



# MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) Nr. 419 August 2021



## Vonovia SE

Privatisierungsprofiteur und  
europäische Immobilienkrake

## IMPRESSUM

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

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

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

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

**Titelbild:** Matthias Coers

**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin

**Redaktionsschluss:** 02.07.2021

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

## GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

### ÖFFNUNGSZEITEN

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

**Mittwoch 10 bis 13 Uhr**

**Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr**

### Fahrverbindung:

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

### Bankverbindung:

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

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

## PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

**Friedrichshain** Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr

Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿

🚶 Frankfurter Tor 🚶 M10

E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

**Kreuzberg** Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ♿ Yorckstraße 🚶 M19

E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

**Lichtenberg** Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr

Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

🚶 und ♿ Frankfurter Allee 🚶 240

E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

**Marzahn** Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30

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

**Neukölln** Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167

E-Mail: neukoelln@bmgev.de

**Prenzlauer Berg** Jeden 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr, in virtueller Form als

Video- und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an

prenzlauerberg@bmgev.de

**Wedding** Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

🚶 und ♿ Wedding 🚶 Nauener Platz ♿ Humboldthain

E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

**Schöneberg, Spandau, Tempelhof**

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

Aktuelle Termine unter: [www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html](http://www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html)

## INHALT

### TITEL

- 4 An sich selbst gescheitert**  
Widersprüche der finanzialisierten Wohnungswirtschaft  
Philipp Möller
- 6 Im Fahrwasser der Deregulierung**  
Schweden: Vonovia expandiert auf dem Wohnungsmarkt  
Defne Kadioglu
- 8 Es geht noch neoliberal**  
Vonovia und der französische Wohnungsmarkt  
Interview mit Jean-Pierre Troche
- 10 Profiteur der Privatisierung**  
Österreich: Spektakuläre Übernahmen ebnen Vonovia den Weg  
Heiko Lindmüller
- 11 Keine Tarifbindung, keine Mitbestimmung**  
Gewerkschaften haben bei Vonovia wenig zu melden  
Rainer Balcerowiak

### WAHL 2021

- 12 Wenig Regulierung und viel Marktwirtschaft**  
Das Wahlprogramm der Grünen ist für Mieter eine Enttäuschung  
Rainer Balcerowiak

### BERLIN

- 13 Bald von hochpreisigen Neubauten umzingelt**  
Im Laskerkiez gibt es Widerstand gegen Investorenpläne  
Peter Nowak
- 14 Wohnversorgung am Limit**  
Besonders in Berlin fehlen vor allem leistbare Wohnungen  
Andrej Holm
- 16 Eine Holding für die Landeseigenen**  
Für eine Neuausrichtung der kommunalen Wohnraumversorgung  
Rainer Balcerowiak
- 18 Berlin plant Teilprivatisierung der S-Bahn**  
Breites Bündnis will Ausschreibungsverfahren noch stoppen  
Carl Waßmuth
- 19 Krankenhausschließungen gefährden Ihre Gesundheit**  
Das Wenckebach-Klinikum in Tempelhof soll geschlossen werden  
Carl Waßmuth
- 20 Gasometer wird zum schwarzen Klotz**  
BVV beschloss Innenbebauung mit einem Bürohochhaus  
Elisabeth Voß
- 22 Köpi bleibt Risikokapital**  
Wagenplatz in Mitte nach Räumungsurteil akut bedroht  
Tim Zülch
- 23 „Wohnraum darf keine Ware sein“**  
Interview zur großen Mietendemo am 11. September in Berlin  
Andreas Hüttner

### MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**  
Was sollen Mieter/innen beim Wohnungswechsel beachten?  
Jan Becker
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

## Liebe Leserinnen und Leser,

das Bundesministerium des Inneren sorgt sich um die Innenstädte und hat deswegen im Herbst letzten Jahres einen „Beirat Innenstadt“ einberufen. Weil die Sorge aber weniger der sozialen Nutzung der innerstädtischen Zentren, sondern dem Profitinteresse der Immobilienwirtschaft gilt, bilden deren Lobbyorganisationen Haus & Grund, der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und der Zentralausschuss der Immobilienwirtschaft (ZIA) den harten Kern dieses Beirats. Die Innenstadt von morgen habe multifunktional, resilient und kooperativ zu sein, lautet ihre in einem Papier unlängst niedergelegte Strategie. Dies sei notwendig, denn „durch den Strukturwandel, verschärft durch die Corona-Pandemie, wird die Resilienz (Widerstand gegen Krisen) auf eine harte Probe gestellt.“

Wer als Opfer der Krise angesehen wird, erfährt man sofort: „Die immobilienwirtschaftlichen Veränderungen in den Innenstädten sind teilweise sehr groß. Auf Seiten der Immo-  
bilineigentümer bedeutet eine sinkende Nachfrage nach Flächen größere Risiken bis hin zu Problemen bei der Mietzahlung. Es drohen Wertverluste und eine negative Wertentwicklung.“ Das ist betrüblich für das Immobilienkapital und deshalb bedarf es einer Problemanalyse und nachhaltiger Lösungen.

Das Problem, die monofunktionale Ausrichtung der Innenstädte auf den Handel, ist schnell erkannt. Aber mit der Lösung hapert es. Es sollte eine Nutzungsvielfalt sein, aber wie die aussehen soll, bleibt unklar. Schließlich handelt es sich um kapitalistische Städte und deren Zentren sind hochprofitabel. Es bedarf also Nutzungen, die für die gewünschten Profite sorgen. Das Strategiepapier möchte das nicht so unverblümt ausdrücken und bleibt vage: „Nutzungsmischung, Funktionsvielfalt und hohe Aufenthaltsqualität sind grundlegende Voraussetzungen für attraktive und lebendige Innenstädte. Es stellt sich die Frage, welche Anlässe neben dem Einkauf für einen Innenstadtbesuch gefunden bzw. gestärkt werden können. Der konsumfreie Besuch der Innenstadt wird wichtiger – das Bummeln und Flanieren, das kulturelle und soziale Erleben, das touristische Highlight, das „Sehen und gesehen werden“. Das klingt, als habe man sich verzweifelt an dem von Walter Benjamin beschriebenen Flaneur orientieren wollen. In Berlin gibt es mehrere Stadtzentren. Neben dem Europazentrum, dem Kurfürstendamm nebst Tauentzienstraße bis zum KaDeWe am Wittenbergplatz auch das sogenannte Rathausforum direkt unter dem Fernsehturm. Dieses Innenstadtzentrum ist vollkommen frei von Inwertsetzungen jeglicher Art und bietet deshalb eine sehr „hohe Aufenthaltsqualität“. Es stellt einen Luxus dar, der kapitalistischen Städten gänzlich abhanden gekommen ist und ist daher das Objekt der Begierde für alle, die es zu einem kommerziellen Zentrum machen wollen mit Problemen, die den „Beirat Innenstadt“ notwendig werden ließ.

## IHR MIETERECHO

Diese Blöcke am Kottbusser Tor sind Bestandteil des vom Senat geplanten Ankaufpakets mit 20.000 Wohnungen von Vonovia und Deutsche Wohnen.  
Foto: Matthias Coers



# An sich selbst gescheitert

Die geplatzte Fusion von Deutsche Wohnen und Vonovia offenbart die Widersprüche der finanzialisierten Wohnungswirtschaft

Von Philipp Möller

**Der Aufstieg der Vonovia zu einem Immobiliengiganten mit einem Wohnungsbestand von mehr als 500.000 Wohnungen und einer Marktkapitalisierung von mehr als 45 Milliarden Euro ist vorerst gestoppt.**

Ende Juli teilte der Konzern mit, dass nicht genug Aktionär/innen das Übernahmeangebot von 52 Euro je Aktie angenommen hatten. Statt der benötigten 50% und einer Aktie als Anteilschwelle für eine Übernahme erreichte Vonovia nur einen Anteil von 47,6%. Nach dem Scheitern wurden die eingereichten Aktien zurückgebucht. Die Fusion von Deutsche Wohnen und Vonovia ist damit jedoch noch nicht vom Tisch. Im Gegenteil

kündigte die Vonovia Anfang August bereits einen erneuten Übernahmeversuch an. Noch am Tag des Scheiterns sicherte sie sich durch weitere Aktienkäufe einen Anteil von knapp 30% an der Deutsche Wohnen.

Der missglückte Übernahmepoker zwischen den beiden börsennotierten Immobiliengesellschaften offenbart die selbstzerstörerische Kraft der finanzialisierten Wohnungswirtschaft. Diese ist ausschließlich von den teils divergierenden Interessen verschiedener Fraktionen des Finanzkapitals statt von Mieterinteressen geprägt. Gegenüber dem Handelsblatt gab Vonovia-Chef Rolf Buch Hedgefonds die Schuld am gescheiterten Übernahmeversuch. Diese auf sehr kurzfristige Renditen ausgerichteten Investmentfonds erwarben nach der Ankündigung der Fusion kurzfristig größere Anteile an der Deutsche

Wohnen mit Hoffnung auf einen schnellen Gewinn. Dabei spekulierten sie auf eine hohe Differenz aus dem Kauf- und Verkaufskurs. Ihre starke Renditeorientierung führte jedoch letztendlich dazu, dass sie zu wenige Aktien bis zur Frist wieder verkauften. Als weiterer Faktor erschwerte der hohe Anteil an die passiven Beteiligungen durch sogenannte ETFs, die Indizes wie etwa den DAX abbilden, die Übernahme zusätzlich. Diese Indexfonds halten etwa 20% der Aktien der Deutsche Wohnen und hätten ihre Anteile erst nach dem Abschluss des Deals verkaufen dürfen. ETFs gewinnen auf den Aktienmärkten immer stärker an Bedeutung, da sie bei Kleinaktionär/innen als „sichere“ und „einfache“ Anlageoption und private Altersvorsorge angepriesen werden. Die Fusion scheiterte also schlussendlich an der Eigentümerstruktur der Deutsche Wohnen und damit quasi an sich selbst.

### Selbstverpflichtung ohne Mehrwert

Während die Aktionär/innen der Vonovia vorerst auf den angestrebten Ausbau ihrer Marktmacht verzichten müssen, ändert das Scheitern der Fusionsabsichten für die Mieter/innen beider Unternehmen kaum etwas. In Berlin wollen Vonovia und Deutsche Wohnen vorerst an ihren Versprechungen des gemeinsam mit dem Regierenden Bürgermeister Michael Müller (SPD) und des Finanzsenators Matthias Kollatz (SPD) verkündeten „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“ festhalten. Jedoch weisen die Ankündigungen kaum über die bestehenden gesetzlichen Regelungen und die bisherige Geschäftspraxis der beiden Immobilienaktiengesellschaften hinaus. Demnach dürfen die Bestandsmieten in den Berliner Beständen der Immobilienriesen in den kommenden drei Jahren nur um 1% pro Jahr erhöht werden. Anschließend verpflichten sich die Unternehmen, die Mieten für weitere zwei Jahre lediglich an das Inflationsniveau anzupassen. Dies entspricht einer seit Jahren verfolgten Praxis der beiden Konzerne, die ihre Bestandsmieten durch die Anpassung an den Mietspiegel nur geringfügig erhöhten. So stiegen die Mieten bei der Deutschen Wohnen im Jahr 2020 deutschlandweit um 1,5%. Bei der Vonovia belief sich die Steigerung im selben Zeitraum auf 1%. Ohnehin lässt der neue Berliner Mietspiegel 2021 für die kommenden zwei Jahre nur Mietsteigerungen von 1,1% pro Jahr zu.

Größere Mietsteigerungen im Bestand können beide Unternehmen zukünftig auch mit Modernisierungen erzielen, die sie in den kommenden fünf Jahren auf 2 Euro/qm begrenzen wollen. Was zunächst sozial klingt, entpuppt sich bei genauerem Hinsehen als herrschende Gesetzeslage. Der §559 Baugesetzbuch sieht eine Kappung der Umlage von Modernisierungskosten bei 2 Euro/qm vor, wenn die Ausgangsmiete unter 7 Euro/qm beträgt. Die Berliner Wohnungsbestände der Vonovia liegen mit 6,87 Euro/qm unter dieser Marke. Auch die Mieten der Deutsche Wohnen sind mit 7,09 Euro/qm nur knapp drüber. Gerade für Quartiere mit einfacher Wohnausstattung und ärmerer Bevölkerungsstruktur hat die Begrenzung der Modernisierungsumlage kaum einen Mehrwert. Eine Regelung für die mietpreistreibenden Neuvermietungen gibt es dagegen nicht. Hierbei nutzen sowohl die Deutsche Wohnen als auch die Vonovia die gesetzlichen Spielräume maximal aus. Bei der Ankündigung handelt es sich zudem um eine freiwillige Selbstverpflichtung, auf die der Senat nicht unmittelbar Einfluss nehmen kann. Bei Verstößen gegen die selbstgesteckten Regeln haben die Unternehmen keine Sanktionen zu befürchten. Laut einer Pressemitteilung der Deutsche Wohnen und Äußerungen von Rolf Buch gegenüber dem Handelsblatt sollen

auch die weiteren Bestandteile des Zukunfts- und Sozialpakts, der Neubau von 13.000 Wohnungen in Berlin sowie die Rekommunalisierung von 20.000 Wohnungen weiterverfolgt werden. Von den Neubauten soll ein Drittel als Sozialwohnungen entstehen. Jedoch wurden dafür weder konkrete Bauvorhaben noch ein fester Zeitplan für das Vorhaben genannt. Zudem schreibt das Modell der kooperativen Baulandentwicklung ohnehin eine Quote von einem Drittel geförderter Wohnungen für Bauvorhaben mit Bebauungsplanverfahren vor.

Das eigentliche Kernstück des Deals zwischen der Berliner SPD und den Konzernchefs von Vonovia und Deutsche Wohnen ist das Angebot von 20.000 Wohnungen, die durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gekauft werden sollen. Dabei handelt es sich laut Informationen des *Tagesspiegels* allen voran um Siedlungen mit einem hohen Anteil von Sozialwohnungen, darunter die High-Deck-Siedlung in Neukölln, die Thermometer-Siedlung in Lichtenfelde, das Falkenhagener Feld in Spandau sowie die Wohnblöcke am Kottbusser Tor in Kreuzberg. Für den Kauf dieser oftmals stark vernachlässigten und teilweise asbestbelasteten Bestände sollen nach Angaben des *Manager Magazins* zwischen 3 bis 5 Milliarden Euro gezahlt werden. Als Käuferinnen sind die landeseigenen Unternehmen Degewo, Howoge und Berlinovo vorgesehen. Momentan verhandelt eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreter/innen der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der beteiligten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mit den privaten Konzernen über die Verkaufssumme. Welche Bestände zum Verkauf stehen, ist dagegen nicht Teil der Verhandlungen.

### Kaum Widerstand von Grünen und Linken

Gegen den von der SPD eingefädelten Deal regt sich in der rot-rot-grünen Koalition bislang nur zarter Widerstand. Die Linksfraktion im Abgeordnetenhaus forderte Ende Juni in einem Positionspapier, das Angebot „offensiv zu prüfen. Für das Land und die Berliner Mieter/innen sind möglichst optimale Vertragskonditionen auszuhandeln.“ Auch wenn die Motive nicht uneigennützig seien, gelte es, möglichst viele Wohnungen zu rekommunalisieren. Katrin Schmidberger, wohnungs- und mietenpolitische Sprecherin der Grünen-Fraktion, sagte gegenüber *MieterEcho*: „Um negative Folgen für die Zukunft zu vermeiden, muss es eine ergebnisoffene Prüfung geben, sonst würde sich das Land Berlin unglaublich machen.“ Jedoch stellte sie infrage, „ob überhaupt der gesamte Senat darüber entscheiden wird, bisher sind nur zwei Senatsverwaltungen eingebunden bzw. werden die Aufsichtsräte der drei Unternehmen final abstimmen“.

Eine Ablehnung des Angebots wurde bislang öffentlich jedoch von keinen Senatsvertreter/innen ernsthaft ins Spiel gebracht. Die Fraktionen von Grünen und Linken fordern eine größtmögliche Transparenz für die Verhandlungen und eine Beteiligung des Abgeordnetenhauses. In den Kaufpreis müssten Abschläge für bauliche Mängel und fehlende Instandhaltungen einbezogen werden. Jedoch fehlt der Politik seit der geplatzten Fusion jegliches Druckmittel gegenüber den Immobilienriesen, die einen Teil der Übernahmekosten durch die Einnahmen aus dem Wohnungsverkauf refinanzieren wollten. Vielmehr besteht die Gefahr, dass diese Preise weiter in die Höhe schießen. Ein Scheitern der Verhandlungen von Seiten der Politik ist dennoch kaum zu erwarten. Zu groß sind die Erwartungen der betroffenen Mieter/innen und der öffentliche Druck, die Rekommunalisierung voranzutreiben. ●

Vonovia hat sich in Schweden vor allem in die ökonomisch schwachen Vororte am Rand der Städte eingekauft.

# Im Fahrwasser der Deregulierung

In Schweden ist Vonovia zum größten privaten Wohnungsanbieter avanciert – Mieter/innen fürchten Verdrängungsdruck durch Modernisierungen

Von Defne Kadioglu

**Vonovia ist 2018 in den schwedischen Wohnungsmarkt eingestiegen. Dort investiert sie vor allem in den bezahlbaren Mietwohnungssektor, der heute vorrangig von sozial benachteiligten Gruppen bewohnt wird. Trotz regulierter Mieten profitiert der Wohnungskonzern vor allem durch individuelle und häufig oberflächliche Wohnungsmodernisierung. Doch unter schwedischen Mieter/innen regt sich zunehmend Widerstand.**

Schweden gilt allgemein als Vorbild, wenn es um soziale Gerechtigkeit geht. Das gilt auch für den Wohnungsmarkt. In den 1930er Jahren etablierte sich neben privaten Genossenschaften ein gemeinnütziger, öffentlicher und für alle zugänglicher Mietwohnungssektor (in Schweden bekannt als *allmännyttan*). Im Zuge dieser Entwicklung ging der Anteil privater Mietwohnungen erheblich zurück. Zudem wurde der öffentliche Wohnungsbau in den 1960er und 1970er Jahren noch einmal deutlich angekurbelt: In einer Zeitspanne von knapp zehn Jahren finanzierte und subventionierte der schwedische Staat den Bau von über einer Million weitgehend erschwinglichen Wohnungen. Bis heute ist das sogenannte Millionenprogramm als eines

der ambitioniertesten sozialdemokratischen Wohnungsbauprojekte weit über die Grenzen Skandinaviens bekannt.

Allerdings kann man gerade am Wohnungsmarkt sehen, dass die Vorstellung vom schwedischen Egalitarismus heute nur noch bedingt der Realität entspricht. Die Liberalisierung des Wohnungsmarktes, die bereits kurz nach Beendigung des Millionenprogramms begann, hat eine immer noch fortwährende Privatisierungswelle angestoßen, in der öffentliche Mietwohnungen entweder in privatrechtliches Genossenschaftseigentum umgewandelt oder an private Wohnungsunternehmen veräußert werden. Letzteres geschieht seit 2011 immer häufiger, da die liberal-konservative Regierung in Stockholm ein Gesetz erlassen hatte, das öffentliche Wohnungsanbieter dazu anhält, nach „unternehmensähnlichen“ Prinzipien – also profitorientiert zu wirtschaften. Dies hat vor allem in Stockholm, aber auch in anderen schwedischen Städten eine enorme Verkaufswelle befeuert. Seit 2011 wurde rund ein Fünftel der öffentlichen Mietwohnungen in Schweden privatisiert.

