



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 422 Februar 2022

Irgendwas bauen **Neue Regierende, alte Wohnungskrise**



IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion **MieterEcho**: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Jutta Blume (Schlussredaktion/ CvD), Andreas Hüttner, Rainer Balcerowiak, 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: Bwag/Wikipedia
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 17.01.2022

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Heizkostenabrechnung
- Kündigung durch den Vermieter
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietpreisbremse
- Mietsicherheit/Kaution
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Schönheitsreparaturen
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Untermiete
- Wohnfläche
- Wohnungsbewerbung
- Zutritt und Besichtigung

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

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

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

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

GESCHÄFTSSTELLE

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

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Fahrverbindung:

☑ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☑ Yorckstraße, ☑ M19

Bankverbindung:

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

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite). Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ☑ gekennzeichnet. **Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.**

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,00 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

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 ☑ Humboldtthain
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

INHALT

TITEL

- 4 **Neue Gesichter und alte Probleme**
Das Personaltableau des neuen Berliner Senats
Rainer Balcerowiak
- 6 **Wenn Bauen zum Selbstzweck wird**
Wohnungspolitische Sackgassen von Rot-Grün-Rot
Andrej Holm
- 9 **„Aktivist im Parlament“**
Interview mit Ferat Koçak
Rainer Balcerowiak
- 10 **Mit Schattenhaushalten aus der Krise?**
Koalitionsvertrag bietet Spielräume für eine Investitionsoffensive
Marcel Schneider
- 12 **Handschrift der FDP**
Mietenregulierung für Bundesregierung kein Thema
Rainer Balcerowiak
- 14 **Waterkant in Investorenhand**
Was in Hamburg nicht funktioniert, soll in Berlin Vorbild werden
Philipp Möller

BERLIN

- 16 **Unterstützen statt privatisieren**
Pandemie wirkt sich auf die Situation der Landesunternehmen aus
Benedict Ugarte Chacón
- 18 **Auf dem Weg ins Wettbewerbsdesaster?**
Die Ausschreibung des Berliner S-Bahnbetriebs hat begonnen
Jorinde Schulz und Carl Waßmuth
- 20 **Rolle rückwärts beim Mieterschutz**
Reinickendorf: „Ampel“ will keine weiteren Milieuschutzgebiete
Felix Lederle
- 21 **„Hände weg vom Wedding“**
Die Stadtteilinitiative verbindet Mietenpolitik und Arbeitskämpfe
Peter Nowak
- 22 **„Die Werkzeuge der Herrschenden“**
Großprojekt am Hermannplatz soll durchgesetzt werden
Niloufar Tajeri
- 23 **Quadratisch, praktisch und gar nicht gut**
Wohnen in der Europacity ist teuer aber nicht attraktiv
Susanne Torka

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Koalitionsvertrag 2021 der neuen rot-grün-roten Landesregierung
Rechtsanwalt Marek Schauer
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

Delta hin, Omikron her, die Transaktionsumsätze der Immobilienwirtschaft in Deutschland im Jahr 2021 wurden durch Corona nicht geschwächt. Ganz im Gegenteil! Die gut informierte *Immobilien Zeitung* drückt das so aus: „2021 war ein goldenes Investmentjahr.“ Ob trotz oder wegen der Pandemie kümmert die Investoren wenig, denn es waren vor allem die Mega-Deals, die zu dem Rekord führten. „Mit einem geschätzten Volumen von 23,5 Milliarden Euro war die Übernahme der Deutschen Wohnen nicht nur die größte Transaktion des Jahres, sondern auch die größte Immobilientransaktion auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt überhaupt. Als europäischer Immobiliengigant verfügt Vonovia nun über rund 568.000 Wohnungen“, stellt Michael Bender von Jones Lang Lasalle fest.

Doch damit nicht genug, zwei weitere Mega-Deals trieben die Umsatzbilanz in die Höhe. Zum einen verkaufte das schwedische Immobilienunternehmen Akelius sein gesamtes Portfolio in Deutschland mit 14.050 Wohnungen in Berlin und 3.590 Wohnungen in Hamburg für einen geschätzten Kaufpreis von mehr als 5 Milliarden Euro an den ebenfalls in Schweden ansässigen Immobilienkonzern Heimstaden. Und zum anderen kaufte das Land Berlin von den börsennotierten Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen und Vonovia für rund 2,5 Milliarden Euro Wohnungen zurück.

Wenn auch solche Mega-Deals nicht in jedem Jahr zustande kommen, die Immobilienbranche befürchtet auch für 2022 keinen Einbruch. Sie vertraut auf das steigende Geldvermögen der besserverdienenden Mittelschicht in der Hoffnung, dass es von deutschen Kapitalsammelstellen in die Immobilienfonds gelenkt wird. Gleichzeitig wird die Stimmung durch die Inflation angeheizt, von der sich die Investmentmakler ebenfalls eine steigende Nachfrage nach Sachwerten erwarten. Nicht zuletzt richtet sich das Vertrauen der Immobilienhändler daneben auf das Freiwerden deutscher Staatsanleihen in Höhe von einer Billion Euro in den nächsten Jahren und deren teilweiser Verwandlung in Betongold. Alles in allem erscheint der Wohninvestmentmarkt in einer fortgeschrittenen Boomphase.

Die Aussichten der Mieter/innen sind dagegen weniger rosig. In den Wohnungsmarkt fließendes Geldkapital sucht seine Rendite und die kann es nur in Form von Mieten generieren. Das heißt, je mehr Kapital sich in diesem Bereich anhäuft, desto größer wird der Druck auf die Mieten. Eine Enteignung großer Wohnungskonzerne ist daher eine Maßnahme, durch die den zu erwartenden Mietsteigerungen am wirksamsten Grenzen gesetzt werden könnte. Doch die Immobilienbranche zeigt sich durch solche Aussichten wenig beunruhigt. Dazu scheint auch angesichts des widerwilligen politischen Umgangs mit dem Volksbegehren wenig Grund zu bestehen.

IHR MIETERECHO

Neue Gesichter und alte Probleme

Das Personaltableau des neuen Berliner Senats ist zum Teil überraschend

Von Rainer Balcerowiak

Am 21. Dezember wählte das Berliner Abgeordnetenhaus die SPD-Spitzenkandidatin Franziska Giffey zur neuen Regierenden Bürgermeisterin der Hauptstadt. Giffey erhielt im ersten Wahlgang 84 der 139 abgegebenen Stimmen, mindestens zwei der anwesenden Abgeordneten aus dem Lager der rot-grün-roten Koalition verweigerten Giffey die Stimme. Anschließend wurden die zehn Mitglieder ihres Senats ernannt, sechs Frauen und vier Männer. Nur zwei davon, Andreas Geisel (SPD) und Klaus Lederer (Die Linke), gehörten bereits dem vorherigen Senat an. Der Wahl vorangegangen waren Entscheidungen der Parteigremien über den Koalitionsvertrag.

Bei Landesparteitagen der SPD und der Grünen stimmten 91,5 bzw. 96,4% der Delegierten für die Vereinbarung. Deutlich schwerer taten sich die Linken, bei denen ein Mitgliederentscheid entscheiden sollte. Einige Parteigliederungen und auch einzelne Abgeordnete riefen zur Ablehnung auf, vor allem wegen der Mieten- und Wohnungspolitik. Doch letztendlich gab

es eine Mehrheit von 74,9%. Die Linke hatte bereits in den Verhandlungen die Weichen für eine Neuauflage der rot-rot-grünen Koalition gestellt, indem sie signalisierte, dass sie sehr billig zu haben sein würde. Das betraf den Verzicht auf das bisher geleitete Ressort für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und vor allem auf die Umsetzung des erfolgreichen Volksentscheids zur Enteignung großer Immobilienkonzerne, was immerhin der wichtigste Wahlkampfschlager der Partei war. Das Thema wird jetzt in eine Kommission zwecks „Prüfung“ ausgelagert, während die neue Senatschefin Nägel mit Köpfen macht und auf ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ setzt – mit jenen Konzernen, deren Enteignung man angeblich „prüft“.

SPD: Giffey's erstaunliches Comeback

Für Giffey ist diese von ihr geführte Landesregierung auf alle Fälle eine weiche Landung nach schweren Turbulenzen. Ihre Traumkarriere von der Neuköllner Kommunalpolitik bis zur Berufung zur Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im März 2018 – nebst dem Status als „SPD-Hoffnungsträgerin“ für die nächsten Bundestagswahlen – schien abrupt zu enden, als aufgrund erheblicher Plagiate in ihrer Dissertation ein Verfahren zur Überprüfung ihres 2009 erworbenen Dokortitels eingeleitet wurde, das im Juni 2021 mit der Aberkennung abgeschlossen wurde. Kurz vor der Entscheidung trat sie von ihrem Ministeramt zurück und startete umgehend eine neue Karriere als Frontfrau der Berliner SPD, die sie mit fast 100%iger Zustimmung erst zur Landesvorsitzenden und später zur Spitzenkandidatin kürte. Weder die Plagiatsaffäre noch die Betrugsvorwürfe gegen ihren Ehemann, der seiner bevorstehenden Entlassung aus dem Beamtenverhältnis durch seine „freiwillige“ Entpflichtung zuvorkam, spielten im Wahlkampf eine Rolle. Und so gelang es Giffey, die in Umfragen lange bei 15% dümpelnde SPD zu stabilisieren und schließlich sogar noch die zeitweise scheinbar uneinholbar führenden Grünen zu überflügeln.

Auch die Besetzung der SPD-Senatsposten trägt Giffey's Handschrift. Das wichtige Stadtentwicklungsressort übernimmt der bisherige Innensenator Andreas Geisel. Fachlich ist das durchaus nachvollziehbar, denn Geisel hatte dieses Amt bereits von 2014 bis 2016 in der rot-schwarzen Koalition inne und war zuvor viele Jahre als Bezirksstadtrat in Lichtenberg für diesen Bereich verantwortlich. In seine Senatorenzeit fallen unter anderem die Ausweisung von 12 neuen Stadtentwicklungsgebieten und das erste „Mietenbündnis“ mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Geisel hatte auch stets auf den Schulterschluss mit der privaten Immobilienwirtschaft gesetzt und kann daran jetzt nahtlos anknüpfen. Wie Giffey gilt auch Geisel als vehementer Gegner der Enteignung großer Immobilienkonzerne und setzt vor allem auf eine Neubauoffensive. Für diesen Senatsposten gehandelt wurde im Vorfeld auch die bisherige baupolitische Sprecherin der SPD im Abgeordneten-



Franziska Giffey: weiche Landung nach schweren Turbulenzen.
Fotos: Matthias Coers



Enteignungen stoßen in Berlin auf große Zustimmung, aber nicht beim neuen Senat.

haus, Iris Spranger. Doch in der Partei gab es erheblichen Widerstand gegen diese Personalie. Spranger gilt als wenig kompetent und durchsetzungsstark. Aber für die Genderarithmetik und den Regionalproporz bei der Senatsbildung war Spranger als „Frau aus dem Osten“ dennoch unverzichtbar, zumal sie in der Partei als stellvertretende Landes- und langjährige Kreisvorsitzende von Marzahn-Hellerdorf sehr gut vernetzt ist. Sie darf jetzt als Nachfolgerin von Geisel das Innenressort leiten. Bei den beiden verbleibenden SPD-Senatsposten setzt Giffey auf politische Quereinsteiger/innen mit fachlichem Background. Bildungsministerin wird Astrid-Sabine Busse, Leiterin einer Neuköllner Grundschule und Vorsitzende des Interessenverbands Berliner Schulleitungen. Ein Verein, der sich ausdrücklich nicht als gewerkschaftliche Interessenvertretung begreift und bildungspolitisch eher konservative Positionen vertritt.

Als Wirtschaftsminister wurde der parteilose Stephan Schwarz berufen. Schwarz war von 2003 bis 2019 Präsident der Berliner Handwerkskammer und leitet in dritter Generation ein großes Familienunternehmen für Gebäudereinigung. Verbandspolitisch trat er vor allem als vehementer Gegner von Rekommunalisierungen im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge in Erscheinung. Entsprechend zufrieden zeigten sich die Oppositionsparteien CDU und FDP mit seiner Ernennung.

Grüne: Wahlziel verfehlt

Die Grünen haben bei der Wahl am 26. September zwar zugelegt und die Linke überflügelt, aber ihr eigentliches Wahlziel – eine Landesregierung unter ihrer Führung – deutlich verfehlt. Die bisherige Fraktionsvorsitzende und gescheiterte Spitzenkandidatin Bettina Jarasch übernimmt das für die Partei wichtigste Ressort und wird Senatorin für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Was sie für das Amt fachlich prädestiniert, erschließt sich nicht so richtig. In der Vita stehen ein Magisterstudium in Philosophie, Politik- und Literaturwissenschaften und eine zielstrebige Parteikarriere vom Referentenjob über den Landes- bis zum Fraktionsvorsitz zu Buche. Fachpolitisch trat sie vor allem in Familien- und Religionsfragen in Erscheinung, untermauert durch ihr Engagement in Gremien der katholischen Kirche.

Erstmals übernehmen die Grünen in einer Landesregierung auch das Finanzressort. Es wird künftig von Daniel Wesener

geführt, der in der vergangenen Legislaturperiode als Fraktionsgeschäftsführer und haushaltspolitischer Sprecher agierte. An seiner fachlichen Qualifikation für dieses Amt bestehen parteiübergreifend wenig Zweifel. Ein in Berlin bisher komplett unbeschriebenes Blatt ist dagegen Ulrike Gote, die für die Grünen lange im bayerischen Landtag saß und seit 2019 in Kassel als Dezernentin für Jugend, Frauen, Gesundheit und Bildung tätig war. Sie wurde zur Senatorin für Gesundheit und Wissenschaft ernannt.

Die Linke: Glamourfaktor Katja Kipping

Für Die Linke behält Klaus Lederer die Ämter als stellvertretender Bürgermeister und als Kultursenator. Der seit Jahren beliebteste linke Landespolitiker steht für einen „realpolitischen“ Kurs seiner Partei und beschwor die erneute Regierungsbeteiligung in der innerparteilichen Debatte als „alternativlos“. Die Juristin und Hochschulprofessorin Lena Kreck wird Senatorin für Justiz, Vielfalt und Antidiskriminierung. Für die bürgerliche Opposition ist Kreck ein rotes Tuch, vor zwei Jahren verhinderten CDU und FDP mit ihrer Sperrminorität die Berufung Krecks in das Landesverfassungsgericht. Sie repräsentiert vor allem den „postmodernen“ Flügel der Partei und war lange Zeit in der LGBTI-Community aktiv.

Die spektakulärste Personalie der Linken ist zweifellos deren ehemalige Bundesvorsitzende Katja Kipping, die als Nachfolgerin der wenig erfolgreichen und amtsmüden Elke Breitenbach das Amt der Sozialsenatorin übernimmt. Auch hier sei die Frage erlaubt, was die über keinerlei Berufserfahrung außerhalb der politischen Blase verfügende Kipping für diese äußerst komplexe und anspruchsvolle Aufgabe prädestiniert. Kipping soll schon länger im Gespräch gewesen sein, doch sie wollte laut Parteinsidern erst ihre mögliche künftige Rolle in der neuen Bundestagsfraktion ausloten, wo sie aber wohl kaum über den Status einer Hinterbänklerin hinausgekommen wäre.

Der neue Senat steht vor gewaltigen Problemen, vor allem in der Wohnungspolitik, der Infrastruktur und der Sozialpolitik. Bislang hat Franziska Giffey alle Fäden in der Hand, obwohl sich erste Konflikte abzeichnen. Ob und in welcher Form jemand aus der Riege der neuen Senator/innen eigene Akzente setzen kann, bleibt abzuwarten. ●

Im Gegensatz zu den privaten bauen die landeseigenen Wohnungsunternehmen dauerhaft bezahlbare Wohnungen – aber viel zu wenig.

Foto: Matthias Coers



Wenn Bauen zum Selbstzweck wird

Wohnungspolitische Sackgassen von Rot-Grün-Rot

Von Andrej Holm

Eigentlich ist es ganz einfach: Soziale Wohnversorgung setzt einen Neubau von leistbaren Wohnungen, möglichst viele Belegungsbindungen und einen effektiven Schutz von Bestandsmieter/innen voraus. Nichts davon ist im neuen Koalitionsvertrag zu finden. Dem privaten Neubau wird der rote Teppich ausgerollt, während der kommunale Wohnungsbau den sechs Wohnungsunternehmen überlassen wird, die schon in der Vergangenheit an der Erfüllung ihrer Neubaufaufgaben scheiterten.

Der neue Koalitionsvertrag war eine schwere Geburt. Die SPD und ihre Regierende Bürgermeisterin wollten eigentlich mit der FDP regieren und hatte zum Thema Wohnungspolitik nur das Neubau-Mantra zu bieten. Die trotz Stimmenzuwachs enttäuschten Grünen mussten beweisen, dass sie einen Umbau zu mehr Klimagerechtigkeit auch praktisch umsetzen können

und Die Linke wollte nach leichten Stimmverlusten vor allem zeigen, dass ihre Unterstützung für den Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne auch nach der Wahl noch gilt. In der Konsequenz verhandelten die drei alten und neuen Koalitionsparteien vor allem auf eigene Rechnung. Ein übergreifendes Konzept ist dem Koalitionsvertrag der Bekenntnisse und Formelkompromisse nicht anzumerken.

Baubekennnis ohne Substanz

Auf den ersten Blick ist in den wohnungspolitischen Abschnitten des Koalitionsvertrages vor allem die Handschrift der SPD zu erkennen. Der Wahlkampfschlager von den 200.000 Neubauwohnungen bis 2030 durchzieht den Koalitionsvertrag und die Priorisierung des Wohnungsneubaus wird allen wohnungspolitischen Überlegungen als Bekenntnis vorangestellt: „Die Koalition bekennt sich dazu, den Wohnungsneu- und Umbau in der Stadt mit höchster Priorität vorzubringen“ (Koalitionsvertrag 2021, S. 8). Zum offensichtlichen Glaubensbekenntnis

ohne reales Fundament gerät die im Koalitionsvertrag fixierte Zielzahl angesichts der Ankündigung, dass der konkrete Bedarf an zusätzlichem Wohnraum im Zuge einer Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen bis 2023 erst noch ermittelt werden soll (S. 13).

