



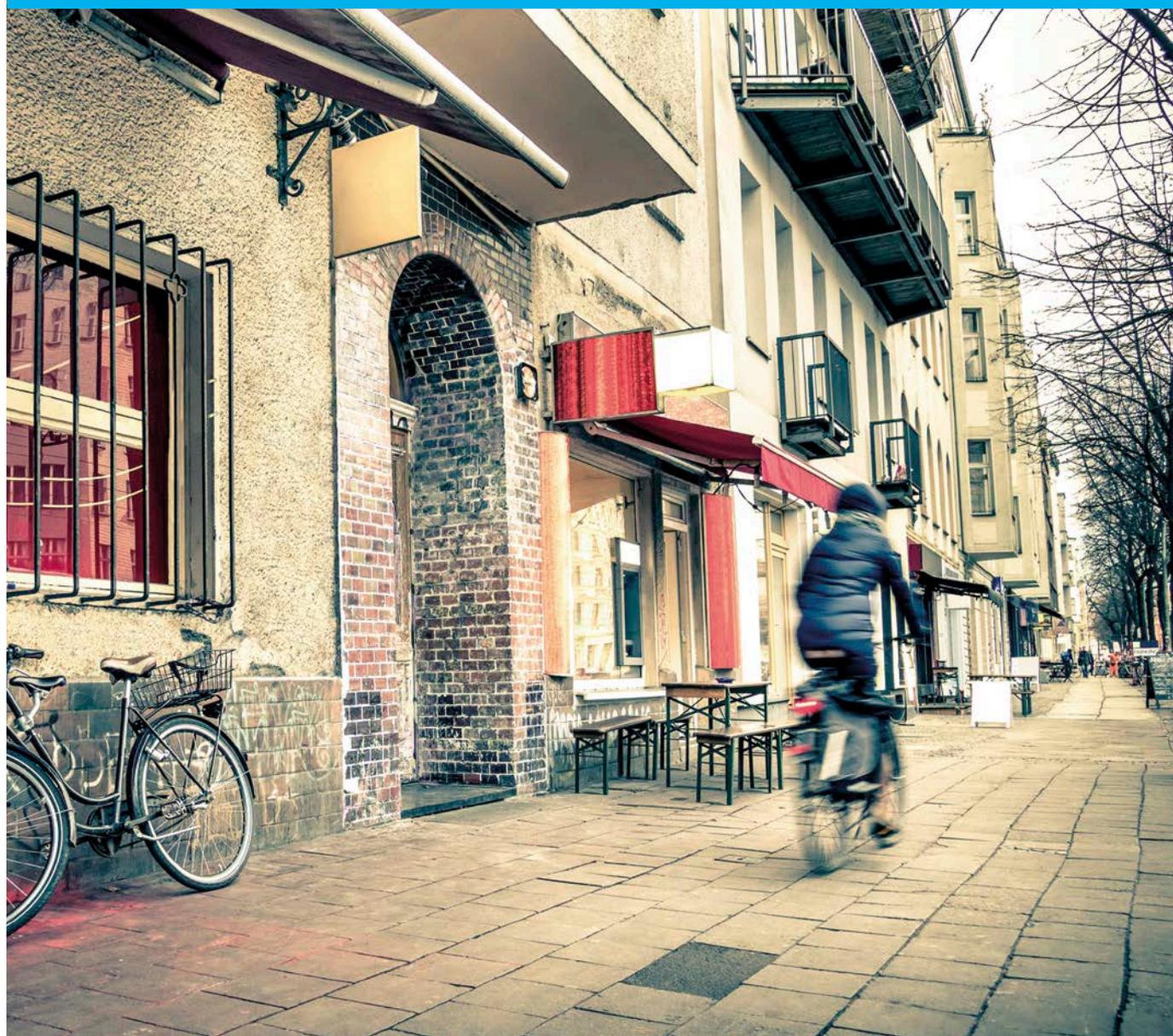
Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin

Informationen und Standpunkte

zur Situation privater Eigentümer 2021



Inhalt

| | |
|---|----|
| Der Verlust der Werte | 03 |
| Der wahre „Mietenwahnsinn“: Eigentum in Gefahr | 04 |
| Wird Berlin immer kleiner? | 08 |
| Der Mietendeckel enteignet | 10 |
| Hören Sie umgehend damit auf! | 12 |
| Warum die Politik das Vermieten fördern sollte | 16 |
| Neues WEG : Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser | 20 |
| Auch in der Pandemie im Dienst der Mitglieder | 21 |
| Immer noch eine Schippe drauf | 22 |
| Plakataktion Mietendeckel | 24 |
| Digitale Angebote | 25 |
| Partner | 26 |
| Kontakte | 27 |

Impressum

Herausgeber: Haus & Grund Berlin
 Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
 Geschäftsstelle · Potsdamer Straße 143 · 10783 Berlin
 Telefon: (030) 216 34 36 · Fax: (030) 216 98 23 · E-Mail: info@haus-und-grund-berlin.de
www.haus-und-grund-berlin.de

Konzept und Redaktion: Julia Gonciarska, Martin Brückner
 Realisation: DIGNUS.DE Medien GmbH

Diese Publikation sowie frühere Ausgaben finden Sie online
 mit Suchfunktion auf www.haus-und-grund-berlin.de



© 2021 – Nachdruck oder andere Formen der Vervielfältigung
 (auch digital) nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.
 Texte: Rechte liegen bei den jeweiligen Autor/inn/en · Stand: März 2021
 Alle Bilder sind urheberrechtlich geschützt.
 Gesamtwerk: Rechte liegen bei Haus & Grund Berlin und DIGNUS.DE Medien GmbH

Klimafreundlich gedruckt durch CO₂-Ausgleich · Info: www.dignus.de

Der Verlust der Werte



Die politische Linke verfolgt das verfassungsfeindliche Ziel, privates Immobilieneigentum abschaffen zu wollen. Angesichts anstehender Wahlen sind wir gut beraten, die Konsequenzen für die Gesellschaft und jeden Einzelnen genau zu bedenken.

Dr. Carsten Brückner,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Vorsitzender Haus & Grund Berlin, Vorsitzender Haus & Grund Berlin-Neukölln

Im Jahr 2021 stehen wegweisende Entscheidungen für das Immobilieneigentum und für die Immobilieneigentümer an.

Das Bundesverfassungsgericht hat angekündigt, im zweiten Quartal eine Entscheidung zur Verfassungsmäßigkeit des vom Berliner Landesgesetzgeber eingeführten Mietendeckels zu verkünden.

Im Herbst finden die Wahlen zum Deutschen Bundestag und zum Berliner Abgeordnetenhaus statt. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Publikation diskutiert die Berliner SPD über ihr Wahlkampfprogramm, in dem sich die Forderung findet, die Eigenbedarfskündigung aus dem BGB-Mietrecht zu streichen. Die Linke – früher SED – verfolgt weiterhin einen strammen Enteignungskurs. Bündnis 90 / Die Grünen träumen gar von der Abschaffung von Einfamilienhäusern.

Zusammen mit der Bundestags- und Abgeordnetenhauswahl wird die Berliner Bevölkerung aller Voraussicht nach auch über die Volksinitiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ abstimmen müssen.

Bei diesen und auch anderen anstehenden politischen Entscheidungen geht es nicht nur um fachliche Einzelfragen. Vielmehr rückt immer mehr in den Vordergrund, dass wir als Gesellschaft an einem Scheideweg stehen. Für welche Richtung wir uns entscheiden hat nicht nur allgemeine Folgen, sondern betrifft jeden einzelnen von uns persönlich. Denn die Angriffe auf die Grundlagen unserer Lebensweise nehmen Ausmaße an, die sich nicht mehr bagatellisieren lassen.

Der juristische Rahmen unserer Gesellschaft – das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland – ist von zwei Ideen beeinflusst, die sich in den Regelungen und ihrer Systematik wiederfinden: Die Freiheit jedes einzelnen Individuums und die Fürsorge des Staates als Gemeinschaft.