## Vonovia seit 2018 aktiv

Die Vonovia betrat den schwedischen Wohnungsmarkt 2018, indem sie das schwedische Wohnungsunternehmen „Victoria Park“ mit 14.000 Wohnungen akquirierte. Der große Coup

kam allerdings ein Jahr später, als Vonovia den schwedischen Wohnungsbetreiber „Hembla“ mit 21.500 Wohnungen von der amerikanischen Investmentfirma Blackstone übernahm. Somit wurde der deutsche Immobilienriese auf einen Schlag zum größten privaten Wohnungsanbieter in Schweden. Namentlich operiert sie allerdings immer noch unter den schwedischen Firmennamen, was dazu führt, dass viele Mieter sich gar nicht bewusst sind, dass ihr neuer Vermieter aus Deutschland kommt. Dabei hat sich Vonovia vornehmlich in die Vororte der schwedischen Städte, also in die Mietwohnungshäuser aus der Zeit des großen Bauprogramms, eingekauft. Dort leben heute vor allem sozial benachteiligte Menschen, viele mit Migrationshintergrund. Über 12 Milliarden Kronen (rund 1,2 Milliarden Euro) blätterte Vonovia allein im Stockholmer Vorort Husby für etwa 1500 Einheiten hin. Das ist mehr als doppelt so viel, als ihr Vorgänger Blackstone erst drei Jahre zuvor ausgegeben hatte. Angesichts dieses Investments stellt sich natürlich die Frage, wie genau der Konzern von den Häusern profitiert.

Im Gegensatz zu den Finanzinvestoren, die zuvor aktiv waren, verfolgt Vonovia eine eher langfristige Strategie. Immer wieder bekundete Geschäftsführer Rolf Buch das Interesse von Vonovia am schwedischen Wohnungsmarkt. Und dies trotz einer immer noch relativ strengen Regulierung der Mieten. Jährlich werden sie zwischen dem Mieterverband („Hyregästföreningen“) und den öffentlichen und privaten Wohnungsanbietern verhandelt. Dadurch werden zumindest große Mietsprünge in der Regel vermieden. Auch Zwangsräumungen sind in Schweden immer noch die Ausnahme. Mieten dürfen nur dann signifikant angehoben werden, wenn der Wohnungsstandard erhöht wird. Allerdings ist die genaue Trennungslinie zwischen einer normalen Instandhaltung und einer Erhöhung des Standards recht unklar. Dies ist zum Nachteil der Mieter/innen, denn somit ist es für ein Wohnungsunternehmen relativ leicht, durch Maßnahmen wie etwa eine Küchenrenovierung erhebliche Mietsteigerungen einzufordern. Diese Regelungen machen den schwedischen Wohnungsmarkt trotz der staatlichen Regulierungen, für Vonovia attraktiv.

Nun ist vor allem der Bestand in den Siedlungen aus dem Wohnungsbauprogramm stark renovierungsbedürftig, die Gebäude wurden über Jahrzehnte vernachlässigt. Vonovia forciert nun, ähnlich wie andere private Wohnungsunternehmen im Land, individuelle Modernisierungen der Wohnungen – in der Regel

aber nur, wenn die bisherigen Bewohner/innen ausziehen. Damit vermeidet sie Proteste und mühsame Verhandlungen mit Mieter/innen. Eine solche Modernisierung, in der vor allem Bad und Küche renoviert, aber auch Luxuselemente wie Bodenheizungen installiert werden, führen dann nach eigenen Aussagen von Vonovia zu Mietsteigerungen von bis zu 50%.

Diese Form der Modernisierung, in Schweden als „konzeptrenovering“ bekannt und verschrien, führt allerdings zu starkem Unmut unter den Betroffenen. Recherchen des Instituts für Stadtforschung an der Universität Malmö haben gezeigt, dass Mieter/innen sich zum einen durch den ständigen Lärm, der durch Renovierungsarbeiten in benachbarten Wohnungen entsteht, belästigt fühlen. Zum anderen berichten viele von einer Vernachlässigung der Instandhaltung. Einige Mieter/innen fühlen sich dazu gedrängt, in bereits renovierte (und somit teurere) Wohnungen umzuziehen. Außerdem scheint die Qualität der Renovierungsarbeiten zu wünschen übrig zu lassen. So wurden zum Beispiel Wasserschäden in bereits renovierten Wohnungen dokumentiert. Vonovia benutzt für die veralteten Wasserrohre die sogenannte *Relining* Methode, bei der alte Plastikrohre von innen neu beschichtet werden. Das gilt als günstiger und umweltfreundlicher, da ein komplettes Aufbrechen der Wände vermieden werden kann. Allerdings hat die Methode auch Nachteile, da es einer aufwendigen Verdämmung zwischen den einzelnen Rohrübergängen bedarf. Wird dies nicht ordentlich gemacht, entstehen die genannten Wasserschäden.

### Mieterschutz ist bedroht

In Husby plant Vonovia auch Neubau. Auf einem verkehrsgünstig (U-Bahn-Anschluss) gelegenen Grundstück, auf dem derzeit ein altes Einkaufszentrum steht, sollen nun 600 neue Wohnungen entstehen. Wie das Mietniveau aussehen wird, ist noch nicht bekannt. Allerdings wird davon ausgegangen, dass der Neubau vor allem für die gutverdienenden IT-Angestellten, die in dem benachbarten Technopark im Stadtteil Kista arbeiten, konzipiert wird. Dies könnte dann in dem bisher wenig populären Husby auch klassische Gentrifizierungsprozesse in Gang setzen.

Noch bietet das schwedische Mietregulierungsgesetz Schutz vor deutlichen Mietsprüngen. Allerdings könnte sich das auch bald ändern: Die von den Sozialdemokraten geführte Minderheitsregierung hat einem „Marktmietengesetz“ zugestimmt, welches besagt, dass die Mieten für Neubauwohnungen (nach dem 1. Juli 2022 erbaut) frei vereinbart werden können, ohne Beteiligung der Mietervereinigungen. Das würde dann auch den geplanten Wohnungsneubau von Vonovia miteinschließen. Noch bleibt es allerdings spannend: Die schwedischen Linken haben der Regierung daraufhin die Unterstützung entzogen und sie damit Ende Juni zum Fall gebracht. Inzwischen gibt es eine von den Linken tolerierte Neuauflage, als Übergangsregierung. Diese hat das Gesetz aber vorläufig auf Eis legen müssen.

Der stärker werdende Widerstand gegen weitere Deregulierungen und auch gegen Immobilienriesen wie die Vonovia kommt von der Basis. Organisationen wie „Ort till Ort“ („von Quartier zu Quartier“), aber auch die lokalen und regionalen Organisationen des Mieterverbandes steuern den Entwicklungen auf dem schwedischen Wohnungsmarkt kräftig entgegen. Dabei wird Berlin gerne als Beispiel für eine effektive Mieterbewegung herangezogen. Es scheint an der Zeit zu sein, die Kräfte weiter zu vereinen.



Foto: Privat

**Defne Kadioglu** ist Sozialwissenschaftlerin und seit 2019 Postdoktorantin am Institut für Stadtforschung der Malmö Universität. Seit April 2020 erforscht sie gemeinsam mit İlhan Kellecioglu die Praktiken der Vonovia im Stadtteil Husby in Stockholm.



„Sozialmieter/innen mobilisieren gegen Zwangsräumungen“: Initiativen demonstrieren in Paris für bezahlbares und menschenwürdiges Wohnen. Foto: André/DAL

## Es geht noch neoliberaler – Vonovia und der französische Wohnungsmarkt

Interview mit Jean-Pierre Troche

**MieterEcho:** Der Vonovia-Vorstandsvorsitzende Rolf Buch spricht sich für die Liberalisierung des französischen Wohnungsmarktes aus. Was würde eine weitere Liberalisierung bedeuten?

**Jean-Pierre Troche:** Die urbanistische Gruppe AITEC und ihre Partner, insbesondere der Verein „Droit au Logement“, sind besorgt über die sehr liberalen Reformen im sozialen Wohnungsbau in Frankreich. Wir führen zu diesem Thema Analysen und Aufklärungsarbeit mit sozialen Bewegungen, Bewohner- und Mieterverbänden durch. Die Entwicklungen sind durchaus vom Modell der Immobiliengesellschaften wie Vonovia inspiriert. Sie ähneln dem, was in Deutschland mit der Gründung von Vonovia geschah, die aus der Fusion mehrerer Strukturen hervorging, welche zuvor Sozialwohnungen und von Unternehmen für ihre Mitarbeiter/innen geschaffene Wohnungen verwalteten, wobei diese Fusionen im Rahmen des Privatisierungsgesetzes von 1990 stattfanden. In Frankreich zwingt heute ein neues Gesetz die Sozialwohnungs-Organisationen „Habitation à loyer modéré“ (HLM), sich zu-

sammenzuschließen, um einen echten Immobilienriesen in der Größenordnung von Vonovia zu schaffen. So verfügt beispielsweise die Gruppe „CDC Habitat“, die durch die Zusammenlegung aller Strukturen, an denen das staatliche Finanzinstitut „Caisse des Dépôts“ (CDC) beteiligt ist, über mehr als 500.000 Wohnungen, darunter mehr als 350.000 Sozialwohnungen aus dem HLM-Sozialwohnungsbestand. Die Gruppe „Action Logement“ hat 950.000 Wohnungen zusammengefasst.

Grundsätzlich ändert sich das ökonomische Modell. Zuvor basierte es auf einem mietwirtschaftlichen Gleichgewicht, bei dem die Mietpreise die Erstattung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ermöglichten, sowie auf subventionierten Darlehen der Caisse des Dépôts, die zur Finanzierung der Investitionen für den nicht durch Subventionen abgedeckten Teil mobilisiert wurden.

Der Verkauf von Sozialwohnungen war marginal. Heute müssen die HLM-Organisationen wie spekulative Privatinvestoren fungieren: Die Subventionen sind weggefallen und sie sind gezwungen, sich teilweise durch den Verkauf ihres Besitzes zu finanzieren. Wir werden also Zeuge einer Entwicklung, die man mit einer regelrechten Pri-

vatisierung und einer Finanzialisierung des sozialen Wohnungsbaus vergleichen kann, der in Immobilienkonzerne umorganisiert wird, die mehr und mehr wie Vonovia aussehen.

### **Vonovia und die französische Gruppe „Société nationale immobilière“ (SNI) unterzeichneten 2017 eine Partnerschaftsvereinbarung. Wer ist die SNI?**

Die Vonovia-Gruppe kommuniziert sehr wenig. Soweit bekannt begann die Aktivität in Frankreich mit der Partnerschaftsvereinbarung, die 2017 mit der SNI unterzeichnet wurde.

Historisch ist die SNI ein öffentliches Unternehmen in Form einer gemischtwirtschaftlichen Gesellschaft mit der Caisse des Dépôts und dem französischen Staat als Anteilseigner. Sie wurde gegründet, um Sozialwohnungen für das Militär und die Gendarmerie bereitzustellen. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung war die Caisse des Dépôts gerade Mehrheitsaktionärin der SNI geworden und hatte begonnen, die SNI mit anderen Strukturen des sozialen Wohnungsbaus zu fusionieren. Heute ist die SNI in die Mega-Immobiliengruppe CDC Habitat integriert. Dabei handelt es sich um eine Entwicklungspartnerschaft zur Suche nach gemeinsamen Investitionsmöglichkeiten für Vonovia und die Caisse des Dépôts-Gruppe, auch um den Austausch zwischen Vonovia und der CDC-Gruppe zu erleichtern.

### **2018 erwarb Vonovia, als Teil eines Konsortiums, Wohnungen der „SNCF“-Gruppe in Frankreich. Um welche Wohnungen handelt es sich und was ist die SNCF?**

In diesem Fall handelt es sich um Wohnungen, die von den Eisenbahngesellschaften vor der Verstaatlichung und der Gründung der SNCF und dann von der SNCF gebaut wurden, um ihre Angestellten in Wohnungen unterzubringen, die von zwei Einrichtungen verwaltet werden: Die „ICF“ für den sozialen Wohnungsbau und „Vesta“ für den mittleren und freien Wohnungsbau. Die SNCF, die angesichts ihrer Schulden Vermögenswerte verwerten wollte, verkaufte 2018 hauptsächlich private und freie Wohnungen von der Vesta-Gruppe für 1,4 Milliarden Euro an ein privates Konsortium, bestehend aus CDC Habitat und Vonovia.

### **In Deutschland ist Vonovia als Mietpreistreiber bekannt. Wie ist in Frankreich der Mieterschutz organisiert?**

HLM-Mieter/innen können Gewerkschaften beitreten und Vertreter/innen in den Vorstand der Sozialwohnungs-Vermieter wählen. Wir sind besorgt, weil die aktuellen Reformen die Vertretung der Mietergewerkschaften innerhalb der neuen Gruppierungen erheblich schwächen.

Im Moment werden Mieterhöhungen für Sozialwohnungen, die von diesen Einrichtungen verwaltet werden, durch ein jährliches Dekret geregelt. Auf der anderen Seite steigen die nicht regulierten Kosten für Heizung, Wasser und Wartung erheblich.

### **Wie ist die allgemeine Situation von Mieter/innen in Frankreich?**

Es gibt 12 Millionen Mietwohnungen, d. h. 40% der Hauptwohnsitzbestände insgesamt. Die Situation der Mieter/innen ist recht verschieden, je nachdem, ob sie in den 5 Millio-

nen Sozialwohnungen oder in privaten Mietwohnungen leben. Derzeit, und noch mehr infolge der Gesundheitskrise, die auch eine soziale Krise ist, gibt es große Spannungen, ungeachtet der Art der Wohnung: Rückgang der Einkommen, Anstieg der Mieten und Gebühren, Rückgang der Wohnbeihilfen. Der Anteil des Einkommens, den die Mieter/innen für Miete und Wohnkosten ausgeben, beträgt im Durchschnitt 36%, bei den ärmsten 10% der Haushalte bei über 43%. Mehr als jeder fünfte Franzose lebt in einer Sozialwohnung oder hat eine Sozialwohnung bewohnt. Für Haushalte in Sozialwohnungen gelten geregelte Mieten mit jährlich vom Staat festgelegten Höchstbeträgen und die Miete wird für Haushalte mit niedrigem Einkommen teilweise durch ein Wohngeld gedeckt, das auf der Grundlage von Miete und Einkommen berechnet wird – die „Aide Personnalisée au Logement“ (APL), die vom Staat finanziert und von den „Caisses d'allocation familiale“ ausgezahlt wird. In Metropolenregionen reicht die Zahl der Sozialwohnungen nicht aus, um den Bedarf zu decken, was zu Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt führt und arme Haushalte zwingt, in heruntergekommenen und oft unbewohnbaren privaten Mietwohnungen zu leben.

Im Gegensatz zu den Sozialwohnungen sind die Mieten im privaten Sektor nicht oder kaum reguliert; sie werden von dem/der Eigentümer/in bei Abschluss des Mietvertrags für einen Zeitraum von drei Jahren festgelegt. Diese Mieten sind in den letzten zehn Jahren viel schneller gestiegen als die Inflation.

### **Gibt es Programme der Regierung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Frankreich?**

In der Vergangenheit hat der Staat den Bau von Sozialwohnungen subventioniert und sehr zinsgünstige Darlehen der CDC ergänzten den Finanzierungsplan. Der sehr niedrige Satz der CDC resultiert aus der Nutzung der Mittel, die durch die Inanspruchnahme der Ersparnisse der Bevölkerung, des „Sparbuchs A“, entstanden sind und dem privaten Bankwesen vorenthalten wurden. Heute ist ein Teil dieser Gelder in die Hände privater Banken übergegangen, während der Staat den sozialen Wohnungsbau kaum noch subventioniert, sondern nur noch Genehmigungen erteilt, die es ermöglichen, einen ermäßigten Mehrwertsteuersatz in Anspruch zu nehmen. Die HLM-Organisationen sind daher gezwungen, für den Bau von Sozialwohnungen andere Finanzierungsquellen zu erschließen, zum Beispiel durch den Verkauf von Teilen ihres eigenen Wohnungsbestands.

### **Frankreich ist eher zentralistisch organisiert ist. Gibt es dennoch regionale Unterschiede?**

Es gibt erhebliche regionale Unterschiede, die auf den schwierigen Zugang zu Grundstücken und lokale Behörden zurückzuführen sind, die keine Sozialwohnungen in ihrem Gebiet haben wollen. Die regionale Kompetenz wurde in den letzten 20 Jahren gestärkt und die Befugnisse nach und nach auf Gemeindeverbände übertragen. Das landesweite SRU-Gesetz verpflichtet lokale Gemeinden mit mehr als 2.500 Einwohnern im Umkreis einer Großstadt zur Durchführung von Wohnungsbauprogrammen, um bis 2025 einen Anteil von 25% Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand zu erreichen. Die Umsetzung dieses Gesetzes ist jedoch aufgrund des fehlenden politischen Willens einiger Gemeinden nach wie vor mangelhaft.

### **Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Gespräch führten Grischa Dallmer und Matthias Coers.

**Jean-Pierre Troche**, 67 Jahre, ist Architekt, Stadtplaner und beratender Forscher auf dem Gebiet des öffentlichen Wohnungsbaus. Er arbeitet in dem Forschungsbüro Ville et Habitat und ist aktiv bei der urbanistischen Arbeitsgruppe von AITEC.

# Profiteur der Privatisierung

Mit zwei großen Übernahmen ist Vonovia in den österreichischen Wohnungsmarkt eingestiegen, das stärkt auch die Marktmacht in Deutschland

Von Heiko Lindmüller

**Mit zwei Paukenschlägen trat Vonovia 2017 und 2018 auf dem österreichischen Immobilienmarkt auf den Plan. 2017 wurde die Conwert Immobilien Invest mit 25.000 Wohnungen übernommen, ein Jahr später folgte die Buwog AG mit 49.000 Wohnungen in Deutschland und Österreich.**

Den Übernahmen war ein zähes Ringen vorangegangen. Besonders im Fall der Buwog hat das bis zum heutigen Tag alle Insignien eines veritablen Wirtschaftskrimis. Die Wohnungen der Buwog befanden sich ursprünglich im Eigentum der öffentlichen Hand, das Unternehmen war Mitte des letzten Jahrhunderts als Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete geschaffen worden. Die Privatisierung der Gesellschaft erfolgte im Jahr 2004, rund 60.000 Bundeswohnungen wurden verkauft. Einige Jahre später nahm die österreichische Justiz Ermittlungen gegen den früheren Finanzminister Karl-Heinz Grasser (FPÖ) und einige Lobbyisten auf. Dabei geht es um Provisionen in Millionenhöhe, die der Sieger des Bieterverfahrens, die Immofinanz, über eine Briefkastenfirma an die Beschuldigten gezahlt haben soll. Denn die Immofinanz hatte die bis dahin

meistbietende CA Immo in letzter Minute überraschend um eine geringe Summe überboten, weil sie – so der Vorwurf – illegal Informationen über die bisherigen Gebote erhalten haben soll. Im Dezember 2020 wurde Grasser deswegen zu acht Jahren Haft verurteilt, die beiden Mitangeklagten erhielten sechs Jahre. Die Urteile sind aber noch nicht rechtskräftig.