Bemerkenswert ist auch, dass im Koalitionsvertrag ganz offensichtlich zwischen den Wohnversorgungseffekten und dem Wohnungsbau selbst unterschieden wird und die Neubauziele als Selbstzweck ohne Funktion angesehen werden. So wird den neuen Stadtquartieren, deren Entwicklung vorangetrieben werden soll, für die „Schaffung von ausreichendem, bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum sowie zur Erreichung der Wohnungsbauziele“ eine hohe Bedeutung zugemessen. Dass der Wohnungsneubau gar nicht vorrangig auf die Schaffung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen ausgerichtet ist, wird auch an anderen Stellen deutlich. So verabschiedet sich der Koalitionsvertrag schon mal vorsichtig aus den bisherigen Selbstverpflichtungen des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030. In dem erst 2019 beschlossenen Planungsdokument hieß es noch:

„Der gemeinwohlorientierte Wohnungsneubau ist eine entscheidende Voraussetzung für bezahlbare Mieten. Die Hälfte des erforderlichen Neubaus soll als gemeinwohlorientierter Wohnungsbau entstehen.“

Im Koalitionsvertrag hingegen verpflichtet sich die Koalition zu dem Ziel, „den Wohnungsneubau und die dazugehörige Infrastruktur in der Stadt mit höchster Priorität voranzubringen (...). Das Ziel dabei ist, möglichst die Hälfte davon in dieser Legislatur im gemeinwohlorientierten und bezahlbaren Segment zu errichten“ (S. 12).

Während das allgemeine Neubauziel nicht verhandelbar ist und mit „höchster Priorität voranzubringen“ sei, sollen die Gemeinwohlaspekte „möglichst“ erreicht werden. Auch die eingeschobene Präzisierung „in dieser Legislatur“ verheißt nichts Gutes und kann auch als eine langfristige Abkehr von der bisherigen Gemeinwohlquote interpretiert werden.

Zwar müssen kleine semantische Verschiebungen nicht auf die Goldwaage der politischen Bewertung gelegt werden, doch auch das Programm des Koalitionsvertrages hat vor allem den privaten Wohnungsbau im Blick. Mit „Maßnahmen zur Beschleunigung der Planungs-, Genehmigungs- und Bauabläufe“ will die Koalition vor allem „Entwicklungshemmnisse beim Wohnungsbau konsequent abbauen“ (S. 13). Der zweite große Baustein zur Umsetzung der Neubauziele ist das bereits im Wahlkampf angekündigte „Bündnis für Wohnungsneubau

und bezahlbares Wohnen“ mit landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), Genossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen. Da über die Kooperationsvereinbarungen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen bereits jetzt Möglichkeiten bestehen, Zielvorgaben abzustimmen, ist der Mehrwert des angekündigten Bündnisses die Einbeziehung von genossenschaftlichen und privaten Bauherren.

Doch am freifinanzierten Wohnungsbau gab es auch in den vergangenen Jahren keinen Mangel. In den Jahren von 2017 bis 2020 wurden im Durchschnitt pro Jahr über 14.500 Wohnungen fertiggestellt. Knapp drei Viertel dieser Wohnungen waren freifinanzierte Wohnungen von privaten und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen – also Wohnungen ohne jede Sozialbindung. Im Schnitt der letzten Jahre waren das über 10.500 Wohnungen pro Jahr. Für den frei finanzierten Wohnungsbau würde in den kommenden Jahren eine Neubaulistung auf dem bisherigen Niveau ausreichen, um die Ziele der Koalition zu erreichen. Da braucht es keine zusätzlichen Anreize aus einem Wohnungsbaubündnis.

Ganz anders sieht es im Bereich der gemeinwohlorientierten Neubauten aus. Als gemeinwohlorientiert gelten in Berlin Wohnungen, die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen errichtet werden oder im Rahmen der Wohnraumförderungen bestimmte Mietpreisbindungen aufweisen. Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen lag im Durchschnitt der letzten Jahre bei knapp über 4.000 Wohnungen. Nachholbedarf im Bereich des Neubaus gibt es demnach vor allem im Bereich des geförderten und kommunalen Wohnungsbaus. Ob ein großangelegtes Bündnis mit privaten Bauunternehmen dabei helfen wird, darf bezweifelt werden. Bisher wurden gerade einmal 7% der Fördergelder von privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbauprojekten abgerufen. Die mit Abstand meisten geförderten Wohnungen wurden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen gebaut.

Kommunaler Wohnungsbau wird den LWU überlassen

Obwohl die Neubauzahlen der letzten Jahre zeigen, dass es vor allem an den kommunalen Baukapazitäten mangelt, finden sich im Koalitionsvertrag von Rot-Grün-Rot nur wenige Hinweise darauf, wie das öffentliche Bauen vorangetrieben werden kann. Der Koalitionsvertrag räumt zwar ein, dass für die „ehrgeizigen Neubauziele (...) die Neubaufähigkeit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verbessert werden“ muss (S. 15) – konkret angeregt wird jedoch nur ein Prüfungsauftrag für die Bildung einer „gemeinsamen Planungs- und

Freifinanzierter und gemeinwohlorientierter Neubau 2017 bis 2020

	2017	2018	2019	2020	pro Jahr
Fertigstellung gesamt	12.785	14.327	16.769	14.707	14.647
Freifinanziert	9.774	11.004	12.716	8.728	10.556
Gemeinwohlorientiert	3.011	3.323	4.053	5.979	4.092
davon LWU ohne Förderung	2.148	2.287	2.113	4.117	2.666
davon LWU mit Förderung	863	991	1.913	1.552	1.330
davon sonstige Bauherren mit Förderung	0	45	27	310	96

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2021: Baufertigstellungen; WVB 2021: Bericht zur Kooperationsvereinbarung SenSW 2021: Mitteilung zu Daten des IBB-Wohnungsmarktberichts



Ein effektiver Schutz vor weiter steigenden Mieten ist bisher weder auf Bundes- noch auf Landesebene in Planung. Foto: Matthias Coers

Neubaueinheit“ der LWU. Der eigentlich seit Jahren fällige Umbau der sechs privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen im Landesbesitz kann damit nicht gemeint sein. Statt klarer politischer Vorgaben werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen wieder einmal sich selbst überlassen. Die Klärung zur Zusammenarbeit bei Planung und Neubau soll „in Absprache mit den Landeswohnungsunternehmen (LWU)“ erfolgen (S. 15). Da sich die LWU bereits in der Vergangenheit den meisten Versuchen einer gemeinsamen Planung entzogen haben und bisher mit der Degewo auch nur eine einzige Wohnungsbaugesellschaft überhaupt eine eigene Planungsabteilung eingerichtet hat, sind die zu erwartenden Synergieeffekte eher begrenzt. Sechs lahrende Gäule ergeben auch zusammen kein Rennpferd. Ohne strukturelle Veränderungen der kommunalen Wohnungswirtschaft werden sich die Neubauzahlen durch öffentliche Wohnungsunternehmen nicht deutlich steigern lassen. Statt den kommunalen Wohnungsbau zur Cheffinansache zu erklären, werden ausgerechnet die landeseigenen Wohnungsunternehmen mal wieder sich selbst überlassen.

In den letzten Jahren wurden bei den Grünen und Linken umfassende Konzepte zum Umbau der landeseigenen Wohnungsunternehmen diskutiert und Vorschläge zum Aufbau von öffentlichen Baukapazitäten unterbreitet. Bis auf die Einrichtung einer Berliner Holz-Bauhütte als Pilotprojekt beim Umbau des ehemaligen Flughafens Tegel hat es keine dieser Ideen in den Koalitionsvertrag geschafft.

Erste Konturen der wohnungspolitischen Kehrtwende

Mit dem Ringtausch der Zuständigkeiten für die verschiedenen Senatsverwaltungen ist das Ressort Stadtentwicklung und Wohnen zurück an die SPD gegangen. Andreas Geisel beerbt sich damit selbst als Vor-Vorgänger und kann an die Zeit von 2014 bis 2016 anknüpfen. In diesen Jahren wurden nur 10.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt – unter der Zuständigkeit von Katrin Lompscher und Sebastian Scheel waren es immerhin 15.000 pro Jahr. Die höchste Bauleistung der landeseigenen Wohnungsunternehmen lag in der ersten Amtszeit von Andreas Geisel als Senator für Stadtentwicklung bei gerade einmal 1.250 Wohnungen im Jahr 2016 – in der letzten Legislatur (2017-2021) lag die durchschnittliche Zahl der kommunalen Neubauwohnungen bei immerhin 4.000 Fertigstellungen pro Jahr. Notwendig wären zwischen 8.000 und 10.000 Wohnungen pro Jahr.

Auch wenn Andreas Geisel, der seit 1995 in verschiedenen Funktionen des Berliner Politikbetriebes verankert ist, als Diplom-Ökonom des Nachrichtenwesens keine gesonderte Baukompetenz mitbringt, kann sich die Wohnungswirtschaft auf ihn verlassen. Als eine der ersten Amtshandlungen in neuer bzw. alter Verantwortung darf er die Mieterhöhungen für 200.000 Mieter/innen begleiten, mit denen die „Verluste“ aus dem Mietestopp des Berliner Mietendeckels aufgeholt werden sollen. Katrin Lompscher hatte sich vor fünf Jahren mit der Aussetzung von Mieterhöhungen bei den Sozialwohnungen ins Amt eingeführt.

Die Schwerpunktsetzungen im 100-Tage-Programm von Rot-Grün-Rot sind als klares Zeichen zu verstehen. Das Programm haben die Koalitionsparteien auf einer Klausurtagung Mitte Januar beschlossen. Neben der Gründung des Bündnisses für den Wohnungsbau und der Einrichtung einer Senatskommission Wohnungsneubau (beide Themen sind bei der Regierenden Bürgermeisterin angesiedelt) wird eine Änderung der Bauordnung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und ein beschleunigter Abschluss der sogenannten Grundlagenermittlung für das B-Planverfahren des umstrittenen Karstadt-Umbaus am Hermannplatz angekündigt (vgl. S. 22 in diesem Heft). Dazu kommt in den ersten 100 Tagen noch ein „Bericht zu laufenden Wohnungsbauvorhaben“ – der, wie sollte es anders sein, als „Grundlage für Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus“ dienen soll. Bei anderen Themen setzt der neue Senat eher auf Entschleunigung: Die Passage zur Einrichtung der Expertenkommission zur Enteignung großer Immobilienunternehmen wurde ohne weitere Bearbeitung aus dem Koalitionsvertrag übernommen. Die Koalition wollte sich die gute Stimmung der ersten Klausurtagung vermutlich nicht mit vertiefenden Diskussionen zur Vergesellschaftung verderben und hat das Thema aufgeschoben.

Der Koalitionsvertrag und auch das 100-Tage-Programm von Rot-Grün-Rot zeigen, dass bau- und wohnungspolitisch in den kommenden Jahren eine Rolle rückwärts zu erwarten ist. Die sozialen Fragen der Wohnversorgung – so ist zu befürchten – werden dabei wieder auf der Strecke bleiben und allenfalls als Nebeneffekt des privaten Geschäfts mit Grundstücken und Wohnungen eingepplant. ●

Der Koalitionsvertrag Berlin 2021 und das 100-Tage-Programm zum Download: berlin.de/rbmskzl/regierende-buergermeisterin/senat/koalitionsvertrag/
berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/pressemitteilung.1167780.php

„Aktivist im Parlament“

Die Linke sollte sich an die Seite der sozialen Bewegungen stellen

Interview mit Ferat Koçak

MieterEcho: Sie sind als Vertreter des Bezirksverbands Neukölln über die Landesliste der Linken erstmals ins Abgeordnetenhaus gewählt worden. Anschließend haben Sie Ihr Selbstverständnis mit den Worten „Ich bin Aktivist im Parlament“ beschrieben. Was heißt das konkret?

Ferat Koçak: Das bedeutet, dass für mich die sozialen Bewegungen und die Kämpfe auf der Straße oberste Priorität haben. Ich bin seit vielen Jahren in solchen Bewegungen aktiv, gegen Rassismus, gegen Nazis, gegen Verdrängung aus dem Kiez. Das will ich ins Parlament tragen, um diese Bewegungen zu stärken.

Sie haben nach dem Abschluss der Kapitulationsverhandlungen vehement dafür geworben, beim Mitgliederentscheid der Linken mit „Nein“ zu stimmen und in die Opposition zu gehen. Was sind denn Ihre Hauptkritikpunkte an dem Koalitionsvertrag?

Das ist vor allem das Thema Wohnen und die gesamte Stadtplanung. Die SPD übernimmt jetzt diesen Bereich, um im engen Schulterschluss mit der Immobilienwirtschaft unter der Losung „Bauen, bauen, bauen“ zu agieren. Natürlich wollen wir als Linke auch neue Wohnungen bauen, aber vor allem in kommunaler Trägerschaft. Und wir müssen Wege finden, die Mieten gering zu halten. Schließlich gab es den erfolgreichen Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer Wohnkonzerne, der jetzt umgesetzt werden muss. Doch das ist im Koalitionsvertrag nicht enthalten und mit dieser SPD auch nicht zu machen. Aber auch in Bereichen wie Antirassismus, Kriminalisierung und Repression ist dieser Koalitionsvertrag für mich keine Grundlage für eine progressive Politik. Wir sollten weniger in die Aufrüstung der Polizei, dafür aber deutlich mehr in die soziale Prävention investieren.



Foto: linksfraktion.de

Ferat Koçak ist Diplom-Volkswirt und Spezialist für Marketing und Öffentlichkeitsarbeit. Seit vielen Jahren ist er vor allem in Neukölln in antirassistischen und antifaschistischen Initiativen aktiv. Er ist Abgeordneter der Linken im Berliner Abgeordnetenhaus.

Die Mitglieder haben mit 74,9% für den Koalitionsvertrag und den Eintritt in die Regierung mit SPD und Grünen gestimmt. Welche Konsequenzen hat dieses Ergebnis für Sie?

Es haben ja nur 50% der Mitglieder abgestimmt, und von denen rund ein Viertel gegen den Vertrag und die Regierungsbeteiligung. Das zeigt, dass es eine große Verunsicherung an der Basis gibt. Jetzt müssen wir vor allem sehen, wie wir im Vertrag benannte Punkte wie die Überwindung der Wohnungslosigkeit, eine humane Migrationspolitik und mehr Partizipation durchsetzen können. Und natürlich muss der Volksentscheid umgesetzt werden.

Vor dem Mitgliederentscheid haben Sie gewarnt, dass die Linke sich von den sozialen Bewegungen der Stadt entfremden würde, wenn sie mit diesem Vertrag in die Regierung eintritt.

Natürlich ist diese Gefahr nach wie vor gegeben. Wir müssen uns als Fraktion jetzt ganz klar an die Seite der Bewegungen stellen, wenn es etwa um Räumungen und Abschiebungen oder auch um den Volksentscheid geht. Da müssen wir im Parlament Flagge zeigen und gegebenenfalls auch den Koalitionspartner kritisieren und unter Druck setzen.

Fühlen Sie sich als Mitglied einer Regierungsfraktion an die Fraktionsdisziplin gebunden?

Für mich als Linker ist es problematisch, in diesem Zusammenhang von Disziplin zu reden. Ich habe schon als Kind gelernt, dass ich mich gegen übermäßigen Druck zu Wehr setzen muss. Ich bin seit über 20 Jahren auf der Straße aktiv und zusammen mit vielen anderen für meine Anliegen eingetreten. Ich würde mich unglaublich machen, wenn ich im Parlament dann plötzlich Sachen vertrete, die dem total widersprechen. Natürlich will ich auch kein „Störfaktor“ in der Fraktion sein, sondern vor allem für meine Positionen werben. Einen Fraktionszwang gibt es nicht, wir brauchen eine politische Kultur, in der andere Meinungen auch akzeptiert werden, wenn es zu keiner Einigung kommt. Die Diversität und Vielfalt der Partei macht eigentlich den Kern der Linken aus.

Wo sind denn für Sie mögliche rote Linien?

Ich bin ja neu im Parlament und muss mich in die ganzen Prozesse erst einarbeiten, etwa auch als Sprecher für Klimapolitik. Einige Sachen würde ich aber auf keinen Fall mitmachen. Das wären zum Beispiel Entscheidungen gegen ein Vergesellschaftungsgesetz, für den Ausbau der Polizeikontrolle im öffentlichen Raum oder für die immer noch laufende S-Bahn-Ausschreibung. Da will ich dann auch in der Öffentlichkeit klarmachen, dass ich eine andere Position vertrete.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak.



Der neue Koalitionsvertrag erlaubt Extrahaushalte für Investitionen, insbesondere in Klimaschutz, Digitalisierung und Verkehrswende.
Fotos: Matthias Coers

Mit Schattenhaushalten aus der Krise?

Der rot-grün-rote Koalitionsvertrag bietet Spielräume für eine Investitionsoffensive

Von Marcel Schneider

Noch 2016 verscrieb sich die rot-rot-grüne Koalition ausweislich des damaligen Koalitionsvertrags einer vermeintlich „soliden Finanzpolitik“ durch „Investieren und Konsolidieren“. Zwar wurden keine Schulden mehr getilgt, aber die damals im Rahmen der Konsolidierungshilfevereinbarung mit dem Bund vorhandenen Verschuldungsspielräume bis 2019 von über 3 Milliarden Euro wurden nicht genutzt. Berlin war ein Musterschüler der „Schwarzen Null“. Durch die Zuführung an ein Sondervermögen hätte Berlin diese Mittel für zukünftige Investitionen sichern können. Das Land Brandenburg ist diesen Weg gegangen und hat 2019 eine Milliarde Euro kreditfinanziert einem Sondervermögen zugeführt – gegen den erbitterten Widerstand der dortigen Linksfraktion. Nun erlaubt auch der Berliner Koalitionsvertrag Investitionen über Extrahaushalte.

Der neue Koalitionsvertrag fokussiert auf die nötigen Investitionen insbesondere für Klimaschutz, Digitalisierung und Verkehrswende. Ein Heraussparen aus der Krise soll es nicht

geben. Stattdessen sollen die „rechtlichen und fiskalischen Spielräume konsequent genutzt (...) werden“. Gemeint ist damit vor allem die Kreditaufnahme von rechtlich selbstständigen Extrahaushalten des privaten oder öffentlichen Rechts (Landesunternehmen). Ebenso kann diesen Eigenkapital zugeführt werden oder an sie Darlehen vergeben werden. Möglich wurden diese Spielräume, da Berlin die grundgesetzliche Schuldenbremse verhalten umgesetzt hat. Ursprünglich plante der nach der Wahl ausgeschiedene Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD) ohne Not eine scharfe Landesschuldenbremse. Diese sollte alle Extrahaushalte einbeziehen und zudem in der Landesverfassung verankert werden. Nur der Widerstand aus den Reihen der SPD und der Linken hat das verhindert. Zusätzlich soll die Verschuldung im Rahmen der Corona-Notlage genutzt werden, die ebenso bei der Landesschuldenbremse unberücksichtigt bleibt, dafür aber getilgt werden muss.