Die Grundrechte der Verfassung, die die Freiheit des Einzelnen garantieren sollen, sind mit Absicht an den Beginn der Verfassung gestellt worden. Sie haben den Generationen, die mit der Verfassung groß geworden sind, die Möglichkeit eröffnet, frei verantwortlich sich selbst zu verwirklichen und die Staatsideen zu bestätigen. Diejenigen, die bei Errichtung des Grundgesetzes und auch danach bereits andere Gesellschaftsformen kennengelernt

hatten, konnten nun die durch die Verfassung eröffnete Möglichkeit nutzen und haben individuelle und gemeinschaftliche Werte geschaffen.

Die seit einigen Jahren zu beobachtende Verschiebung dieser Werte bis hin zu ihrer Abschaffung stellt eine Gefahr für die Verfassung und damit für uns als Gesellschaft dar. Dabei geht es weniger darum, ob und wie wir neue Orientierungspunkte für das Zusammenleben ausmachen können, als vielmehr um den damit verbundenen Vertrauensverlust und die Enttäuschung um den in der Vergangenheit geleisteten Einsatz. Der Verlust von Werten stellt außerdem eine Gefahr für die Gesellschaft dar, die durch das Vertrauen in das System seine Stabilität und Leistungsfähigkeit erhält.

Die politische Linke lässt nichts unversucht, privates Immobilieneigentum zu diskreditieren und abzuschaffen – in einer beispiellosen Kombination von staatlicher Gängelung und medialer Diffamierung der Eigentümer.

Ein Beispiel für die mit dem Verlust von Werten verbundenen Gefahren für den Einzelnen und die Gemeinschaft ist der derzeitige Umgang mit dem Immobilieneigentum. Während Grundgesetz und Berliner Verfassung eine Eigentumsgarantie aussprechen und obendrein die staatlichen Institutionen verpflichten, die Schaffung oder den Erwerb von *Immobilien*eigentum zu fördern, hat die politische Linke den entgegengesetzten Kurs eingeschlagen und lässt offensichtlich nichts unversucht,

privates Immobilieneigentum zu diskreditieren und abzuschaffen. In einer beispiellosen Kombination von staatlicher Gängelung und medialer Diffamierung der Eigentümer sollen mittlerweile ununterbrochen die Werte und wirtschaftlichen Grundlagen unseres Zusammenlebens „sturmreif geschossen“ werden.

Gelänge dieser perfide Plan, würde dies nicht nur die Gemeinschaft verändern, sondern auch jeden Einzelnen von uns: Neidkultur, Duckmäusertum und die ständige Suche nach vermeintlichen Sündenböcken dienen als Unterdrückungswerkzeuge totalitärer Politik, die – ob von rechts oder links – in Deutschland schon mehr als genug Unheil anrichtete. Wir müssen bei den in diesem Jahr anstehenden Wahl-Entscheidungen sehr genau bedenken, was für Veränderungen wir für die Gesellschaft und für uns persönlich tatsächlich wollen: Politische und moralische Bevormundung gepaart mit einem unwiderbringlichen Verlust des in Jahrzehnten erworbenen Wohlstands – oder eine weiterhin freiheitliche Gesellschaft, die das Wohlergehen und Mündigkeit ihrer Bürger wertschätzt, schützt und fördert. |

Der wahre „Mietenwahnsinn“: Eigentum in Gefahr



Wohlfeile Forderungen von Politikern nach noch mehr Einschränkungen des Eigentumsrechts sind fehl am Platz. Denn bereits jetzt ist Liste der Eingriffe in das Verfügungs- und Vertragsrecht unüberschaubar lang. Obendrein kommt der Staat vielfach den ihm obliegenden Aufgaben zur Verbesserung des Wohnungsmarkts nicht nach.

Johanna Neumann, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzende Charlottenburger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergegenständeverein, Vorsitzende Haus- und Grundbesitzerverein im Norden von Berlin

Seit Veröffentlichung des Senatsbeschlusses vom 18. Juni 2019 über den „Mietendeckel“ in Berlin befassen sich bundesweit alle Medien regelmäßig mit dem Thema der vermeintlich allseits steigenden Mietpreise. Dokumentationen, Talkrunden, Berichte und Studien titeln mit Schlagwörtern wie „Verdrängung“, „Mietenwahnsinn“, „Mietenexplosion“ und anderen mehr. Mitglieder des rot-rot-grünen Senats und der jeweiligen Fraktionen im Abgeordnetenhaus skandieren Forderungen nach weiteren staatlichen Eingriffen, die in der Regel mit „wir müssen“ oder „wir brauchen sofort“ beginnen. Ziel der Forderungen ist es, mit den vorhandenen Instrumenten des sozialen Wohnraummietrechts noch stärker in die Mietrecht bereits stark beschnittene Vertragsfreiheit einzugreifen und darüber hinaus weitere gesetzliche Instrumente zu schaffen, die das verfassungsrechtlich verbrieft Eigentumsrecht beschränken. Die wirkliche Ursache wird im Rahmen dieser Forderungen in der Regel nicht erwähnt: Berlin hält nicht einmal für jeden Haushalt eine Wohnung vor. Das Amt für Statistik hat ermittelt, dass im Jahr 2018 auf 1.000 Haushalte nur 962 Wohnungen kamen. Diese Wohnungsnot habe sich in den letzten neun Jahren erst entwickelt. Im Jahr 2011 waren Angebot an Wohnungen und Nachfrage von Haushalten noch nahezu ausgeglichen.

Die Wohnungsnot ist tatsächlich nur selten Thema in den Medien, wenn es um den Berliner Wohnungsmarkt geht. Der Zusammenhang zwischen mangelndem Wohnraum und steigenden Angebotsmieten in begehrten Lagen wird selten hergestellt, obwohl er von seriösen Wirtschaftsforschungsinstituten und den Immobilienverbänden wiederholt mit objektiven Zahlen nachgewiesen wurde. Ebenwenig ist Gegenstand der öffentlichen Diskussion, dass die so empfundene „Explosion“ der Mietpreise angeblich auch im Bestand sich auf hoch begehrte Innenstadt-Lagen in den Ballungszentren wie Berlin, München, Frankfurt und Stuttgart beschränkt.

Senatsverwaltung und Bauämter sind in vielen Fällen nicht in der Lage, Bauplanungsunterlagen formell und inhaltlich ordnungsgemäß zu überprüfen. Dies hat Verzögerungen und eine erhebliche Verteuerung von Bauvorhaben zur Folge.

Wohnungsmangel wird in erster Linie durch die Erhöhung des Angebots beseitigt. Die Erhöhung des Angebots gelingt am besten mit Neubau zum Beispiel durch Bebauung landeseigener Grundstücke, Verdichtung oder Dachgeschossausbau. Auf der politischen Agenda des Berliner Senats ist Neubau allerdings allenfalls ein Unterpunkt bzw. ein Thema mit nachrangiger Priorität. Im Jahresbericht des Landesrechnungshofs von Berlin im Jahr 2019 wurde festgestellt, dass sowohl die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als auch die Bauämter der Berliner Bezirksämter in vielen Fällen nicht in der Lage waren, Bauplanungsunterlagen formell und inhaltlich ordnungsgemäß zu überprüfen. Dies hatte Verzögerungen und eine ganz erhebliche Verteuerung von Bauvorhaben zur Folge. Im Jahresbericht 2020 stellte der Landesrechnungshof sodann fest, dass Senatsverwaltung und Bauämter in vielen Fällen den Vollzug städtebaulicher Verträge überhaupt nicht oder mangelhaft bearbeitet haben. So wurden Akten nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags weggelegt, Zuständigkeiten nicht geregelt, Fristen nicht überwacht und Vertragsstrafen nicht eingefordert. Nach den Ausführungen des Landesrechnungshofs sind aber städtebauliche Verträge das Mittel der Wahl, um die Stadt zu entwickeln und bezahlbaren Wohnraum in Zusammenarbeit mit privaten Investoren für die Berliner Bevölkerung zu schaffen. Schließlich besteht die Möglichkeit, vom Immobiliendienstleister