## Konsequent auf Expansionskurs

Doch der neue Besitzer Immofinanz hatte da schon längst Fakten geschaffen und das Unternehmen an die Börse geführt. 2018 zahlte Vonovia 5,2 Milliarden Euro für die Buwog; die Übernahme war damit die zweitgrößte, die es in Österreich je gab. Von großem Interesse waren für Vonovia auch die deutschen Bestände der Buwog (über 20.000 Wohnungen) sowie das Geschäft mit der Immobilienverwaltung. Ein Schwerpunkt der Vonovia-Tochter Buwog ist inzwischen die Projektentwicklung. Laut Firmenmitteilung befinden sich derzeit 15.000 Wohnungen in der Planung oder im Bau, vor allem in Berlin, Hamburg, Leipzig und im Rhein-Main-Gebiet. In Berlin ist die Buwog laut aktueller bulwiengesa-Studie größter privater Projektentwickler. Und man will weiter expandieren und ist auch auf dem Baulandmarkt sehr aktiv. Im Visier sind nicht nur die ganz großen Standorte, sondern generell Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern oder Universitätsstädte „mit positiver demographischer Entwicklung wie Leipzig, Jena, Bayreuth, Nürnberg und Umgebung“. Konkret gesucht werden besonders „Entwicklungslagen mit Quartierscharakter“ und „innerstädtische A+B-Lagen mit Aufwertungspotenzial“. Aber auch in Österreich ist das Unternehmen auf Wachstumskurs. 5.100 Wohnungen sind alleine in Wien geplant.

Das Tochterunternehmen BUWOG Immobilien Treuhand GmbH betreut ferner im Bereich der Drittverwaltung rund 17.000 Wohnungen und 250.000 qm Gewerbeflächen. Kunden sind große Bestandhalter, Corporates, institutionelle Anleger, Family Offices und vermögende Einzelkunden.

Für Vonovia zahlt sich jetzt aus, dass die Buwog bereits vor der Übernahme stark auf den deutschen Markt fokussiert war, da dieser wesentlich größere Verwertungspotenziale aufweist. Im Buwog-Geschäftsbericht von 2018 hieß es dazu: „Im österreichischen Bestand unterliegen alle vor dem 1. April 2001 errichteten Objekte den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), was Mietsteigerungen auch nach Auslaufen der Förderung ausschließt. Die auslaufenden Förderungsbindungen in Deutschland erhöhen wiederum das Potenzial für mittel- und langfristig realisierbare Mietsteigerungen im Portfolio. Denn „übergeordnetes strategisches Ziel“ der Buwog bleibe auch nach der Übernahme „eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts bei gleichzeitig hoher Gewinnausschüttungsfähigkeit durch einen hohen Cashflow“.



Neubauprojekt der österreichischen Vonovia-Tochter Buwog in Niederschönau. Mit Kaltmieten zwischen 13,70 bis 17 Euro. Foto: Matthias Coers

# Keine Tarifbindung, keine Mitbestimmung

Bei privaten Immobilienkonzernen wie Vonovia haben die Gewerkschaften einen schweren Stand

Von Rainer Balcerowiak

**Manchmal sind es Kleinigkeiten, die viel über den Umgang von großen Konzernen mit Gewerkschaften und Arbeitnehmervertreter/innen aussagen. Von der am 25. Mai offiziell angekündigten Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia habe auch sie erst am Morgen danach in den Medien erfahren, sagt Annette Berger, ver.di-Bundesfachgruppenleiterin für besondere Dienstleistungen und zuständig für die Wohnungswirtschaft, im Gespräch mit dem MieterEcho. Und bis jetzt seien alle Anfragen zu den Plänen des Konzerns in Bezug auf die Mitarbeiter/innen unbeantwortet geblieben. Bislang gibt es nur eine rechtlich unverbindliche Absichtserklärung, auf betriebsbedingte Kündigungen im Zusammenhang mit der Übernahme bis Ende 2023 zu verzichten.**

Die Übernahme ist bekanntlich gescheitert. Doch bei ver.di ist man sich bewusst, dass die Wohnungswirtschaft generell ein extrem schwieriges Terrain ist. Viele Mitarbeiter/innen fühlen sich den Geschäftsinteressen der Unternehmen verpflichtet, auf entsprechend wenig Gegenliebe stoßen dort – auch von ver.di unterstützte – Kampagnen für einen bundesweiten Mietestopp oder – wie in Berlin – für die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne.

Knapp 60.000 Menschen arbeiten insgesamt in der Branche, davon zwei Drittel in Wohnungs-Genossenschaften und

kommunalen Wohnungsunternehmen. Besonders im privaten Sektor ist der gewerkschaftliche Organisationsgrad sehr gering. Das wirkt sich dann natürlich auch auf die Tarifbindung aus. Zwar gibt es für die Branche einen Flächentarifvertrag, der aber nicht allgemeinverbindlich ist. Das bedeutet, dass er in vielen Betrieben keine Anwendung findet. Bei Vonovia gibt es zwar einen Haustarifvertrag „in Anlehnung“ an den Flächentarifvertrag, doch auch der findet bei zahlreichen Tochterfirmen in dem verschachtelten Konzern keine Anwendung oder gilt nur für einen Teil der Mitarbeiter/innen. Da sowohl Vonovia als auch Deutsche Wohnen als europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE) verfasst sind, unterliegen sie nicht der Unternehmensmitbestimmung. Das heißt, es gibt keine Arbeitnehmervertreter/innen im Aufsichtsrat. Beide Unternehmen genießen „Bestandsschutz“, da sie zum Zeitpunkt ihrer Registrierung als SE noch zu klein für die Mitbestimmung waren. Als deutsche Aktiengesellschaften hätten sie ab 500 Mitarbeitern Arbeitnehmer in den Aufsichtsrat aufnehmen und ab 2.000 Mitarbeitern mit der Zahl der Kapitalvertreter gleichstellen müssen. Nach der gescheiterten Fusion wird es wohl auch bei diesem Status bleiben.

## Hoffnung auf die Tarifrunde

Es gibt bei Vonovia zwar Betriebsräte, die aber oftmals nicht gewerkschaftlich organisiert sind und auch nicht unbedingt die gewerkschaftlichen Ziele unterstützen, so Berger. Und der Umgang mit Gewerkschaften sei mitunter „ausgesprochen rupig“. So wurde 2015 eine hauptamtliche ver.di-Sekretärin, die an einer Betriebsversammlung bei einer Service-Tochter teilnahm, sogar tätlich angegriffen. Zwar kam es bei einigen Tochterunternehmen im Laufe der Jahre auch zu Warnstreiks, aber die gewerkschaftliche Durchsetzungsmacht ist relativ gering. Bei der Deutsche Wohnen sieht das ähnlich aus.

Von den beiden Konzernen verlangen ver.di und die IG BAU derzeit die Rückkehr in den Flächentarifvertrag. Und zwar für alle Beschäftigten, also auch die in den Tochterfirmen. Doch auch darauf gibt es bislang keine Reaktion. Am 8. August beginnt in der Branche die neue Tarifrunde. Der alte Vergütungstarifvertrag läuft zum 31. Oktober 2021 aus. Die beiden gemeinsam agierenden Gewerkschaften fordern unter anderem Lohnerhöhungen um 5,4%, mindestens 160 Euro monatlich. Bei Vonovia wird das wohl nur ein müdes Schulterzucken auslösen. Und die nunmehr am Widerstand der Aktionäre von Deutsche Wohnen gescheiterten Fusionspläne sollen zu einem späteren Zeitpunkt erneut auf den Tisch kommen. Der politischen Rückendeckung dafür kann man weiterhin sicher sein. Und von den Beschäftigten des Konzerns ist wohl kaum Gegenwind zu erwarten.



Viele Gewerkschafter/innen unterstützen die Forderungen der Mieterbewegung. Doch Beschäftigte der privaten Wohnungswirtschaft stehen oft auf der anderen Seite. Foto: Matthias Coers

# Ein bisschen Regulierung und viel Marktwirtschaft

In ihrem Wahlprogramm setzen die Grünen nur wenig Akzente für eine grundlegende Neuausrichtung der Wohnungs- und Mietenpolitik

Von Rainer Balcerowiak

**Eigentlich sollte es eine gut inszenierte Krönungsmesse für die schwer angeschlagene Kanzlerkandidatin Annalena Baerbock werden. Doch auf dem digitalen Wahlparteitag der Grünen am 13. Juni ging es auch noch um die endgültige Verabschiedung des 113-seitigen Wahlprogramms für die kommende Bundestagswahl.**

Die meisten der über 3.000 Änderungsanträge waren im Vorfeld bereits abgeräumt worden, durch Rücknahme, Übernahme oder einvernehmliche Kompromissformulierungen. Übrig blieben 20 Anträge, über die der Parteitag dann abstimmen musste. Darunter einer der Grünen Jugend, die in dem Kapitel zur Wohnungs- und Mietenpolitik die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne als Möglichkeit festschreiben wollte, „um die Spekulation mit dem Grundrecht Wohnen einzudämmen“. Nach kurzer, relativ heftiger Debatte wurde der Antrag schließlich mit deutlicher Mehrheit abgelehnt. Die Gegner beschworen vor allem die „falsche Signalwirkung“, die eine derartige Formulierung auf bürgerliche Wählerschichten ausüben würde. Also keine Vergesellschaftung, aber was dann? Im Programm gibt es zunächst eine realistische Bestandsaufnahme in Bezug auf Wohnungs- und Obdachlosigkeit, fehlende Wohnungen besonders in unteren Preissegment, den stetigen Schwund von geförderten Sozialwohnungen und schleppenden Neubau. Es gibt auch einige, kleinteilige Lösungsvorschläge, wie etwa Housing-First-Programme für Wohnungslose.

## Eigentumsfrage wird ausgeklammert

Was in dem Grünen-Programm nicht thematisiert wird, ist die Eigentumsfrage. Den alten Irrweg der Förderung des sozialen Wohnungsbaus, der ja aufgrund der zeitlich begrenzten Förderdauer eben keinen dauerhaft preiswerten Wohnraum schafft, stellt man nicht grundsätzlich in Frage. Mit der privaten Wohnungswirtschaft will man „auf Augenhöhe“ in einen „echten Dialog“ treten, zusammen mit Bund, Ländern, Kommunen und Mieterverbänden. Wichtiger Hebel soll ferner eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit sein, also Förderung und steuerliche Abschreibungen für die Schaffung dauerhaft preiswerten Wohnraums. Das Ganze im Zuge einer „Neuausrichtung hin zu einem gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt“. Eine jener zahlreichen Worthülsen, die in dem Programm noch des Öfteren auftauchen.

Den Anstieg der Mieten wollen die Grünen begrenzen, und zwar auf 2,5% pro Jahr auf Basis des Mietspiegels. Dieser soll künftig die Mietentwicklung der vergangenen 20 Jahre abbilden, was einen dämpfenden Effekt hätte. Modernisierungsumlagen sollen auf 1,50 Euro/qm begrenzt werden, allerdings ohne Begrenzung der Umlage auf die Zeit der Amortisation der Modernisierungskosten. Einen bundesweiten Mietenstopp wollen die Grünen nicht, vielmehr soll der Bund ermöglichen, dass die Länder „in Regionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ eigene „verfassungsfeste“ Mietregulierungen einführen können.

In vielen Bereichen der Wohnungspolitik hat man die Interessen von Immobilienbesitzern und solchen, die es werden wollen, fest im Blick. So sollen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und Eigenbedarfskündigungen zwar restriktiver gehandhabt, aber nicht generell unterbunden werden. Im Gegenteil: „Wohneigentum ist für viele Menschen ein Wunsch(...) Wir wollen den Erwerb von Wohneigentum – auch im Bestand – erleichtern“, heißt es im Wahlprogramm. So soll die Grunderwerbssteuer für selbstnutzende Eigentümer/innen gesenkt und der Erwerb durch sogenannten Mietkauf gefördert werden. In der Bodenpolitik gibt es durchaus richtige Ansätze, etwa zur Bekämpfung der Spekulation und zur Stärkung der Kommunen beim Bodenerwerb. Auch die Forderung nach umfassender Transparenz bei den Besitzverhältnissen auf dem Immobilienmarkt ist zu unterstützen. Wer sich von den Grünen aber ein Konzept für eine grundlegende Neuausrichtung der Wohnungspolitik im Sinne der öffentlichen, sozialen Wohnraumversorgung im Bestand und vor allem beim Neubau, sowie eine deutliche Kampfansage an die renditegetriebenen privaten Akteure auf dem Wohnungsmarkt erhofft hat, ist bei dieser Partei eindeutig an der falschen Adresse. ●



Wahlplakat der grünen Direktkandidatin Canan Bayram 2017 in Kreuzberg. In ihrer Partei steht sie damit ziemlich alleine. Foto: Matthias Coers

# Bald von hochpreisigen Neubauten umzingelt

Bewohner/innen im Laskerkiez wollen Investoren schachtmatt setzen

Von Peter Nowak

Der Laskerkiez, das Areal zwischen Modersohnbrücke und dem Bahnhof Ostkreuz, ist bisher von hochpreisigen Bürogebäuden und teuren Restaurants weitgehend verschont geblieben. Doch das könnte sich bald ändern. Gleich mehrere Großbaustellen sorgen für Unruhe in dem ruhigen Friedrichshainer Kiez. Viele AnwohnerInnen treffen sich auf der Laskerwiese oder in den angrenzenden Laskergärten, einem Nachbarschaftsprojekt. Dort kann man sich ohne Konsumzwang aufhalten und Tourist/innen verirren sich bisher selten dorthin.

Doch das ruhige Kiezleben ist in Gefahr. In den letzten Wochen fanden in dem Areal vermehrt politische Veranstaltungen und Kiezspaziergänge statt. Vor den Laskergärten wurde der Film „Mietrebell“ gezeigt. Vor allem der geplante Ostkreuz-Campus hat die „Kreativität der Nachbar/innen“ geweckt, aber anders, als es sich der Kölner Investor Pandion gedacht hatte, als er in Werbevideos für den Ostkreuz-campus die „kreative Nachbarschaft“ lobt. Für den investorenfreundlichen Ostkreuz-Blog ist der geplante Ostkreuzcampus „ein Plus für den Kiez“. Denn mit Cafés und Restaurants sei diese Seite des Ostkreuzes noch sehr unterversorgt. Viele Anwohner/innen des Laskerkiezes sehen in dem Projekt aber eher eine Bedrohung. „Wenn die Entwicklung so weitergeht, wird der Laskerkiez in wenigen Jahren von Nobel-Hochhäusern umzingelt sein, die niemand braucht. Bezahlbare Wohnungen werden in keinem dieser Projekte gebaut“, kritisiert eine langjährige Bewohnerin. Diese Befürchtung haben auch die Menschen, die sich in der im Mai 2021 gegründeten Initiative „Wem gehört der Laskerkiez?“ engagieren. Es sind neben jüngeren Bewohner/innen auch ältere Menschen, die



Die Anwohnerinitiative Wem gehört der Laskerkiez zeigt regelmäßige Präsenz im Stadtteil. Foto: Matthias Coers

seit Jahrzehnten im Laskerkiez wohnen und jetzt Angst vor Verdrängung haben. Immerhin: In den vergangenen Monaten konnten Bewohner/innen von zwei Häusern in der Corinthstraße erfolgreich das Vorkaufsrecht durchsetzen. In beiden Fällen wollten Briefkastenfirmen die Mietshäuser aufkaufen.

## Pandion ist kein guter Nachbar

Dass der geplante Ostkreuzcampus zum Hauptkritikpunkt der Mietrebell/innen im Laskerkiez wurde, ist kein Zufall. Schließlich ist die große Baustelle direkt gegenüber der Laskerwiese nicht zu übersehen und die Bauarbeiten sind auch nicht zu überhören. Beim Ostkreuzcampus handelt es sich um ein Ensemble von drei separaten Bürogebäuden. Unter dem Motto „Pandion ist kein guter Nachbar“ gab es bereits im September 2019 Proteste gegen den Kölner Investor anlässlich des Baubeginns hochpreisiger Büroanlagen rund um den Moritzplatz in Kreuzberg. An einer Kundgebung beteiligten sich damals auch Künstler/innen, die Pandion „Art-Washing“ vorwarfen, weil der Investor gezielt junge Künstler/innen anspricht, die die Gebäude vor dem Abriss für Ausstellungen

nutzen können, was dann in der Pandion-Werbung als Unterstützung für Kunst und Kultur vermarktet wird. Auch im Laskerkiez ist nicht zu übersehen, dass viele Pandion für keinen guten Nachbar halten. Schon mehrmals mussten die Schautafeln, die die Großbaustelle begrenzen, erneuert werden. Immer wieder fanden sich dort Parolen gegen Pandion. Die Trockland Management GmbH plant in der Laskerstraße eine Büroanlage mit Dachgarten. Das „A Laska“ genannte Nobelprojekt wird vom Investor als „östlicher Teil der Mediaspree“ beworben. Auf der Homepage wird auf die Nähe zur Berliner Clubszene verwiesen und dabei auch der linke Club About Blank genannt. Doch deren Betreiber/innen wehren sich gegen diese Vereinnahmung und unterstützen die Stadtteilinitiative. Auch der berühmte Investor Padovicz hat mehrere Grundstücke am Markgrafendamm erworben, der den Laskerkiez im Süden abgrenzt. Deswegen richtet sich der Protest der Initiative gegen die Pläne dieser drei Investoren. Ob es ihr gelingt, diese Investoren schachtmatt zu setzen, wie ein Aufkleber der Stadtteilinitiative einfordert, wird sich zeigen. Der Widerstand wird auf alle Fälle weitergehen. ●



# Wohnversorgung am Limit

In den Großstädten fehlen vor allem leistbare Wohnungen

Von Andrej Holm

**Eine Auswertung von Daten zur Wohnsituation und zur sozialen Lage in den Großstädten legt massive Defizite der sozialen Wohnversorgung offen. Eine aktuelle Studie der Hans-Böckler-Stiftung zeigt: bundesweit zahlen mehr als 4 Millionen Haushalte in den Großstädten höhere Mieten, als mit ihren Einkommen leistbar wären. Allein in Berlin betrifft dies über 800.000 Haushalte.**

Ob eine Wohnung „günstig“ oder „preiswert“ ist, hängt nicht nur von den Miet-

preisen ab. Da sich die Einkommen in unserer Gesellschaft sehr unterschiedlich verteilen, belasten auch Mietzahlungen das jeweilige Haushaltsbudget auf unterschiedliche Weise. Als Mietbelastungsquote gilt dabei der Anteil des Nettoeinkommens, den ein Haushalt für die Wohnkosten ausgibt. In wohnungs- und sozialpolitischen Diskussionen wird die Leistbarkeitsgrenze bei 30% des Einkommens angenommen. Insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen, sollten demnach nicht mehr als 30% ihres Nettoeinkommens für die Bruttowarmmiete ausgeben, damit noch genügend Geld für

andere Lebensbereiche übrigbleibt.