Ausgleich coronabedingter Verluste

Der Berliner Koalitionsvertrag enthält wie der Vertrag auf Bundesebene kein Finanztableau. Stattdessen definiert er eine Vielzahl von durchaus kostspieligen Einzelmaßnahmen, die

durch Nutzung der Spielräume der Schuldenbremse gegenfinanziert werden sollen.

So wird die Tilgung der Corona-Kredite gestreckt, die im Jahr 2020 im Umfang von 7,3 Milliarden Euro aufgenommen und der Pandemie-Rücklage zugeführt wurden. Ende 2021 waren hiervon aufgrund höherer Steuereinnahmen und geringerer Pandemiekosten noch über 3,5 Milliarden verfügbar. Ursprünglich war geplant, ab 2023 in 27 Jahresraten zu tilgen. Nunmehr soll die Tilgung frühestens 2027 beginnen. Die hieraus resultierenden Minderausgaben liegen bei bis zu 270 Millionen Euro jährlich. Offen ist, was mit nicht verbrauchten Rücklagen mitteln Ende 2023 geschehen soll. Die Koalition erwägt hier eine Sondertilgung. Zugleich plant sie jedoch im Doppelhaushalt 2022/23 eine weitere Rücklagenzuführung über Notlagenkredite, um die coronabedingten Verluste der Landesunternehmen auszugleichen. Mit dieser zweckgebundenen Rücklage können die Flughafengesellschaft, die BVG oder die Messe so lange unterstützt werden, bis das Einnahmenniveau der Vorkrisenzeit erreicht ist. Die Koalition stützt damit die Landesunternehmen mit Corona-Krediten weit über das Jahr 2023 hinaus. Dies ist zweifelsohne rechtskonform, da die Zusatzausgaben im Kausalzusammenhang mit der Pandemie stehen. Auch weitere Darlehen an Landesunternehmen werden erwogen. Zugleich sollen die Unternehmen Investitionen auch über verstärkte Kreditaufnahmen schultern. Analog zum Bodenfonds, der für den Aufbau einer strategischen Grundstücksreserve bereits eine Kreditermächtigung von bis zu 250 Millionen Euro erhalten hat, soll eine neue Investitionsgesellschaft gegründet werden.

Es ist zu hoffen, dass diese in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts gegründet wird, da so die Kreditkosten signifikant gesenkt werden können. Berlin verwirklicht damit eine zentrale Forderung fortschrittlicher Ökonom/innen zur Ermöglichung von Investitionen, wie die Mitglieder des Sachverständigenrats Monika Schnitzler und Achim Truger im aktuellen Jahresbericht exemplarisch ausführen: „Eine zweite Option der Kreditfinanzierung unter der Schuldenbremse besteht in der Nutzung rechtlich selbständiger Extrahaushalte (...). Dies können [bestehende] privatrechtlich verfasste Unternehmen in öffentlichem Besitz oder Anstalten öffentlichen Rechts sein (...). Andere Vorschläge sehen die Nutzung rechtlich selbständiger Investitionsgesellschaften vor, die öffentliche Investitionen im Auftrag des öffentlichen Sektors kreditfinanzieren könnten.“ Im Koalitionsvertrag auf Bundesebene fehlt hingegen die Option der Gründung neuer Investitionsgesellschaften.

Die Möglichkeit, auf Landesebene die Steuereinnahmen zu steigern, wird erneut nicht genutzt. Der Hebesatz der Gewerbesteuer, der in Berlin mit 410% deutlich unter Potsdamer Niveau (455%) liegt, soll unverändert bleiben. Stattdessen soll der Hebesatz mit den Brandenburger Umlandgemeinden über einen Mindesthebesatz von 300% harmonisiert werden. Mit dieser unsinnigen Initiative soll wohl die nach dem Wirtschaftsaufschwung in Berlin überfällige Erhöhung vermieden werden. Auch der Grunderwerbsteuersatz soll mit Brandenburg synchronisiert und dabei sollen mögliche bundesgesetzliche Änderungen für Freibeträge bei selbstgenutztem Wohneigentum berücksichtigt werden. Offenkundig soll eine relevante Erhöhung des Steuersatzes in Berlin verhindert werden, da der Satz in Brandenburg um 0,5 Prozentpunkte höher liegt. Mit der gewünschten Förderung des Wohneigentums knüpft der neue Senat nahtlos an die Lieblingsforderung der FDP an. Bei einer Reform der Grunderwerbsteuer soll nach Wunsch der Koaliti-



Die Koalition stützt die Landesunternehmen mit Corona-Krediten über 2023 hinaus und das zweifelsohne rechtskonform.

näre eine Differenzierung nach Nutzungsart und Eigentumsart erfolgen. Dagegen ist nichts einzuwenden, wichtiger und naheliegender wäre es jedoch, den Tarif zukünftig durch die Länder progressiv auszugestalten. Wie die Ampel auf Bundesebene ist auch der Berliner Senat nicht bereit, Umverteilung von oben nach unten zu organisieren.

Kostensteigerungen nicht abgebildet

Ausgabenseitig werden neue Stellen und eine Erhöhung der konsumtiven Sachausgaben um 450 Millionen Euro jährlich versprochen. Im Kernhaushalt, also ohne Sondervermögen und Extrahaushalte, wird eine Investitionsquote von ca. 8% angestrebt. 2022 und 2023 sollen mindestens 3 Milliarden Euro investiert werden. Die in der Planung genannten, maßnahmenscharf belegten Investitionen für die Jahre 2022 bis 2025 liegen jedoch deutlich über den anvisierten Werten. Es ist daher mehr als zweifelhaft, ob die geplanten Investitionen ausreichend sind, zumal das Bauhauptgewerbe von massiven Kostensteigerungen betroffen ist. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von August 2020 bis August 2021 um 14,5%. Eine wesentliche Ursache liegt in den begrenzten Kapazitäten der Bauindustrie. Diese waren nach dem Ende des Wiedervereinigungsbooms auch aufgrund fehlender öffentlicher Investitionen strukturell heruntergefahren worden. Die Koalition verspricht zwar die „Entwicklung von Strategien im Umgang mit begrenzten Baukapazitäten etwa über eine Stärkung der Bauwirtschaft und eine Ausbildungs-offensive“, doch die bisherigen Erfahrungen mit dem Wohnungs- und Schulbau des Landes sind eher ernüchternd. Benötigt wird vielmehr eine klare und belastbare Selbstbindung des Senats gegenüber der Bauwirtschaft, die öffentlichen Investitionen kontinuierlich zu erhöhen. Dabei bietet der Koalitionsvertrag hierfür alle Voraussetzungen. Im Kernhaushalt führt die aktuelle Steuerschätzung – neben den geringeren Abflüssen aus der Pandemie-Rücklage und der späteren Tilgung des Notlagenkredits – zu einer spürbaren Entlastung des Haushalts. Gegenüber der Finanzplanung summieren sich die Steuermehreinnahmen von 2022 bis 2025 auf 5 Milliarden Euro.

Die geplante Kreditaufnahme in den Extrahaushalten kann den Kernhaushalt weiter entlasten. Ein Jahrzehnt der Investitionen im „Failed State Berlin“ wäre daher trotz Schuldenbremse und unterlassener Steuererhöhungen auf Bundesebene möglich. Auch eine Klage der Opposition gegen die vollständige Ver- ausgabung der Pandemie-Rücklage in den kommenden Jahren muss der Senat im Unterschied zum Bund und zu anderen Ländern nicht fürchten. Da die Landesschuldenbremse nicht in der Landesverfassung steht, gibt es kein Klagerecht. ●



Auch von der neuen Bundesregierung haben Mieter/innen wenig zu erwarten – außerparlamentarischer Widerstand bleibt notwendig. Foto: Peter Homann

Handschrift der FDP

Die Mietenregulierung ist im Koalitionsvertrag der Bundesregierung kein Thema

Von Rainer Balcerowiak

Die Wohnungspolitik hat nicht nur in Berlin, sondern auch beim Wahlkampf für den neuen Bundestag eine wichtige Rolle gespielt. Im Wahlkampf haben SPD, Grüne und Die Linke in ihren Programmen ein Umsteuern in der Wohnungspolitik und auch weitergehende Mietenregulierungen skizziert. Zwei dieser drei Parteien sind jetzt auch in der neuen Bundesregierung vertreten, doch der mieten- und wohnungspolitische Teil des Koalitionsvertrages trägt ziemlich deutlich die Handschrift des dritten Partners – der FDP, die stets als radikale Lobbypartei der Immobilienwirtschaft positioniert war und ist.

Besonders in Groß- und vielen Mittelstädten sowie den entsprechenden Ballungsräumen hat vor allem der Mangel an bezahlbaren Wohnungen und die weitgehend ungebremste Mietexplosion zu großen sozialen Verwerfungen geführt. Die von der alten Bundesregierung auf den Weg gebrachten, halbherzigen Regulierungen haben kaum Wirkung gezeigt, das betrifft besonders die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen. Der Wohnungsneubau im bezahlbaren Segment blieb weit hinter den Ankündigungen zurück. Zudem haben zwei höchstrichterliche Urteile zum Berliner Mietendeckel und zum kommunalen Vorkaufrecht in Milieuschutzgebieten die Eingriffsmöglichkeiten der Länder und der Kommunen weiter eingeschränkt.

Mietpreisstopp nicht in Sicht

Hatten SPD und Grüne im Wahlkampf noch eine Verschärfung der Mietpreisbremse gefordert, ist nun davon im Koalitionsvertrag keine Rede mehr. Auch ein nur zeitlich befristeter Mietstopp oder Mietendeckel in Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage ist kein Thema mehr. Vielmehr einigten sich die Koalitionäre darauf, „die geltenden Mieterschutzregelungen zu evaluieren und zu verlängern“. Als kleine Fortschritte aus Sicht von Mieter/innen können lediglich die vereinbarte Absenkung der Kappungsgrenze für Kaltmietenerhöhungen von 15 auf 11% in drei Jahren und die Verbreiterung der Bemessungsgrundlage für Mietspiegel gewertet werden. Diese sollen künftig auf Mietverträgen der letzten sieben Jahre basieren. Doch diese Trippelschritte können die erheblichen Mehrkosten, die auf viele Mieter/innen durch die Umlagen von energetischen Modernisierungen und die erhöhten Preise für CO₂-Emissionen zukommen, nicht mal ansatzweise kompensieren. Konsequenzen aus den beiden erwähnten Urteilen, die in Form von Gesetzesänderungen gezogen werden müssten, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Der an der fehlenden Länderkompetenz gescheiterte Berliner „Mietendeckel“ wird mit keinem Wort erwähnt. Derart durchgreifende Regulierungen wird es vor allem mit der FDP nicht geben, obwohl – etwa durch eine Ermächtigungsklausel für die Länder im Baugesetzbuch – durchaus verfassungskonforme Wege existieren. Und zur gerichtlichen Aushebelung des Vorkaufsrechts der Kommunen heißt es lediglich: „Wir werden prüfen, ob sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt“. Das heißt von Politsprech ins Deutsche übersetzt: Wir beerdigen die Angelegenheit.

Herzstück des wohnungspolitischen Teils des Koalitionsvertrags ist der Neubau. Die Ziele klingen zunächst einigermaßen ambitioniert. „Unser Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Dafür werden wir die finanzielle Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau fortführen und die Mittel erhöhen.“ Allerdings fehlt jegliche Unterfütterung mit konkreten Zahlen, zumal bereits die letzte Bundesregierung mit ihren vollmundigen Neubauankündigungen grandios gescheitert ist, besonders im Bereich der geförderten, bezahlbaren Wohnungen. Außerdem soll ein Teil dieser Fördermittel für die „soziale Eigenheimförderung“ verwendet werden. Wie sich die 100.000 geförderten Wohnungen zwischen Sozialwohnungen und Eigenheimen aufteilen, lässt der Koalitionsvertrag offen. In der letzten Legislaturperiode wurden Eigenheime dreimal stärker gefördert als Sozialwohnungen.

Offensichtlich ist auch, dass das alte, aus wohnungspolitischer Sicht gescheiterte Fördersystem für den sozialen Wohnungsbau nicht angetastet werden soll. „Im alten Fördersystem zu verharren bedeutet jedoch, das Problem auslaufender Bindungen auch zukünftig fortzusetzen. Eine Möglichkeit zur Änderung des Fördersystems hätte darin bestanden, die Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau nur noch gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu geben. Jedoch ist davon im Koalitionsvertrag keine Rede“, bewertet Caren Lay, Sprecherin der Linksfraktion im Bundestag für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik, die Pläne. Scheinbar ein Zugeständnis der FDP ist die vereinbarte „Prüfung“ der Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, was von der wirtschaftsliberalen Partei bislang kategorisch abgelehnt wurde. Doch auch

das ist für Lay eine Mogelpackung. „Aufhorchen lässt die Ankündigung, die ‚etablierte Wohnungswirtschaft‘ durch die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit nicht zu benachteiligen. Dabei wäre eine Bevorteilung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, etwa bei der Vergabe der Gelder des sozialen Wohnungsbaus und von Grundstücken, ein wichtiger Anreiz, damit Wohnungsunternehmen sich unter den Schirm der Gemeinnützigkeit stellen. Zudem ist weder eine Begrenzung auf die Kostenmiete noch die Höhe der Gewinndeckelung im Rahmen der Wohngemeinnützigkeit Teil des Koalitionsvertrags. Beides waren jedoch die Kernbestandteile der alten Gemeinnützigkeit. Es bleibt zu befürchten, dass die neue Wohngemeinnützigkeit eine wirkungslose Randerscheinung in der Wohnungspolitik bleiben wird“, so Lay.

Sprechblasen statt Maßnahmen

Weitere, nicht weiter spezifizierte Förderprogramme soll es „für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende“ geben. Subsumiert werden diese weitgehend substanzlosen Ankündigungen, die zudem unter dem allgemeinen „Finanzierungsvorbehalt“ stehen, in einer fulminanten Sprechblase: „Wir werden eine Bau- und Investitions-offensive starten, die die Voraussetzungen schafft schnell und günstig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, und dadurch sowohl der Bau- und Immobilienwirtschaft langfristige Planungsperspektive als auch den Mieterinnen und Mietern Sicherheit gibt. (...) Wir werden ein ‚Bündnis bezahlbarer Wohnraum‘ mit allen wichtigen Akteuren schließen. Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik (...) erzeugen“. Sehr konkret ist dagegen ein Geschenk an die Immobilienwirtschaft: Die Steuerabschreibung bei Neubauten wird von zwei auf drei Prozent pro Jahr angehoben. In der letzten Legislaturperiode hatten sich SPD und Grüne noch vehement dagegen ausgesprochen. Interessant ist auch, was alles nicht im Koalitionsvertrag steht. Das betrifft zum einen den Mieterschutz. Es sind keinerlei konkrete Einschränkungen bei Eigenbedarfskündigungen und keine Maßnahmen gegen Zwangsräumungen aufgeführt. Doch das wäre eine der Grundvoraussetzungen, um den Plan zur „Überwindung der Wohnungslosigkeit“ umsetzen zu können. Das Gewerbemietrecht, dessen Funktion als Verdrängungstreiber in Innenstädten hinlänglich bekannt ist, bleibt im Koalitionsvertrag gänzlich unerwähnt. Und als „völlig unzureichend“ bewertet Lay den Vertrag auch in Sachen Bodenpolitik: „Er enthält keinerlei Maßnahmen gegen die Bodenpreisexplosion. Spekulative Gewinne oder generelle Bodenwertzuwächse sollen nicht der Allgemeinheit zugeführt werden, sondern verbleiben in privater Hand. Auch weitere wichtige Forderungen, wie zum Beispiel einen Bodenfonds, die Erleichterung von Erbpacht oder wenigstens eine Enquetekommission zur Bodenpolitik werden im Koalitionsvertrag gänzlich außen vor gelassen.“ Zudem konnten sich die Ampelparteien nicht über eine Streichung der Spekulationsfrist bei privaten Immobilienverkäufen einigen. Hier bleibt der Verkauf nach zehn Jahren steuerfrei.

Angesichts der Regierungskonstellation war allerdings auch kaum etwas anderes zu erwarten. Im Bundestag sitzt mit den Linken nur noch eine deutlich gerupfte Oppositionspartei, die Forderungen der Mieterbewegung teilweise vertritt. Umso mehr kommt es in den kommenden Jahren auf den außerparlamentarischen Widerstand an. ●



Waterkant in Investorenhand

Was in Hamburg nicht funktioniert, soll in Berlin Vorbild werden

Von Philipp Möller

Den Wohnungsbau zur „Cheffinnensache“ machen. Diese Ankündigung wiederholte die neue Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) bereits im Wahlkampf bei nahezu jedem öffentlichen Auftritt. Noch im Januar will Giffey Vertreter/innen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften, der Genossenschaften und der privaten Wohnungswirtschaft an einen Tisch bringen und mit ihnen im ersten Quartal 2022 ein „Bündnis für Wohnungs-neubau und bezahlbares Wohnen“ schmieden. Als Vorbild für ihren Pakt mit der Wohnungswirtschaft dient Giffey das „Bündnis für das Wohnen“ in Hamburg. Doch in Hamburg sind die Mieten 2021 stärker gestiegen als in den letzten 25 Jahren, wie der neue Mietspiegel zeigt.

Laut Koalitionsvertrag ist der Zweck des neuen Berliner Bündnisses gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den zuständigen Senats- und Bezirksverwaltungen sowie Mieterverbänden den „Mieterschutz und bezahlbaren Wohnungsbau konsequent und koordiniert voranzutreiben“, um „für bezahlbare Mieten im Bestand zu sorgen, um die soziale Mischung in der Stadt zu erhalten und Verdrängung entgegenzuwirken.“ Koordiniert wird dieses Bündnis aus der Senatskanzlei, die Giffey untersteht und der damit eine zentrale Rolle bei der

Steuerung und dem Ankurbeln des Wohnungsbaus zukommt. Wie genau das Bündnis inhaltlich gefüllt wird und wer sich daran tatsächlich beteiligt, ist derzeit noch offen. Klar ist hingegen: Das Bündnis ist mit seinem Prinzip der „Kooperation statt Konfrontation“ mit den privaten Wohnungsunternehmen das Kernstück der sozialdemokratischen Neuausrichtung der Wohnungspolitik.