des Bundes (Bima) günstige Grundstücke zu erwerben, die dieser für entbehrlich hält. Voraussetzung für diese „Vorzugsbehandlung durch den Bund, die den freien Markt ausblendet, ist, dass die Länder ein besonderes kommunales Interesse begründen können und in einer Zweckerklärung darlegen, warum die Liegenschaft besonders der städtebaulichen Entwicklung dient“. Bundesweit stehen derzeit 348 Liegenschaften zum Verkauf, die verbilligt abgegeben werden könnten, sofern die Kommunen sozialen Wohnungsbau errichten oder die Grundstücke einem gemeinnützigen Zweck zuführen würden. Dann wird ohne reguläres Bieterverfahren der Verkehrswert ermittelt und das Grundstück verkauft. Das Land Berlin verhandelt über den Ankauf von 52 Immobilien und Grundstücken des Bundes mit der Bima, hat jedoch nur in einem einzigen Fall erklärt, dass auf dem Grundstück Wohnungen gebaut werden sollen. Für 18 Immobilien liegt keine Zweckerklä-

zung vor, in zwölf Fällen fehlt das Nutzungskonzept und nur für sieben Grundstücke reichte das Land Berlin eine Zweckerklärung ein. Den Angaben zufolge will das Land auf den meisten Grundstücken Kindertagesstätten, Kleingärten, Gewerbe, Grünanlagen oder Verkehrsflächen erhalten. Von Neubau, der das knappe Angebot an Wohnraum beseitigen könnte und für die Berliner – um es mit den Worten vieler Berliner Politiker zu sagen – „leistbar“ wäre, ist keine Rede.

Dennoch tönt es aus der Landesregierung, den Mietern müsse geholfen werden, sie müssten vor Verdrängung, Kündigung und Räumung sowie zu hohen Mieten geschützt werden. Vielfach sind bereits bestehende gesetzliche Regelungen, die als Ausprägung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums dem umfangreichen Schutz des Mieters vor Verlust der Wohnung dienen, offensichtlich insbesondere Politikern im Wahlkampf nicht bekannt. Ein Blick darauf lohnt sich.

Bereits mit der am 1. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform wurde die Möglichkeit der Erhöhung der Bestandsmieten beschränkt. Die sogenannte Kappungsgrenze für eine mögliche Mieterhöhung in einem Zeitraum von drei Jahren wurde von ursprünglich 30 auf 20 Prozent herabgesetzt. Im Jahr 2013 wurde ins Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) die Ermächtigunggrundlage eingefügt, dass in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten über eine auf fünf Jahre befristete Verordnung geregelt werden kann, dass nur noch eine Erhöhung der Miete von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren verlangt werden kann.¹ Berlin hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht, aufgrund eines Gutachtens festgelegt, dass der Berliner Wohnungsmarkt im Sinne des Gesetzes besonders gefährdet ist, und die entsprechende Verordnung erlassen, sodass seit diesem Zeitpunkt Mieterhöhungen nur noch in Höhe von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren verlangt werden können. Diese Berliner Kappungsgrenzenverordnung wurde am 10. April 2018 um weitere fünf Jahre verlängert.

Die ebenfalls ein mögliches Mieterhöhungsverlangen begrenzende ortsübliche Vergleichsmiete wird mit Hilfe des Berliner Mietspiegels ermittelt. Dieser soll nach dem Willen des Gesetzgebers nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ermittelt werden. Die im Mietspiegel enthaltenen Werte einschließlich der Ober- und Untergrenzen bilden nicht die am Markt erzielbare Miete ab, sondern jedenfalls zweifach bereinigte Werte.

Vielfach sind bestehende gesetzliche Regelungen, die als Ausprägung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums dem umfangreichen Schutz des Mieters vor Verlust der Wohnung dienen, offensichtlich insbesondere Politikern im Wahlkampf nicht bekannt.

Am 12. Dezember 2013 trat in Berlin das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Kraft, wonach aufgrund des angespannten Berliner Wohnungsmarkts die zweckfremde Nutzung von Wohnraum unter einen sogenannten Genehmigungsvorbehalt gestellt wurde. Das Gesetz war auf fünf Jahre befristet. Wegen Mängeln musste es geändert werden. Am 20. April 2018 trat die Verlängerung des Zweckentfremdungsverbots in Kraft. Nach den Bestimmungen des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Verordnung ist es im gesamten Stadtgebiet verboten, Wohnungen anders als Wohnraum zu nutzen. Es ist also nicht möglich, Wohnraum ohne Genehmigung gewerblich selbst zu nutzen oder zu vermieten. Ebenso wenig dürfen Wohnungen als Ferienwohnungen angeboten werden. Nur in seltenen Ausnahmefällen – insbesondere, wenn Ersatzwohnraum geschaffen wird – kann eine Zweckentfremdung genehmigt werden. Ursprünglich hatte der Landesgesetzgeber versucht, Eigentümern ohne Hauptwohnsitz in Berlin die Vorhaltung einer eigenen Wohnung für Besuche in der Stadt ebenfalls zu verbieten. Das ist jedoch nicht gelungen.

Die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungen wurde bereits mit der am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsreform beschränkt. Danach waren Mieterhöhungen ausgeschlossen, wenn der Mieter eine besondere persönliche Härte einwenden konnte. Die aufgewendeten Modernisierungskosten konnten² in Höhe von elf Prozent auf den Mieter umgelegt werden. Mit Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes am 1.

Januar 2019 wurde die Modernisierungsumlage auf acht Prozent reduziert. Darüber hinaus gelten für die Umlage von Modernisierungskosten nach dem Gesetz nunmehr auch Kappungsgrenzen. Zuletzt hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass von den Modernisierungskosten Instandsetzungskosten in Abzug zu bringen sind. Dabei müssten auch Instandhaltungsanteile herausgerechnet werden, wenn noch funktionstüchtige und mangelfreie Bauteile mit nicht unerheblicher Lebensdauer ausgetauscht würden.

Am 1. Juni 2015 ist mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz³ die sogenannte „Mietpreisbremse“ in Kraft getreten. Danach darf bei Neuabschluss eines Mietvertrags über Wohnraum, der sich in einem angespannten Wohnungsmarkt befindet, die vereinbarte Miete zu Beginn des Mietverhältnisses mit wenigen Ausnahmen die ortsübliche Vergleichsmiete nur noch um höchstens zehn Prozent übersteigen. Die Vorschrift enthält eine Ermächtigunggrundlage, die die Länder berechtigt, eine entsprechende, auf fünf Jahre befristete Verordnung zu erlassen. Auch von dieser Ermächtigunggrundlage hat Berlin Gebrauch gemacht. Die Bestimmungen im BGB über die Mietpreisbremse wurden mit Wirkung ab 1. April 2020 verlängert und verschärft. Die von den Ländern zu erlassenden Verordnungen müssen nun spätestens am 31. Dezember 2025 außer Kraft treten.

> Fortsetzung: Der wahre „Mietenwahnsinn“: Eigentum in Gefahr

Bis zum Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 1. September 2001 konnten Mietverträge ohne Grund bis zu einem Zeitraum von fünf Jahren abgeschlossen werden.⁴ Seitdem gilt, dass ein Mietverhältnis nur noch befristet werden kann, wenn einer der drei gesetzlich genannten Befristungsgründe bei Abschluss des Mietvertrags vorliegt und im Mietvertrag mitgeteilt wird.⁵