Die Analyse der Mietbelastungsquoten in den Großstädten ergab für das Jahr 2018 eine mittlere Mietkostenbelastung von 29,8%. Dieser Wert hat sich in den letzten Jahren leicht verbessert – im Jahr 2006 lag er noch bei 31,2%. Von einer Entspannung kann jedoch keine Rede sein, denn immer noch haben etwa 4,1 Millionen Mieter/innenhaushalte in den Großstädten eine Mietbelastung von über 30% zu tragen – das sind mit 49,2% die Hälfte aller Haushalte. Jeder vierte Haushalt muss mehr als 40% Prozent für die Miete ausgeben und bei 12% der Haushalte beträgt

der Mietanteil sogar mehr als die Hälfte des Einkommens – das betrifft rund eine Million Haushalte in den Großstädten.

In Berlin zahlen fast 48% aller Haushalte in Mietwohnungen mehr als 30% ihres Einkommens für die Miete – das sind über 800.000 Haushalte. Fast 400.000 von diesen Haushalten geben mehr als 40% für die Miete aus und über 165.000 Haushalte müssen sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufbringen.

### Miete macht arm

Die Wohnverhältnisse sind nicht nur Ausdruck der sozialen Ungleichheit, sondern verstärken die soziale Polarisierung in den Städten. Haushalte mit weniger Einkommen leben in der Regel auf kleineren Wohnflächen, in schlechter ausgestatteten Wohnungen und häufiger in prekären Vertragsverhältnissen. Doch umgekehrt gilt auch, dass die Wohnverhältnisse auf die soziale Lage zurückwirken. Da die Spreizung von Mietpreisen deutlich geringer ausfällt als die Spreizung der Einkommen, sind vor allem Haushalte mit geringen Einkommen von den hohen Mietbelastungsquoten betroffen. Die Mietbelastung von Haushalten unterhalb der Armutsgrenze – die nach internationalen Standards bei Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens definiert wird – liegt im Schnitt bei über 46%. Bei den Haushalten mit höheren Einkommen (über 140% des Medianeinkommens) lag die mittlere Mietkostenbelastung dagegen bei lediglich 20%. In den Städten gilt: Je geringer das Einkommen, desto höher der Anteil, der davon für die Miete ausgegeben werden muss. Das System der Mietzahlungen verstärkt so die sozialen Ungleichheiten.

Die Zahlen der Untersuchung zeigen, dass die hohen Mietbelastungsquoten auf verschiedene Ursachen zurückzuführen sind. Auffällig ist, dass die Mietbelastungsquoten für kleine Haushalte überdurchschnittlich hoch ausfallen. Während Alleinlebende im Mittel eine Mietbelastung von 35% zu tragen haben, sind es bei den Vierpersonenhaushalten nur 25%. Neben den höheren Einkommen von Doppelverdienerhaushalten unter den Mehrpersonenhaushalten hat auch die Struktur des Wohnungsangebotes einen Einfluss auf die hohen Mietbelastungen der Einpersonenhaushalte. Mit einem mittleren Wohnflächenverbrauch von 58 qm pro Person liegen die Alleinlebenden deutlich über den Vergleichswerten der Mehrpersonenhaushalte. Bei Vierpersonenhaushalten

liegt der mittlere Pro-Kopf-Verbrauch der Wohnfläche bei 25 qm. Das liegt nicht nur an der Flächensparnis durch gemeinsam genutzte Funktionsflächen in den Wohnungen, sondern auch an dem Fehlen von kleinen Wohnungen. Während fast 46% der Großstadthaushalte Alleinwohnende sind, liegt der Anteil von kleinen Wohnungen (< 45 qm) bei lediglich 11%. Selbst bei günstigster Verteilung müssen viele kleine Haushalte in größere Wohnungen ausweichen, so dass selbst günstige Quadratmeterpreise zu einer erhöhten Mietbelastung führen. Der in wohnungspolitischen Debatten immer mal wieder vorgetragene Vorschlag, Haushalte mit weniger Geld sollten doch in kleinere Wohnungen ziehen, um ihre Wohnkosten zu verringern, ist schon rein rechnerisch nicht möglich.

Die Studie legt für die Großstädte ein strukturelles Versorgungsdefizit offen. In einem Gedankenexperiment wurden alle Haushalte entsprechend ihrer Personenzahl und ihrer Einkommen möglichst optimal auf die vorhandenen Wohnungen verteilt: kleine Haushalte wurden den kleinen Wohnungen und Haushalte mit geringen Einkommen den günstigsten Wohnungen zugeteilt. Doch selbst unter den Bedingungen der Idealverteilung würden 1,5 Millionen leistbare und angemessene Wohnungen in den Städten fehlen. Im Vergleich zu den über 4 Millionen Haushalten, die tatsächlich in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen leben, verweist die simulierte Idealversorgung auf ein erhebliches Verteilungspotenzial, aber eben auch auf einen strukturellen Kern der Wohnungsnot.

Auch in Berlin könnten durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraumes viele Versorgungsprobleme gelöst werden – eine strukturell bedingte Versorgungslücke von über 220.000 Wohnungen bliebe jedoch auch unter den Bedingungen der Optimalverteilung bestehen.

### Wohnraum anders verteilen

Man kann ein eindeutiges Fazit ziehen. Die Daten zur Wohnversorgungslage legen gravierende Versorgungsdefizite im Wohnungsbestand offen, die vor allem auf einen Mangel an leistbaren Wohnungen für kleine Haushalte mit geringen Einkommen verweisen. Etwa zwei Drittel der Versorgungsprobleme könnte mit einer gerechteren Verteilung des vorhandenen Wohnraumes gelöst werden. In der Praxis stehen solch einer Idealverteilung

neben einer fehlenden Umzugsbereitschaft aus günstigen großen Wohnungen vor allem die Neuvermietungspreise im Weg. Anders als in der Simulation der Optimalverteilung bleiben die Mietpreise bei einem Umzug nicht unverändert, sondern werden auf die meist deutlich höheren Wiedervermietungsmieten angehoben. Eine Voraussetzung für eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraumes liegt also in der strikten Begrenzung von Wiedervermietungsmieten. Die jüngsten Erfahrungen mit dem Berliner Mietendeckel zeigen jedoch, dass besonders private Vermieter/innen auf solche Begrenzungen mit einem „Vermietungsstreik“ reagieren und frei werdende Wohnungen zurückhalten.

Eine zweite Antwort auf die strukturell bedingte Versorgungskrise liegt in der Verbesserung der Miet-Einkommens-Relation, die entweder durch eine Absenkung von Mietpreisen oder eine Erhöhung der Einkommen erreicht werden kann. Besonders substanzielle Erhöhungen der Niedrigeinkommen hätten auch einen deutlichen Effekt auf die Wohnversorgungslage. Eine Option wären dabei auch einkommensorientierte Mietpreise. Ein drittes Element von Lösungsmöglichkeiten liegt in Anreizen für gemeinschaftliche Wohnformen, da diese das Missverhältnis von Wohnungs- und Haushaltsgrößen mindern könnten. Hier ist insbesondere der Neubau gefragt, auch Angebote für neue Wohnformen zu entwickeln.

Der Verzicht auf Wiedervermietungszuschläge beim Wohnungstausch, die Einführung von einkommensorientierten Mietpreisen und auch die Entwicklung von Angeboten für das gemeinschaftliche Wohnen sind von Vermieter/innen, die ihre Bewirtschaftungsstrategien an einer Optimierung von Gewinnen ausrichten, nicht zu erwarten. Gefragt sind hier vor allem kommunale und andere nicht profitorientierte Wohnungsunternehmen. Doch auch die sind in ihrer derzeitigen Verfasstheit weit davon entfernt, eine soziale Wohnversorgung ins Zentrum ihres Handelns zu stellen. ●

Quelle: Hans-Böckler-Stiftung 2021: Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. HBS Working Paper 2017 ([www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync\\_id=HBS-008039](http://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008039))

314 Mietwohnungen baut die HOWOGE in Johannisthal (Treptow-Köpenick). Aber nur die Hälfte davon im geförderten unteren und mittleren Preissegment.  
Foto: Matthias Coers



# Eine Holding für die landeseigenen Wohnungsunternehmen

Andrej Holm und Jan Kuhnert wollen die Debatte um die Neuausrichtung der kommunalen Wohnraumversorgung neu entfachen

Von Rainer Balcerowiak

**Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) gelten als Herzstück der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin. Sie bewirtschaften über 330.000 Wohnungen, das entspricht einen Anteil von knapp 20% am gesamten Mietwohnungsbestand.**

Der Bestand wird nach den derzeitigen Senatsplänen weiter steigen, sowohl durch Neubau, als auch durch Ankäufe

von privaten Unternehmen. Derzeit wird über ein Paket von rund 20.000 Wohnungen verhandelt, das nach der Fusion der Deutsche Wohnen mit Vonovia von dem neuen Konzern übernommen werden soll. Doch wird die Berliner Konstruktion von sechs eigenständigen, privatwirtschaftlich als AG's oder GmbH's verfassten Unternehmen den Erfordernissen einer umfassenden sozialen Wohnraumversorgung als Teil der öffentlichen sozialen Daseinsvorsorge gerecht? Mit Sicherheit nicht. Denn durch

die private Rechtsform, werden die Unternehmen, bei denen es sich faktisch um Konzerne mit unzähligen Tochterfirmen und Beteiligungsgesellschaften handelt, der unmittelbaren Kontrolle des Parlaments entzogen und auf Gewinnerzielung getrimmt. Und dies phasenweise exzessiv: In der heißen Phase des ungebremsen Neoliberalismus wurden überwiegend in den 1990er und 2000er Jahren rund 300.000 Wohnungen an private Eigentümer übertragen. Gleichzeitig kam der Neubau weitgehend zum Erliegen.

Bereits 2014 forderte die von der Berliner MieterGemeinschaft initiierte Initiative Neuer Kommunalen Wohnungsbau (INKW) eine grundlegende Neuausrichtung und Neuformierung der LWU und deren Überführung in unmittelbare öffentliche Trägerschaft, als Eigenbetrieb des Landes oder als Anstalt öffentlichen Rechts (AöR). Ursprünglich war dies auch eine der Grundforderungen des Mietenvolksentscheids, wurde aber bis zur Unkenntlichkeit verwässert und in dem nach erfolgreicher erster Stufe des Volksbegehrens mit dem damals amtierenden SPD/CDU-Senat ausgehandelten „Kompromiss“ faktisch begraben. Zwar gibt es seit 2016 eine AöR Wohnraumversorgung Berlin (WVB). Doch dabei handelt es sich um eine nicht rechtsfähige und vermögenslose Anstalt des öffentlichen Rechts des Landes Berlin, welche lediglich „Beratungsaufgaben“ gegenüber dem Senat und den sechs LWU und keinerlei relevanten Einfluss auf deren Unternehmenspolitik hat.

### LWU sind überfordert

Der Stadtsoziologe Andrej Holm und der wohnungswirtschaftliche Unternehmens- und Kommunalberater Jan Kuhnert, der bis vor kurzem auch als einer der beiden Vorstände der WVB tätig war, wollen diese Thematik jetzt wieder auf die politische Tagesordnung setzen und haben Ende Juni eine Broschüre veröffentlicht, mit dem Titel: „Die nächsten Schritte zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Ein Diskussionsvorschlag“. Ausgangspunkt ist die Erkenntnis, dass die LWU in ihrer jetzigen Form „von den politisch formulierten Anforderungen an eine öffentliche Wohnungswirtschaft überfordert“ sind. Als Beispiele werden „das wiederholte Unterlaufen von politischen Beschlüssen zu Mietverzicht, der Widerstand der Geschäftsführungen gegen höhere WBS-Quoten bei der Wiedervermietung, gegen eine Erhöhung des Anteils von Sozialwohnungen an Neubauprojekten sowie gegen stärkere Beteiligungsrechte der Mieter/innen“ genannt. Aber vor allem beim Neubau sehen die Autoren erhebliche strukturelle Mängel. „Bis 2030 sollen insgesamt etwa 200.000 neue Wohnungen in Berlin errichtet werden.(...) Das Verfehlen der landeseigenen Ziele für die Legislaturperiode 2016 bis 2021 zeigt, dass die Bau- und Planungskapazitäten der LWU trotz steigender Fertigstellungen und Planungen den notwendigen Neubaustrebungen nicht gewachsen sind.

Viele Neubauprojekte der LWU werden durch externe Bauträger errichtet. Die von den sechs LWU an Baufirmen (direkt) vergebenen Aufträge betrafen in den vergangenen Jahren (2017 bis 2019) gerade einmal 2.500 Wohnungen pro Jahr. Den ambitionierten Zielen für den öffentlichen Wohnungsbau stehen zurzeit unzureichende Ressourcen und Kapazitäten der LWU gegenüber, die auch auf strukturelle organisatorische Defizite zurückgehen.“ Die derzeitige Struktur von 6 unabhängigen Unternehmen in unterschiedlichen Gesellschaftsformen erschwere „den Auf- und Ausbau von übergreifenden und für die öffentliche Wohnungswirtschaft insgesamt notwendigen Planungs- und Baukapazitäten.“ Das betreffe besonders die Grundstücksakquise, die Durchführung von Erschließungsarbeiten, die Übernahme der Bauherrenfunktion und die Planung von größeren Neubauprojekten. Fazit: „Für übergreifende Koordination solcher spezialisierter Kapazitäten fehlt eine in die Gesellschaften durchgreifende Steuerung.“ Zumal der derzeitige politische Steuerungsaufwand, mit sechs Geschäftsführungen, sechs Aufsichtsräten und sechs unterschiedlichen betriebswirtschaftlichen Zielvorgaben der eigentlichen Aufgabenstellung diametral entgegenstehe.

### Stufenplan für eine Holding

Zur Lösung dieses drängenden Problems haben Holm und Kuhnert einen Stufenplan „für eine strukturelle Veränderung der öffentlichen Wohnungswirtschaft in Berlin“ entwickelt. Er umfasst einen Zeitraum von 2021-26. Erster Schritt wäre die Gründung einer Managementeinrichtung als AöR mit einem gemeinsamen Aufsichtsrat aller LWU als Kontrollorgan. Für die nächste Stufe ist die Gründung einer Bausteuerungs-GmbH als Tochter der AöR geplant, um die Neubautätigkeit zu bündeln und zu optimieren. In dieser Phase soll auch die Gründung einer Holding als Dach für die LWU vorbereitet werden, die dann in der Stufe ab 2024 als AöR gegründet werden soll. Die LWU sollen als „bestandshaltende Objektgesellschaften“ erhalten bleiben, unterlägen aber der operativen Steuerung durch die Holding, bei der auch die Finanzkraft der LWU gebündelt wäre. Dafür würde das Land Berlin seine Gesellschafteranteile an den LWU in die AöR einbringen. Nachzeitigem Stand wären das 505 Millionen Euro. Der Verwaltungsrat der Holding soll dann mehrheitlich von Vertreter/innen des Senats besetzt werden und ernennt auch den

dreiköpfigen Vorstand für die Bereiche Finanzen/Controlling, Bestandsverwaltung und Technik/Bau. Skizziert wird auch die Gründung eigener Tochterfirmen der Holding, etwa für die Bauausführung und die Bauelementeproduktion. Ziel ist ferner die Schaffung eigener Planungskapazitäten, um alle Prozesse umfassend steuern zu können und nicht mehr auf die Dienste externer Planer angewiesen zu sein. Die bestehenden Tochterfirmen der LWU sollen schrittweise in die Holding integriert werden.

Neben dem Erwerb größerer Bestandspakete und – zusammen mit der Bodenfondsgesellschaft des Landes – von für Wohnungsbau geeigneten Grundstücke, sollen seitens der Holding auch größere Areale erworben werden, von denen nur Teile für künftigen Wohnungsbau vorgesehen oder geeignet sind. Dies betreffe insbesondere größere Konversionsflächen bisheriger industrieller Nutzungen, heißt es dazu in dem Konzept. „Hierdurch kann der Kaufpreis niedriger gehalten werden, als für den Fall, dass nur für Wohnungsbau geeignete Teilflächen erworben werden. Auch ist zu prüfen, ob in einer solchen Zusammenarbeit durch Umsiedlungen und Flächenoptimierungen aus bisherigen gewerblich genutzten Flächen Grundstücke für den Wohnungsbau gewonnen werden können.“ Noch in der Prüfungsphase befindet sich die wirtschaftsrechtliche Konstruktion der Holding, weil dabei recht komplizierte Fragen des Steuerrechts und der Eigenkapitaleinbringung der bestehenden LWU gelöst werden müssen. 2026 sollen dann die Regelungseffekte der Holding-Konstruktion evaluiert und gegebenenfalls optimiert werden. Ferner soll die Verwaltung der Wohnungsbestände dann auf die bezirkliche Ebene verlagert werden. Es geht also um Zentralisierung der Steuerung bei gleichzeitiger Dezentralisierung der Verwaltung. Denn bislang sind die auch für Mieter/innen und Wohnungssuchende relevanten Anlaufstellen anhand der jeweiligen Bestände der LWU organisiert.

Zwar hört sich dieses Konzept auf den ersten Blick recht technokratisch an, doch im Kern enthält es tatsächlich wesentliche Elemente für eine Neuausrichtung der kommunalen Wohnraumversorgung und des kommunalen Wohnungsbaus. Berlin würde damit nicht zum neuen „roten Wien“ werden. Aber es wäre ein wichtiger Aufschlag, um den systemischen Fehlern der Berliner Wohnungspolitik auf den Grund zu gehen. Ganz im Sinne der INKW. ●

# Berlin plant Teilprivatisierung der S-Bahn

Breites Bündnis will Ausschreibungsverfahren noch stoppen

Von Carl Waßmuth

In Berlin steht Deutschlands größte Privatisierung der letzten zehn Jahre an: Der Betrieb der Berliner S-Bahn soll erst in verschiedene Stücke aufgeteilt und dann größtenteils an Private abgegeben werden. Das Vorhaben wird vom rot-rot-grünen Senat nicht Privatisierung genannt, man spricht verharmlosend von einer Ausschreibung, die mehr Wettbewerb erzeugen solle. Teilweise wird sogar von Abgeordneten behauptet, die S-Bahn würde auf diesem Wege kommunalisiert. Die großen Tageszeitungen in

**Berlin folgen dieser Erzählung, und so dürfte den meisten in Berlin bisher entgangen sein, dass die Legislaturperiode mit einer folgenschweren Entscheidung zu enden droht.**

Die Ausschreibungsunterlagen sprechen eine deutliche Sprache. Gesucht werden gleich mehrere private Konzerne, die jeweils Teile des Betriebs übernehmen, die Nord-Süd-Strecken sowie die Ost-West-Verbindungen. Die Ringbahn bleibt bei der zum bundeseigenen DB-Konzern gehörenden S-Bahn Berlin GmbH, jedoch auch nur noch bis 2027. Das Land Berlin soll neue Züge kaufen, die innerhalb des Privatisierungsprojekts in eine öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP) überführt werden. Direkt nach dem Erwerb durch Berlin bekommt ein weiteres Privatunternehmen 1.300 Wagen übergeben, und zwar bis zur Verschrottung. Diese Wagen darf der Private an die anderen Beteiligten vermieten. Solche ÖPPs sind aus dem Bereich von Autobahnen bekannt, aber auch von Schulen. ÖPPs stehen zu Recht im Ruf, extrem teuer zu sein, die übertragenen Leistungen der Daseinsvorsorge nur sehr schlecht zu erbringen und demokratische Kontrolle gänzlich auszuhebeln, die Rechnungshöfe kritisieren das Modell seit vielen Jahren heftig.