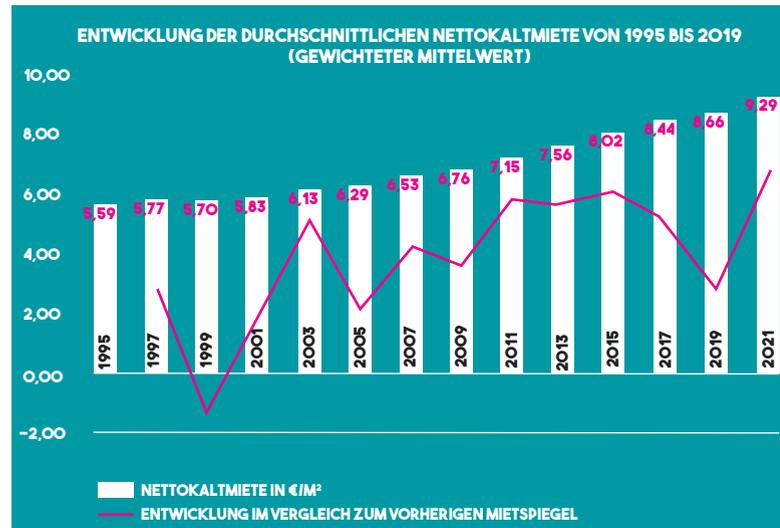
Beim „Bündnis für das Wohnen“ in Hamburg rollte der damalige Bürgermeister Olaf Scholz (SPD) nach jahrelangem Stillstand in der Wohnungspolitik unter drei CDU-geführten Regierungen und einem Wohnungsdefizit von mehr als 40.000 Wohneinheiten den privaten Investor/innen den roten Teppich aus. 2011 vereinbarten der Hamburger Senat und die fünf großen wohnungswirtschaftlichen Verbände in der Hansestadt sowie die städtische Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG, pro Jahr einen Baubeginn für mindestens 6.000 Wohnungen zu erreichen. Auf die städtische SAGA GWG entfielen dabei zunächst 1.000 Wohnungen. Für private Investor/innen wurde der sogenannte Drittmix entwickelt, wonach sie bei größeren Bauprojekten 1/3 geförderte Wohnungen errichten müssen, die sie mit 1/3 freifinanzierten Wohnungen sowie 1/3 Eigentumswohnungen querfinanzieren dürfen. 2016 wurden die Zielzahlen auf 10.000 Neubauten erhöht, wovon die SAGA GWG 2.000 Wohnungen errichten sollte. Darüber hinaus macht das Bündnis Vorgaben für die energetische Modernisierung des

Gebäudebestands, für die Baukultur sowie für die Bereitstellung von Wohnraum für Transferleistungsbezieher/innen, wohnungs- und obdachlose Menschen und Wohnungsnotfälle. In der Liegenschaftspolitik stellte der SPD-Senat das Verfahren vom Höchstpreisprinzip auf das Konzeptverfahren um. Bei der Vergabe von landeseigenen Grundstücken entscheidet dabei laut Senatsvorgaben zu 80% das eingereichte Konzept und zu 20% der angebotene Preis. Um Genehmigungsprozesse und Ausschreibungsverfahren zu beschleunigen, schloss der Senat darüber hinaus den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ mit den sieben Hamburger Bezirken.

Zwei Drittel der neuen Wohnungen nicht bezahlbar

Tatsächlich zog der Neubau seit 2011 von rund 3.700 Fertigstellungen auf mehr als 8.500 neue Wohnungen im Jahr 2015 stark an und erreichte im Jahr 2018 erstmals die Zielmarke von mehr als 10.000 fertiggestellten Wohnungen. Insgesamt entstanden zwischen 2011 und Ende 2020 fast 77.000 Wohnungen, davon mehr als 21.700 geförderte. Knapp 70% des Wohnungsbaus in Hamburg sind für Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen nicht bezahlbar. Die Vorgaben des Drittmix wurden damit nicht erfüllt. Laut der Antwort auf eine Kleine Anfrage der Hamburger Linksfraktion lag der Anteil von Sozialwohnungen mit einer Anfangsmiete von derzeit 6,80 Euro/qm zwischen 2011 und Ende 2020 bei durchschnittlich 25%. Zusammen mit den „Hamburg-Wohnungen“, die als zweites Fördermodell eine Startmiete von 8,90 Euro/qm aufweisen, stellt das geförderte Segment einen Anteil von rund 30% am Neubaugeschehen. Eigentumswohnungen machen rund 28% aus. Den Löwenanteil hatte der freifinanzierte Mietwohnungsbau mit durchschnittlich rund 45% der Fertigstellungen, wobei diese Wohnungen mit durchschnittlichen Mietpreisen von 11 bis 16 Euro/qm jenseits der Leistbarkeitsgrenzen vieler Hamburger/innen liegen. 49% der Hamburger Haushalte haben einen Anspruch auf eine Sozialwohnung. Trotz der bis zu 3.000 fertiggestellten Sozialwohnungen pro Jahr geht ihr Gesamtbestand aufgrund einer höheren Zahl an auslaufenden Bindungen kontinuierlich zurück. Der Gesamtbestand sank von rund 100.000 Sozialwohnungen im Jahr 2011 auf knapp 77.500 im Jahr 2020. Um privaten Investor/innen den geförderten Wohnungsbau möglichst schmackhaft zu machen, setzte der Hamburger Senat zwischen 2011 und 2019 zudem auf eine sehr kurze Bindungsdauer von lediglich 15 Jahren. Nicht wenige der im „Bündnis für das Wohnen“ errichteten Sozialwohnungen dürften daher bereits in den kommenden zehn Jahren aus der Bindung fallen.

Doch nicht nur der soziale Wohnungsbau geriet in der investorengetriebenen Neubaupolitik der Hansestadt unter die Räder, auch die Mietpreisentwicklung konnte nicht gedämpft werden. Der Ende Dezember veröffentlichte Mietspiegel 2021 stieg im Durchschnitt um 7,3% und damit stärker als in den vergangenen 25 Jahren. Er belegt damit das Scheitern des Hamburger Modells mit seinem sozialdemokratischen Mantra des „Bauen, Bauen, Bauen“. Der Bau von Eigentumswohnungen und der teure, freifinanzierte Wohnungsbau entlastet die stark angespannten unteren und mittleren Preissegmente des Wohnungsmarktes kaum. Mit dem Konzeptverfahren beförderte der Senat vor allem private Wohnungsunternehmen, die 2011 und 2018 in rund 80% der Fälle Zugriff auf die landeseigenen Grundstücke erhielten. Laut dem Recherchekollektiv „Correctiv“ entschied im Jahr 2017 bei etwa 1/4 der Verkäufe nicht das beste Konzept, sondern der Preis über die Grundstücksver-



Quelle: Methodenbericht zum Hamburger Mietspiegel 2019 + Hamburger Mietspiegel 2021

gabe. Neben Preisanstiegen im Neubau nannte Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD) erhöhte Modernisierungsaktivitäten als Ursache für den starken Anstieg des Mietspiegels. Damit bewies die Senatorin die Notwendigkeit einer schärferen Regulierung des Bestandes, gegen die sich der Hamburger Senat aufgrund seiner engen Kooperation mit der Wohnungswirtschaft stets gestellt hatte.

Nachjustierungen in Hamburg

Das Versagen des Hamburger Modells bei der sozialen Wohnraumversorgung dümmert mittlerweile auch dem Hamburger Senat, der bei der Fortschreibung seines Bündnisses im vergangenen Jahr vorsichtig nachjustierte. So erhöhte die Hansestadt die Sozialquote bei größeren Bauprojekten von 33% auf 35% und weitete die Bindungsdauer für neue geförderte Wohnungen auf 30 Jahre aus. In zentralen Lagen soll die Sozialquote bei bis zu 50% liegen. Schrittweise soll der geförderte Wohnungsbau von 3.000 auf 4.000 Fertigstellungen pro Jahr aufgestockt werden. Die Vergabe von Grundstücken soll zukünftig häufiger über Erbbaurechte erfolgen. Ob diese Maßnahmen Wirkung entfalten, bleibt abzuwarten. Von einer grundsätzlichen Neuausrichtung hin zu einem bedarfsgerechten Neubau kann jedoch keine Rede sein.

In Berlin dürfte die genaue Ausgestaltung des Bündnisses zu einem Streitpunkt zwischen den Koalitionären werden. Ursprünglich wollte die SPD den Pakt lediglich auf das Ankurbeln des Neubaus ausrichten. In den Koalitionsverhandlungen konnten Grüne und Linke jedoch auch Punkte wie eine „sozialverträgliche Mietengestaltung“, die Bereitstellung von Wohnraum für Wohnungslose oder Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungsverlusten auf die Agenda setzen. Soziale Zugeständnisse sollen aber nicht durch gesetzliche Regulierung, sondern durch freiwillige Selbstverpflichtungen der Unternehmen erreicht werden. Diese dürften jedoch Gegenleistungen vom Senat erwarten und versuchen über das Bündnis weitere politische Eingriffe in ihre Verwertungsmöglichkeiten oder gar die Vergesellschaftung ihrer Bestände abzuwehren. Dabei kommt ihnen gelegen, dass die SPD weder das Parlament noch zwingend andere Senatsmitglieder in das Bündnis einbeziehen muss und mit der Senatskanzlei, dem Stadtentwicklungsressort sowie sechs Baustadträt/innen über erhebliche Gestaltungsspielräume verfügt, um den privaten Investor/innen das Feld zu bereiten.



Verluste durch die die Covid-19-Pandemie, wie bei Vivantes, will die neue Koalition auffangen. Foto: Matthias Coers

Unterstützen statt privatisieren

Die Pandemie wirkt sich auch auf die Situation der Landesunternehmen aus

Von Benedict Ugarte Chacón

Das Land Berlin ist an 55 Unternehmen unmittelbar beteiligt. Dazu zählen die Investitionsbank Berlin, die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die Berliner Stadtreinigung (BSR), die Wasserbetriebe, der Klinikkonzern Vivantes oder auch die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH. Einige dieser Unternehmen leiden unter den bisherigen Folgen der Covid-19-Pandemie. Die Koalitionsvereinbarung der neuen rot-grünen Regierung ist somit auch ge-

prägt durch den künftig beabsichtigten Umgang des Landes mit verschiedenen Unternehmensbeteiligungen.

Grundsätzlich stellt sich die neue Koalition hinter die landeseigenen Unternehmen. Zum einen sollen diesen die durch die Covid-19-Pandemie hervorgerufenen Verluste oder Kapitalbedarfe ausgeglichen werden. Zum anderen heißt es in der Koalitionsvereinbarung, dass deren künftige Privatisierung ausgeschlossen werde. In der Landesverfassung soll zudem eine sogenannte Privatisierungsbremse

verankert werden. Für eine Verfassungsänderung ist allerdings eine Zweidrittelmehrheit im Parlament nötig, die Koalition benötigt für dieses Vorhaben also auch Stimmen aus der Opposition. Als weitere Absichtserklärung ist in der Koalitionsvereinbarung die Rekommunalisierung des Fernwärmenetzes sowie des Gasnetzes festgehalten. An dem von der vorherigen rot-rot-grünen Koalition im Jahr 2021 bereits rekommunalisierten Stromnetz soll die Genossenschaft BürgerEnergie Berlin beteiligt werden. Davon wird sich eine Beteiligung von Bürger/innen

an der Energiewende versprochen. Die Summe für den Rückkauf des Stromnetzes vom Vattenfall-Konzern in Höhe von rund zwei Milliarden Euro wurde über Kredite aufgebracht, die die landeseigene Berlin Energie und Netzholding GmbH aufnahm. Das Land wiederum bürgt für diese Kredite. Dieses Modell, das in ähnlicher Weise schon beim Rückkauf der Wasserbetriebe zum Tragen kam, wäre wohl auch für die weiteren Rekommunalisierungsvorhaben zu erwarten. Ob diese Art des Rückkaufs letztlich zu günstigeren Preisen für die Verbraucher/innen führen wird, bleibt abzuwarten. Denn zunächst müssen die Kredite bedient werden. Der kontinuierliche Ankauf von Grundstücken durch die Berliner Bodenfonds GmbH soll ebenfalls weiterhin durch deren Kreditaufnahme finanziert werden. Der Weg, landeseigene Unternehmen über verbürgte Kredite Investitionen tätigen zu lassen, ist eine sinnvolle Möglichkeit, mit den Restriktionen der ideologisch bedingten Schuldenbremse für öffentliche Haushalte umzugehen. Eine Privatisierung von Vivantes und Charité wird in der Koalitionsvereinbarung ebenfalls ausgeschlossen. Beide Konzerne sollen in Zukunft verstärkt kooperieren. Schon das Jahresergebnis 2020 des Vivantes-Konzerns mit einem Minus von rund 30 Millionen Euro war geprägt durch die Pandemie. Laut Beteiligungsbericht des Landes wurde eine Zuführung zur Eigenkapitalrücklage in Höhe von 39 Millionen Euro im Jahr 2020 vorgenommen. Die schwierige finanzielle Lage geht laut Medienberichten darauf zurück, dass Vivantes zwar die meisten Corona-Patient/innen in Berlin behandelte, lukrative Operationen aber in der Pandemie wegbrachen. Zusätzlich bestehe ein gewaltiger baulicher Instandhaltungsbedarf, den der Konzern nicht aus eigener Kraft stemmen könne. Vor diesem Hintergrund legte sich die Koalition in ihrer Vereinbarung darauf fest, den Konzern „wirtschaftlich und für die Gesundheitsversorgung stabil aufzustellen“.

Sorgenkind Flughafen

Der massive Rückgang an Fluggästen während der Pandemie führte bei der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH zu Verlusten in Höhe von rund 350 Millionen Euro im Jahr 2021. Im Jahr 2022 werden die Verluste wohl ebenfalls 300 Millionen Euro übersteigen. Zur Flughafengesellschaft heißt es in der Koalitionsvereinbarung, dass diese ein „ökonomisch und ökologisch nach-

haltiges Unternehmenskonzept“ benötige, um eine dauerhafte Bezuschussung durch die öffentliche Hand auszuschließen. Der Flughafen BER soll zu einem „klimaneutralen Airport“ weiterentwickelt werden, Produktion und Einsatz von Treibstoff aus erneuerbarem Strom sollen am Standort etabliert werden. Weiterhin wird versprochen: „Die Koalition wird neue Interkontinentalverbindungen ansiedeln.“ Nun verhält es sich mit der Flughafengesellschaft so, dass das Land Berlin und das Land Brandenburg zu je 37% an ihr beteiligt sind, 26% hält der Bund. Gravierende strategische Entscheidungen können also nicht durch das Land Berlin allein getroffen werden. Die Ansiedlung von Interkontinentalverbindungen dürfte überdies zum operativen Geschäft gehören, in welches die Koalition gar nicht eingreifen kann. Im Widerspruch stünde diese mit der ebenfalls in der Koalitionsvereinbarung festgehaltenen Absicht, längere Lärmpausen durchsetzen zu wollen. Und wenn im Koalitionsvertrag auch einerseits das langfristige Ziel festgehalten ist, den Flughafenbetrieb ohne öffentliche Zuschüsse erhalten zu wollen, wird andererseits im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neuausrichtung der Flughafengesellschaft festgehalten: „Etwaige kurzfristige Erlösbelastungen treten gegenüber langfristigen Effekten zurück.“ Bei der aktuellen finanziellen Situation des Unternehmens kann dies nur so interpretiert werden, dass die Koalition sehr wohl bereit ist, mögliche kurzfristige Einbußen in der einen oder anderen Weise aufzufangen. Die Koalition verständigte sich weiterhin darauf, die Messe Berlin GmbH, die ebenfalls unter den Pandemiefolgen gelitten hat, als großen öffentlichen Messe- und Kongressveranstalter zu erhalten. Die zukünftige Strategie soll die Anforderungen an die Digitalisierung sowie die nach-pandemische Entwicklung berücksichtigen. Hierzu soll das Unternehmen mit Ressourcen unterstützt werden. Künftig soll im Rahmen des Messegeschäfts auch verstärkt mit der Tempelhof Projekt GmbH kooperiert werden.

Schlummerndes Großprojekt

Die Tempelhof Projekt GmbH ist für die Entwicklung des alten Flughafengeländes zuständig. Hierzu gehört auch die Sanierung des Flughafengebäudes, das immerhin 300.000 qm Bruttogeschossfläche umfasst. Derzeit wird es u. a. von verschiedenen Unternehmen sowie der Polizei Berlin genutzt. In einem Senats-

bericht zum Gebäude vom August 2021 heißt es, dass die 2018 begonnenen Untersuchungen der Bausubstanz einen „unerwartet hohen Sanierungsbedarf am gesamten Gebäude“ offengelegt hätten. Dies betreffe u. a. das Tragwerk, den Brandschutz sowie verbaute Schadstoffe. Für den Erhalt seien einzelne Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr ausreichend. Gegenüber dem RBB bestätigte die Tempelhof Projekt GmbH, dass sich der Sanierungsbedarf bei einer Summe von bis zu zwei Milliarden Euro bewege. Das Unternehmen hat bereits ein Entwicklungskonzept mit dem Titel „Vision 2030+“ entworfen, das öffentlich zugängliche Gebäudeteile ebenso vorsieht wie Büro- und Kreativnutzungen und temporäre Veranstaltungen. Voraussetzung für eine solche Nutzung sei jedoch die ganzheitliche Sanierung des Gebäudes und seiner technischen Infrastruktur. Zu diesem Themenbereich haben sich die Koalitionspartner in ihrer Vereinbarung auf den vorsichtigen Satz geeinigt, dass die Bestandsnutzungen des Gebäudes sukzessive gesichert werden sollen. Zwischennutzungen – so sie rechtlich zulässig sind, keine erheblichen Baumaßnahmen erfordern und anderweitig finanziert werden können – sollen zugelassen werden. Allerdings „ohne einer Zielstruktur vorzugreifen“. Eine Zielstruktur wird in der Koalitionsvereinbarung aber ebenso wenig skizziert wie ein tatsächliches Sanierungsvorhaben. Es müssen sich dann wohl künftige Koalitionen überlegen, ob tatsächlich Milliarden an öffentlichen Geldern ausgegeben werden sollen, um einen alten Nazi-Monumentalbau zu sanieren. Und ob die Tempelhof Projekt GmbH in ihrer derzeitigen Aufstellung überhaupt in der Lage wäre, solch ein milliardenschweres und komplexes Großprojekt zu steuern, darf bezweifelt werden. Etwas versteckt findet sich im Koalitionsvertrag ein Satz, der als Kritik an der bisherigen parlamentarischen Kontrolle der landeseigenen Unternehmen gelesen werden kann. Diese Kontrolle findet bisher im Hauptausschuss sowie explizit in dessen Unterausschuss zu „Beteiligungsmanagement und -controlling“ statt. Der Unterausschuss tagt in der Regel nicht öffentlich, was Aussagen über die Qualität seiner Arbeit schwierig macht. Offenbar besteht jedoch Handlungsbedarf, denn laut Koalitionsvereinbarung soll „die parlamentarische Kontrolle durch den Hauptausschuss über die Bereiche Landesbeteiligungen, Extrahaushalte und Investitionen“ intensiviert werden. ●



Foto: Heike Stähler

Auf dem Weg ins Wettbewerbsdesaster?