Die Kündigung von Mietverhältnissen ist weiterhin nur aus gesetzlich genannten Gründen möglich; ohne Grund kann ein Mietverhältnis nicht gekündigt werden. An das Vorliegen der gesetzlichen Gründe werden besonders hohe Anforderungen gestellt. Die Mietberufungskammern des Landgerichts Berlin haben zur Vermeidung von Obdachlosigkeit zwischenzeitlich eigene Tatbestände entwickelt, um zum Beispiel bei Zahlungsverzug zu verhindern, dass ein zusätzlich zur außerordentlichen Kündigung auch wegen schuldhafter erheblicher Vertragsverletzung ordentlich gekündigtes Mietverhältnis nach Zahlung der Rückstände zur Beendigung des Mietverhältnisses führt. Auch die Hürden bei der Eigenbedarfskündigung werden von den Gerichten neben den ohnehin schon hohen Anforderungen an das Vorliegen des Tatbestands und des überwiegenden Interesses noch höher gelegt – der Eigentümer muss die Räume für sich oder einen privilegierten Personenkreis benötigen und der Eigennutzungswunsch muss begründet werden; einfach „im Eigentum wohnen wollen“ reicht nicht aus. Die Zivilkammer 64 hat im November 2020 entschieden, dass ein überhöhter Wohnbedarf gerade im Lichte der niedrigen Miete des gekündigten Mietverhältnisses zu betrachten ist und darum die Räumungsklage abgewiesen.⁶ Ungeachtet des Umstands, dass in dem entschiedenen Sachverhalt gegebenenfalls ein echter „Eigenbedarf“ nicht hätte bewiesen werden können, zeigt die Auseinandersetzung des Gerichts auf den Wohnbedarf des Vermieters, dass die Verfügungsmöglichkeit des Eigentümers über sein Wohneigentum weiter in den Hintergrund tritt. Das Bundesverfassungsgericht hat den Wohnbedarf des Eigentümers der gerichtlichen Bewertung entzogen. Nur ein ganz überhöhter Wohnbedarf sei geeignet, die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung zu verneinen.

Darüber hinaus gilt: Kauf bricht nicht Miete. Verkauft der Vermieter seine Immobilie, bleibt das Mietverhältnis zum Schutz des Mieters bestehen – Käufer, Nießbraucher, Erben und andere treten nach den gesetzlichen Bestimmungen in die Rechte und Pflichten des Mietvertrags ein. Teilt der Vermieter seine Immobilie nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsrechts in Wohnungseigentum auf und verkauft die vermietete Wohnung, steht dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Übt er es nicht aus, ist er befristet vor einer Kündigung wegen Eigenbedarf geschützt.⁷ Der

gesetzliche Regelfall dieser Frist beträgt drei Jahre, die von den Bundesländern mit Verweis auf angespannte Wohnungsmärkte verlängert werden kann.⁸ In Berlin ist am 1. Oktober 2013 die zehn Jahre gültige Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Kraft getreten. Nach ihr ist jeder Mieter, dessen Wohnung nach seinem Einzug in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, über einen Zeitraum von zehn Jahren nach dem ersten Verkauf der Wohnung vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) bietet den Ländern als städtebauliches Instrument die Möglichkeit, die städtebauliche Gestalt eines Gebiets oder die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung („Milieuschutz“) zu erhalten.⁹ Die bauliche Veränderung von Gebäuden, aber auch von Wohnungen einschließlich bestimmter Modernisierungen, Anbau von Balkonen, Grundrissänderungen etc. unterliegt der behördlichen Genehmigung. Zudem besteht eine Ermächtigungsgrundlage der Länder, eine auf fünf Jahre befristete Verordnung zu erlassen, die auch die Aufteilung in Wohnungseigentum von einer Genehmigung abhängig macht.¹⁰ Berlin hat im letzten Jahrzehnt zunehmend entsprechende Erhaltungsverordnungen erlassen; am 14. März 2015 ist die erste Berliner Umwandlungsverbotsverordnung in Kraft getreten, am 13. März 2020 ihre Verlängerung. Die am Markt tätigen Unternehmen werden

beauftragt, immer mehr Gebiete zu untersuchen. Lautete in der Vergangenheit – wie zum Beispiel in Charlottenburg-Wilmersdorf – Ergebnis einer Untersuchung, dass die Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung in dem untersuchten Gebiet nicht vorliegen, wird erneut untersucht. Schließlich begründet ein soziales Erhaltungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde, das Berlin rege ausübt. Ein soziales Erhaltungsgebiet beschränkt damit die Verfügungsbefugnis des Eigentümers, zum Beispiel zwei Wohnungen zusammenzulegen, einen weiteren Balkon an der Rückseite des Gebäudes

anzubauen, wenn der vorhandene sich an einer stark befahrenen Straße befindet, ein weiteres WC oder – besonders wichtig für ältere Bestandsmieter – einen Aufzug ein- oder anzubauen. Die Regelung schützt keine individuellen Interessen, auch nicht die einzelner Mieter. Der Eigentümer muss gegebenenfalls zwar nach den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes seine Immobilie energetisch ertüchtigen, aber in sozialen Erhaltungsgebieten darf er das nur mit bestimmten, vom Bauamt vorgeschriebenen Materialien. Der Eigentümer kann die Immobilie auch nicht ohne Weiteres in Wohnungseigentum umwandeln. Das Gesetz hält nur wenige Ausnahmen parat. Zum Beispiel darf der Eigentümer umwandeln, wenn er sich verpflichtet, während sieben Jahren nur an Mieter zu verkaufen. Kaufen die Mieter nicht, sind sie weitere fünf Jahre vor Eigenbedarfskündigungen geschützt.¹¹

Ein soziales Erhaltungsgebiet beschränkt die Verfügungsbefugnis des Eigentümers, zum Beispiel einen Aufzug ein- oder anzubauen – besonders wichtig für ältere Bestandsmieter.

4 § 564 c BGB

5 § 575 BGB

6 Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig und die Revision ist zugelassen.

7 § 577a BGB

8 § 577a BGB

9 § 172 BauGB

10 § 172 BauGB

11 § 577a BGB

Zur Zeit versucht die große Koalition im Bund mit dem sogenannten Baulandmobilisierungsgesetz ein bundesgesetzliches allgemeines Umwandlungsverbot mit Ermächtigungsgrundlage für den Erlass befristeter Verordnungen zur Beschränkung der Bildung von Wohnungseigentum durchzusetzen.¹² Die Berliner Landesregierung und Vertreter der Partei „Die Linke“ fordern einen bundesweiten „Mietendeckel“, „Kommunalisierung“ des Mietwohnungsbestands und weitere das Immobilieneigentum beschränkende Regelungen. Außerdem wird gefordert, dass Vermieter die im Rahmen der Heizkosten anfallende CO₂-Steuer tragen sollen, weil sie schließlich dafür verantwortlich sind, dass die Heizungsanlage modernisiert wird.

All diese Maßnahmen sollen dem Schutz der Mieter dienen. Es sind vom Gesetzgeber temporär zur Verfügung gestellte Instrumente, die den dem knappen Wohnungsangebot geschuldeten Preisanstieg entgegenwirken sollen, bis das Wohnungsangebot erhöht wird. Berlin positioniert sich jedoch nicht zu seinen neben der befristeten Einführung all dieser Eigentumsbeschränkungen entfalteten Aktivitäten, ausreichend neue Wohnungen zu schaffen; stattdessen werden die Beschränkungen alle kommentarlos verlängert.

Es steht außer Frage, dass die verfassungsrechtlich verbrieft Eigentumsgarantie¹³ gesetzlich beschränkt werden kann. Ebenso gilt die Sozialpflichtigkeit des Eigentums.¹⁴ Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist das Eigentumsrecht von besonderer Bedeutung für den sozialen Rechtsstaat, denn es soll als Grundlage privater Initiative und in eigenverantwortlichem privaten Interesse von Nutzen sein. Im Gefüge der Grundrechte soll es dem Träger einen Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich sichern. Natürlich stehen auch die privaten Vermieter in der Verantwortung, daran mitzuwirken, dass ein überhitzter Markt sich beruhigt. Insofern müssen sie gewisse Beschränkungen für einen gewissen Zeitraum hinnehmen.

Es braucht keine weiteren gesetzlichen Beschränkungen zur Befriedigung wahlkampfpolitischer Forderungen, denn die Verfügungsmöglichkeiten von Eigentümern sind in privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Normen bereits jetzt erheblich beschnitten.