## London als warnendes Beispiel

Das gesamte Vorhaben unter der Federführung der grünen Senatorin Regine Günther dekliniert eine neoliberale Agenda durch. Bisher hat Berlin einen einheitlichen S-Bahn-Betrieb. Damit private Firmen verschiedene Teilstücke übernehmen können, müssen vom Land erst umfangreiche Baumaßnahmen vorgenommen werden: neue Werkstätten, neue Ein- und Ausfahrten, neue Abstellanlagen. Über das Karower Kreuz, den großen Eisenbahnknoten im Norden Berlins, soll diagonal über die bestehende Brücke eine weitere fast 300m lange Brücke ge-

baut werden, die nur dazu dient, eine geplante Werkstatt ans Netz anzuschließen. Die vorhandenen Werkstätten der S-Bahn werden weitgehend überflüssig, und mit ihnen die Arbeitsplätze der dort arbeitenden Menschen. Für die Privatisierung des Fuhrparks wurde vom Abgeordnetenhaus eine staatliche „Briefkastenfirma“ errichtet, die „Landesanstalt Schienenfahrzeuge“. Die Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) darf keine eigene Tätigkeit ausüben, sie kauft nur formal die Wagen, um sie dann sofort an Dritte abzugeben.

Blaupause scheint die Privatisierung der Londoner U-Bahn gewesen zu sein. Dort wurde vor gut 20 Jahren der Betrieb der beliebten „Tube“ in zwei Schritte geteilt, an Private abgegeben und auch die Wageninstandhaltung privatisiert, alles genau wie jetzt in Berlin vorgesehen. Das Londoner ÖPP-Vorhaben scheiterte allerdings dramatisch, die Privatkonzerne behinderten sich gegenseitig und richteten das für London unverzichtbare Massentransportmittel technisch zugrunde. Nach acht Jahren wurde das Projekt abgebrochen, die öffentliche Hand musste alles zurücknehmen und aufwendig sanieren, um einem Verkehrskollaps in der Millionenmetropole vorzubeugen.

Aber es gibt Widerstand: Es hat sich das Bündnis „Eine S-Bahn für Alle“ gegründet, die Aktiven protestieren regelmäßig und haben zuletzt eine vierseitige Sonderzeitung der Tageszeitung taz beilegen lassen, in der sie über die Privatisierung aufklären. Noch sind die Würfel nicht gefallen. Da die Privatisierung als Ausschreibung abgewickelt wird, dauert das Verfahren noch mehrere Jahre. Ein von dem Bündnis beauftragtes juristisches Positionspapier hat ergeben: Die Ausschreibung kann jederzeit noch abgebrochen werden. Es gibt mehrere kommunale Alternativen, von denen jede Einzelne kostengünstiger ist und vor allem eine nachhaltige Ausgestaltung der S-Bahn im Sinne des Klimaschutzes erlaubt. ●



Nach den Plänen des Berliner Senats wird der Betrieb der Berliner S-Bahn bald auf mehrere Unternehmen verteilt. Foto: Matthias Coers

# Krankenhausschließungen gefährden Ihre Gesundheit

Das Wenckebach-Klinikum in Tempelhof-Schöneberg soll geschlossen werden – Proteste von Beschäftigten und Anwohner/innen werden vom Senat ignoriert

Von Carl Waßmuth

**Der Klinikahlschlag geht weiter. Bedroht ist aktuell das Wenckebach-Klinikum in Tempelhof-Schöneberg, ein Krankenhaus mit 440 Betten, mitten in Berlin.**

Der Träger Vivantes behauptet, es wäre nur ein Umzug ins Auguste-Viktoria-Klinikum. Dort wird zwar neu gebaut, aber nur für den eigenen Bedarf. Für Beschäftigte und Patient/innen des Wenckebach-Klinikums ist kein Platz. Aber trotzdem werden seit Jahresbeginn Betriebsteile verlagert und damit die Funktionsfähigkeit des Krankenhauses gefährdet. Die Zustände drohen chaotisch zu werden, viele Beschäftigte haben gekündigt. Ersatz zu finden ist einer solchen Situation schwer.

Die Schließung des Wenckebach-Klinikums erscheint absurd; war doch gerade die stationäre Versorgung seit März 2020 in Berlin ein extrem knappes Gut. Man würde erwarten, dass an einer Behebung von festgestellten Schwächen gearbeitet wird. Bezahlung und Arbeitsbedingungen vor allem im Bereich der Pflege sind so schlecht, dass in den Krankenhäusern an allen Ecken und Enden Personal fehlt. Gesundheitsminister Jens Spahn sieht bei den Krankenhäusern hingegen eine Überversorgung, vor allem in den Ballungsgebieten. Tatsächlich können sich gerade in den großen Städten Krankenschwestern und -pfleger oft die Miete nicht mehr leisten und ziehen weg oder wechseln den Beruf.

**Bundesweit 700 Standorte gefährdet**  
Seit Anfang 2020 mussten in Deutschland bereits zwanzig Kliniken schließen. Gerade in Stoßzeiten wird es auf den Stationen und in den Rettungsstellen oft mehr als eng. Aber es kann noch schlim-

mer kommen: Kürzlich forderte der Vorsitzende des sogenannten Gemeinsamen Bundesausschusses, Josef Hecken, die Schließung von 700 Krankenhäusern in Deutschland. Der Gemeinsame Bundesausschuss ist das ausführende Organ des Bundesgesundheitsministeriums.

Hecken eröffnete damit eine neue Runde in der Schließungsdebatte. Bereits 2019 hatte die Bertelsmann-Stiftung es geschafft, mit der Forderung nach flächendeckenden Krankenhausschließungen in die Primetime der ARD zu kommen. Auch der neuerliche Angriff auf Deutschlands Krankenhäuser ist ernst gemeint. Um die Schließungen einfacher durchsetzen zu können, soll nach dem neuen Vorschlag das Grundgesetz geändert werden. Bisher liegt die Verantwortung für die Krankenhäuser bei den Ländern, für das Klinikschließungsprogramm soll der Bund die Zuständigkeit übertragen bekommen. 700 Schließungen würden an 700 Standorten zu einer stationären

Unterversorgung führen, 700mal müssten tausende Menschen im Notfall weiter fahren, ganze Regionen und Stadtviertel würden abgehängt.

## SPD trägt die Pläne mit

Mit der Schließung der Krankenhäuser verschwinden weder die Erkrankungen noch die Patient/innen, es müsste Ersatz geschaffen werden. Ein Krankenhaus entspricht vom Bauvolumen her einer Wohnanlage mit durchschnittlich 75 Wohnungen. 700 Kliniken abzureißen und anderswo neu zu bauen kann verglichen werden mit dem Abriss und Neubau einer Stadt mit 100.000 Einwohner/innen.

Vielerorts kämpfen Beschäftigte inzwischen gemeinsam mit Anwohner/innen gegen drohende Schließungen. In Berlin wurde Anfang des Jahres die Initiative „Wenckebach muss bleiben“ ins Leben gerufen. Bei den Berliner Verantwortlichen beißen die Aktiven allerdings bisher auf Granit. Das Klinikum liegt zwar unweit vom Wohnsitz des scheidenden Regierenden Bürgermeisters Michael Müller (SPD). Als Bundestagskandidat rührt er für das Krankenhaus dennoch keinen Finger. Auch Gesundheitssenatorin Dilek Kalayci (SPD) wohnt in der Nähe. Sie hat der Schließung im Aufsichtsrat zugestimmt, verweigert der Initiative aber jede Antwort auf Anfragen. Der Tempelhofer Linken-Abgeordnete Philipp Bertram hat angeboten, der Initiative einen Gesprächstermin bei der Senatorin zu vermitteln. Aber auch er wird seit Monaten hingehalten.

Vielleicht hilft es ja, dass bald wieder gewählt wird. Schließungen dürfte den Menschen derzeit besonders schwer vermittelbar sein: Sie sollten zu Hause bleiben, haben teilweise Arbeit und Einkommen verloren, und das vor allem, um das Gesundheitssystem vor dem Kollaps zu bewahren. Der droht jetzt aber trotzdem. ●



Foto: Privat

**Carl Waßmuth** ist Bauingenieur und Vorstandsmitglied des Vereins Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB). Der Verein tritt für die Bewahrung und umfassende Demokratisierung aller öffentlichen Institutionen ein, insbesondere der Daseinsvorsorge.

# Schöneberger Gasometer wird zum schwarzen Klotz

Bezirksverordnetenversammlung hat Innenbebauung mit einem Bürohochhaus beschlossen

Von Elisabeth Voß

**Am 23. Juni hat die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) von Tempelhof-Schöneberg mehrheitlich die Planreife für die Errichtung eines Bürohochhauses im Inneren des denkmalgeschützten Gasometers auf dem Euref-Gelände beschlossen, gegen die Stimmen von einem Verordneten der Grünen und der gesamten Linksfraktion. Die Sitzung wurde diesmal nicht wie bisher per öffentlichem Live-Stream übertragen. Nur wenige kurzfristig angemeldete Gäste konnten in einem Nebenraum der Übertragung folgen – ob das dann eine öffentliche Sitzung war? Draußen vor dem Rathaus protestierten Nachbar/innen und Mitglieder der BI „Gasometer retten“.**

Hintergrund der Proteste ist die Änderung des Bebauungsplanentwurfs, wonach der Gasometer im Inneren ursprünglich bis zum dritten Ring von oben bebaut werden sollte, so dass die beiden oberen Abschnitte des filigranen Stahlgerüsts sichtbar bleiben. Dem hatte das Landesdenkmalamt nur unter größten Bedenken zugestimmt. Dann beschloss das Bezirksamt jedoch im September 2020, auf Wunsch des Eigentümers Reinhard Müller (SPD), eine Höherbebauung bis zum vorletzten Ring mit einem Staffelgeschoss, das auch in den obersten Abschnitt hineinragt. Grundlage für den BVV-Beschluss war das Ergebnis der Abwägung aus dem öffentlichen Beteiligungsverfahren. Weggewogen wurden dabei die Bedenken aus der Nachbarschaft ebenso wie die Bedenken des Landesamtes für Denkmalschutz. Der politische Umgang mit der Gasometerbebauung erweckt den Eindruck, dass die Politik ausschließlich im Interesse des Vorhabenträgers Reinhard Müller handelt. Sie missachtet den Denkmalschutz und setzt sich über die Sorgen und Bedenken aus der Bevölkerung hinweg, was

die ohnehin zunehmende Politikverdrossenheit vertieft.

Im Mai hatten sich sogar die Nichtregierungsorganisationen ICOMOS und TICCIIH, die die UNESCO bei Weltkulturerbestätten beraten, in einem Offenen Brief an die Bezirksverordneten gewandt, mit einem dringenden Appell gegen das Bauvorhaben: „Sie vernichten damit die Authentizität dieses industriellen Denkmals, die wenigstens noch in wenigen Gerüstringen erkennbar wäre. Der Wert, den dieses Kulturerbe auch für künftige Generationen besitzen könnte, wird geschwächt, die Verbindung zwischen technologischer und künstlerischer Geschichte aufgehoben.“ Eindringlich baten sie die Politiker/innen: „Bedenken Sie bitte, welche historische Verantwortung Sie mit Ihrem Beschluss über den Bebauungsplan 7-29 tragen.“

## Wer entscheidet im Bezirk?

Stadtrat Jörn Oltmann (Grüne) hatte im November 2020 auf die Frage, warum denn die Höherbebauung unbedingt sein müsse, geantwortet, der Bebauungsplanentwurf müsse geändert werden, weil der Eigentümer bereits einen Mietvertrag über ein Bürogebäude im Inneren des Gasometers abgeschlossen habe. Darin sei dem Mieter ausreichend Platz für 2.000 Arbeitsplätze zugesichert worden. Der private Vorhabenträger Reinhard Müller hat also ein Gebäude vermietet, das bisher weder gebaut noch genehmigt ist – und aus diesem Grund meint der Bezirk, die ursprünglichen Pläne verändern zu müssen. Es war sicher kein Zufall, dass der Senat von Berlin seine Sitzung am 8. Juni 2021 im Rathaus Schöneberg abhielt, und dass der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) anschließend mit Senatsmitgliedern das Gasometer-Gelände seines Parteifreundes, des Projektentwicklers Reinhard Müller, besuchte. Denn am Tag darauf, dem 9. Juni, fand der bezirkliche Stadtentwicklungsausschuss

online statt, auf dessen Tagesordnung die „Information über die Ergebnisse der Auswertung und Abwägung der Offenlegungen EUREF-Campus“ stand. Was lag da näher, als nochmal ein bisschen PR für das seit Jahren umstrittene Bauvorhaben zu machen?

Michael Müller wurde begleitet von Wirtschaftssenatorin Ramona Pop (Grüne), Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke) und Kultursenator Klaus Lederer (Linke). Auch Bezirksbürgermeisterin Angelika Schöttler (SPD) und der grüne Stadtrat Oltmann nahmen an der Besichtigung mit Medienvertreter/innen teil. Stolz präsentierte Reinhard Müller sein Projekt, bedankte sich bei Oltmann und betonte, die Zusammenarbeit habe immer Spaß gemacht und man habe stets ein Ergebnis gefunden. Schöttler drückte ihre Freude darüber aus, dass an diesem Standort im Bezirk Schöneberg bald 7.000 Leute arbeiten würden. Währenddessen protestierten draußen an der Einfahrt zum Gelände Mitglieder der Bürgerinitiative, darunter auch die ehemalige grüne Bezirksbürgermeisterin Elisabeth Ziemer.

Im Inneren des Gasometers, wo bereits



Foto: Marlene Fülde

**Elisabeth Voß** arbeitet als parteilose Bürgerdeputierte/sachkundige Bürgerin im Stadtentwicklungsausschuss Tempelhof-Schöneberg mit der Partei Die Linke zusammen.



Schöne Aussichten. Der Gasometer in Schöneberg soll bis zum vorletzten Ring bebaut werden. Nicht nur deswegen fürchten Anwohner/innen um die Lebensqualität in ihrem Kiez. Foto: Elisabeth Voß

mit den Ausschachtungen für die Tiefgarage begonnen wurde, sprach der Mieter des zukünftigen Bürohochhauses, Deutsche-Bahn-Vorstand Ronald Pofalla (CDU), von den Plänen, das Bahn-Netz bis Mitte der 30er Jahre zu digitalisieren. Ins Gasometerhochhaus soll die „Digitale Schiene Deutschland“ der Bahn einziehen, „die eine völlig neue Steuerung des Bahnbetriebs durch Vernetzung von Daten von Infrastruktur und Fahrzeug ermöglichen wird, wie auch Entwicklungen in den Bereichen KI (Künstliche Intelligenz, d. Red.), Blockchain und Data Lakes für den Bahnsektor.“ Pofalla bedankte sich bei Reinhard Müller und lud die Anwesenden ein, demnächst zu einer kleinen Feier außerhalb offizieller Termine hier zusammenzukommen.

### Politprominenz feiert Euref-Pläne

Der Regierende Bürgermeister Müller zeigte sich ganz begeistert vom Euref als Smart-City-Referenzprojekt. Er lobte Reinhard Müller für seinen unternehmerischen Mut und sein unternehmerisches Know-how, und dass es ihm so gut gelänge, Themen sichtbar zu machen und zu emotionalisieren. Denn es sei wichtig, für solche zukünftigen Entwicklungen auch emotionale Bilder zu schaffen. Strahlend sicherte er zu, gerne zu kommen und zu feiern, wenn er eingeladen würde.

Reinhard Müller war schon immer gut im Lobbyieren. Das beschrieb bereits 2011 Mathew Rose in seinem Buch „Korrupt? Wie unsere Politiker und Parteien sich bereichern – und uns verkaufen“ in einem 32-seitigen Kapitel über den Euref. Im Juni 2021 drängelte sich die Politprominenz dort geradezu, wie der Euref-Website zu entnehmen ist: Am 20./21. Juni waren Kanzlerin Merkel, Laschet und Söder dort, am 22. Juni die SPD und am 25. Juni die Grünen.

Gleich am Tag nach dem BVV-Beschluss lud das Edelrestaurant The Cord auf dem Euref-Gelände zur Eröffnungsfeier „in Anwesenheit zahlreicher Promis“ ein, wie dessen Website stolz vermeldet. Ex-Bundeskanzler Gerhard Schröder (SPD) und Ex-Außenminister Joschka Fischer (Grüne) waren da, beide dem Euref schon lange verbunden. Ferner der Ex-Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD), die SPD-Landesvorsitzende Franziska Giffey, der Bezirksverordnete und stellvertretende SPD-Bundesvorsitzende Kevin Kühnert, sowie die grüne Bundestagsabgeordnete Renate Künast. Außerdem Bezirksbürgermeisterin Angelika Schöttler und Baustadtrat Jörn Oltmann. Während dieser auf Nachfrage versicherte, er habe sein Essen selbst bezahlt, teilte Schöttler mit, sie habe vorher bei der Senatskanzlei abgeklärt, dass sie die Einla-

dung des Restaurantbetreibers annehmen dürfe.

Auf die Frage des *MieterEchos*, auf welcher Grundlage diese Zustimmung erteilt wurde, und ob Erwägungen über den zeitlichen und personellen Zusammenhang zwischen BVV-Beschluss und Essenseinladung dabei eine Rolle gespielt hätten, antwortete die Senatskanzlei lediglich mit einem allgemeinen Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen für die Annahme von Belohnungen und Geschenken. Es bleibt der Nachgeschmack einer Siegesfeier. Die strahlenden, selbstzufriedenen Gesichter bei der Euref-Feier stehen im grotesken Gegensatz zu den Sorgen der Leute in der Nachbarschaft. Es ist nicht nur der lieb gewordene Anblick des filigranen Stahlgerüsts, der mit dem Bürohochhaus im Inneren verloren gehen wird. Der Gasometer als „Wahrzeichen des Kapitals“ trägt zur Gentrifizierung der Roten Insel bei, die traditionell ein Wohngebiet mit hohem Anteil wenig zahlungskräftiger Mieter/innen ist. Die Ansiedlung von weiteren 2.000 gut bezahlten Arbeitsplätzen wird nicht ohne Auswirkungen auf die Nachbarschaft bleiben. Mit jedem Hochhaus und jedem Edelstandort mehr ist diese zunehmend von Verschattung, klimatischen Belastungen und vor allem von Mietpreisteigerungen und Verdrängung betroffen. ●

# Köpi bleibt Risikokapital

Der Köpi-Wagenplatz in Mitte ist nach einem Räumungsurteil akut bedroht

Von Tim Zülch

**„Dies ist unser Zuhause und wir sind hier, um zu bleiben, und werden alles tun, was wir können“, sagt Jane, Sprecherin der Köpi Wagenplatzbewohner/innen, auf die Frage, was ihre Pläne für die Zukunft sind. Ob es so bleiben wird wie jetzt, ist ungewiss, handelt es sich bei dem Gelände Köpenicker Straße 133-136 doch um eines der letzten unbebauten Filetstücke im Gebiet rund um die sogenannte Mediaspree. Ein Quartier, in dem sich die Bodenrichtwerte in den letzten zehn Jahren mehr als verzehnfacht haben und von ca. 600 Euro/qm auf aktuell 6.500 Euro gestiegen sind.**

Am 10. Juni dieses Jahres urteilte die Zivilkammer 19a des Landgerichts Berlin über ein Räumungsbegehren der Eigentümerin des Geländes - der Startetzia GmbH - und gab diesem statt. Der Verein der Bewohner/innen muss demnach das Gelände herausgeben. Nach Auskunft der Betroffenen ist nunmehr, nach Zahlung einer Sicherheitsleistung von 200.000 Euro durch den Eigentümer, eine Räumung jederzeit möglich, auch unabhängig von der eingereichten Berufung. Im Prozess verwies Moritz Heusin-

ger, der Anwalt der Bewohner/innen, auf einen so genannten *Letter of Intent* von 2013, in dem dem Verein eine Nutzung des Geländes erlaubt worden sei. Allerdings ohne Erfolg. Die Eigentumsverhältnisse rund um das Gelände sind verworren. Die Startetzia GmbH, offensichtlich eine Briefkastenfirma, hat das Gelände 2013 im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben. Pikant ist, dass sowohl die Startetzia, als auch die vorherige (insolvente) Eigentümerfirma vom gleichen Geschäftsführer geleitet werden und die gleiche Postadresse haben. So zumindest ist es in einer Internet-Firmendatenbank nachzulesen. Öffentliche Telefonnummer oder Mailadresse? Fehlanzeige.

