Rechnung nicht aus, welche lediglich die Lieferung und Montage einer neuen Heizungsanla-

ge ohne jede Spezifikation mit einem Pauschalpreis abrechnet. Vielmehr ist die im Rechtsverkehr übliche textliche Beschreibung erforderlich, welche genaue handwerkliche Leistung überhaupt stattgefunden haben soll. Dies gilt erst recht, wenn der Vermieter selbst an der die Arbeiten ausführenden Firma beteiligt ist.

Die Vermieter einer Wohnung in Kreuzberg kündigten ihren Mietern 2014 die Instandsetzung und Modernisierung der im Keller befindlichen Heizungsanlage an. Mit Schreiben ihrer Hausverwaltung vom 16. Juni 2015 verlangten sie von den Mietern eine monatliche Umlage der Modernisierungskosten in Höhe von 18,79 Euro ab dem 1. September 2015. Die Mieter begehrten Einsicht in die Rechnungsbelege und erhielten schließlich die Rechnung einer Firma, deren Geschäftsführer die Vermieter selbst sind. Die auf den 16. Juni 2015 datierte Rechnung wies einen Pauschalpreis für die Lieferung und den Einbau einer Heizungsanlage in Höhe von 29.590,33 Euro aus. Eine Rechnung für die angeblich installierten Heizkessel legte der Vermieter auch auf Nachfrage nicht vor. Die Mieter akzeptierten daher die Mieterhöhung nicht, nachdem sie recherchiert hatten, dass der angegebene Preis für den Austausch zweier Heizkessel den marktüblichen Preis bei weitem überstieg. Sie begehrten die Feststellung, dass sie die verlangten Erhöhungsbe-



Mieter/innen müssen nach einer Modernisierung die Umlage unnötiger oder unzumutbarer Kosten auf die Miete nicht akzeptieren. Alle Modernisierungsausgaben müssen objektiv wirtschaftlich notwendig und nachvollziehbar sein. Foto: nmp



Undichte und morsche Fenster, durch die im geschlossenen Zustand kalte Luft und Regen eindringen, rechtfertigen eine Mietminderung. Grundsätzlich gilt jedoch: Bevor Sie die Miete mindern, sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen. Foto: Fleur-S/Unsplash.com

träge nicht schulden. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg (Az 18 C 84/19) gab ihnen Recht. Die Berufung der Vermieter blieb erfolglos, das Landgericht Berlin wies diese zurück. Es stellte in seinem Beschluss zunächst klar, dass ein Mieterhöhungsrecht des Vermieters nach Modernisierung nur in der Höhe entstehe, „in der sich die geltend gemachten Investitionen als objektiv wirtschaftlich notwendig darstellen. Allein der Umstand, dass bestimmte Kosten nach der Behauptung des Vermieters in einem rein tatsächlichen Sinn aufgewendet worden sein sollen“, sei nicht maßgeblich. Es sei nämlich unzulässig, „dem Mieter statt dem Vermieter das Risiko aufzuerlegen, auch solche Kosten im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme zu tragen, die unnötig, unzumutbar oder ansonsten überhöht sind“. Das Schreiben vom 16. Juni 2015 sei daher nicht geeignet, die Mindestanforderungen an eine Mieterhöhung nach § 559 BGB zu erfüllen, die vorgelegte Rechnung lasse „alle für eine seriöse Kalkulation wirklich notwendiger Kosten erforderlichen Parameter vermissen“. Die Lieferung und Montage einer neuen Heizungsanlage ohne jede Spezifikation mit Pauschalpreisen abzurechnen, entspreche in keiner Weise der Üblichkeit. Unabhängig davon sei dieses Vorgehen jedenfalls nicht geeignet, „um der Darlegungslast des Vermieters für objektiv notwendige Kosten zu genügen“. Dabei gehe es nicht allein darum, „welche unterschiedlichen Leistungsgegenstände (Material, Arbeitsleistung, Baubegleitkosten) in einem Pauschalpreis vereinigt werden können, sondern (...) um die im Rechtsverkehr übliche textliche Beschreibung, welche genaue handwerkliche Leistung überhaupt stattgefunden haben soll“. Es

sei insbesondere keineswegs üblich und jedenfalls nicht ausreichend, wenn eine Heizungsanlage nicht mindestens mit der Angabe eines Herstellers und des konkret eingebauten Typs bezeichnet werde, sondern allein mit dem Gattungsbegriff „1 Heizungsanlage“. Im Übrigen hielt das Landgericht ebenso wie die Mieter auch das geschäftliche Agieren des Vermieters gegenüber der Firma, die die Rechnung ausgestellt hatte, für „auffällig“. Es wäre zumindest erklärungsbedürftig, weshalb die Rechnung der bauausführenden Firma und die daraus resultierende Mieterhöhung das selbe Datum (16. Juni 2015) tragen, da kaum davon auszugehen sei, dass eine Rechnung in Höhe von fast 30.000 Euro am Tag der Ausstellung bar bezahlt worden sei. Die Umlage von Kosten nach § 559 BGB verlange aber „wohl zunächst die Bezahlung einer Rechnung“.