Gleichwohl braucht es keine weiteren gesetzlichen Beschränkungen zur Befriedigung wahlkampfpolitischer Forderungen. Denn das Zusammenspiel der bereits existierenden gesetzlichen Beschränkungen wirkt gegen die Erhöhung der Bestands- und Angebotsmieten sowie gegen die Beendigung von Mietverhältnissen. Die Verfügungsmöglichkeiten von Eigentümern über Immobilien- und Wohneigentum sind in privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Normen ganz erheblich beschnitten: Sie dürfen Wohnungen nicht leerstehen lassen, Wohnraum nicht gewerblich vermieten, die Miethöhe nicht frei vereinbaren, sondern unterliegen preislichen Beschränkungen, können Bestandmieten nur in den gesetzlichen Grenzen erhöhen, eine Kündigung wegen zu niedriger Miete ist unzulässig. Eigentümer können die Wohnung auch nicht vorsorglich befristet vermieten, wenn kein gesetzlicher Befristungsgrund vorliegt und dieser nicht umfassend dargelegt

wird. Modernisierungskosten können nur in einer bestimmten Höhe umgelegt werden; außerdem müssen fiktive Instandhaltungskosten angerechnet werden. Liegt die Immobilie in einem Erhaltungsgebiet, kann der Eigentümer sie nicht frei verkaufen, denn gegebenenfalls übt die Gemeinde ein Vorkaufsrecht aus. Er kann die Immobilie aber auch nicht ohne weiteres in Wohnungseigentum umwandeln, um beispielsweise durch den Verkauf nur einer Wohnung Instandhaltungsmaßnahmen für das gesamte Haus zu finanzieren. Die Ertüchtigung der Immobilie, um den Wohnwert zu erhöhen, Barrierefreiheit zu schaffen, energetischen Anforderungen gerecht

zu werden und am Klimaschutz mitzuwirken, wird durch die Genehmigungspflicht erheblich erschwert. Auch wird es ihm nicht ohne Weiteres gelingen, Baugrundstücke vom Land zu erwerben und über einen städtebaulichen Vertrag Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten und notwendige Infrastruktur zu schaffen. Denn der Berliner Senat tut sich schwer mit der Baulandausweisung. Nach Forderungen von Politikern von „Die Linke“ soll die Baulandreserve „Kleingärten“ aufgegeben und Bestandschutz der Kleingartenanlagen durchgesetzt werden.

Was also in den letzten Jahren „explodiert“ ist, sind Beschränkungen der Eigentümer – „Wahnsinn“ ist es geradezu, vor diesem Hintergrund immer noch mehr Regelungen zu fordern. Das Eigentum darf nicht weiter beschränkt werden. Die Stimmen, die den unverzüglichen Einsatz von finanziellen Mitteln, Personal und Tatkraft in Neubau fordern, müssen lauter werden. Private Eigentümer, Immobilienverbände und alle betroffenen Branchen müssen sich vernetzen und ihr Anliegen zu Gehör und Umsetzung bringen. |

Wird Berlin immer kleiner?



Die hochgesteckten Ziele des rot-rot-grünen Senats wurden nicht nur beim Wohnungsneubau sondern auch bei der Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs weit verfehlt. Mit seiner provinziellen Verkehrspolitik macht er die Hauptstadt klein und unbedeutend.

Michael Winks, Hausverwalter,
Vorsitzender Haus & Grund Berlin-Ost

Neben der Frage, wie und wo neue Wohnungen entstehen müssen, um allen Menschen in unserer Stadt Wohnraum bieten zu können, stellt sich auch die Frage: Wie kommen die Menschen von der Wohnung zur Arbeit, zur Kita, zum Sport, zum Arzt, ins Theater oder ins Kino?

Wiederkehrend wird gepredigt, dass die Menschen in unserer Stadt mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln fahren sollen. Innerhalb des S-Bahn-Innenrings mag das wirklich eine prima Idee sein, aber in den Außenbezirken ist es damit schlecht bestellt.

Die vier Säulen des öffentlichen Nahverkehrs – Bus, Straßenbahn, U- und S-Bahn – haben jede für sich klare Vorteile und auch Nachteile. So ist gerade die U-Bahn zwar sehr teuer, aber schnell, unabhängig vom Straßenverkehr und bei unterirdischer Trassenführung auch dem Winter gut gewachsen. Das wussten schon unsere Großväter und in den 30er-Jahren des vorigen Jahrhunderts war unsere Stadt beim öffentlichen Nahverkehr beispielhaft und wegweisend für viele andere Großstädte. Wussten Sie, dass die U-Bahn Linie E (heute U 5) bei ihrer Eröffnung 1930 eine der schnellsten der Welt war? Spezialisten aus dem Ausland nahmen sie unter die Lupe. So wurde diese Linie auch zum Vorbild der damals im Entstehen begriffenen Moskauer Metro.

Ich bin im Pankower Ortsteil Niederschönhausen aufgewachsen. Das alte Pankow hatte seit 1930 mit dem U-Bahnhof Pankow-Vinetastraße zwar einen U-Bahn-Anschluss, aber wer weiter draußen wohnte, musste erst mit dem Bus auf Umwegen und eher im Kriechgang bis zur U- oder S-Bahn fahren. Schon als Kind faszinierte mich die Vorstellung, dass die U-Bahn einmal bis nach Nordend fahren und dann in nur fünf Minuten Fußweg von zu Hause erreichbar sein würde. Denn solch eine Planung gab es schon vor dem Zweiten Weltkrieg und sie wurde vor 70 Jahren im 200-Kilometer-Ausbauplan für das Berliner U-Bahnnetz festgeschrieben.

Die Realität ist aber bis heute die Zuckeltour mit dem Bus – der nur zu oft „gehäuft“ fährt, also durchaus im Berufsverkehr mal eine halbe Stunde gar nicht kommt und dann fahren vier Busse innerhalb von fünf Minuten. Baustellenstaus und die Abhängig-

keit vom sonstigen Straßenverkehr macht das Busfahren zu einer zeitraubenden und unzuverlässigen Unternehmung. Konkret beträgt die Reisegeschwindigkeit¹ zur nächstgelegenen S-Bahn-Station bestenfalls 15 Kilometer pro Stunde. Hinzu kommt die Wartezeit an der Haltestelle und der Fußweg dorthin. Zum Vergleich: Die U-Bahnlinie 7 erreicht eine Reisegeschwindigkeit von über 32 Kilometer pro Stunde.

Beim öffentlichen
Personennahverkehr
hat die Berliner
Regierung auf
ganzer Linie versagt.

Busse sind zwar für die Flächenerschließung von Wohngebieten flexibel und ohne großen Kostenaufwand verfügbar. Aber aufgrund der geringen Reisegeschwindigkeit sind sie nur für kurze Zubringerfahrten zur nächsten U-Bahnstation eine Alternative. Auch bei der Straßenbahn verhält es sich ähnlich, sofern – und das ist bei nachträglicher Einrichtung neuer Linien in dicht bebauten Wohngebieten schwer möglich – sie nicht auf eigenem Gleiskörper fährt.

In meinem Kiez werden seit mehreren Jahren intensiv neue Wohnungen errichtet. Viele einstmalig idyllisch grüne Grundstücke weichen Mietshäusern und Wohnungseigentumsanlagen. Viele Familien ziehen hierher. Aber an der Versorgung durch den öffentlichen Nahverkehr änderte sich nicht viel. Wer hier im nördlichen Pankow wohnt und in Steglitz, Charlottenburg, Spandau oder gar Kleinmachnow oder Potsdam arbeitet, wird wohl kaum bei jedem Wetter mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren, sondern ist auf die öffentlichen Verkehrsmittel oder ein Auto angewiesen. Längst hätte es in Pankow nicht nur einer kleinen Verlängerung der U-Bahn bis zum Garbatyplatz bedurft – wenige hundert Meter im Jahre 2000. Aber der Berliner Senat denkt nur klein und schon gar nicht an die Menschen, die in dieser Stadt wohnen wollen – Menschen, die Wohnraum in den Außenbezirken finden – Menschen, die schnell von „A“ nach „B“ kommen müssen.