## Dubiose Besitzverhältnisse

Beim Geschäftsführer der Startetzia GmbH handelt es sich um einen gewissen Yervand Chukhajyan. Nach Recherchen der Bewohner/innen ist Chukhajyan aber nur ein Mittelsmann. Dahinter stehe die Sanus AG und der Bauunternehmer Siegfried Nehls. Dies konnte allerdings die Sanus AG auf Nachfrage bis Redaktionsschluss nicht bestätigen. Nehls ist ein äußerst umtriebiger Geschäftsmann. So kaufte er beispielsweise den ehemaligen Potsdamer Landtag – „Kreml“ genannt –,

in dem nun 139 Luxusapartments entstehen sollen. Seit 2015 drehen sich dort allerdings weder Baukran noch Betonmischer. Im Brandenburger Steuerparadies Zossen kam es richtig dicke für Nehls und die Sanus AG. 3,2 Millionen Euro Steuerschulden waren dort nach Auskunft der damaligen Bürgermeisterin Michaela Schreiber aufgelaufen, woraufhin diese 2019 ein Gewerbeuntersagungsverfahren gegen die Sanus AG anstrebte. Der Ausfall sei „durch mehrere Gesellschaften entstanden, an denen die Sanus AG bzw. Sanus Bauträger GmbH & Co KG beteiligt ist. Diese Firmen sind in Zossen angemeldet und haben keine Gewerbesteuer gezahlt, sind teilweise insolvent, der Geschäftsführer ins Ausland abgemeldet oder ähnliches“, schrieb die Bürgermeisterin im städtischen Amtsblatt.

In Mitte setzt sich seit einiger Zeit unter anderem das Bezirksamt für die Köpi-Grundstücke ein. So gebe es derzeit „auf Bezirks- und Landesebene Gespräche zu einer künftigen möglichen Nutzung der Grundstücke, die jedoch noch nicht abgeschlossen sind“, wie die Bezirks-Pressestelle auf Anfrage mitteile. Die BVV Mitte forderte den Bezirk außerdem im Juni auf, sich beim Senat für einen Kauf oder Tausch des Grundstücks einzusetzen. Auf *MieterEcho*-Anfrage hieß es: „Derzeit liegt uns noch keine definitive Antwort des Senats zu einem möglichen Ankauf der Grundstücke „Köpi“ und „Wagenburg“ vor“. Kontakt zum Eigentümer des Geländes habe auch das Bezirksamt nicht. Die Bewohner/innen wollen nicht aufgeben. Noch stehen die Bauwagen ineinander verschachtelt auf dem Gelände. Die Bewohner/innen haben sich im Lauf der Jahre kleine Vordächer und Erker gebaut. Seit 20 Jahren leben rund 30 Personen auf dem Areal, das sich über drei Flurstücke erstreckt und direkt an das Hausprojekt Köpi137, das von dem Räumungsurteil nicht betroffen ist, angrenzt. „Köpi bleibt Risikokapital“ steht auf Transparenten am Zaun. Eine klare Ansage.



Wer den Wagenplatz in der Köpenicker Straße passiert, wird auf kreative Weise über die dortige Situation informiert. Foto: Matthias Coers

# „Wohnraum darf keine Ware sein“

Das Berliner Bündnis gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn mobilisiert zur großen Mietendemo am 11. September in Berlin

Interview mit Kim Meyer

**MieterEcho:** Was ist das Berliner Bündnis gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn, seit wann gibt es dieses?

**Kim Meyer:** Das Bündnis ist ein Zusammenschluss aus zahlreichen Mieteninitiativen, kämpfenden Hausgemeinschaften, mietenpolitischen Gruppen und Mieter/innen, die die Situation auf dem Wohnungsmarkt so nicht mehr hinnehmen wollen und sich gemeinsam organisieren. Das Bündnis hat sich 2017 gegründet, um eine große, gemeinsame Mietendemonstration zu organisieren. Das haben wir 2018 mit unserer ersten Demonstration mit über 25.000 Mieter/innen geschafft. Aber wir unterstützen uns auch gegenseitig in unseren Kämpfen um Wohnraum und gegen Verdrängung und organisieren viele unterschiedliche Proteste und Aktionen gegen Immobilienspekulation in Berlin.

**Wie kam es zu der Gründung?**

Die Idee entstand in der Kiezversammlung Kreuzberg, um unsere Schlagkraft im Kampf gegen Verdrängung und hohe Mieten zu erhöhen. Damals nahmen hunderte Leute an den Versammlungen teil und die Motivation war sehr groß, eine gemeinsame Demonstration zu organisieren. Mittlerweile ist unser Bündnis zu einem eingespielten, dauerhaften Zusammenhang geworden.

**Was haben Sie bisher gemacht?**

Die meisten Berliner/innen erinnern sich wahrscheinlich an die großen Mietendemonstrationen von 2018 und 2019 mit über 25.000 bzw. 40.000 Menschen. Es waren sehr starke, bunte, laute und widerständige Demonstrationen. Wir organisieren aber auch kleinere Kundgebungen, unterstützen Hausgemeinschaften, die sich gegen ihren Hausverkauf wehren, oder gehen auch spontan auf die Straße, wie nach der Verkündung des Urteils gegen den Mietendeckel, als wir innerhalb weniger Stunden 25.000 Berliner Mieter/innen mobilisieren konnten.

**Demonstration: Wohnen für Alle – Gemeinsam gegen hohe Mieten und Verdrängung**

Samstag, 11.9.2021, 13 Uhr, Berlin Alexanderplatz / Haus der Statistik

**Was sind Ihre Forderungen?**

Der gemeinsame Grundsatz ist, dass Wohnraum keine Ware sein darf. Konkret fordern wir unter anderem das Verbot von Zwangsräumungen und Eigenbedarfskündigungen, den Schutz von Kleingewerbe und die Enteignung großer Wohnungskonzerne, wobei wir eine entschädigungslose Enteignung für angemessen halten, weil genau diese Konzerne mit unseren Mieten seit Jahrzehnten fette Gewinne erzielen.

**Die Berliner MieterGemeinschaft fordert seit Jahren einen kommunalen Wohnungsbau mit günstigen Mieten, der dauerhaft in öffentlicher Hand verbleibt. Wie stehen Sie dazu?**

Kommunaler Neubau allein kann das Problem nicht lösen. Wir brauchen vor allem Lösungen für den Schutz des Bestandes. Der ist durch unsere Miete bereits mehrfach abbezahlt und somit wesentlich günstiger als Neubau. Außerdem können wir ja nicht alle umziehen. Wohin denn und warum auch? Neubau ist oft sehr teuer und steht dann lange leer. Das Problem ist also grundsätzlicher und liegt nicht primär am Wohnungsmangel, sondern an der Spekulation mit Wohnraum. Solange Wohnen nicht als unser aller Grundbedürfnis anerkannt und geschützt wird, werden immer weiter steigende Mieten und Verdrängung unsere Realität sein. Deswegen unterstützen wir grundsätzlich alle Modelle einer gemeinwohlorientierten Verwaltung von Wohnraum. Dazu gehören Genossenschaften und Modelle der Selbstverwaltung, beispielsweise das Mietshäusersyndikat, und natürlich auch

Wöchentliches Treffen: Jeden Dienstag, 19 Uhr, Kiezanker 36 (im Garten), Cuvrystraße 13/14, 10997 Berlin  
Website: [www.mietenwahnsinn.info](http://www.mietenwahnsinn.info)  
E-Mail: [mail@mietenwahnsinn.info](mailto:mail@mietenwahnsinn.info)



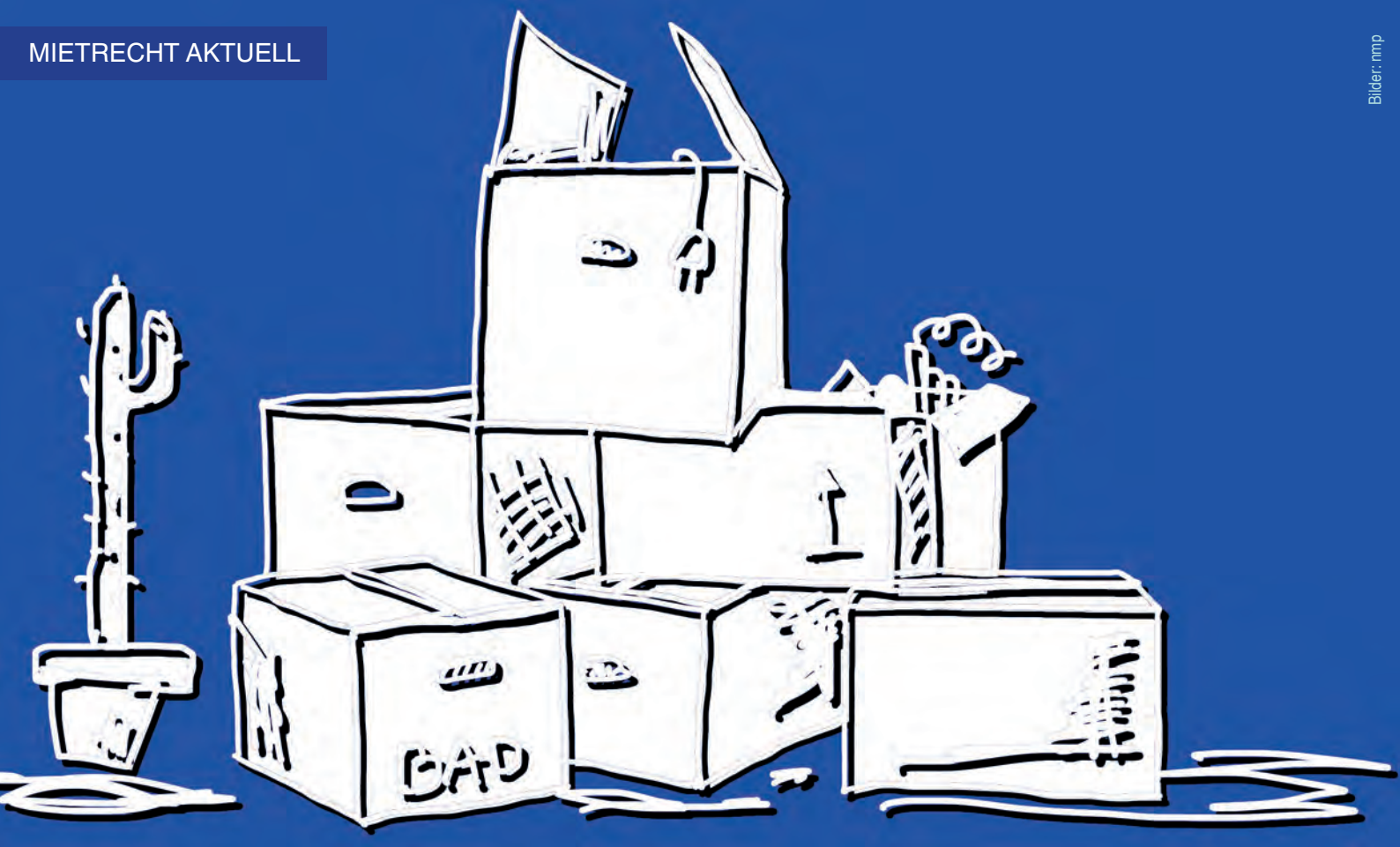
kommunaler Neubau, sofern er streng gemeinwohlorientiert konzipiert ist.

**Was planen Sie als nächstes und wie kann man bei Ihnen mitmachen?**

Wir vernetzen uns seit einigen Jahren bundesweit. Für den 11. September planen wir mit Mitstreiter/innen aus anderen Städten sowie Verbänden und Gewerkschaften eine große Mietendemonstration in Berlin. Wir als Mietenwahnsinnsbündnis fordern einen bundesweiten Mietendeckel und die Enteignung großer Wohnungskonzerne. Wer Lust hat, uns in der Vorbereitung zu unterstützen, ist herzlich zu unseren wöchentlichen Treffen in den „Kiezanker 36“ eingeladen.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Andreas Hüttner.



# Mieter/innen fragen – wir antworten

Was sollen Mieter/innen beim Wohnungswechsel beachten?

Von Rechtsanwalt Jan Becker

## Worauf sollte ich grundsätzlich achten, wenn ich die Wohnung wechseln will?

Ganz wichtig: Dokumentieren Sie den Zustand Ihrer Wohnung kurz vor der Rückgabe gut. Besichtigen Sie am besten mit einer Person Ihres Vertrauens, die nicht im Mietvertrag steht, die Wohnung kurz vor Rückgabe und dokumentieren Sie den Zustand der Wohnung auch mit datierten Fotos. Lassen Sie die Person das Zustandsprotokoll mit Datum unterschreiben. Damit haben Sie einen Zeugen, der den Zustand der Wohnung auch in der Zukunft bestätigen kann. So sind Sie gut vorbereitet auf eventuelle Streitigkeiten mit dem Vermieter wegen angeblicher Schäden nach Rückgabe der Wohnung. Folgende Dinge sollten Sie außerdem ganz grundsätzlich in Ruhe und rechtzeitig

im Voraus planen: Kündigung oder Umstellung aller Verträge für Gas, Strom, Internet, Telefon, ggf. Kabelfernsehen, Zeitungsabos oder auch Fitnessstudios, die Sie nach dem Umzug nicht mehr besuchen wollen oder können. Zudem sollte der Umzug gut geplant werden, ggf. mit Umzugsunternehmen, oder lassen Sie sich von Bekannten helfen? Welches Material benötigen Sie? Woher bekommen Sie Umzugskartons? Brauchen Sie eine Kinderbetreuung? Was ist mit zu erledigenden Renovierungen oder auch dem erforderlichen Rückbau von Umbauten, die Sie in der alten Wohnung vorgenommen haben? Bitte beachten Sie: Die Beratung der Berliner MieterGemeinschaft erstreckt sich ausschließlich auf Themen, die sich aus Ihrem Mietvertrag und dessen Beendigung ergeben. Fragen zu Kündigungsmöglichkeiten für Verträge mit Fitnessstu-

dios, Stromanbietern, Zeitungsabos und ähnlichem sind von der mietrechtlichen Beratung nicht umfasst. Hinweise und Beratung zu derartigen Verträgen finden Sie bei Verbraucherschutzorganisationen.



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Jan Becker

**Ich habe ein Problem, meinen Umzug zu organisieren. Mein alter Mietvertrag endet am 31. August. Mein neuer Mietvertrag beginnt am 1. September. Die neue Hausverwaltung sagt, ich kann vor dem 1. September die Schlüssel zum Haus und zur Wohnung nicht bekommen. Was kann ich jetzt tun?**

Sie könnten Ihrem alten Vermieter die Situation erklären und ihn darum bitten, Ihnen zu erlauben, die alte Wohnung erst am 1. oder 2. September zurückzugeben. Wenn Ihr alter Vermieter sich darauf nicht einlässt – oder einlassen kann, weil er die Wohnung schon vermietet hat –, gibt es vielleicht die Möglichkeit, in dem Haus, in dem sich ihre alte Wohnung befindet, Kartons und Möbel für kurze Zeit unterzustellen? Wenn auch das nicht geht, hilft wohl nur Ersatzraum zur Lagerung bei Bekannten, bei einem Umzugsunternehmen oder in einem Lagerhaus. Ein Recht auf spätere Rückgabe der Wohnung oder auf einen Lagerplatz in Ihrem alten Wohngebäude haben Sie leider ebenso wenig wie auf die Übergabe der neuen Wohnung vor Mietbeginn.

**Wir haben zwei Kinder, die jetzt größer werden. Unsere Wohnung ist zu klein. Wir brauchen mindestens ein Zimmer mehr. Bei uns im Haus werden bald zwei größere Wohnungen frei. Ich habe auch gehört, dass in einem Haus nebenan, das ebenfalls unserem Vermieter gehört, eine größere Wohnung jetzt schon frei ist. Andere Familien bezahlen 800 Euro für die großen Wohnungen. Von uns will der Vermieter aber 1.200 Euro haben, wenn wir eine große Wohnung mieten. Das können wir nicht bezahlen. Haben wir nicht ein Recht auf eine größere Wohnung? Und müssen wir sie nicht zu dem gleichen Mietpreis bekommen, wie die anderen Familien?**

Nein, leider haben Sie kein Recht darauf, eine der freien/freiwerdenden größeren Wohnungen zu bekommen. Ihr Mietvertrag berechtigt die jeweiligen Mieter/innen immer nur zur Nutzung einer bestimmten Wohnung. Außer der Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen haben Sie weder Rechte an dem Gebäude noch auf Anmietung anderer Wohnungen aus dem Bestand des Vermieters. Etwas anderes könnte sich ergeben, wenn Sie Mitglied in einer Genossenschaft wären. Dann kann es sein, dass die Vergaberichtlinien oder die Satzung der Genossenschaft Ihnen gewisse Rechte oder Vorteile einräumen, wenn Sie sich um eine größere Wohnung bewerben.

Auch Ihre zweite Frage nach dem gleichen Mietpreis für die Wohnung, wie der Vermieter sie zahlt, muss ich leider verneinen. Es gibt im Mietrecht keinen Grundsatz der Gleichbehandlung in Bezug auf die Höhe der Miete für Wohnungen in einem Haus oder bei einem Vermieter. Der Mietpreis bei Abschluss eines neuen Mietvertrags ist aber begrenzt durch die ortsübliche Vergleichsmiete, die um nicht mehr als 10% überschritten werden darf, und die Regelungen der Mietpreisbremse.