Die Ausschreibung des Berliner S-Bahnbetriebs hat begonnen

Von Jorinde Schulz und Carl Waßmuth

Berlin hat zwei Drittel des Betriebs der S-Bahn ausgeschrieben. Außerdem sollen 1.300 neue Wagen – so viele wie es heute schon gibt – im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft an die neuen Betreiber abgegeben werden. Das acht bis elf Milliarden Euro schwere Vorhaben läuft auf eine Mischung aus Privatisierung und Zerschlagung hinaus, bei der das Berliner S-Bahn-Netz unter mehreren, miteinander konkurrierenden Unternehmen aufgeteilt wird. Im Rahmen der Ausschreibung müssen von Berlin zusätzlich teure Doppelstrukturen geschaffen werden, neue Brücken und Ausfahrten, weitere Werkstätten und Abstellgleise. Privaten

Firmen soll so in einem „echten Wettbewerb“, wie es die federführende Verkehrsministerin formuliert hat, der Einstieg ermöglicht werden.

Auf Bundesebene deutet sich die Aufspaltung der Deutschen Bahn in Netz und Betrieb an. Dabei ist es der FDP gelungen, folgenden Satz im Koalitionsvertrag zu verankern: „Die Eisenbahnverkehrsunternehmen werden markt- und gewinnorientiert im Wettbewerb weitergeführt.“ Kein Wunder, dass das Vertragswerk wegen der dominanten Handschrift der FDP schon als „Gelbe Seiten“ verspottet wird. Tatsächlich gibt es aber eine Art neuen Zeitgeist für derartige Projekte, bei dem die Grünen gerade so gelb sind wie die FDP selbst.

Waren in den Nuller Jahren Privatisierungen an sich en vogue, so ist es jetzt der sogenannte Wettbewerb, dem positive Gemeinwohleffekte zugeschrieben werden. Dabei werden die Heilsversprechen allerdings selten im Detail durchdekliniert. „Mehr Wettbewerb“ soll den Menschen als Begründung ausreichen, oft sogar nur „Wettbewerbsfähigkeit“.

Wettbewerb versus Daseinsvorsorge

Dabei ist eine genaue Auseinandersetzung mit dem Wettbewerb auf der Schiene dringend geboten. Schon in der Theorie stößt man schnell auf Widersprüche. Suggestiert wird eine mittelstandsfreundliche Aufteilung auf mehrere Bieter, die das angeblich preistreibende Monopol der Deutschen Bahn brechen sollen. Die Volumina

von mehreren Milliarden Euro kann aber der Mittelstand gar nicht aufbringen, es bewerben sich daher nur internationale Großfirmen. Auch die Auswahlmöglichkeit, die oft mit Wettbewerb verbunden wird, kommt bei der S-Bahn nicht zum Tragen: Ob man in eine Ost-West-Linie, eine Nord-Süd-Verbindung oder in die Ringbahn einsteigt, bestimmt das Fahrziel, nicht der Anbieter. Was vom Wettbewerb bleibt, ist die gegenseitige Unterbietung der Anbieter im Preis. Auch dabei ist schon von vornherein klar, dass Kosten im Wesentlichen nur beim Personal gespart werden können – Lohn-Dumping und schlechte Arbeitsbedingungen wären die Folge.

Dazu kommen absehbare Konflikte aus dem Daseinsvorsorgeauftrag im Nahverkehr und den Implikationen von Wettbewerb. Um den Verkehrsbedürfnissen gerecht zu werden, muss der Staat ausreichend Bahnen fahren lassen. Private Anbieter fahren aber nur, solange sie Gewinne machen. Akkumulieren sich eine Zeitlang Verluste – zum Beispiel weil sie in der Ausschreibung zu niedrig geboten haben – so droht die Pleite. Großbritannien ist traurig bekannt für die weitreichende Privatisierung im Bahnverkehr und deren chaotische Folgen. Um Insolvenzen während der Pandemie vorzubeugen, wurde dort der Schienenverkehr umfangreich und kostspielig wieder verstaatlicht. Auch aus Deutschland kennt man Beispiele von Bahn-Insolvenzen, die für Unruhe im Schienenverkehr sorgen. So haben aktuell drei Bundesländer mit den Konsequenzen der Pleite von Abellio zu kämpfen. Das Bahnunternehmen hatte über Ausschreibungen 52 regionale Zugverbindungen in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Sachsen-Anhalt ergattert. Aber im Juni 2021 beantragte der Konzern nach einer längeren Phase finanzieller Schwierigkeiten ein Schutzschirmverfahren. „Schutzschirme“ – bekannt aus den Finanz- und Bankenkrisen der letzten Jahrzehnte – sind eine Sonderform der Insolvenz, bei der die Geschäftsführung an Bord bleibt, um einen Sanierungsversuch zu unternehmen. Die Beschäftigten blicken in eine ungewisse Zukunft, ihre Gehälter werden mit dem Eintritt ins Schutzschirmverfahren von der Arbeitsagentur gezahlt.

Durch die sich abzeichnende Pleite des Bahnunternehmens drohte auch die Einstellung des Betriebs. Der Mutterkonzern, die niederländischen Staatsbahnen, verweigerte die finanzielle Unterstützung der maroden Tochter. Zwar lag der Verdacht



Logo: Yaak Pabst, CC 2.0 BY-NC-ND-SA

nahe, dass sich Abellio die Verkehrsverträge mit Dumpingangeboten geangelt hatte. Trotzdem mussten die Bundesländer dem Unternehmen wohl oder übel unter die Arme greifen, um massive Ausfälle zu vermeiden, und retteten den Betrieb durch Liquiditätszuschüsse.

Im weiteren Verlauf reagierten die einzelnen Bundesländer unterschiedlich auf die Misere: In Baden-Württemberg übernahm die landeseigene SWEG das insolvente Unternehmen mitsamt seiner Mitarbeiter/innen. Noch 2016 hatte Verkehrsminister Winfried Hermann (Grüne) geschwärmt, dass das Land durch eine Vergabe an Abellio in Stuttgart nun weniger als die Hälfte pro Zugkilometer zahlte – und diesen Effekt euphorisch „Wettbewerbsrendite“ getauft. Nun managt derselbe Minister den Rückkauf der Reste. Die verantwortlichen Politiker/innen in Nordrhein-Westfalen wählten einen anderen Weg. Sie entschieden sich dafür, Abellio aufzugeben und die betroffenen Bahnstrecken in einer eiligen Notvergabe neu auszuschreiben – genau das, was die Abellio-Beschäftigten befürchtet hatten. Sachsen-Anhalt sicherte durch jährliche Zuzahlungen den Weiterbetrieb einiger Strecken durch Abellio bis 2030, während andere ab 2023 neu ausgeschrieben werden.

Fazit in allen Bundesländern blieb, dass das Abenteuer Wettbewerb in Chaos, Betriebsausfällen und massiven Mehrkosten für die öffentliche Hand endete. Die Beschäftigten und die Länder wurden zum Spielball eines Unternehmens, das sich verkalkuliert hatte und über Nacht

Jorinde Schulz arbeitet mit Kultur, Politik und Texten, ist mit Kilian Jörg Autorin des Buchs »Die Clubmaschine« und Aktivistin gegen Privatisierung bei Eine »S-Bahn« für alle.

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.

aus dem deutschen Schienenverkehr zurückzog. Ähnliche Erfahrungen mussten auch mit andern Firmen wie Keolis und GoAhead gemacht werden. Die Legitimation für den Wettbewerb auf der Schiene ist deutlich angeschlagen. Und doch scheint es für die Ampelregierung das Modell für die Zukunft der DB zu sein.

Koalition uneins über Abbruch

Tatsächlich war die S-Bahn-Ausschreibung auch in Berlin bereits von Beginn an von wettbewerbstypischen Pannen, Verspätungen und Klageandrohungen geprägt. Noch während der laufenden Koalitionsverhandlungen wurde bekannt, dass die rot-grün-rote Koalition in Berlin beim Bund dafür werben will, Berlin die S-Bahn zu verkaufen, um auf Ausschreibungsprozesse zu verzichten, die „viel Stress und Ärger“ machten. Diese scheinbare Abkehr von der Wettbewerbspolitik wird allerdings durch den Koalitionsvertrag konterkariert, nach dem die Ausschreibungen abgeschlossen werden sollen. Die Koalitionsparteien kommentierten das widersprüchlich: Während die SPD davon ausging, dass die laufenden Verfahren weitergehen sollen, äußerte Die Linke, dass auch ein Abbruch der aktuellen Vergabeverfahren eine Option wäre. Die Grünen haben sich bisher nicht weiter dazu geäußert, ob ein Abbruch der aktuellen Ausschreibung für sie in Frage kommt. Dabei ist die vormalige grüne Spitzenkandidatin Bettina Jarasch die neue Verkehrsressortministerin von Berlin. Die S-Bahn-Ausschreibung fällt in ihr Ressort und bildet dort mit ihrem Milliardenvolumen das absehbar größte Projekt der nächsten fünf Jahre. Grüne Zustimmung ist nur zur Gründung eines landeseigenen Eisenbahnunternehmens bekannt, das sich an künftigen Vergaben beteiligen könnte. Einer Zerschlagung würde das allerdings nicht vorbeugen, und auch für die aktuelle Ausschreibung käme das zu spät. Denn nächstes Mal wird erst wieder in 15 respektive 30 Jahren vergeben. Der Widerstand wächst, Forderungen zum Abbruch der Ausschreibung werden lauter. Zuletzt hat die Gewerkschaft GEW Berlin die Privatisierung der Berliner S-Bahn abgelehnt und die Rücknahme der Ausschreibung gefordert. Eine einheitliche, integrierte S-Bahn solle Betrieb und Wartung unter einem Dach vereinigen, dem Gemeinwohl verpflichtet werden und auf jede Gewinnerorientierung verzichten. ●

Siehe auch: eine-s-bahn-fuer-alle.de
Kurzfilm zur S-Bahn Berlin auf klimabahn-film.de,
bundesweite Beispiele auf bahn-fuer-alle.de

Rolle rückwärts beim Mieterschutz

Reinickendorf: „Ampel“-Zählgemeinschaft aus SPD, Grünen und FDP will keine weiteren Milieuschutzgebiete

Von Felix Lederle

Erstmals seit vielen Jahren hat die CDU im Bezirksamt und in der BVV in Reinickendorf keine eigene Mehrheit mehr. Die drei Mitglieder von SPD und Grünen im Bezirksamt können die drei Mitglieder der CDU überstimmen, weil die Stimme des SPD-Bezirksbürgermeisters ab dieser Legislatur doppelt zählt und in der BVV besitzt die gebildete Zählgemeinschaft aus SPD, Grünen und FDP eine denkbar knappe Ein-Stimmen-Mehrheit. An einer Zählgemeinschaft mit breiterer Mehrheit beteiligt sich Die Linke nicht, weil Wahlkampfversprechen wie der Einsatz für Milieuschutzgebiete oder eine schrittweise Rekommunalisierung der Schulreinigung für uns auch nach Wahlen bindend sind.

Aus linker Sicht ist das Zählgemeinschaftspapier der „Ampel“, das auch im Bereich des Klimaschutzes weit hinter den wissenschaftlich ermittelten Bedarfen zurückbleibt, enttäuschend, auch wenn es in manchen Bereichen zweifellos auch Anknüpfungspunkte für progressive Politik enthält.

Positiv ist im Bereich der Stadtentwicklungspolitik zu bewerten, dass „Bebauungsplänen grundsätzlich Vorrang vor der Erteilung von planungsrechtlichen Befreiungen“ eingeräumt wird, was beispielsweise für die Entwicklung des Geländes der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik mit seinen Schutzbelangen die Abkehr von einer Bebauung nach §34 bedeutet, sodass es dort nun zu einem verbindlichen Bürgerbeteiligungsverfahren kommen wird. Zu begrüßen ist auch, dass fortgeschrieben werden soll, dass öffentliche Liegenschaften „grundsätzlich im öffentlichen Vermögen verbleiben“. Positiv ist, dass die Forderung der Linksfraktion, ein Naturschutzgebiet am Flughafensee und in der Tegeler Stadtheide einzurichten, Eingang in das Zählgemeinschaftspapier gefunden hat. Bedauerlich ist, dass das Papier keine



Nicht alles schlecht in Reinickendorf: Bebauungsplänen wird jetzt Vorrang vor planungsrechtlichen Befreiungen eingeräumt, so zum Beispiel beim Gelände der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik. Foto: Matthias Coers

klare Aussage trifft, alle Kleingartenanlagen im Bezirk zu sichern, obwohl dies in der letzten Legislatur Konsens unter allen BVV-Fraktionen war. Enttäuschend ist, dass die Bekämpfung illegaler Ferienwohnungen im Papier nicht benannt wird, obwohl Reinickendorf auf diesem Gebiet im Bezirksvergleich nachweislich besonders schlecht dasteht. Unklar ist, mit welchen Planungs- und Baukapazitäten sowie Mitteln des Bezirks die Ampel ihren „Schwerpunkt“ realisieren möchte, ein eigenes Wohnheim für Studierende und Auszubildende zu errichten und ob dies mehr als eine wohlfeile Absichtserklärung ist.

FDP hat sich durchgesetzt

Die FDP konnte in den Verhandlungen durchsetzen, dass es in der Vereinbarung heißt: „Weitere soziale Erhaltungssatzungen werden nicht festgesetzt und keine Aufstellungsbeschlüsse gefasst.“ Der Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen für Milieuschutzgebiete ist allerdings das mit Abstand schärfste Schwert der Kommunalpolitik gegen Gentrifizierung und für Mieterschutz. Auf die Nutzung dieses wichtigen politischen Steuerungsinstruments grundsätzlich zu verzichten, bedeutet einen Rückschritt in Sachen Mieterschutz in Reinickendorf. Denn in der

letzten Legislatur wurden im Ergebnis einer pragmatischen Zusammenarbeit zwischen dem CDU-Bürgermeister und den BVV-Fraktionen von CDU, SPD, Grünen und Die Linke endlich die ersten beiden Milieuschutzgebiete im Bezirk eingerichtet. In Reinickendorf gibt es folglich beim Thema Milieuschutz gemeinsame Kritik von CDU und Die Linke an der Ampel. Mieterschutz in der Mieterstadt Berlin ist angesichts der auch durch internationale Spekulation explodierenden Mietpreise eine zentrale Herausforderung, die nicht allein durch das Mantra vom „Bauen, Bauen, Bauen“ gemeistert werden kann. Die Mietpreisexplosion betrifft viele Menschen mit unterschiedlichen parteipolitischen Präferenzen bis weit in den Mittelstand, was zuletzt in dem eindrucksvollen Abstimmungsergebnis des Volksbegehrens zum Ausdruck gekommen ist. Da die Reinickendorfer Ampel das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung grundsätzlich nicht mehr verwenden möchte, wird es auch gemeinsame BVV-Initiativen von CDU und Linksfraktion für mehr Milieuschutz und damit Mieterschutz geben. ●

Felix Lederle ist Vorsitzender der Linksfraktion in der Bezirksverordnetenversammlung Reinickendorf.

„Hände weg vom Wedding“

Die Stadtteilinitiative verbindet Mietenpolitik und Arbeitskämpfe

Von Peter Nowak

Die Initiative „Hände weg vom Wedding“ (HwvW) wurde 2012 von jüngeren Menschen gegründet, die gegen die zunehmende Gentrifizierung im alten Arbeiterviertel Wedding aktiv werden wollten. Weil sie reale Probleme im Stadtteil aufgreift, wurde HwvW zum Anlaufpunkt für Wedding-Mieter/innen, die von Verdrängung betroffen sind.

„Ein großer Erfolg war der Kampf der Mieter/innen in der Koloniestraße 2-8 gegen angekündigte Mieterhöhungen von 100% für fast 500 Haushalte im Jahr 2015“, erinnert sich HwvW-Aktivist Marcel Schwartz. Durch öffentlichkeitswirksame Aktionen wurde die drohende Vertreibung von Mieter/innen mit geringen Einkommen berlinweit zum Thema und konnte verhindert werden. Seitdem hat HwvW häufig Mieter/innen beim Kampf gegen Verdrängung unterstützt, so im letzten Jahr Bewohner/innen von Häusern, die vom schwedischen Konzern Heimstaden aufgekauft wurden. In der Initiative „Mietenwahnsinn Nord“, die Teil von HwvW ist, engagiert man

sich gegen Leerstand. In einer Petition wird kritisiert, dass zahlreiche gut erhaltene Wohnhäuser in Berlin leerstehen, während gleichzeitig viele Menschen dringend eine Wohnung suchen. Initiiert wurde sie von der Initiative Mietenwahnsinn Nord. Dort haben sich Mieter/innen aus dem Wedding, Moabit und Reinickendorf zusammengeschlossen, um den Leerstand von Wohnungen zu bekämpfen. Um die Öffentlichkeit darauf aufmerksam zu machen, werden in der Umgebung Flyer verteilt oder wie vor der Osloer Straße 116 a und der Stettiner Straße 38 Kundgebungen organisiert. Doch das Ziel von HwvW ist eine längerfristige linke Stadtteilarbeit statt linker Kampagnenpolitik, die oft schnell verpuffen würde. Vier kontinuierlich arbeitende Kommissionen befassen sich in der Stadtteilgruppe mit den Themen Mieten/Wohnen, Arbeitskämpfe, Feminismus und Kampf gegen Faschismus und Rassismus. Die dort entwickelten Vorschläge wurden in einem Forderungskatalog unter dem Motto „Solidarisch leben und arbeiten statt Krisenwirtschaft“ zusammengefasst und als knapp 20-seitige Broschüre im Wedding verteilt. Dabei ist es

HwvW wichtig, nicht in linken Szeneläden sondern, auf den Plätzen des Stadtteils präsent zu sein. So werden von der Stadtteilgruppe im Sommer Filmabende auf dem Leopoldplatz organisiert, die großen Anklang finden. Dabei stellte sich heraus, dass ein Teil des Platzes im Besitz der dort ansässigen Kirche ist, die politische Veranstaltungen untersagen wollte.