Die Planungen der letzten Jahre sehen vor allem neue Straßenbahnstrecken vor, weil die U-Bahn zu teuer sei. Für die Bewältigung großer Verkehrsströme bedarf es aber mehr Kapazität, als alle fünf oder zehn Minuten eine Straßenbahn, die 250 oder in Doppeltraktion vielleicht 500 Menschen auf einmal befördert. Das sind bei einem Zehn-Minutentakt dann maximal 3.000 Menschen je Stunde und Richtung und dann ist jeder Stehplatz auch besetzt. Eine U-Bahn bewältigt bei gleichem Takt 8.000 und mehr Fahr-

¹ Die Reisegeschwindigkeit errechnet sich aus der zurückgelegten Strecke und der Zeit, die sich inklusive Bremsen, Anhalten und neu Anfahren für den Fahrgast tatsächlich ergibt.



gäste, bei einem Vier-Minutentakt dann fast 20.000! Die aberwitzigste Idee war wohl, ein ganzes Wohngebiet in Blankenburg mit einer Seilbahn erschließen zu wollen. Der neueste Irrsinn ist der Beschluss der Pankower Bezirksverordneten von Ende Januar 2021, in ganz Pankow „Tempo 30“ zu verhängen. Dann sollte man ausdrücklich das Blumenpflücken während einer Busfahrt untersagen.

Und wo sind denn nun die neuen Straßenbahnlinien der letzten vier Jahre? Fast alle Planungen betreffen Strecken innerhalb des S-Bahnringes. Nur eine Strecke für die Außenbezirke in Adlershof wird wohl noch in dieser Legislaturperiode fertiggestellt.

Wie will man denn Wohngebiete – um in meinem Kiez zu bleiben – in Blankenfelde, Blankenburg oder Karow-Süd erschließen? Wie sollen im Berufsverkehr viele Menschen schnell und bequem in die Innenstadt oder noch weiter fahren können?

Ich bin der Meinung, dass die Berliner Regierung hier auf ganzer Linie versagt. Mit der Diskussion, dass Schnellbahnen zu teuer für unsere Stadt seien, macht sich Berlin klein. Während Paris derzeit ein neues fahrerloses U-Bahn-Liniennetz mit 68 Stationen und 200 Kilometern Länge errichtet, bejubeln wir nach zehn Jahren Bauzeit eine Verlängerung von 2,2 Kilometern in der Innenstadt.

Der Berliner Senat denkt nur klein und schon gar nicht an die Menschen, die in dieser Stadt wohnen wollen.

Und die Außenbezirke?

Ich habe mich auf meinen Kiez in Pankow bezogen. Ich behaupte aber, dass es in vielen anderen Außenbezirken unserer Stadt nicht besser bestellt ist. Hört die Stadt und die Verkehrsplanung am Innenring der S-Bahn auf? Ist Berlin eigentlich viel kleiner und hört dort auf?

Die hochgesteckten Ziele des Senats in der zu Ende gehenden Legislaturperiode wurden nicht nur beim Wohnungsneubau sondern auch bei der Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs weit verfehlt. Selbst die großartig diskutierten Schnellradwege sind in den Anfängen steckengeblieben. Die rot-rot-grüne Regierungskoalition macht Berlin mit ihrer provinziellen Verkehrspolitik klein und unbedeutend.

Die vorstehenden Zeilen schrieb ich im November 2020, als die Realisierung neuer U-Bahnstrecken für Berlin in den Sternen stand. Inzwischen ist das Wahljahr angebrochen und der „U-Bahnausbau in Berlin“ ist neuerdings in aller Munde. Man kann sich nur wundern: Eine der regierenden Parteien hat nach jahrelanger Ablehnung der U-Bahn „plötzlich“ dieses Thema für sich entdeckt. Es bleibt abzuwarten, ob der U-Bahnbau nach der Wahl zum Abgeordnetenhaus genauso „plötzlich“ wieder in Vergessenheit gerät. |

Der Mietendeckel enteignet



Denjenigen, die nicht verantwortlich erfahren sind in der wirtschaftlich und rechtlich sach- und fachgerechten Bewirtschaftung einer Immobilie, ist es schwierig zu verdeutlichen, warum der Mietendeckel ein Enteignungsinstrument ist – und die darin enthaltene Härtefallregelung nichts anderes als Kosmetik.

Annette Beccard, Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
Stellvertretende Vorsitzende Haus & Grund Berlin-Neukölln

Eine Journalistin fragte mich kürzlich, warum Vermieter, die der Mietendeckel in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringt, nicht einen Härtefallantrag stellen. Diese Frage hat mich dazu veranlasst, die Härtefallregelung etwas genauer zu hinterfragen.

Im Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)¹ ist geregelt, dass die Investitionsbank Berlin (IBB) zur Vermeidung einer unbilligen Härte eine höhere, als die Mietendeckel-Miete genehmigen kann, wenn die Gründe der Härte hierfür nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen. Zu diesen Gründen gehören allerdings zum Beispiel nicht Rendite- und Ertragsersparungen.

Die IBB hat auf ihrer Internetseite Angaben veröffentlicht, wann ein Härtefallantrag gestellt werden kann:

- > Ein Antrag auf Härtefall zur Vermeidung einer unbilligen Härte kann gestellt werden, wenn die neu eingeführten Mietobergrenzen zu dauerhaften Verlusten oder zur Substanzgefährdung der Wirtschaftseinheit führen.
- > Ein Verlust liegt vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen.
- > Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen.
- > Eine unbillige Härte ist anzunehmen, wenn der Vermieter als natürliche Person den überwiegenden Teil des Lebensunterhalts aus dem Überschuss der Mieteinnahmen bestreitet und dieser Überschuss infolge der Anwendung des MietenWoG Bln weniger als das Dreifache des Regelbedarfs nach dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) beträgt.

Grundsätzlich lässt der Berliner Mietendeckel Gebäudemerkmale unberücksichtigt, die nennenswert Einfluss auf die Kosten von Reparatur und Instandhaltung haben: Unabhängig davon, ob es sich um Wohnfläche in einem Einzeldenkmal, in einem dem Ensembleschutz unterliegenden Gebiet, in einem Gebäude mit denkmalgeschützten Gebäudeteilen, in Gebäuden mit innovativer Technik, um eine Wohnung in einer Großwohnsiedlung, einer 1920er-, 1930er-, 1950er- oder 1960er-Jahre-Siedlung handelt: alles wird „über einen Kamm geschoren“.

Das passt nicht – und kann auch nicht passen!

Zu unterschiedlich sind schon allein die Kosten, die bei den unterschiedlichen Gebäuden für Reparaturen aufzuwenden und für Instandhaltungen zurückzustellen sind. Ganz zu schweigen von den unterschiedlichen Finanzierungswegen, die kommunale und private institutionelle Eigentümer und große Genossenschaften im Vergleich zu privaten, nicht institutionellen Eigentümern nutzen, um größere und große Maßnahmen zu finanzieren: Querfinanzierung und Quersubventionierung einerseits, andererseits in aller Regel die Aufnahme eines marktüblichen Immobilienkredits.

Der Berliner Mietendeckel lässt Gebäudemerkmale unberücksichtigt – alles wird „über einen Kamm geschoren“.

Zwar werden im Rahmen der Überprüfung, ob der Mietendeckel einen Härtefall auslöst oder nicht, auch Instandhaltungsrücklagen in Ansatz gebracht, aber: die Beträge hierfür stammen aus der Tabelle „Instandhaltungskostenpauschalen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)“. Im Internetlexikon Wikipedia heißt es dazu unter anderem: „Die Anwendungsbereiche der II. BV sind zunächst der soziale Wohnungsbau und der steuerbegünstigte freie Wohnungsbau.“ Die Tabelle

mit den Pauschalen, die seit 1. Januar 2020 gelten, habe ich mir angesehen – nachfolgend ein Auszug daraus:

- > § 28 (2) Nr. 1 Instandhaltungskosten für weniger als 22 Jahre alte Wohnungen höchstens 9,21 Euro im Jahr pro Quadratmeter
- > § 28 (2) Nr. 2 Instandhaltungskosten für mindestens 22 Jahre alte Wohnungen höchstens 11,68 Euro im Jahr pro Quadratmeter
- > § 28 (2) Nr. 3 Instandhaltungskosten für mindestens 32 Jahre alte Wohnungen höchstens 14,92 Euro im Jahr pro Quadratmeter
- > § 28 (4) Erhöhung der Instandhaltungskosten, wenn Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen trägt, um höchstens 11,02 Euro im Jahr pro Quadratmeter

Unklar ist, wie die IBB mit der Erhöhung der Instandhaltungspauschale umgeht, wenn der Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen trägt. Muss der Vermieter der IBB – gegebenenfalls auf seine Kosten – nachweisen, wie es um die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklauseln in den einzelnen Verträgen der in Rede stehenden Wirtschaftseinheit bestellt ist?