AG Neukölln
Urteil vom 15.01.2020
AZ: 9 C 347/19

Mängelbeseitigung und Minderung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

1. Ist eine in der Wohnung vorhandene Einbauküche bei Anmietung der Wohnung bereits ca. 20 Jahre alt und verschlissen, kann der Mieter wegen weiter auftretender Mängel in den folgenden Jahren nicht den Austausch der Einbauküche verlangen, nicht ausgeschlossen ist dagegen sein An-

spruch auf Beseitigung der aufgetretenen Mängel.

2. Dringt durch die undichten, morschen Fenster der Küche und die Fenster eines von drei Wohnräumen der Wohnung im geschlossenen Zustand kalte Zugluft und Regenwasser ein, rechtfertigt dies eine Minderung um 2% je Fenster.

Beim Einzug eines Mieters in eine 74,83 qm große Dreizimmerwohnung in Neukölln im Jahre 2007 war die vorhandene Einbauküche bereits circa 20 Jahre alt und wies – da es sich um eine einfache und billige Ausstattung handelte – bereits starke Verschleiß- und Gebrauchsspuren auf. Im Jahr 2017 begehrte der Mieter von seiner Vermieterin die Beseitigung zahlreicher neu aufgetretener Mängel an den Beschichtungen, Schranktüren, Scharnieren etc. Die Vermieterin schickte den Hausmeister zur Besichtigung, welcher dem Mieter mitteilte, dass sich diese Einbauküche nicht mehr reparieren lasse. Da die Vermieterin sich weigerte, weitere Maßnahmen zu ergreifen, holte der Mieter einen Kostenvoranschlag von Ikea für eine neue Einbauküche ein. Er verlangte von der Vermieterin die Zahlung eines Kostenvorschusses in entsprechender Höhe, hilfsweise begehrte er die Beseitigung der diversen Mängel an der Einbauküche. Gleichzeitig verlangte er die Instandsetzung des Fensters in der Küche sowie eines weiteren Fensters in einem der drei Wohnräume, welche bereits völlig marode waren, sodass auch bei geschlossenen Fenstern kalte Zugluft sowie Regen in die Wohnung eindrang. Insoweit begehrte er auch die Feststellung, dass die Miete bis zur Beseitigung der Mängel um 6% je Fenster gemindert sei. Das Amtsgericht Neukölln gab ihm nur teilweise Recht. Einen Anspruch auf den Austausch der Einbauküche verneinte das Gericht. Der Mieter könne keine Verbesserung des angemieteten Zustands verlangen, sondern lediglich die Erhaltung des Zustands wie zu Mietbeginn. Das Gericht fand es aber „nachvollziehbar, dass nach über zehn Jahren Mietzeit eine schon alte und gebrauchte Einbauküche durch normale Benutzung weitere vertragsgemäße Abnutzungen erfährt“. Dementsprechend wurde die Klage des Mieters auf Zahlung eines Kostenvorschusses für die Anschaffung einer neuen Einbauküche abgewiesen, seiner hilfsweisen Klage auf Beseitigung der zahlreichen Mängel an der Einbauküche gab das Amtsgericht dagegen statt. Ebenso verurteilte das Gericht die Vermieterin zur Instandsetzung der beiden maroden Fenster, allerdings hielt es insoweit unter Berücksichtigung der Gesamtgröße der Wohnung eine Minderung um nur 2% je Fenster, mithin 4% für ausreichend.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

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

EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

Liebe Mitglieder,

der Senat hat mit der Elften Verordnung zur Änderung der SARS-CoV-2-Eindämmungsmaßnahmenverordnung vom 16. Juni 2020 die Verordnung über erforderliche Maßnahmen der Ausbreitung des neuartigen Coronavirus (SARS-CoV-2-EindmBnV vom 22. März 2020) aktualisiert.

Auch die Berliner MieterGemeinschaft sieht sich nach wie vor in der Verantwortung daran mitzuwirken, dass die Ansteckungsgefahr mit dem Coronavirus weiter eingedämmt wird.

Zwangsläufig ergeben sich daraus auch für die nächste Zeit vorübergehende Einschränkungen in unserem Serviceangebot. Um Ihnen dennoch bei mietrechtlichen Problemen notwendigen Rechtsrat erteilen zu können, bieten wir eine erweiterte Telefonberatung an.

Deshalb findet zunächst bis einschließlich Ende Juli 2020 in unseren Beratungsstellen noch keine reguläre Beratung statt.

Bitte nutzen Sie unsere Telefonberatung:

Montags von 14 bis 17 Uhr

Dienstags von 14 bis 17 Uhr

Mittwochs von 10 bis 13 Uhr

Donnerstags von 14 bis 17 Uhr

Freitags von 13 bis 16 Uhr

unter den Telefonnummern:

030 / 21 00 25 70

030 / 21 00 25 71

030 / 21 00 25 72

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

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

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

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

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

Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.

Unsere Beratungsstellen

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

Charlottenburg

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

Friedrichshain

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

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

Kreuzberg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadı
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 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
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ☎
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

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

Mitte

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

Neukölln

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

Pankow

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

Prenzlauer Berg

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

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

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

Tiergarten

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

Treptow

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

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