Treffpunkt Kiezhhaus

Mit dem Kiezhhaus Agnes Reinhold, das nach einer Wedding-er Frühsozialistin benannt ist, hat sich HwvW selber einen Raum für linke Politik im Wedding geschaffen. Dort beraten sich Mieter/innen, deren Haus verkauft wurde ebenso wie Krankenhausbeschäftigte oder Kurierfahrer/innen, die sich gegen schlechte Arbeitsbedingungen wehren. Unter dem Motto „Ein Kiez kämpft um sein Krankenhaus“ hat sich HwvW im Spätsommer mit dem Arbeitskampf der Krankenhausbeschäftigten solidarisiert. Kürzlich hat die Initiative sich mit der „Berliner Aktion gegen Arbeitgeberunrecht“ (BAGA) zusammengeschlossen. Jedes Jahr am 30. April organisiert HwvW gemeinsam mit anderen Wedding-Initiativen eine Demonstration, auf der die jeweils aktuellen Kämpfe sichtbar werden. An der Geschichte dieser Demonstration lässt sich auch die Entwicklung der Stadtteilgruppe ablesen. 2012 startete die Demonstration noch als „antikapitalistische Walpurgisnacht“ und war subkulturell geprägt. Seitdem hat sich nicht nur der Name sondern auch der Kreis der Teilnehmenden geändert. In den letzten Jahren treffen auf der Demo Mieter/innen auf Beschäftigte im Arbeitskampf und auf junge Antifaschist/innen. Schon längst hat die Demonstration Ausstrahlung über den Stadtteil hinaus. Das gilt auch für HwvW, die im zehnten Jahr ihres Bestehens von Marcel Schwartz als „Gruppe mit einer sozialistischen Orientierung, die sich an rätekommunistischen Modellen orientiert“, klassifiziert wird. ●



Jedes Jahr am 30. April organisiert „Hände weg vom Wedding“ mit anderen Wedding-Initiativen eine gemeinsame Stadtteil-Demonstration. Foto: Matthias Coers

unverwertbar.org

„Die Werkzeuge der Herrschenden“

Das Großprojekt am Hermannplatz soll mit allen Mitteln durchgesetzt werden

Von Niloufar Tajeri

Am Hermannplatz zwischen Kreuzberg und Neukölln prallt der Traum der österreichischen Signa Holding, mit einem monumentalen Kaufhausneubau Bekanntheit, Frequenz, mehr Fläche und damit Profit zu schaffen, mit der tatsächlichen Realität vor Ort zusammen: Verdrängung, Mietenwahnsinn, Armut und soziale Ungleichheit. Der neue Senat verankerte trotz langjähriger Protests die Umsetzung des Projekts im Koalitionsvertrag. Der neue Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Andreas Geisel (SPD), möchte sogar in den ersten 100 Tagen der neuen Regierung einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan aufstellen.

Dabei lief die öffentliche Auftaktveranstaltung zur Grundlagenermittlung für die Erarbeitung eines Masterplanverfahrens im November letzten Jahres katastrophal. Das Verfahren wurde durch eine fragwürdige Absichtserklärung in Gang gesetzt, die im ersten Pandemie-Jahr zwischen dem Konzern und den Berliner Bürgermeister/innen Michael Müller (SPD), Ramona Pop (Die Grünen), und Klaus Lederer (Die Linke) unterzeichnet wurde. Darin wurde auf Druck der Signa Holding, die sechs Karstadt-Filialen in Berlin dauerhaft schließen wollte, grünes Licht für die Bauprojekte Signas u.a. am Hermannplatz gegeben, um im Gegenzug einen temporären Erhalt von drei anderen Filialen zu garantieren. Dass das keine gute Grundlage für einen Beteiligungsprozess ist, bekamen die Verantwortlichen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vor Ort zu spüren. Die damalige Staatssekretärin Wenke Christoph und die Verwaltungsmitarbeitenden wiederholten gebetsmühlenartig, dass das Verfahren „ergebnisoffen“ sei, dass das Vorhaben von Signa ein „Investitionsprojekt“ sei und „Beteiligung“ ernst genommen würde für eine „gemeinwohlorientierte“ Stadtentwicklung – und dass die Absichtserklärung

in diesem Verfahren keine Rolle spiele. Die Anwohnerschaft hätte hingegen die Möglichkeit, Wünsche, Ideen und Fragen einzubringen. Die Reaktion der fassungslosen Anwohnenden lässt sich mit einem Zitat zusammenfassen: „Ihr spielt hier ‚Wünsch‘ Dir was‘, obwohl schon ganz viel entschieden wurde.“

Erst am Ende der Veranstaltung gaben die Verantwortlichen auf Nachfrage preis, dass der Senat die Planungsbefugnis an sich gezogen und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg entrissen hatte. Im Anschluss an diese Auftaktveranstaltung fanden unter Ausschluss der Öffentlichkeit fünf „Zielgruppenwerkstätten“ innerhalb von zwei Wochen statt, die die Ziele, Themen und Erfordernisse für eine Planung am Hermannplatz definieren sollten. Auch die Online-Befragung wurde innerhalb dieser kurzen Zeit abgewickelt. Und nun möchte die neue Senatsverwaltung von Andreas Geisel alles noch schneller über die Bühne bringen: mit einem „vorhabensbezogenen Bebauungsplan“. Dieses hochproblematische Planungsinstrument ist auf die rasche

Umsetzung von Investorenwünschen ausgelegt, die eine gerechte Abwägung zwischen öffentlichem Interesse und privatwirtschaftlichen Einzelinteressen gänzlich verhindert; Verfahrensbeschleunigungsinstrumente erlauben zudem, Beteiligung weiter auszuhebeln.

Besänftigung und Ablenkung

Der Senat agiert am Hermannplatz als ideeller Gesamtkapitalist: es gilt die Interessen von Wachstum und ständiger Auf- bzw. Verwertung voranzubringen – und dabei dem eigenen Handeln, in diesem Fall sehr ungeschickt, einen demokratischen und gemeinwohlorientierten Anstrich zu geben. Eine Kritik an Beteiligungsprozessen sollte hier nicht als Kritik an Formaten und Details missverstanden werden – es geht um eine generelle Kritik der staatlichen Organisation von Raum und Ressourcen. Beteiligung ist darin lediglich ein Kommunikationsformat zur Besänftigung und Ablenkung der Betroffenen. Oder um mit Audre Lorde zu sprechen: „Die Werkzeuge der Herrschenden werden das Haus der Herrschenden niemals einreißen“.

Eine der großen Verfechterinnen des Projekts, Franziska Giffey, ist nun Regierende Bürgermeisterin, die neue Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt ist als konservative Rekonstruktions-Befürworterin bekannt und Andreas Geisel für Razzien und Schwerpunkteinsätze der Polizei in Neukölln. Ein neues Gutachten der Technischen Universität Berlin stellt zwar fest, dass die Absichtserklärung nicht bindend ist, aber Giffey, Geisel und Kahlfeldt in den politisch und strategisch wichtigen Positionen wollen die Vereinbarung sicherlich umsetzen: Der vorhabensbezogene Bebauungsplan wird schon in die Wege geleitet, der historisierende, monumentale Bau wäre die Konsequenz. Das in den ersten 100 Tagen des neuen Senats zu erledigen, wäre nach einem so konfliktreichen stadtpolitischen Konflikt ein Skandal, der dem autoritären Planungsverständnis der Berliner SPD eine neue Qualität gibt. ●



Foto: Victoria Tomaschko

Niloufar Tajeri ist Architektin, Architekturtheoretikerin und Aktivistin und lebt in Berlin. Sie lehrt und forscht zu den Themen Postwachstum, urbane Aufstände und struktureller Rassismus in der Architektur- und Planungspraxis.

Quadratisch, praktisch und gar nicht gut

Wohnen in der Europacity ist teuer aber nicht attraktiv

Von Susanne Torka

In den letzten Jahren wachsen die Gebäude der Europacity immer schneller aus dem Boden. Schon 2008 stellte der Masterplan die Weichen für diese Blockstruktur mit Hochpunkten, wie es aktuell in der Architektursprache heißt. Der Bereich am Hauptbahnhof, früher Lehrter Stadtquartier genannt, wurde vor einigen Jahren in die Europacity eingemeindet. Insgesamt soll auf 61 Hektar Fläche in etwa 3.000 Wohnungen gewohnt werden und sollen 16.500 Menschen arbeiten.

2021 wurden drei Richtfeste gefeiert, der erste Spatenstich des Hochhauskomplexes der DKB am Nordhafen zelebriert und die Werbegraffiti in der sogenannten Wasserstadt von Street-Art-Künstlern aus Jakarta und Berlin neu gestaltet. Vielleicht wichtiger für die Menschen, die dort schon längst wohnen, ist die Eröffnung von Supermärkten, Drogerieketten und wenigen kleinen Läden.

In mittlerweile neun Ausgaben des Image-Magazins der Standortgemeinschaft beweihräuchern sich Architekt/innen, Stadtplaner/innen und Bauherr/innen gemeinsam mit der Senatsverwaltung und schwärmen von schönen Promenaden und Plätzen, dem Boulevard Heidestraße, vielfältiger Architektur und einem lebendigen Stadtquartier.

Doch was ist davon zu halten? Alle Entscheidungen zur Bebauung der Europacity sind dominiert von der Vermarktung der Flächen mit möglichst viel Profit. Wohnungen entstanden fast ausschließlich im hochpreisigen und Luxussegment. Der Anteil von Sozialwohnungen liegt unter 10% und ist fast nur westlich

der Heidestraße zu finden, weil nur dieser Teil nach Einführung des kooperativen Baulandmodells geplant wurde. Aber was hätte dagegen gesprochen, dass der Senat gerade in dieser zentralen Lage für das Baurecht weitergehende Auflagen gemacht hätte? Selbst die frühere Senatsbaudirektorin Regula Lüscher und der für Städtebau zuständige Senatsmitarbeiter Manfred Kühne bedauern heute diese Entscheidungen und entschuldigen das mit fehlenden gesetzlichen Rahmenbedingungen. Heute bleibt bei Wohnraum zu mindestens 16 Euro/qm nettokalt eine echte urbane Mischung und Vielfalt auf der Strecke.

Kaum öffentliches Grün

Das betrifft auch fehlende Freiflächen und Infrastruktur. Im Bebauungsplan wurde die zukünftige Brücke über die Bahnanlagen auch damit begründet, dass der Fritz-Schloß-Park in Moabit für die neuen Bewohner/innen erreichbar sein soll, denn öffentliche Freiflächen innerhalb der Europacity werden nicht in der notwendigen Größe geschaffen. Der einzige öffentliche Kinderspielplatz entsteht an der Nordhafenbrücke, denn dort kann aus Lärmschutzgründen kein Haus gebaut werden. Trotz Grün und privaten Spielplätzen in den Innenhöfen ist die Europacity mit öffentlichen Freiflächen unterversorgt.

Die neue Promenade am Spandauer Schifffahrtskanal wird hoch gelobt. Doch sie ist am Nachmittag verschattet und könnte gerne 20 Meter breiter sein. Selbst der schon lange existierende Uferweg auf der anderen Seite des Kanals liegt jetzt im Frühling und Herbst meist im Schatten. Die Erdgeschosse der angrenzenden Häuser schotten sich vom Freiraum ab, hier fehlen öffentliche Nutzungen. Es bleibt abzuwarten, ob das Versprechen der Standortgemeinschaft, Erdgeschosse für Künstler/innen und Kreative zur Verfügung zu stellen, eingehalten wird und zu



Aus Profitgründen entstanden fast ausschließlich Wohnungen im hochpreisigen und Luxussegment mit Mieten von mindestens 16 Euro/qm nettokalt.

Foto: Matthias Coers

welchen Preisen. Hohe Mieten für Kleingewerbe führen dazu, dass kleine Läden fehlen. Es gibt kein soziales Zentrum, keinen Nachbarschaftsladen. Im sogenannten Kunstcampus stehen Fahrräder in den als Kellerersatz dienenden Atelierräumen, weil die Preise für Kunstschaffende nicht bezahlbar sind. Eine Umfrage unter Neubewohner/innen ergab den Wunsch nach einer Stadtteilbibliothek. Markus Diekow, Leiter der Unternehmenskommunikation des Haupteigentümers CA Immo, hebt entgegen der Kritik an der „seelenlosen Investorenarchitektur“ drei herausragende Bürogebäude hervor. Das sind der Cube auf dem Washingtonplatz, der Tour Total und die Firmenzentrale von 50Hertz. Doch können einzelne Glanzlichter die vielen Blöcke aus kalten Materialien, die „gebaute Leere, ohne Leben, ohne Identität, aus der Retorte“, wie der Architekt Jean-Philippe Vassal sagt, nicht aufwiegen. ●

Susanne Torka ist Mitbegründerin der Initiative „Wem gehört Moabit“ und ist unter anderem im Betroffenenrat Lehrter Straße aktiv.

KOALITIONSVERTRAG 2021

Mieter/innen fragen – wir antworten

Der Koalitionsvertrag 2021 der neuen rot-grün-roten Landesregierung

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Endlich eine neue Regierung in Berlin! Werden wir in Zukunft weniger mühselig arbeiten müssen und in der dadurch gewonnenen Freizeit gleichzeitig unsere lebensnotwendigen wie darüber hinausgehenden Bedürfnisse entspannt befriedigen können?

Nein. Das ist ja auch nicht weiter verwunderlich. Die rot-rot-grünen Parteien haben in den letzten fünf Jahren hervorragend bewiesen, dass sie einen Staat auf Landesebene, der eine Marktwirtschaft betreut und gedeihen lässt, führen können. Und das bedeutet wie immer bei dieser Sorte Ökonomie: So lange produktiv für ein Unternehmen arbeiten wie möglich – wenn man eine Arbeit hat – wobei man das daraus resultierende Einkommen nicht selbst in der Hand hat. Miete (deren Höhe man auch nur sehr begrenzt in der Hand hat) für andere Unternehmen oder private Vermieter – wenn man eine Wohnung hat – abdrücken. Mit dem Restgeld muss man

sich die daraus resultierende spärlich vorhandene Freizeit dann zurechtkalkulieren, was regelmäßig zu Lasten der eigenen Bedürfnisse geht – alles wie immer. Daran will die Regierung in Berlin jedenfalls aus meiner Sicht nichts ändern.

Das klingt trostlos, oder?

Ist es auch. Unter dem Titel „Zukunftshauptstadt Berlin. Sozial. Ökologisch. Vielfältig. Wirtschaftsstark.“ kann man das im Koalitionsvertrag nachlesen. Man sollte sich nicht davon täuschen lassen, dass „wirtschaftsstark“ ganz am Ende steht. Die anderen Attribute sind dem untergeordnet. Beispiel „Sozial“: Allein die Tatsache, dass es einen Sozialstaat braucht, sagt schon alles über den Verschleiß der Menschen in unserer Ökonomie und deren Armut. Wäre das kein systematischer Dauerbrenner, müsste sich ein Staatswesen das nicht zum Gegenstand machen. Sei es in der Wohnungsfrage oder bei der Sozialversicherung. Unsere Gesellschaft ist so eingerichtet, dass man ständig staatliche

Hilfe benötigt, weil „die Wirtschaft“ einen in schlechte Lagen versetzt. Doch Obacht! Nur, weil es beispielsweise Wohngeld oder eine Krankenversicherung gibt, ist das kein Geschenk. Wohnungsnot und Krankheit sind ein Standortnachteil – nur deswegen ist das ein Thema für die Regie-



Foto: Privat

Marek Schauer ist Rechtsanwalt und berät für die Berliner MieterGemeinschaft. Er betreibt den Podcast „Dein gutes Mietrecht“ mietrecht.tips/podcast.

rung, egal jetzt ob auf Landes- oder Bundesebene.

„Vielfältig“ sollte einen bei der Gelegenheit aufhorchen lassen. Rassismus ist auch so ein Standortnachteil – wer in Ökonomie, Bildung oder Kultur abliefern darf, wenn er oder sie es überhaupt in die Bundesrepublik geschafft hat, gerne hierbleiben und soll nicht unter den Vorurteilen deutscher Staatsangehöriger leiden.

Das sind ziemlich harte Gedanken. Jetzt aber zum Thema Mieten in Berlin: Wo kann ich da was nachlesen?

Das ist gleich Punkt 2 im Koalitionsvertrag unter der Überschrift „Stadtentwicklung, Bauen, Mieten“. Und die Reihenfolge ist Programm. Dort findet man zu Mieten erst etwas von Seite 14 bis Seite 17,5 (dann schließt der Punkt ab) und vorher kann man sich sehr lange mit dem Thema Bauen beschäftigen, wie die Bürgermeisterin es im Wahlkampf auch angekündigt hat. Für eine Mieterstadt wie Berlin und auch dafür, dass alle drei Parteien das Thema Miete im Wahlkampf noch mächtig auf die Agenda gesetzt haben, ist der Umfang dann doch recht spartanisch.

Wohnungsneubau schafft aber neuen Lebensraum, den die Zuziehenden und hier Lebenden benötigen und entspannt den Wohnungsmarkt, damit wir uns die Bestandswohnungen wieder leisten können, richtig?

Wenn man sich Neubaumieten leisten kann, sicher. Der Mietspiegel 2021 basiert auf Mieten der zurückliegenden vier Jahre ab 2017. Da sind die Nettokaltmieten schon überwiegend im zweistelligen Bereich. Das wird bei neuen Gebäuden dann ähnlich teuer.

Der Neubau ist im Übrigen von der Mietpreisbremse ausgenommen. Das bedeutet, dass Vermieter dort ordentlich zulangen, ohne dass sich Mieter/innen zur Wehr setzen können. Solche Mieten können sich nur diejenigen leisten, die auch das nötige hohe Einkommen haben und das kann sich die Mehrheit der Mieter/innen bekanntlich sehr selten zurechtstuchern.

Die Behauptung einer Ursächlichkeit zwischen Neubau und einem Fallen der Mietpreise im Wohnungsbestand hat mir noch nie eingeleuchtet. Erst einmal will jeder Vermieter die höchstmögliche Nettomiete aus seinen Mieter/innen herausquetschen. Die Notwendigkeit der Mietpreisbremse als Gesetz ist der Beweis dafür, sonst gäbe es sie nicht.