1 MietenWoG Bln, § 8 Härtefälle, Absatz 1



Im Gegensatz zu den „Instandhaltungskostenpauschalen der II. BV“ hat die Norddeutsche Landesbausparkasse (LBS Nord) bei der Entscheidung über Kreditvergaben im Rahmen der Wertermittlung einer Immobilie bereits im Jahr 2010 die Kosten für den weiteren Erhalt einer Immobilie pro Jahr und Quadratmeter wie folgt angesetzt:

- > Gebäude jünger als 20 Jahre: 12 Euro im Jahr pro Quadratmeter
- > Gebäude älter als 20 Jahre: 18 Euro im Jahr pro Quadratmeter
- > Gebäude älter als 50 Jahre: 24 Euro im Jahr pro Quadratmeter
- > alternativ kann die Abschreibung für Abnutzung (AfA) als Rücklage angelegt werden

Hausverwaltungen geben an, für gut instandgehaltene Gebäude, die älter als 50 Jahre sind, aktuell eine jährliche Instandhaltungsrücklage in Höhe von 30 Euro pro Quadratmeter anzusetzen. Die Beträge, die die IBB für diese Rücklagen ansetzt, unterscheiden sich somit gegebenenfalls erheblich von den Beträgen, die Kreditinstitute und Wohnungswirtschaft für entsprechende Rücklagen in der privat finanzierten Wohnungswirtschaft ansetzen.

Der Mietendeckel führt zu einem unfreiwilligen Substanzverzehr – was ich Enteignung nenne.

Der Mietendeckel, und noch einmal mehr die Härtefallregelung des Mietendeckels, behindern den wirtschaftlichen Betrieb einer Immobilie oder verhindern ihn gar. Aber: Ein wirtschaftlicher Betrieb von Immobilien ist grundsätzlich fortwährend zwingend notwendig, um

- > den Gebäudebestand zu erhalten
- > den Gebäudebestand fortzuentwickeln, damit nicht noch einmal eine Situation eintritt, wie sie nach der Wende auf dem Gebiet der ehemaligen DDR festzustellen war
- > die gesetzlichen Anforderungen und die des gesellschaftlichen Wandels zu erfüllen (beispielsweise demographischer und Klimawandel)

Der Punkt „Berücksichtigung Verwaltungskosten“ ist im Rahmen der Härtefallregelung nicht erkennbar geregelt. Bei der Kalkulation einer wirtschaftlichen Miete muss jedoch auch dieser Punkt berücksichtigt werden. Eine telefonische Nachfrage bei der IBB hat zu dem Punkt Aufklärung gebracht: Zum einen gilt, dass tatsächlich anfallende, nicht umlegbare Verwaltungskosten von der IBB als anrechenbare Kostenbelastung akzeptiert werden.

Zum anderen gilt, dass diejenigen Vermieter, die die Verwaltung ihrer Mietflächen selbst stemmen, entsprechende Kosten geltend machen können, soweit diese sich im Rahmen der von entsprechenden Dienstleistern üblicherweise aufgerufenen Kosten bewegen.

Letztlich ist der Mietendeckel Ausdruck dafür, dass es im Land Berlin grundsätzlich an einem verlässlichen Grundkonsens zu gesellschaftlichen Werten in der Wohnungspolitik mangelt. Ein Wertegerüst, das die Berliner Politik – unabhängig von politischen Auffassungen und über Parteigrenzen hinweg – gemeinsam trägt und fortschreibt!

Dazu muss zum Beispiel gehören,

- > dass einmal getroffene Regelungen nicht plötzlich einseitig gekippt werden, sie müssen dauerhaft verlässlich sein, damit auf sie gebaut werden kann. Zum Beispiel macht der Mietendeckel manche Mieten des Berliner Mietspiegels 2019 zu „Wuchermieten“.
- > dass Subjektförderung vor Objektförderung geht, damit auch einkommensschwache Haushalte eine solche Wohnung beziehen können, die zu ihren Bedürfnissen passt.

Eine ausreichende Wohnraumversorgung kann nur durch Bauen erreicht werden. Dazu braucht es langfristige verlässliche Regeln, ich wiederhole – auf die gebaut werden kann! Stattdessen hat die Berliner Landesregierung den Mietendeckel eingeführt, der Investitionen in den Wohnungsmarkt verhindert und zu einem unfreiwilligen Substanzverzehr führt – was ich *Enteignung* nenne. |

Hören Sie umgehend damit auf!



Offener Brief an den Regierenden Bürgermeister und den Stadtentwicklungssenator mit der Forderung, die von den privaten Vermietern gelebte soziale Gerechtigkeit gegenüber den Mietern nicht länger zu zerstören.

Tom Martini, Rechtsanwalt und Mediator,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Familienrecht,
Vorsitzender Haus & Grund Reinickendorf, Vorsitzender Haus & Grund Tempelhof

Sehr geehrter Regierender Bürgermeister Müller, sehr geehrter Senator für Stadtentwicklung und Wohnen Scheel, ich fordere Sie nachdrücklich auf, den Mietspiegel 2021 nicht als *qualifizierten*, sondern als *einfachen* Mietspiegel zu veröffentlichen und zudem den Mietspiegel mit dem Baupreisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden fortzuschreiben.

Während der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) von 2015 bis 2019 nur um 5,3 Prozent angestiegen ist, liegt die Steigerung für den Baupreisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden zwischen 14,6 und 15,6 Prozent bis November 2019. Der Baupreisindex bildet die tatsächliche Teuerungsrate für den Immobilienbestand ab, während der Verbraucherpreisindex zu einer Unterdeckung der tatsächlich notwendigen Erhaltungskosten für die Vermieter führen wird.

Unsere Forderung wurde unter dem Hinweis, dass das Gesetz den Verbraucherpreisindex vorschreibt, bisher von Seiten des Senats zurückgewiesen. Das ist für uns nicht nachvollziehbar, denn es ist rechtlich falsch und führt zu einer weiteren Benachteiligung der privaten Vermieter, welche aufgrund sich zum Positiven veränderter Einkommensverhältnisse vollkommen unnötig ist.

Lediglich für einen qualifizierten Mietspiegel steht der Verbraucherpreisindex als gesetzlich vorgeschrieben fest. Ein Berliner Mietspiegel 2021 kann aber kraft Gesetzes kein qualifizierter Mietspiegel mehr sein. Die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels ist nur einmal zulässig und ist hinsichtlich des Berliner Mietspiegel 2019 bereits erfolgt. Eine überwiegende Mehrheit der 2017 erhobenen Daten wurde im Berliner Mietspiegel 2019 erneut verwendet, sodass der Mietspiegel 2019 bereits als eine Fortschreibung anzusehen ist. Dies ergibt sich aus dem Berliner Mietspiegel 2019 selbst, dort unter „1. Anmerkung Berliner Mietspiegel 2019 als qualifizierter Mietspiegel“: „Der Berliner Mietspiegel 2019 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB *fortgeschrieben* ...“.

Das ergibt sich im Übrigen auch aus dem Ergebnisbericht zum Berliner Mietspiegel 2019. Dort heißt es auf Seite 2: „Folgende Vorgaben wurden durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel für den qualifizierten Berliner Mietspiegel 2019 festgelegt: ... *Fortschreibung* der Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes in Berlin auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 und der Grundgesamtheit des Mietspiegels 2017“. Im Nachhinein etwas anderes zu behaupten, als dass der Berliner Mietspiegel 2019 bereits ein fortgeschriebener Mietspiegel sei, wäre falsch und unbegründet. Es gilt daher nach dem Gesetz: Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Es wäre daher ein fatales Zeichen an die Wohnungswirtschaft und gegenüber dem mündigen Bürger, wenn nunmehr die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen konträr zu ihrem eigenen Wortlaut nun behaupten würde, dass rückwirkend gesehen der Mietspiegel 2019 keine Fortschreibung sein soll.