Etwas für Sie Günstigeres kann gelten, wenn es sich um eine Genossenschaftswohnung handelt und die Satzung Begrenzungen bei Neuvermietung oder Wohnungswechsel innerhalb des Wohnungsbestandes der Genossenschaft enthält. Auch eine gesetzliche Mietpreisbindung im sogenannten sozialen Wohnungsbau begrenzt die Miethöhe. Es kann sich also lohnen, sich vor Abschluss des neuen Mietvertrags beraten und den Mietpreis vor Unterschrift des Mietvertrages prüfen zu lassen.



Auch wenn Ihre Wohnung ihnen zu klein geworden ist, haben Mieter/innen keinen Anspruch auf eine größere, in Ihrem Haus freiwerdende, Wohnung.

**Ich habe eine neue Wohnung gefunden, in die ich sofort einziehen kann. Die Kündigungsfrist für meine alte Wohnung ist aber noch nicht abgelaufen. Da müsste ich jetzt noch zwei Monate Miete für die neue und auch für die alte Wohnung bezahlen. Deswegen möchte ich einen Nachmieter stellen, der jetzt schon in meine Wohnung einziehen würde. Was muss ich gegenüber meinem alten Vermieter dazu jetzt alles angeben?**

Leider ist der Vermieter nicht verpflichtet, von Ihnen benannte Nachmieter/innen zu akzeptieren. Nur wenn in Ihrem Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist, dass Sie Nachmieter/innen stellen können, haben Sie ein solches Recht und können zeitiger aus dem Mietvertrag austreten. Es ist ein immer noch weit verbreiteter allgemeiner Irrtum, dass es ein solches Recht direkt ohne weitere Voraussetzungen gäbe. Nur in besonderen Einzelfällen kann sich ausnahmsweise ein Recht zur früheren Kündigung – unter Umständen auch mit Benennung eines Nachmieters – ergeben, beispielsweise wenn das Kündigungsrecht im Mietvertrag über ein Jahr ausgeschlossen ist und Sie wegen eintretender Pflegebedürftigkeit die Wohnung gar nicht mehr nutzen können. Der Ausschluss des Kündigungsrechts könnte auch unwirksam sein. Ob eine Ausnahme in Betracht kommt, wäre in einer ausführlichen individuellen Beratung genau zu klären.

**Ich habe meinen Mietvertrag vor etwas mehr als zwei Monaten gekündigt. In drei Wochen muss ich meine alte Wohnung zurückgeben. Mein Problem ist, dass ich keinen Termin für eine Abnahme bekomme. Ich möchte wissen, was ich renovieren muss, aber die Hausverwaltung antwortet nicht auf meine Nachfragen. Sind die nicht verpflichtet, mir zu antworten?**

Diese Frage begegnet mir in letzter Zeit recht häufig in der Beratungspraxis. Zunächst einmal rate ich Ihnen – wie oben schon ausgeführt – dazu, den Zustand Ihrer Wohnung vor der Rückgabe unbedingt gut zu dokumentieren, im Idealfall mit Fotos aller Räume und in Anwesenheit einer Person Ihres Vertrauens, die die Wohnung vor der Rückgabe besichtigt und Ihnen als Zeuge/in dienen kann, falls der Vermieter nach der Rückgabe Schäden in der Wohnung behauptet. Hinsichtlich der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (Renovierung) ist zunächst zu prüfen, ob Sie nach dem Inhalt Ihres Mietvertrages überhaupt wirksam zur Durch-



Bevor Sie mit Schönheitsreparaturen beginnen, sollten Sie prüfen, ob Sie laut Mietvertrag dazu wirksam verpflichtet sind, oft erweisen sich Klauseln zu Schönheitsreparaturen als unwirksam.

führung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sind. Viele Klauseln in Mietverträgen erweisen sich nach rechtlicher Prüfung als unwirksam. Wenn das bei Ihnen auch so ist, haben Sie in der Regel gar kein Problem. Dann können Sie die Wohnung einfach besenrein zurückgeben. Ausnahmen gelten aber beispielsweise bei unüblicher Farbwahl. Lassen Sie sich beraten! Grundsätzlich muss man außerdem wissen: Es gibt keine gesetzliche Pflicht, eine Abnahme der Wohnung zur Rückgabe durchzuführen. Weder für Vermieter noch für Mieter/innen ist eine solche Abnahme vorgeschrieben. Es gibt auch keine Pflicht, ein Abnahme- oder Übergabeprotokoll zu erstellen und ein solches zu unterschreiben. Sinnvoll für Sie als Mieter/in ist aber sicher die eigene Dokumentation des Zustandes der Wohnung vor der Rückgabe. Bei Beendigung eines Mietverhältnisses reicht es zur Rückgabe schon aus, wenn Sie alle Schlüssel (auch selbst beschaffte) beim Vermieter oder dessen Bevollmächtigten, beispielsweise der Hausverwaltung, abgeben. Listen Sie gewissenhaft auf, welche und wie viele Schlüssel Sie zurückgeben. Die Rückgabe der Schlüssel sollten Sie sich unbedingt mit Datum, am besten auf der Schlüsseliste, schriftlich bestätigen lassen oder den Zugang der Schlüssel beim Vermieter/der Hausverwaltung anderweitig beweisen können (z. B. Kuriersendung mit Empfangsbestätigung).

**Mir wurde wegen Eigenbedarfs gekündigt. Die Kündigung ist leider wirksam. Das habe ich schon in der Beratung prüfen lassen. In sechs Monaten endet**

**mein Mietverhältnis. Unsere Vermieterin hat mir jetzt geschrieben, dass sie in zwei Wochen die Wohnung besichtigen wird, um die Renovierung zu klären. Muss ich die Vermieterin jetzt reinlassen?**

Nein, wenn Sie das nicht wollen, müssen Sie niemanden „einfach so“ reinlassen. Das Besichtigungsrecht des Vermieters ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Es kann allerdings strategisch sinnvoll sein, einen Termin zur vorzeitigen Besichtigung mit Ihrer Vermieterin zu vereinbaren, bei dem auch geklärt werden kann, ob und welche Renovierungsarbeiten vorzunehmen sind. Lassen Sie aber in der Beratung vorab prüfen, ob Sie überhaupt zu irgendeiner Renovierung verpflichtet sind. Wie oben schon kurz ausgeführt, sind viele Mietvertragsklauseln zu Schönheitsreparaturen unwirksam. Da kommt es auf den genauen Wortlaut an. Renovieren Sie also nicht vorschnell und lehnen Sie auch die Renovierung nicht ab, bevor Sie nicht sicher sind, wozu Sie verpflichtet oder eben nicht verpflichtet sind.

**In meinem Mietvertrag steht, dass dieser in zwei Monaten endet. Was kann ich tun, wenn ich bis dahin keine neue Wohnung gefunden habe?**

Zunächst sollten Sie sich unbedingt mietrechtlich beraten lassen. Hier wäre vorab zu prüfen, ob die Befristung des Mietvertrags rechtlich wirksam vereinbart wurde. Haben Sie Ihre Wohnung vorübergehend zu einem bestimmten Zweck, beispielsweise als Montagewohnung oder weil Sie einen auf ein Jahr befristeten Arbeitsvertrag in der Stadt haben, nur für ein Jahr gemietet? Dann könnte der Vertrag unter Umständen tatsächlich enden. Wenn Sie aber einen normalen Wohnraummietvertrag haben, der auf Wunsch des Vermieters zeitlich befristet sein soll, muss vom Vermieter ein Grund für die Befristung angegeben worden sein. Als Gründe kommen nur in Betracht: a) Eigenbedarf des Vermieters oder eines seiner Angehörigen aus dem Haushalt des Vermieters, b) ein umfangreicher Umbau oder weitgehende Instandsetzungsarbeiten, die fest geplant sind, c) die Wohnung soll an bestimmte Angestellte des Vermieters weitergegeben werden. Der Grund der Befristung muss konkret und detailliert bei Abschluss des Mietvertrages schriftlich mitgeteilt sein. Wenn in Ihrem Mietvertrag kein Grund für die Befristung angegeben ist und Ihnen bei Abschluss des Mietvertrages der Grund der Befristung von Ihrem Vermieter nicht schriftlich mitgeteilt worden ist, haben Sie

gar kein Problem. Dann ist die Befristung unwirksam. Ihr Mietvertrag läuft in dem Fall unbefristet weiter.

**Ich will nächsten Monat umziehen. Die Kautions für meine alte Wohnung betrug 1.800 Euro. Der Kautionsbetrag für meine neue Wohnung soll 1.700 Euro betragen. Ich habe der alten Hausverwaltung geschrieben, dass sie die alte Kautions einfach nächsten Monat an die neue Hausverwaltung überweisen und die übrigen 100 Euro für die Heizkostenabrechnung vom letzten Jahr nehmen sollen. Die hatte ich noch nicht bezahlt. Jetzt antwortet die Hausverwaltung, dass ich die Kautions erst mal gar nicht bekomme, weil sie erst mal prüfen müssen, ob noch Forderungen bestehen und sie würden sich melden, wenn die Kautions abgerechnet werden kann. Was bedeutet das? Ich bin durch den Umzug sowieso schon knapp bei Kasse und müsste mir sonst Geld leihen für die Kautions in der neuen Wohnung. Wie komme ich an mein Geld?**

Sie werden leider noch einige Monate auf Ihr Geld warten müssen. Es gibt keine gesetzliche Regelung innerhalb welcher Zeit der Vermieter die Kautions zurückzahlen muss. Die gesetzliche Verjährungsfrist für Ansprüche des Vermieters aus einer Verschlechterung der Mietsache beträgt sechs Monate. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Rückgabe der Wohnung an den Vermieter. Während dieser Zeit kann er prüfen, ob er Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis gegen die Mieter/innen hat, für die er sich aus der Kautions bedienen kann. Die Gerichte geben den Vermieter/innen in der Regel drei Monate Zeit, um eine Abrechnung der Kautions zu erstellen. Sind noch Betriebskostenabrechnungen zu erwarten, wie hier die Abrechnung für die letzten Monate, in denen Sie im laufenden Jahr noch in der Wohnung gewohnt haben, gibt es sogar ein weiteres Zurückbehaltungsrecht für den Vermieter zumindest auf Teile der Kautions. Ist allerdings klar, dass ein Vermieter keinerlei Ansprüche hat und hat der Vermieter den Mieter/innen das bestätigt, wird die Kautions unverzüglich nach Rückgabe der Wohnung fällig.

Da Ihr Vermieter Ihnen mitgeteilt hat, er müsse noch prüfen, ob er Ansprüche geltend machen wird, können Sie aktuell also nur schon mal die Abrechnung der Kautions einfordern, um dem Vermieter zu zeigen, dass Sie daran denken und er sich nicht ewig Zeit lassen kann mit der Abrechnung und Auszahlung.

LG Berlin  
Hinweisbeschluss vom 10. Mai 2021  
AZ: 65 S 335/20

## Mietpreisbremse und Rückforderung überzahlter Mieten

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

**Ist einer Vermieterin aufgrund der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht Berlin in einem Vorprozess bezüglich überhöhter Mieten gemäß § 556d ff. BGB bereits bekannt, dass sie zur Rückzahlung verpflichtet ist und weigert sie sich auf entsprechende Aufforderung der Mieterin dennoch, weitere – in dem Prozess noch nicht streitgegenständliche – Mieten zurückzuzahlen, so muss sie der Mieterin die für die außergerichtliche Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts entstandenen Kosten ersetzen.**

Die Mieterin einer Wohnung in Neukölln rügte mit Schreiben an ihre Hausverwaltung vom 24. Januar 2018, dass die mit Mietvertrag vom 10. Mai 2017 vereinbarte Miete in Höhe von 900 Euro gemäß § 556d ff. BGB („Mietpreisbremse“) um 388,24 Euro monatlich überhöht sei. Da die Rüge erfolglos blieb, erhob sie Klage vor dem Amtsgericht Neukölln und begehrte die Feststellung, dass die vertraglich vereinbarte Miete unwirksam sei, soweit sie ab dem 1. Februar 2018 den Betrag von 511,76 Euro monatlich übersteigt. Außerdem forderte sie die Rückzahlung der überzahlten Mieten für den Zeitraum vom 1. Februar 2018 bis 30. Juni 2018. Nachdem das Amtsgericht Neukölln ihre Klage abgewiesen hatte, legte sie Beru-

fung beim Landgericht Berlin ein. Dieses stellte in der mündlichen Verhandlung vom 30. Oktober 2019 klar, dass es – anders als das Amtsgericht Neukölln – die Klage der Mieterin für begründet hält. Das entsprechende Urteil vom 30. Oktober 2019 wurde der Vermieterin am 17. Dezember 2019 zugestellt. Bereits nach der mündlichen Verhandlung hatte die Mieterin sie mit Schreiben vom 20. November 2019 aufgefordert, die überzahlten Mieten für die weiteren Monate Juli 2018 bis einschließlich November 2019 in Höhe von insgesamt 6.600,08 Euro zuzüglich Zinsen zurückzuzahlen. Dies lehnte die Vermieterin per E-Mail vom 21. November 2019 ab, da das Berufungsurteil noch nicht vorliege und noch nicht rechtskräftig sei. Daraufhin beauftragte die Mieterin erneut ihren Rechtsanwalt, welcher mit Schreiben vom 28. Januar 2020 die Vermieterin unter Fristsetzung bis zum 7. Februar 2020 aufforderte, die überzahlten Mieten zuzüglich Zinsen an die Mieterin zu zahlen und außerdem die entstandenen Anwaltskosten für die außergerichtliche Rechtsverfolgung auszugleichen. Die Vermieterin zahlte daraufhin jedoch lediglich die überhöhten Mieten nebst Zinsen. Mit ihrer erneuten Klage begehrte die Mieterin nun die Übernahme der für die außergerichtliche Vertretung entstandenen Anwaltskosten, das Amtsgericht Neukölln verurteilte die Vermieterin entsprechend. Auf die Berufung der Vermieterin stellte das Landgericht Berlin in seinem Hinweisbeschluss vom 10. Mai 2021 klar, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg habe. Die Vermieterin habe sich aufgrund der Zahlungsaufforderung der Mieterin in deren Schreiben vom 20. November 2019 in Verzug befunden. Sie habe sich zu

diesem Zeitpunkt „weder in einem Irrtum über die bestehende Rückzahlungspflicht“ befunden, „noch war dieser entschuldigbar“. Die Vermieterin habe spätestens seit dem Verhandlungstermin vor dem Landgericht Berlin am 30. Oktober 2019 positiv gewusst, dass sie nicht nur die dort geltend gemachten Mietüberzahlungen an die Klägerin zurückzahlen müsse, sondern auch die weiteren nun von der Mieterin geltend gemachten überzahlten Mietanteile. Selbst wenn sie sich, weil ihr zu diesem Zeitpunkt das Urteil des Berufungsgerichts noch nicht vorlag, in einem Irrtum über ihre Zahlungspflicht befunden hätte, wäre dieser Irrtum nicht entschuldigbar. Müsse der Schuldner (hier die Vermieterin) „ernsthaft mit einer abweichenden Beurteilung durch das zuständige Gericht rechnen, (handele) er auch dann auf eigenes Risiko, wenn er seine eigene Rechtsansicht sorgfältig gebildet hat. Entscheidet er sich bei unsicherer Rechtslage dafür, die von ihm geforderte Leistung nicht zu erbringen, geht er das Risiko, dass sich seine Einschätzung als falsch erweist, zumindest fahrlässig ein und hat deshalb die Nichtleistung zu vertreten, wenn er – wie hier – zur Leistung verpflichtet war“. Hier habe die Vermieterin seit dem 30. Oktober 2020 gewusst, dass das Landgericht ihre Einschätzung nicht teilen würde. Dennoch weigerte sie sich mit ihrer E-Mail vom 21. November 2020, die berechnete Forderung der Mieterin zu erfüllen. Vor diesem Hintergrund durfte die Mieterin davon ausgehen, dass sie ohne erneute anwaltliche Hilfe nicht mit der Erfüllung der ihr zustehenden Ansprüche rechnen konnte. Dies habe sich dadurch bestätigt, dass die Vermieterin auch nach Zustellung des Urteils des Landgerichts nicht von sich aus auf das Zahlungsverlangen der Mieterin zurückgekommen sei, sondern erst auf das Schreiben von deren Anwalt überhaupt geantwortet habe.

AG Köpenick  
Beschluss vom 29. Dezember 2020  
AZ: 14 C 126/20

## Mietpreisbremse und falsche Auskünfte des Vermieters

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Ronska Verena Grimm

**Erteilt ein Vermieter seinen Mietern im Rahmen der außergerichtlichen Korrespondenz falsche Auskünfte zum Baujahr der Wohnung, hat er die Prozesskosten zu tragen, wenn die Mieter auf Grund der Auskunft fälschlich davon ausgehen, dass die vereinbarte Miete überhöht ist.**



Gibt ein Vermieter seinen Mietern auf Nachfrage falsche Auskünfte zum Baujahr ihrer Wohnung und gehen diese daher irrtümlich davon aus, dass die Miete überhöht ist und klagen auf Herabsetzung, muss der Vermieter die Prozesskosten tragen, da er Anlass zur Klage gegeben hat.

Die Mieter einer 56,95 qm großen Wohnung rügten mit Schreiben an ihre Vermieterin vom 4. Februar 2020, dass die im Mietvertrag vom 16. Juni 2019 vereinbarte Miete in Höhe von 610,00 Euro gemäß § 556d ff. BGB (Mietpreisbremse) überhöht sei. Die ortsübliche Miete für die Wohnung zuzüglich der zulässigen Überschreitung um 10% läge deutlich unter der vereinbarten Miete. Die Vormiete belief sich auf 313,23 Euro. Mit Schreiben vom 11. Februar 2020 verweigerte die Vermieterin eine Herabsetzung der Miete und erteilte den Mietern auf deren Wunsch die Auskunft, dass es sich bei dem Baujahr des Objekts um das Jahr 1954 handele. Mit einem weiteren Schreiben vom 3. Juni 2020 bestätigte die Vermieterin nochmals eine Bezugsfertigkeit „in den Jahren 1950 – 1964“. Die Mieter erhoben Klage vor dem zuständigen Amtsgericht Köpenick und verfolgten ihr Ansinnen einer Herabsetzung der Miete weiter. In ihrer Klageerwiderung erbrachte die Vermieterin daraufhin den Nachweis, dass das Haus tatsächlich erst im Jahr 2006 bezugsfertig geworden war, was die im Mietvertrag verlangte höhere Miete rechtfertigte. Der Rechtsstreit wurde daraufhin von den Mietern und der Vermieterin in der Hauptsache für erledigt erklärt, das Gericht hatte nur noch über die Prozesskosten zu entscheiden. Diese erlegte es der Vermieterin auf. Diese habe mit ihrer falschen Auskunft den Mietern Anlass zur Klageerhebung gegeben, da nach der erteilten Auskunft zum Baujahr (1950 – 1964) die Klage der Mieter auf Herabsetzung der Miete tatsächlich begründet gewesen wäre.