Die Logik in dem Gedanken „Neubau lässt Bestandsmieten fallen“ ist wohl folgende:

Wenn die Leute mehr Wohnungen zur Auswahl haben, dann sind sie nicht auf die Wucherpreise der Bestandsvermieter verwiesen. Umgekehrt müssten diese dann ihre Preise anpassen, damit sie ein Geschäft machen. Der Gedanke geht aber nicht auf, wenn die Neubaumieten – was ja der Fall ist – schon deutlich über den Bestandsmieten liegen. Wenn ich 15 Euro nettokalt/qm im Neubau zahle, sind 12 Euro im Bestand immer noch ein Schnäppchen. Wenn, dann macht der Gedanke nur Sinn, wenn alle Wohnungen im gleichen Preissegment liegen. Das wird jedoch nie der Fall sein, weil sich die hohen Bauinvestments sonst nicht rechnen. Das weiß übrigens auch die Regierung!

Deswegen will die Berliner Regierung bezahlbaren Wohnraum bauen und fördern?

Das ist richtig und verrückt gleichzeitig. Wenn es darum ginge, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für alle zu decken, dann würde man konsequenterweise auch die Bedingungen dafür stellen. Die Berliner Regierenden schreiben jedoch:

„Vor diesem Hintergrund hat die Koalition das erklärte Ziel, den Wohnungsneubau und die dazugehörige Infrastruktur in der Stadt mit höchster Priorität voranzubringen, um der Zielsetzung des Neubaus von 20.000 Wohnungen im Jahr zu entsprechen. Das Ziel dabei ist, möglichst die Hälfte davon in dieser Legislatur im gemeinwohlorientierten und bezahlbaren Segment zu errichten.“

Was bezahlbar bedeutet, definieren selbstverständlich auch nicht diejenigen, die Miete bezahlen müssen, aber abgesehen davon ist das doch sehr weichgespült. „Möglichst“ ist schon eine Frechheit. Und bis 10.000 Wohnungen pro Jahr, also 50.000 in der Legislatur – damit tun die Regierenden gerade so, als gäbe es in den kommenden fünf Jahren lediglich 50.000 Leute, die bezahlbaren Wohnraum benötigen.

„Bezahlbarer Wohnraum“ ist übrigens ein sehr verräterischer Begriff. Es verweist geradezu darauf, dass Wohnen dem Grunde nach erst einmal ein Geschäft für die Eigentümer der Wohnungen sein soll und die Belastung für die Mietenden in dieser Ökonomie eingepreist ist. Selbstverständlich ist Wohnen jedenfalls nicht. Und wer sich jenseits der sozialstaatlichen „Hilfen“ keine Wohnung leisten kann, der hat halt Pech und ist ohne Obdach. Zynisch ist daher der Satz in der Präambel des Koalitionsvertrags zu lesen: „Wir wollen Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit be-



Neubau lässt die Bestandsmieten nicht sinken. Um das zu erreichen, müssten Neubau- und Bestandswohnungen im gleichen Preissegment liegen, die Neubaumieten sind aber signifikant höher als die Bestandsmieten.

enden und Betroffenen eine menschenwürdige Perspektive eröffnen“ – denn Obdachlosigkeit ist unter dem Regime des Privateigentums genauso garantiert wie das Privateigentum in der Verfassung. Beendet wird die Obdachlosigkeit erst, wenn man das Geschäft mit der Wohnung los ist.

Wir leben aber nun mal im Hier und Jetzt und nicht in einer schönen Utopie! Gibt es denn realpolitische Vorschläge für die Mietenden in Berlin auf den meinetwegen 3,5 Seiten?

Die gibt es. Und sie belegen alle, in welcher Defensive sich Mieter/innen unter dem Druck des Immobiliengeschäfts befinden, aber bevor ich schon wieder anfangen zu kritisieren – schauen wir uns die für mich wesentlichen Punkte einmal an: Milieuschutzgebiete sollen ausgeweitet werden.

Der Datenaustausch (sic!) mit den Bezirken, wenn Wohnungskündigungen oder Zwangsräumungen anstehen, soll verbessert werden.



Unzählige Wahlplakate der Parteien widmeten sich – quer durch die politische Bank – dem Thema hohe Mieten, der neue Koalitionsvertrag beschäftigt sich damit auf gerade einmal 3,5 Seiten.

Die Vermieter der ehemals geförderten Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, bei denen infolge des Wegfalls der Anschlussförderung die sehr hohe Kostenmiete und damit eine weit höhere als die Mietspiegelmiete verlangt werden kann, sollen auf letztere verpflichtet werden.

Die Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsunternehmen „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ soll fortgesetzt werden. Dies beinhaltet mieterschützende Überlegungen, die tatsächlich über bundesrechtliche mieterschützende Gesetze hinausgehen, zum Beispiel beim Thema Neuvermietung, Mieterhöhungen und sozialverträgliche Mieten bei Modernisierung.

Der soziale Wohnungsbau soll ausgebaut werden, ebenso die Mietermitbestimmung – hier bleibt das Papier recht vage.

Der Wohnberechtigungsschein (WBS) soll mehr Menschen zur Verfügung stehen – was ohne Wohnungen freilich auch eher ein kleiner Scherz sein dürfte.

Auf Landesebene sollen Regelungen zum Schutz vor Eigenbedarfskündigungen erlassen werden. Wie das nach dem Hinweis des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel – Bundesrecht vor Landesrecht – gehen soll, kann ich ehrlich gesagt nicht erklären. Die Regelungen zum Eigenbedarf im § 573 BGB sind abschließend. Aber lassen wir uns da überraschen.

Konsequenterweise verfällt das Koalitionspapier wegen der Kompetenzgrenzen als Bundesland dann auch regelrecht in eine Bittstellerrolle: „Berlin wird sich im Bund weiterhin für Mieterschutz und gegen Immobilienspekulation einsetzen und – wenn nötig – dafür geeignete Bundesratsinitiativen einbringen. Die Koalition spricht sich für ein Mietemoratorium für angespannte Wohnungsmärkte, für eine

reformierte, sozial ausgewogene Modernisierungsumlage, für ein Schließen der Schutzlücken der Mietpreislösung, für eine Verbesserung der Anwendbarkeit des Wucherparagrafen, für einen Umwandlungsvorbehalt über das Jahr 2025 hinaus, für Schutz vor Eigenbedarfskündigungen (...) aus.“

Ähnliche Formulierungen finden sich bei dem Passus zum baurechtlichen Vorkaufsrecht des Landes, nachdem dieses vor dem Bundesverwaltungsgericht zuletzt gescheitert ist. Die Koalition fordert entsprechend den Bund auf, eine klarstellende Regelung zu erlassen: „Vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) zur Ausübung des Vorkaufsrechts fordert die Koalition den Bund auf, eine klarstellende, rechtssichere Regelung für das vom BVerwG eingegrenzte Vorkaufsrecht sehr schnell umzusetzen, damit Berlin seine Strategie des Ankaufs von Wohnraum durch Ausübung des Vorkaufsrechts (auch preislimitiert) in sozialen Erhaltungsgebieten fortsetzen kann, um so Erwerber*innen von Wohnhäusern zum Abschluss von Abwendungsvereinbarungen zu bewegen.“

Warum ordnen Sie das jetzt alles so negativ ein?

Wie gesagt: Es zeigt, wer das Geschäft mit der Immobilie bestimmt und wer sich stets und ständig – als hätte man sonst nichts zu tun – damit herumschlagen und sich dagegen wehren muss und das ohne staatliche Hilfe nur schwer kann.

Natürlich ist es besser, bei der Howoge zu leben als bei Heimstaden oder einem dieser elenden Berliner Privatvermieter, die sich wie die Landlords benehmen, weil die Kooperationsvereinbarung des Landes mit der Howoge diese an einen Mieterschutz bindet, der bei einem privaten

Vermieter so nicht existiert. Immerhin! Und wenn die Regierung ihren Fehler, die ehemals geförderten Wohnungen, die nun nach dem Wegfall der Förderung mit der Kostenmiete sehr teuer sind und weit über dem Mietspiegel liegen, wieder rückgängig macht und die Miethöhe begrenzt: Immerhin!

Immerhin! – Das kann man bei nahezu jedem Projekt der Regierung die Mieter/innen betreffend sagen und gleichzeitig ist es verräterisch. Man rechtfertigt so eine ohnehin schlechte Lage, permanent mit der Gegenüberstellung einer noch schlechteren Lage statt sich mal zu fragen, wer einen in diese Lage eigentlich gebracht hat.

Können Sie denn nichts Positives melden? Werden die Wohnungen der großen Vermieter nicht nach dem erfolgreichen Volksentscheid von „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ endlich vergesellschaftet?

Nein. Mal getrennt von der Frage, ob das auch aus fortschrittlicher Sicht als Mieter ein gutes Unterfangen war, ist das Koalitionspapier da sehr aufschlussreich:

„Die neue Landesregierung respektiert das Ergebnis des ‚Volksentscheides über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzesentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen‘ und wird verantwortungsvoll damit umgehen.“

Wenn jemand einem Respekt zollt, sollte man sehr genau hinhören. Nicht selten bedeutet dies Anerkennung der Interessen des Gegenübers unter gleichzeitiger Zurückweisung derselben. So auch hier.

Mit dem Abladen des Ergebnisses des Volksentscheides in eine Expertenkommission, welche kritisch prüfen soll, ob das Anliegen verfassungskonform und finanzpolitisch stemmbar ist – obwohl die Initiatoren des Volksentscheides diesen Punkt längst fundiert positiv geklärt haben – und dem Verweis auf die letztendlich finale Entscheidungskompetenz des Landes: „Auf Basis der Empfehlungen der Expertenkommission legen die zuständigen Senatsverwaltungen im Jahr 2023 gegebenenfalls Eckpunkte für ein Vergesellschaftungsgesetz vor. Danach wird der Senat eine abschließende Entscheidung darüber treffen“, ist das Thema endgültig begraben worden.

Zum Weiterlesen:
nd-aktuell.de/artikel/1158107.volksentscheide-mit-dem-grundgesetz-zur-revolution.html
 Koalitionsvertrag Berlin 2021: tagesspiegel.de/berlin/rot-gruen-rot-koalitionsvertrag-berlin-2021-als-pdf-zum-download/27845258.html

AG Neukölln
Urteil vom 21. Dezember 2021
AZ: 18 C 79/21

Betriebskosten und abweichende Wohnfläche

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
 Gudrun Zieschang

Der Nachzahlungsanspruch des Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung wird nicht fällig, solange er dem Mieter auf dessen entsprechenden Einwand nicht darlegt, weshalb die der Abrechnung zugrunde gelegte Gesamtfläche geringer ist als im Vorjahr.

Die Vermieterin einer Neuköllner Wohnung rechnete im Dezember 2020 über die Betriebskosten für das Jahr 2019 ab und verlangte vom Mieter eine Nachzahlung in Höhe von 958,31 Euro. Der Mieter verweigerte die Zahlung und wandte unter anderem ein, dass ihm die Kaltwasserkosten doppelt – sowohl in der Abrechnung der kalten Betriebskosten, als auch in der Heizkostenabrechnung – in Rechnung gestellt worden waren; außerdem bemängelte er, dass sich die angegebene Gesamtfläche hinsichtlich der kalten Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr verringert hatte. Nachdem ihm die Vermieterin wegen der verweigerten Nachzahlung mit Kündigung gedroht hatte, klagte er unter anderem auf Feststellung, dass er zur Zahlung des geforderten Betrages nicht verpflichtet ist. Das Amtsgericht gab ihm Recht: Hinsichtlich der doppelt berechneten Kaltwasserkosten war der Fehler in der Abrechnung ohnehin offenkundig, weshalb sich bereits eine Kürzung der Nachforderung auf 450,93 Euro ergab. Auch dieser Betrag war nach Auffassung

des Amtsgerichts jedoch nicht zur Zahlung fällig, da die Vermieterin dem Mieter auf dessen Verlangen die verringerte Gesamtfläche bisher nicht erläutert hatte. Der Mieter habe auch ein berechtigtes Interesse an der Feststellung, dass er die Nachzahlung (noch) nicht schuldet, da die Vermieterin ihm mit Kündigung gedroht hatte.

AG Charlottenburg
Urteil vom 9. August 2021
AZ: 234 C 27/21

Mietpreisbremse und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Eine Wohnung in der Düsseldorfer Straße in Wilmersdorf mit nur 230 Meter Entfernung zum Kurfürstendamm auf Höhe des Olivaer Platzes befindet sich in „bevorzugter Citylage“.

Die Mieterin einer Wohnung in der Düsseldorfer Straße rügte einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse. Die vertraglich vereinbarte Miete sollte 747,00 Euro nettokalt betragen, ihre Berechnung an Hand des Berliner Mietspiegels 2019 ergab jedoch eine zulässige Miete (ortsübliche Miete plus 10%) von nur 432,60 Euro. Die Vermieterin behauptete nun erstmals, die Wohnung sei erst 1966 bezugsfertig geworden, während sie der Mieterin in einem früheren Schreiben mitgeteilt hatte, dass die Wohnung zwischen 1950 und 1964 bezugsfertig geworden sei. Der Behauptung der Vermieterin folgte das Gericht nicht, da diese zu der angeblichen

Bezugsfertigkeit 1966 nichts Detailliertes vorgetragen hatte. Zudem befindet sich auf dem Typenschild des Aufzugs der Aufdruck „Baujahr 1957“. Es blieb daher bei der Einordnung in das für die Mieterin günstigere Mietspiegelfeld (Baujahr 1950 – 1964). Das Gericht gab der Klage der Mieterin entsprechend weitgehend statt. Allerdings fiel die Mietabsenkung um rund 12 Euro geringer aus als von der Mieterin gewünscht, da das Amtsgericht das positive Merkmal der „bevorzugten Citylage“ bejahte. Weil sich die Wohnung nur 230 Meter vom Kurfürstendamm entfernt, auf Höhe des Olivaer Platzes befinde, sei ihr Standort „damit von einer Nähe zu einem zentral gelegenen Teilraum der Berliner ‚City West‘ geprägt, der sich durch eine besondere Dichte an Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants sowie anderen Einrichtungen auszeichnet, die eine über die typische Infrastruktur eines Wohngebiets hinausgehende Bedeutung und Anziehungskraft (...) haben“.

AG Neukölln
Urteil vom 7. September 2021
AZ: 10 C 105/20

Mieterhöhung und Spanneneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2019

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
 Hans-Christoph Friedmann

Entfernen Mieter in Abstimmung mit der Vermieterin die mitvermietete alte Einbauküche und ersetzen diese durch eine eigene, für deren Instandhaltung die Vermieterin absprachegemäß nicht mehr zuständig ist, so ist diese Ausstattung der Vermieterin nicht mehr zuzurechnen und dementsprechend bei der Berechnung der ortsüblichen Miete nicht zu berücksichtigen.

Die Vermieterin einer Neuköllner Wohnung verlangte von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 29,65 Euro ab dem 1. April 2020. Sie war sich mit den Mietern lediglich über die Bewertung der Merkmalgruppe 2 (Küche) der Orientierungshilfe uneinig. Die Vermieterin war der Auffassung, dass die Merkmalgruppe positiv zu bewerten sei, da die Küche der Wohnung bei Anmietung mit einer vollständigen Einbauküche versehen war. Allerdings hatten die Mieter diese – schon sehr alte – Einbauküche 2019 mit Zustimmung der Vermieterin vollständig entsorgt und auf eigene Kosten eine neue Einbauküche installiert. Die Vermieterin hatte hierzu mit einem Schrei-



230 Meter Entfernung einer Wohnung zum Kurfürstendamm rechtfertigen das wohnwerterhöhende Merkmal der bevorzugten City-Lage. Bilder: nmp

ben vom 24. Juni 2019 noch ausdrücklich klargestellt, dass die neue Einbauküche nebst Herd und Spüle von den Mietern selbst instand zu halten und bei Auszug zu entfernen sei. Dementsprechend kamen die Mieter zu einer negativen Bewertung der Ausstattung der Küche, da diese nun ohne Herd und ohne Spüle vermietet sei. Das Amtsgericht Neukölln gab ihnen Recht und wies die Zustimmungsklage der Vermieterin ab. Ausstattungsmerkmale, die vom Mieter geschaffen wurden, seien „nur zu berücksichtigen, wenn der Vermieter die Kosten hierfür erstattet hat oder die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung beim Vermieter verbleibe“. Dass bei Vermietung noch eine Einbauküche mit Herd und Spüle vorhanden gewesen ist, half der Vermieterin nicht. Maßgeblich sei allein „die Ausstattung der Wohnung, die vom Vermieter gestellt und auf dessen Kosten instandgesetzt und -gehalten wird“.

Anmerkung: Häufig ersetzen Mieter/innen nach Einzug schlechte Küchenausstattungen (Herd, Spüle oder gesamte Einbauküche) durch ihre eigene. Grundsätzlich gelten dann die entfernten Gegenstände auch weiterhin als mitvermietet und der Vermieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses sogar verlangen, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. Deswegen sollte unbedingt – wie von den Mietern hier – die (schriftliche) Erlaubnis des Vermieters zur vollständigen Entfernung der Ausstattung eingeholt werden.

AG Mitte
Urteil vom 24. September 2021
AZ: 124 C 399/20

Einbehaltung der Kautions wegen Betriebskostennachforderungen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Eine (teilweise) Einbehaltung der Kautions nach Ende des Mietverhältnisses wegen möglicher offener Betriebskostennachforderungen ist dann nicht zulässig, wenn dem Mieter innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist keine formell wirksame Abrechnung zugegangen ist.

Eine Mieterin beehrte nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung von den Vermietern die Rückzahlung der bei Vertragsbeginn gezahlten Kautions. Die Vermieter beriefen sich zunächst auf ihr Zurückbehaltungsrecht wegen der noch ausstehenden Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019. Ende

2020 übersandten sie sodann der Mieterin eine Abrechnung, die eine Nachzahlung auswies, welche sie mit der Kautions verrechneten. Die Mieterin klagte daraufhin auf Rückzahlung der Kautions, da sie die Abrechnung für unwirksam hielt. Diese enthielt bei der Position „Wasserkosten“ keine Angabe zu den Gesamtkosten im Haus. Das Amtsgericht teilte die Auffassung der Mieterin und verurteilte die Vermieter zur Rückzahlung der vollen Kautions. Die erteilte Abrechnung sei formell unwirksam, da sie die Mindestanforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht erfülle. Zu diesen gehöre eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Da die Gesamtkosten für Kaltwasser nicht angegeben waren, erfülle die Abrechnung diese formellen Anforderungen nicht. Die im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens von den Vermietern dazu am 2. März 2021 nachgereichten Unterlagen waren nach zutreffender Auffassung des Amtsgerichts nicht mehr zu berücksichtigen, da sie bei der Mieterin nach Ablauf der gesetzlichen Abrechnungsfrist (am 31. Dezember 2020) eingegangen waren.