AG Neukölln  
Urteil vom 17. März 2021  
AZ: 9 C 174/20

## Bauliche Änderungen durch den Mieter und Rückbausanpruch des Vermieters

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Ronska Verena Grimm

**Nimmt ein Mieter ohne ausdrückliche Genehmigung geringfügige bauliche Änderungen in der Wohnung vor, kann der Vermieter während des Mietverhältnisses keinen Rückbau verlangen, wenn Schäden oder Störungen durch die Änderungen nicht zu erwarten sind.**

Eine Mieterin installierte in ihrer Wohnung auf eigene Kosten einen Waschmaschinenanschluss und einen Geschirrspüleranschluss. Die beiden Anschlüsse waren dem Vermieter seit dem 30. Oktober 2012 bekannt. Die Anschlüsse erfolgten fachgerecht, es sind seither keine durch

diese Anschlüsse verursachten Schäden in der Wohnung oder an dem Gebäude, aufgetreten. Mit seiner im Jahr 2020 eingereichten Klage verlangte der Vermieter den Rückbau dieser Anschlüsse, da die Installationen ohne seine ausdrückliche Genehmigung erfolgt waren. Das Amtsgericht Neukölln wies seine Klage ab. Zwar folgte es nicht der Auffassung der Mieterin, dass sich eine Genehmigung des Vermieters aus der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag ergäbe, da diese lediglich den Einbau eines Fußbodens, eines Herdes und einer Spüle durch die Mieterin vorsah. Auch handele es sich bei der Installation der beiden Anschlüsse um bauliche Veränderungen der Mietsache, welche gemäß § 12 des Mietvertrages grundsätzlich genehmigungsbedürftig seien. Unabhängig davon, ob die Mieterin einen Anspruch auf Genehmigung dieser Installationen gehabt hätte und die Verweigerung der Genehmigung eine Pflichtverletzung der



Bei von Mieter/innen ausgeführten kleinen baulichen Veränderungen, die weder Schäden noch Störungen erwarten lassen, kann der Vermieter während der Dauer des Mietverhältnisses nicht deren Rückbau verlangen.

Vermieterin hätte sein können, verstoße jedoch das Verlangen der Vermieterin bezogen auf den Rückbau der Anschlüsse „gegen Treu und Glauben“. Denn die Vermieterin habe kein besonderes Interesse an der Entfernung der Anschlüsse während der Mietzeit, da Störungen und Schäden weder vorlagen noch zu befürchten seien. Dafür, dass – wie die Vermieterin annahm – eine „Nachahmung durch andere Mieter“ zu befürchten sei, bestünden keine Anhaltspunkte. Auch das Argument der Vermieterin, sie hätte durch die eigene Installation solcher Anschlüsse Einfluss auf Wohnwertmerkmale nach dem Berliner Mietspiegel nehmen können, hielt das Amtsgericht nicht für stichhaltig: Zum einen hätte die Vermieterin die Installation der Anschlüsse jederzeit selbst veranlassen können, zum anderen habe sie „auch nicht dargetan, dass sie eine Installation der Anschlüsse in der Vergangenheit beabsichtigt hat bzw. die Installation in der Zukunft beabsichtigt ist“.

AG Mitte  
Urteil vom 19. April 2021  
AZ: 25 C 321/20

## Untermieterlaubnis bei einer Einzimmerwohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Ronska Verena Grimm

**Der Mieter einer Einzimmerwohnung hat einen Anspruch auf die Erlaubnis zur befristeten teilweisen Untervermietung der Wohnung, wenn er sich aus beruflichen Gründen zehn Monate im Ausland aufhält, seine persönlichen Gegenstände sowie die Einrichtung in der Wohnung belässt ohne diese mitzuvermieten und auch weiterhin einen Schlüssel für die Wohnung behält.**

Der Mieter einer 33,80 qm großen Einzimmerwohnung, die er im Jahr 2005 angemietet hatte, bat seine Vermieterin im Oktober 2020 um Erteilung einer Untermieterlaubnis für einen Untermieter für die Zeit vom 18.11. 2020 bis zum 16.09. 2021. Er teilte der Vermieterin mit, dass er sich in dieser Zeit beruflich bedingt im Ausland aufhalten werde und im Hinblick auf die anderenfalls drohende doppelte Mietzahlung während seiner Abwesenheit auf diese Weise eine finanzielle Entlastung erreichen wolle. Er werde seine Möbel und persönlichen Gegenstände in der Wohnung lassen, ohne diese zu mitzuvermieten, und würde auch für die Dauer des Untermietverhältnisses weiter einen Wohnungsschlüssel behalten, um jederzeit Zutritt zu seiner Wohnung und seinen persönlichen Gegenständen

zu haben. Die Vermieterin verweigerte die Untermieterlaubnis, da es sich um eine Einraumwohnung handle und er somit die Weitervermietung der gesamten Wohnung beabsichtige. Dies müsse sie nicht dulden, da das Gesetz nur einen Anspruch auf die teilweise Überlassung der Wohnung vorsehe. Die daraufhin vom Mieter eingereichte Klage hatte Erfolg. Das Amtsgericht Mitte bejahte das nach Abschluss des Mietvertrages entstandene „berechtigte Interesse“ des Mieters an der teilweisen Überlassung der Wohnung. Es reiche hierfür aus, dass ein Mieter bei einer befristeten Tätigkeit im Ausland Wohnungskosten sparen wolle. Auch die Tatsache, dass es sich bei der Wohnung um eine Einzimmerwohnung handelt, stehe dem Anspruch auf die verlangte Erlaubnis nicht entgegen. Eine vollständige Überlassung der Wohnung – mit der Folge, dass die Untermieterlaubnis nicht verlangt werden könnte – liege nur vor, wenn der Mieter „der Sache nach die Wohnung zugunsten einer anderen Person vollständig aufgibt, also die Sachherrschaft endgültig und vollständig verliert“. Dies sei aber nicht der Fall, wenn der Mieter weiterhin „Mitgewahrsam“ ausübe, „etwa in dem er persönliche Gegenstände in der Wohnung belässt oder im Besitz von Schlüsseln ist“. Es komme dafür auch nicht darauf an, ob der Mieter, wie von ihm mitgeteilt, beabsichtige, einen ca. 2,25 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Flurs mit persönlichen Gegenständen durch einen Vorhang abzugrenzen. Es reiche vielmehr, dass seine persönlichen Gegenstände in der Wohnung verbleiben sollten und er durch die Einbehaltung eines Wohnungsschlüssels auch jederzeit die Zugangsmöglichkeit zur Wohnung habe. Auch die Einwände der Vermieterin, dass der vom Kläger benannte Untermieter der deutschen Sprache nicht mächtig sei und daher ein Dolmetscher für die Kommunikation benötigt würde, und dass ihr die Kontaktdaten des Mieters im Ausland unbekannt seien, stellten nach Auffassung des Amtsgerichts keine zulässigen Ablehnungsgründe dar. Da die Vermieterin selbst per E-Mail mit dem Mieter kommuniziert hatte und außerdem ohne Weiteres die geänderten Kontaktdaten des Mieters auf eine entsprechende Nachfrage hätte erlangen können, führe dies nicht zur Unzumutbarkeit der Untermieterlaubnis, da sie auch weiterhin Kontakt zu ihm aufnehmen könne.

*Anmerkung: Das Urteil des Amtsgerichts ist überzeugend. Allerdings ist die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die „teilweise Überlassung“ einer Einzimmerwohnung möglich ist, bisher nicht höchstrichterlich geklärt. Gemäß § 553 BGB besteht kein Anspruch auf Erlaubnis zur vollständigen Überlassung der gemieteten Wohnung. Es ist daher wohl jeden-*

*falls erforderlich, dass der Hauptmieter noch selbst sein Besitzrecht an der Wohnung ausüben kann (also einen eigenen Schlüssel behält) und die Wohnung weder vollständig für den Untermieter räumt, noch diesem das Inventar mitvermietet. Sollten Sie eine derartige Überlassung Ihrer Einzimmerwohnung planen, lassen Sie sich vor Antragstellung unbedingt mietrechtlich beraten.*

**BGH**  
**Beschluss vom 27. April 2021**  
**AZ: VIII ZB 44/20**

### **Erklärung zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen**

a) (...)  
b) **Einen Anlass zur Erhebung einer Klage auf Duldung von Baumaßnahmen (§555a Abs. 1, § 555d Abs. 1 BGB) gibt der Mieter in der Regel (noch) nicht, wenn er die mit der Ankündigung der geplanten Baumaßnahmen verknüpfte Aufforderung des Vermieters zur Abgabe einer Duldungserklärung unbeachtet lässt. Die Bejahung eines Klageanlasses im Sinne von § 93 ZPO kommt erst in Betracht, wenn der Vermieter den Mieter nach Ablauf einer angemessenen Frist im Anschluss an die Ankündigung (erneut) vergeblich zur Abgabe einer Duldungserklärung aufgefordert hat.**  
**(Leitsatz von der Redaktion ME gekürzt.)**

Mit ihrem Schreiben vom 27. November 2019, welches den Mietern am 28. November 2019 zuging, kündigte eine Vermieterin die Durchführung von Instandsetzungsarbeiten ab 20. Januar 2020 sowie von Modernisierungsmaßnahmen (Anbringung einer Fassadendämmung) ab dem 16. März 2020 an. Sie forderte ihre Mieter unter Fristsetzung bis zum 31. Dezember 2019 und gleichzeitiger Nachfristsetzung bis zum 6. Januar 2020 auf, schriftlich mitzuteilen, ob sie die Baumaßnahmen dulden, und wies darauf hin, dass diese Mitteilung per einfacher Post versandt werden könne. Am 14. Januar 2020 reichte die Vermieterin Klage auf Duldung der Baumaßnahmen beim zuständigen Amtsgericht Köpenick ein. Nachdem den Mietern die Klage vom Amtsgericht am 28. Januar 2020 zugestellt worden war, übersandten die Mieter dem Rechtsanwalt der Vermieterin noch am gleichen Tag per E-Mail eine auf den 22. Dezember 2019 datierte Duldungserklärung, welche sie nach eigener Auskunft bereits am 22. Dezember 2019 mit einfachem Brief versandt hatten. Die Vermieterin erklärte dar-



Reagieren Mieter/innen nicht auf die einmalige Aufforderung des Vermieters in der Ankündigung geplanter Baumaßnahmen eine Duldungserklärung abzugeben, kommen sie damit nicht in Verzug mit der Duldung bzw. der Abgabe einer Duldungserklärung. Dafür bedarf es einer Mahnung nach Ablauf einer angemessenen Frist und deren Ignorieren durch die Mieter/innen.

aufhin den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt und beantragte, die Kosten des Verfahrens den Mietern aufzuerlegen; den Brief vom 22. Dezember 2019 habe sie nicht erhalten. Das Amtsgericht hat die Kosten jedoch der Vermieterin auferlegt. Die sofortige Beschwerde des Vermieters gegen die Kostenentscheidung hat das Landgericht zurückgewiesen. Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof entschied. Bei einer Erledigung der Hauptsache sei für die Entscheidung der Frage, wer die Kosten des Prozesses zu tragen hat „vornehmlich darauf abzustellen, wer die Kosten hätte tragen müssen, wenn die Hauptsache nicht übereinstimmend für erledigt erklärt worden wäre“. Auch wenn eine Klage ursprünglich zulässig und begründet gewesen wäre, träfen den Kläger (hier die Vermieterin) dennoch die Kosten, wenn der Beklagte (hier die Mieter) „keinen Anlass zur gerichtlichen Geltend-

machung des Klageanspruchs gegeben und denselben sofort nach Zustellung der Klage bzw. sofort nach Fälligkeit erfüllt oder den Kläger sonst klaglos gestellt“ hat. Dies sei hier zweifellos der Fall, da die Mieter noch am Tag der Zustellung der Klage die begehrte Duldungserklärung übersandt und damit die Vermieterin „klaglos gestellt“ hatten. Außerdem hätten die Mieter ohnehin keine Veranlassung zur Klageerhebung gegeben. Dies gelte unabhängig davon, ob sie es zu vertreten hätten, dass die Vermieterin die „etwa bereits im Dezember 2019 auf den Postweg gebrachte Duldungserklärung“ nicht erhalten hatte. Die Mieter hätten nämlich nur dann Veranlassung zur Klageerhebung gegeben, wenn ihr Verhalten vor dem Prozess aus Sicht der Vermieterin „bei vernünftiger Betrachtung hinreichenden Anlass für die Annahme“ geboten hätte, sie werde ohne Inanspruchnahme der Gerichte nicht zu ihrem Recht kommen. Danach hätte nach Auffassung des Bundesgerichtshofs ein Klageanlass allenfalls dann bestanden, wenn die Vermieterin die Mieter „nach Ablauf einer angemessenen Frist im Anschluss an den Erhalt des Ankündigungsschreibens vom 27. November 2019 (erneut) zur Abgabe einer Duldungserklärung aufgefordert hätte“. Die Aufforderung in dem Ankündigungsschreiben habe schon deshalb nicht ausgereicht, weil die Leistung der Mieter in Gestalt der Duldung der angekündigten Baumaßnahmen zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht fällig war. Da der Beginn der Baumaßnahmen für den 20. Januar 2020 angekündigt war, schuldeten die Beklagten deren Duldung auch nicht vor diesem Zeitpunkt. Ob sie „aus Gründen der Rücksichtnahme auf das berechtigste Interesse der Klägerin an einer geordneten Durchführung der geplanten Baumaßnahmen“ verpflichtet waren, bereits vor diesem Zeitpunkt ihre künftige Duldungsbereitschaft mitzuteilen, könne offenbleiben. „Denn jedenfalls käme die Bejahung einer Klageveranlassung (...) nur in Betracht, wenn die (Mieter) mit dieser etwaigen Pflicht vor Prozessbeginn in Verzug geraten wären“. Dies sei jedoch mangels Mahnung nicht der Fall. Eine Mahnung könne erst nach Fälligkeit ausgesprochen werden, anderenfalls sei sie wirkungslos. Eine Mahnung sei auch nicht entbehrlich gewesen. Dies komme einzig bei einer kalendermäßigen Bestimmung der Leistungszeit in Betracht, welche durch Rechtsgeschäft, Gesetz oder Urteil getroffen worden sein muss. Die einseitige Festlegung einer Leistungszeit – wie hier durch die doppelte Fristsetzung in dem Ankündigungsschreiben der Vermieterin – reiche hierfür nicht aus. Auch habe die Vermieterin bei „vernünftiger Betrachtung“ nicht davon ausgehen können, dass sie ohne Inanspruchnahme der Gerichte

te nicht zu ihrem Recht kommen werde. Denn die Mieter hatten auf eine frühere Aufforderung der Klägerin bereits im Januar 2019 erklärt, dass sie zur Duldung der Anbringung eines Wärmeverbundsystems im Fall der behördlichen Genehmigung bereit seien.

**BGH**  
**Urteil vom 28. April 2021**  
**AZ: VIII ZR 5/20**

### **Mieterhöhung nach Modernisierung**

**Werden tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) durchgeführt, kann der Vermieter mehrere Mieterhöhungen (§ 559b Abs. 1 BGB) bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären (...).**  
**(Leitsatz von der Redaktion ME gekürzt.)**

Mit Schreiben vom 7. Februar 2017 kündigte eine Vermieterin ihren Mietern die Durchführung verschiedener Modernisierungsmaßnahmen an, unter anderem den Anbau einer Balkonanlage, Arbeiten an den Fenstern im Treppenhaus und in der Wohnung, Einbau einer neuen Haustür sowie eine Wärmedämmung an der Fassade, dem Keller und dem Dach. Außerdem sollten Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchsschutz eingebaut werden. Die voraussichtliche Mieterhöhung wurde mit 235 Euro pro Monat angegeben. Mit Schreiben vom 26. Juni 2018 erklärte die Vermieterin sodann unter Hinweis auf die inzwischen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen die Erhöhung der monatlichen Miete um 232,07 Euro. Lediglich der angekündigte Ersatz der Wohnungseingangstüren war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt, deren Einbau erfolgte erst im November 2018. Kosten für diese Maßnahme wurden der Mieterhöhungserklärung vom 20. Juni 2018 nicht zugrunde gelegt. Die Mieter vertraten die Auffassung, dass das aus ihrer Sicht „untrennbare Gesamtmodernisierungsvorhaben“ zum Zeitpunkt der Mieterhöhung noch nicht abgeschlossen war und begehrten die Feststellung, dass die Vermieterin eine erhöhte Miete erst nach Abschluss auch des Austauschs der Wohnungstüren und aufgrund einer dann notwendigen neuen Mieterhöhungserklärung verlangen könne. Vor Amtsgericht und Landgericht hatten die Mieter keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof bestätigte die Auffassung der Vorinstanzen. Die Mieterhöhung vom 20. Juni 2018 sei wirksam, der fehlende Abschluss sämtlicher Modernisierungs-



Führt der Vermieter trennbare Modernisierungsmaßnahmen durch, kann er nach Abschluss der Arbeiten an diesen einzelnen Maßnahmen getrennte Mieterhöhungen geltend machen.

maßnahmen stünde dieser nicht entgegen, da der noch ausstehende Einbau der Wohnungseingangstüren von den übrigen – bereits ausgeführten – Maßnahmen tatsächlich trennbar sei. Zwar könne ein Mieterhöhungsverlangen aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich erst nach Abschluss der Arbeiten gestellt werden. „Wurden aber tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt, so können mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen“, da der Mieter auch vor Beendigung sämtlicher Maßnahmen von den bereits abgeschlossenen Baumaßnahmen profitiere. Der Einbau der Wohnungseingangstüren betreffe ein tatsächlich von den übrigen Maßnahmen unterscheidbares Gewerk, die anderen Arbeiten an den Fenstern, den Balkonen, am Haustürvordach, der neuen Haustür sowie der Dämmung würden durch das Einbringen neuer Wohnungseingangstüren nicht betroffen. Sie seien „hinsichtlich ihrer Ausführung unabhängig voneinander, sodass es keiner näheren Bauabstimmung bedarf“. Etwas anderes folge auch nicht daraus, dass alle Maßnahmen in einem einheitlichen Schreiben mit einer einheitlichen Dauer sowie einer einheitlichen Mieterhöhung angekündigt wurden.

## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

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

**Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg**

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

## SOZIALBERATUNG

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

**Montag 13 bis 16 Uhr\*, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
tercüman bulunmaktadır

**Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg**

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Freitag 15 bis 17 Uhr\*, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

## HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

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

## CORONA-KRISE EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

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

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

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

**Deshalb finden in unseren Beratungsstellen derzeit noch keine regulären Beratungen statt.**

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

### Bitte nutzen Sie unsere Telefonberatung:

Montags von 14 bis 17 Uhr

Dienstags von 14 bis 17 Uhr

Mittwochs von 10 bis 13 Uhr

Donnerstags von 14 bis 17 Uhr

Freitags von 13 bis 16 Uhr

### unter den Telefonnummern:

030 - 21 00 25 70

030 - 21 00 25 71

030 - 21 00 25 72

Telefonische **Sozialberatung** (kein Mietrecht) bieten wir dienstags von 10 bis 13 Uhr unter der Telefonnummer 030 - 21 00 25 71 an.

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

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

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

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

Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.

# Unsere Beratungsstellen

**BITTE BEACHTEN SIE ZUR CORONA-PRÄVENTION:**

In unseren Beratungsstellen findet wegen der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus zurzeit keine reguläre Beratung statt. Bitte beachten Sie die Hinweise zur Beratung auf der vorherigen Seite oder informieren Sie sich im Internet unter [www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen](http://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 bulunmaktadır**
- **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 bulunmaktadır**
- **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  
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

## Wedding

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

## Weißensee

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

## Wilmsdorf

- **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](http://www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html)).

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