Geht Mieter/innen nach Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist für die Betriebskosten keine Abrechnung zu, hat der Vermieter nicht das Recht zur weiteren – auch nicht teilweisen – Rückbehaltung der Kautions.



Die maximale Toleranzgrenze bei Abweichungen von gelieferter Wärmemenge zu gemessener Wärmemenge liegt bei 20%.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 12. Juli 2021
AZ: 20 C 328/19

Heizkosten: Abweichung von gemessenem Verbrauch/ Unterlassene Hausreinigung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

1. Die Toleranzgrenze für eine Abweichung von gelieferter Wärmemenge zu gemessener Wärmemenge liegt bei maximal 20%.
2. Kosten für die Wartung von Wärmemessgeräten bereits im Jahr nach deren Einbau sind unwirtschaftlich und können daher nicht umgelegt werden.
3. Angefallene und bezahlte Kosten für Hausreinigung können umgelegt werden; bei mangelhafter oder unterbliebener Reinigung steht dem Mieter allenfalls ein Minderungsrecht für die betroffenen Zeiträume zu.

Mieter und Vermieter einer Wohnung in Friedrichshain stritten um die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2016. In diesem Jahr hatten umfangreiche Bauarbeiten in acht Wohnungen des Hauses stattgefunden. Da sich aus der Heizkostenabrechnung ergab, dass die gelieferte und auf die Mieter umgelegte

Wärmemenge um 45,1% über der Summe der in den Wohnungen gemessenen Wärmemenge gelegen haben sollte, drängte sich den Mietern der Verdacht auf, dass ihnen die Beheizung der leerstehenden Wohnungen, insbesondere der Aufwand für das Aufheizen des dort eingebrachten Estrichs, das Trocknen des Putzes und des Mauerwerks etc. in Rechnung gestellt wurde. Zudem bemängelten sie die fehlende Vorabfassung des Verbrauchs des im Haus ansässigen Gewerbes (ein Ladengeschäft und eine Pizzeria). Da die Verbrauchsabrechnung deswegen und wegen des nicht erfassten Verbrauchs in den Leerwohnungen nicht auf einem ordnungsgemäß erfassten Verbrauch beruhe, beehrten sie außerdem eine Kürzung der auf sie entfallenden Heizkosten um 15% (§ 12 HeizkostenV). Das Amtsgericht folgte der Auffassung der Mieter. Zwar seien sogenannte „Leistungsverluste“ auf welche sich der Vermieter berief, zu akzeptieren, weshalb eine Abweichung der gelieferten zu der erfassten Wärmemenge im Regelfall nicht vollständig zu vermeiden sei. Nach Auffassung des Gerichts liegt die Grenze des tolerablen Leistungsverlusts aber allenfalls bei 20%. Das Gericht folgte hinsichtlich der hier sehr viel höheren Abweichung der plausiblen Darlegung der Mieter, dass es sich nicht um „Wärmeverluste“ handele, sondern um den Verbrauch in den Wohnungen, die umgebaut wurden. Dies war nach Auffassung des Gerichts sowohl bei der Gesamtheizfläche, als auch bei einer erforderlichen Schätzung des nicht erfassten Verbrauchs in diesen Wohnungen zu berücksichtigen. Auch hielt das Gericht ebenso wie die Mieter die (gleiche) Verteilung der Kosten auf Wohnungen und Gewerbe hier nicht für ordnungsgemäß, da der Verbrauch in einer Pizzeria und in einem Ladengeschäft nicht mit dem Verbrauch in Wohnungen vergleichbar sei – bei Letzterem gäbe es durch den Zugang von Kunden erheblich höhere Wärmeverluste als in normalen Wohnungen. Da also eine ordnungsgemäße verbrauchsabhängige Abrechnung wegen der unterbliebenen Messungen in den leerstehenden Wohnungen nicht möglich war, hielt das Gericht auch den von den Mietern geltend gemachten Abzug von 15% nach § 12 der Heizkostenverordnung für angemessen. Auch die in der Abrechnung aufgeführten Kosten für die „Wartung“ der erst 2015 eingebauten Messgeräte hielt das Gericht für nicht umlagefähig. Eine Wartung so kurze Zeit nach Einbau derartiger Geräte sei „unwirtschaftlich“.

Soweit die Mieter eine Kürzung der Betriebskosten wegen der mangelhaften Hausreinigung während der Bauarbeiten beehrten, hatten sie allerdings keinen Erfolg: Das Amtsgericht stellte klar, dass tatsächlich angefallene und bezahlte Betriebskosten für die Hausreinigung auch

umgelegt werden können. Bei mangelhafter Reinigung bleibe dem Mieter allenfalls ein Recht zur Mietminderung für die betroffenen Zeiträume.

AG Charlottenburg
Urteil vom 27. Juli 2021
AZ: 224 C 84/21

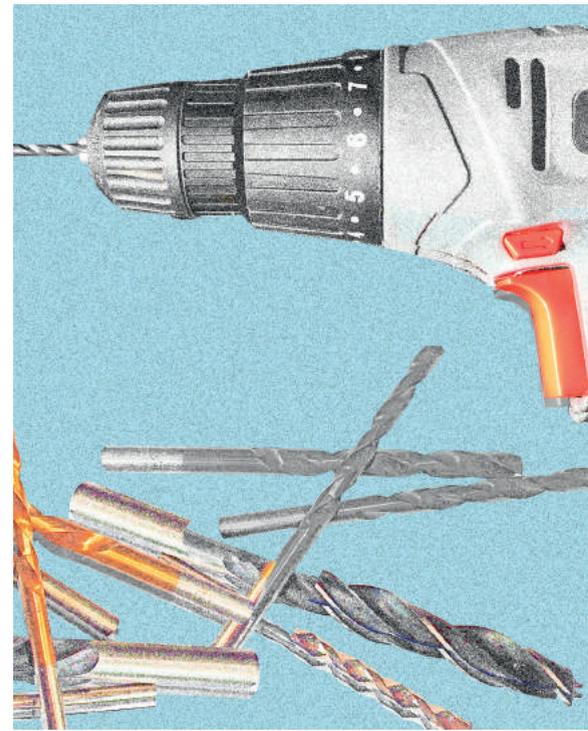
Unwirksame Klausel zu Schönheitsreparaturen

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

- 1. Eine Formulklausel, wonach der Mieter neben den Anstrichen von Decken und Wänden u. a. auch „sämtliche anderen Anstriche innerhalb der gemieteten Räume einschließlich derjenigen an Einbaumöbeln“ vorzunehmen hat, ist gemäß § 307 BGB unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Das Anbringen von Bohrlöchern in normalem Umfang gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung.**
- 2. Wird bei einem Feuerwehreinsatz die Wohnung zerstört, muss der Mieter die Kosten der Schadensbeseitigung nicht tragen, wenn er diesen Einsatz nicht schuldhaft herbeigeführt hat.**
- 3. Bittet der Mieter einer Wohnung in Berlin um Einsicht in die Belege für eine Betriebskostenabrechnung und reagiert die Hausverwaltung hierauf nicht, steht dem Mieter dann ein Zurückbehaltungsrecht an der Nachforderung zu, wenn die Hausverwaltung in der Abrechnung als Anschrift eine Adresse in Kiel angibt.**

In einem Mietvertrag für eine Wohnung in der Otto-Suhr-Allee in Charlottenburg hieß es in § 16 unter anderem: „Der Mieter verpflichtet sich, Schönheitsreparaturen (...) auszuführen. Schönheitsreparaturen (...) umfassen das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster und der Außentüren, das Streichen der Innentüren, Heizkörper, Versorgungsleitungen, sämtliche andere Anstriche innerhalb der gemieteten Räume einschließlich derjenigen an Einbaumöbeln (...).“

Nach Beendigung des Mietverhältnisses konfrontierte die Vermieterin die Mieterin mit einer Vielzahl von Forderungen wegen unterlassener Schönheitsreparaturen sowie wegen angeblich von der Mieterin zu vertretender Beschädigungen der Mietwohnung. Unter anderem bemängelte sie Bohrlöcher in Decken und Wänden, Risse in den Wänden und eine bei einem Feuerwehreinsatz stark beschädigte Wohnungseingangstür. Der Einsatz war durch einen Nachbarn ausgelöst worden,



Zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehört auch das Anbringen von Bohrlöchern in normalem Umfang. Mieter/innen sind nicht verpflichtet, diese nach Auszug zu beseitigen.

welcher gemeint hatte, einen Streit in der Wohnung zu hören. Tatsächlich befand sich allein der Vater der Mieterin in der Wohnung – schlafend vor dem Fernseher –, als die von der Polizei gerufene Feuerwehr die Tür gewaltsam geöffnet hatte. Außerdem forderte die Vermieterin eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018. Allerdings hatte die Mieterin bezüglich dieser Abrechnung vergeblich um Belegeinsicht gebeten. Die Hausverwaltung hatte in ihrer Abrechnung als Anschrift nur eine Adresse in Kiel angegeben.

Die Klage der Vermieterin hatte in allen diesen Punkten keinen Erfolg. Das Amtsgericht Charlottenburg hielt bereits die vertragliche Vereinbarung zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieterin für unwirksam. Dass die Mieterin nach der Formulklausel neben den üblichen Renovierungsarbeiten auch noch alle anderen Anstriche, insbesondere an Einbaumöbeln, durchführen sollte, stelle „eine zu weitgehende Überwälzung von Instandhaltungsarbeiten auf den Mieter dar“. Die Klausel benachteilige daher die Mieterin unangemessen und sei folglich gemäß § 307 BGB unwirksam. Die Mieterin sei auch nicht zur Beseitigung einiger Bohrlöcher in Decken und Wänden verpflichtet gewesen. Deren Anbringen „in normalem Umfang“ gehöre nämlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung. Hinsichtlich der bemängelten Risse in den Wänden war für das Gericht nicht ersichtlich, wie diese auf den Ge-

brauch der Wohnung durch die Mieterin zurückzuführen sein sollten.

Auch hinsichtlich der beschädigten Wohnungstür stand der Vermieterin nach Auffassung des Gerichts kein Schadensersatz zu. Weder eine schuldhafte Pflichtverletzung der Mieterin, noch ihres Vaters sei erkennbar; eine solche wäre jedoch Voraussetzung für den von der Vermieterin geltend gemachten Schadensersatzanspruch.

Hinsichtlich der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für 2018 hatte die Klage der Vermieterin ebenfalls keinen Erfolg. Zwar müsse ein Mieter, wenn auf seine Bitte um Belegeinsicht keine Reaktion erfolge, normalerweise zu den üblichen Geschäftszeiten die Hausverwaltung aufsuchen und vor Ort die Belegeinsicht fordern. Dies gelte aber nicht, wenn die einzige bekannt gegebene Adresse der Hausverwaltung in einer anderen Stadt liege. Der Mieterin habe daher bezüglich der Nachforderung ein Zurückbehaltungsrecht zugestanden.

Erfolg hatte die Vermieterin jedoch bezüglich der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für 2019; die Mieterin hatte versäumt, auch für diese Abrechnung um Belegeinsicht zu bitten.

BGH
Urteil vom 10. November 2021
AZ: VIII ZR 107/20

Gartenpflegekosten als Betriebskosten

Die Kosten der Fällung eines – wie hier – morschen, nicht mehr standsicheren Baums sind grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV.

Der Bundesgerichtshof hat in diesem Urteil erstmals über die Frage entschieden, ob zu den Gartenpflegekosten auch die Kosten der Fällung eines morschen und nicht mehr standsicheren Baumes zählen. In der Instanzrechtsprechung wurde diese Frage bisher unterschiedlich beurteilt. Teilweise wurden solche Kosten generell als nicht umlagefähig angesehen, da es sich nicht um „laufende Kosten“ handele (so zum Beispiel auch das Landgericht Berlin in einem Urteil vom 13. April 2018). Zum Teil wurde auch die Auffassung vertreten, dass der Vermieter mit der Fällung eines solchen Baumes lediglich seine Verkehrssicherungspflicht erfülle bzw. einen Mangel der Mietsache behebe und daher die Kosten nicht umlegen könne.

Dem widersprach nun der Bundesgerichtshof und sah sich zu einigen Klarstellungen hinsichtlich der Position „Gartenpflege“ veranlasst. Er verwies zunächst



Lässt ein Vermieter einen nicht mehr standsicheren Baum fällen, kann er die Kosten der Fällung über die Betriebskosten umlegen.

auf den Wortlaut von § 2 Nr. 10 BetrKV. Dort heißt es unter anderem: „Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen (...)“.

Zwar seien Baumfällarbeiten nicht ausdrücklich aufgeführt, der Begriff des „Gehölzes“ umfasse jedoch neben Hecken, Gebüsch etc. auch einzelne Bäume. Eine Beschränkung auf Gehölze einer bestimmten Größe oder Art ergäbe sich aus dem Wortlaut der Betriebskostenverordnung nicht. Auch der Umstand, dass lediglich die „Erneuerung“ von Pflanzen und Gehölzen und nicht deren Entfernung erwähnt werde, stehe einer Umlagefähigkeit von bloßen Beseitigungskosten nicht entgegen. Nach Auffassung des BGH falle das Entfernen von Pflanzen und Gehölzen bereits unter den (Ober-)Begriff der „Gartenpflege“. Dazu zählten nämlich „sämtliche Maßnahmen, die objektiv dem Erhalt der Gartenanlage als solche infolge eines Pflegebedarfs dienen. Dies erfordert nicht nur Arbeiten, die dem Erhalt einzelner Pflanzen und Gehölze dienen, sondern auch deren Entfernung, wenn sie krank, abgestorben oder (...) morsch und nicht mehr standsicher sind. Denn solche Umstände beeinträchtigen die Gartenanlage als Ganzes.“ Zum anderen setze eine „Erneuerung“ von Gehölzen regelmäßig deren vorherige Entfernung voraus, weshalb eine ausdrückliche Nennung der „Entfernung“ in der Betriebskostenverordnung nicht erforderlich sei.

Der Bundesgerichtshof widersprach der zum Teil in der Rechtsprechung vertretenen Auffassung, dass es sich bei den Kosten der Fällung eines morschen Baumes um Instandhaltungskosten handele, weil hiermit stets ein Mangel beseitigt würde und führt dazu aus: Die bloße Tatsache, dass ein Baum morsch oder eine Pflanze abgestorben ist, erfüllt grundsätzlich in Anbetracht des Umstandes, dass ein Garten aus einer Vielzahl von Pflanzen besteht und eine konkrete Zusammen-

setzung an Pflanzen regelmäßig nicht geschuldet ist, nicht aus sich heraus die Tatbestandsvoraussetzungen eines Mangels.

Hieran ändere sich auch nichts dadurch, dass der Vermieter durch die Fällung zugleich seiner Verkehrssicherungspflicht genügt. Denn die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten ist als rein haftungsrechtlicher Gesichtspunkt kein maßgebendes Kriterium zur Abgrenzung zwischen Instandhaltungs- und Betriebskosten; vielmehr können auch Kosten für Maßnahmen, die zudem der Wahrnehmung einer Verkehrssicherungspflicht des Vermieters dienen, als Betriebskosten umlagefähig sein. Der Einordnung als Betriebskosten stehe auch nicht entgegen, dass Baumfällkosten nicht „laufend“ anfallen würden. Für die Annahme laufender Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sei es nicht erforderlich, dass diese jährlich oder in festgelegten Abständen entstehen. Da es sich bei Bäumen um Lebewesen handle, liege es in der Natur der Sache, dass sich ihre Lebensdauer nicht stets sicher vorhersagen lässt. Die Vorschrift zur Gartenpflege in der Betriebskostenverordnung unterscheidet aber nicht zwischen kurzlebigen und langlebigen Gehölzen. Damit seien der Entstehung von Kosten der Gartenpflege längere, nicht sicher vorherbestimmbare Zeitintervalle immanent. Das Betriebskostenrecht gewährleiste auch „nicht pauschal den Schutz des Mieters vor im Einzelfall angefallenen hohen Kosten“ (im entschiedenen Fall betrug der von der Mieterin zu tragende Anteil an den Kosten der Baumfällung 415,29 Euro!). Ob und unter welchen Umständen ein Vermieter gehalten wäre, besonders hohe Kosten bei einzelnen Betriebskostenpositionen nicht in vollem Umfang in das Abrechnungsjahr einzubeziehen, sondern über mehrere Jahre verteilt umzulegen, ließ der Bundesgerichtshof offen. Im entschiedenen Fall hielt er die vollständige Umlage jedenfalls für zulässig.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Aber auch in dieser besonderen Situation sind wir bemüht, Sie bei der Durchsetzung Ihrer Rechte zu unterstützen. Rufen Sie uns in unaufschiebbaren Fällen an, um Wege und Möglichkeiten der Unterstützung mit uns abzustimmen.

CORONA-KRISE EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

Liebe Mitglieder,
angesichts der Pandemieentwicklung mit Zunahme des Infektions- und Erkrankungsrisikos sehen auch wir uns in der Verantwortung, die bisher getroffenen Schutzmaßnahmen auf Basis der Regelungen in Bund und Ländern dem neuen Infektionsschutzgeschehen anzupassen. Ziel der Maßnahmen ist es, die Ausbreitung des Coronavirus einzudämmen. Zwangsläufig ergeben sich daraus auch für die nächste Zeit vorübergehende Einschränkungen in unserem Service- und Beratungsangebot.

Daher finden in unseren Beratungsstellen derzeit noch keine regulären Beratungen statt.

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

Bitte halten Sie sich bei Terminberatungen strikt an die Zutritts- und die Hygieneregeln und beachten Sie auch die organisatorischen Hinweise zur Beratung.

Diese finden Sie im Internet unter <https://www.bmgev.de> direkt auf der Startseite der BMG e.V. Verfügen Sie über keinen Internetzugang, können Sie diese in der Zentrale anfordern.

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. Wird Ihnen eine Terminberatung empfohlen, vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle (030 - 2168001) telefonisch einen Termin.

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 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
Wilhelminenhofstraße 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
Stadtteilcafé 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 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☎ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- **Dienstag** 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
Klingeltableau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

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

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Turmstraße 71
AWO Freizeitsstätte 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
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
☎ M4, M13, M12 ☎ 255

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

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

Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.