Es wäre daher ein fatales Zeichen, wenn die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen konträr zu ihrem eigenen Wortlaut nun behaupten würde, dass rückwirkend gesehen der Mietspiegel 2019 keine „Fortschreibung“ sein soll.

Für einen einfachen Mietspiegel, welches der Berliner Mietspiegel 2021 werden wird, gilt die zwingende Vorgabe des Verbraucherpreisindex nicht. Daher ist der von uns gewünschte Index möglich und interessengerecht, weil die Vermieterinteressen in den letzten Jahren deutlich hinter den Mieterinteressen zurückstehen mussten und aufgrund der erhöhten Instandsetzungskosten in der Vergangenheit gerade die sozialen Vermieter, welche Haus & Grund in der

überwiegenden Zahl vertritt, stark gebeutelt wurden. Die Bestandsmieten sind vom Berliner Mietspiegel 2017 zum Berliner Mietspiegel 2019 jährlich um lediglich 2,5 Prozentpunkte gestiegen. Verglichen mit den Steigerungen der Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung im gleichen Zeitraum zeigt sich das Ungleichgewicht deutlich.

Auf der anderen Seite sind die Gehälter bundesweit und gerade auch in Berlin deutlich gestiegen. Beispielsweise veröffentlichte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, dass die Reallöhne in Berlin im Durchschnitt im zweiten Quartal 2019 um 4,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen sind. Die Nominallohne stiegen im gleichen Zeitraum in Berlin sogar um 5,8 Prozent, während die Verbraucherpreise in Berlin nur um 1,4 Prozent zulegten. Mit Blick auf die weiteren Presseerklärungen des statistischen Amtes, gibt es keinen Grund, die bisherige deutliche Beschrän-



kung der Mieten in dieser Art und Weise aufrechtzuerhalten, weil sich die Mieter in Bestandsmietverhältnissen die Miete leisten können und gut erhaltene Häuser schätzen werden.

Auch in Zeiten der Covid-19-Pandemie ist diese Forderung berechtigt, weil der Schutz der Mieter, die von den Folgen der Pandemie betroffen sind, durch ein weiteres entsprechendes Mietemoratorium ausreichend geschützt werden können. Diesen Schutzbereich auf nicht betroffene Mieter auszudehnen, ist weder erforderlich noch gegenüber den Vermietern verhältnismäßig. Haus & Grund Berlin unterstützt die Erhebung eines *einfachen* Berliner Mietspiegels 2021 mit einem interessengerechten ausgewogenen Ergebnis. Der von Ihnen favorisierte Index führt aber nicht zu diesem Ergebnis, sondern benachteiligt erneut einseitig die Vermieterseite.

Für die privaten Vermieter, welche wir mehrheitlich vertreten, ist eine derartige Wohnungspolitik nicht mehr tragbar. Es darf Sie daher nicht wundern, dass viele private Vermieter inzwischen ihre Liegenschaften an börsennotierte Wohnungskonzerne verkaufen. Laut dem Rundfunk Berlin-Brandenburg gehören inzwischen von den zwei Millionen Wohnungen in Berlin etwa die Hälfte „Immobilienmillionären“ und börsennotierten Wohnungskonzerne. Es ist kaum zu glauben, dass Sie durch Ihre Wohnungspolitik diesen Trend unterstützen. Es ist aber vor allem nicht zu verstehen und deswegen zu verurteilen, dass Sie bestehende Lebensmodelle, Altersversorgung und die von den privaten Vermietern gelebte soziale Gerechtigkeit gegenüber den Mietern zerstören.

Bitte hören Sie umgehend damit auf und setzen Sie mit einem *einfachen* Mietspiegel 2021 mit einem Baupreisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden ein positives Zeichen für Berlin. |





Warum die Politik das Vermieten fördern sollte



Private Vermieter stellen zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland und sind unter Mietern mit Abstand am beliebtesten.¹ Sie selbst sind mit ihren Mietverhältnissen ebenfalls zufrieden – wären da nicht mediale Stimmungsmache und ständig neue Regulierungen des Wohnungsmarkts, die das Vermieten zunehmend erschweren. Unsere Befragung dokumentiert die Sicht der Vermieter und schafft belastbare Fakten.

Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

In den Medien findet man derzeit einiges zum Thema Wohnen in Deutschland, das sehr beunruhigend klingt: „Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit“ oder „Wohnen darf keine Ware sein“. Journalisten und Politiker übertreffen sich mit derartigen Aussagen. Belege für diese sehr stimmungsgeladenen Parolen werden jedoch selten, eigentlich gar nicht, geliefert.

Blickt man hingegen auf die vielfältig erhobenen Zahlen und Fakten, unter anderem von Stellen wie dem Statistischen Bundesamt, kommt man größtenteils zu einem gegenteiligen Bild. Woran liegt das? Ich meine, Wohnen wird derzeit in der öffentlichen Debatte völlig zu Unrecht zu einem hoch-emotionalen Thema in Deutschland stilisiert. Wir beteiligen uns daran nicht und unterlegen stattdessen unseren Anteil an der Debatte mit klaren Zahlen.

An unserer Vermieterbefragung 2020 nahmen 1.983 Vermieter mit Daten zu 5.770 Wohneinheiten teil. Die Ergebnisse zeigen, dass die aktuellen Debatten über Mietendeckel und Enteignungen die privaten Vermieter in ganz Deutschland nicht kalt lassen. Dass sie keine Mientreiber sind, zeigt die jährlich durchgeführte Befragung immer wieder. Doch auch sie müssen Instandhaltungen und Modernisierungen finanzieren. Bekommen Vermieter immer häufiger signalisiert, dass dies nicht mehr wie bisher geht, müssen sie Vorsorge treffen. Das spiegelt sich unter anderem dadurch wider, dass sie auch in laufenden Mietverhältnissen konsequenter die Miete erhöhen wollen. Nur noch 21,8 Prozent geben an, die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel zu erhöhen. Die Ergebnisse

offenbaren zudem, dass viele Vermieter ihre Modernisierungsmaßnahmen reduzieren oder gänzlich darauf verzichten – als Investitionshemmnis wurde am häufigsten die Mietpreisbremse genannt. Die Entwicklung stellt auch eine Gefahr für die Energiewende dar.

Erstmalig befragte Haus & Grund die privaten Vermieter zu Kündigungen wegen Eigenbedarfs. 82,7 Prozent der Befragten gaben an, noch nie wegen Eigenbedarfs gekündigt zu haben und dies auch nicht planen. Nur 7,5 Prozent haben vor, dies langfristig zu tun. 98,9 Prozent aller Befragten gaben an, mit ihren Mietverhältnissen sehr zufrieden oder zufrieden zu sein.

Stimmungsmache und daraus folgende Regulierungen führen immer mehr dazu, dass Vermieter Investitionen in ihre Immobilie zurückzufahren oder zunehmend von berechtigten Mieterhöhungen Gebrauch machen.

Die derzeit betriebene Stimmungsmache und daraus folgende Regulierungen des Wohneigentums führen immer mehr dazu, dass Vermieter Investitionen in ihre Immobilie zurückzufahren oder zunehmend von berechtigten Mieterhöhungen Gebrauch machen, auf die sie bisher verzichtet hatten. Diese Fakten sollten die öffentliche Diskussion prägen und die Politik wäre gut beraten, sie zu verinnerlichen und die Vermietung durch Privatpersonen nicht zu behindern sondern zu fördern. Immer weitere Regulierungen treiben die Kleinvermieter nämlich aus dem Markt. Irgendwann stehen den Mietern dann nur noch renditegetriebene Großkonzerne und Investmentfonds als Vermieter gegenüber. |

lichen und die Vermietung durch Privatpersonen nicht zu behindern sondern zu fördern. Immer weitere Regulierungen treiben die Kleinvermieter nämlich aus dem Markt. Irgendwann stehen den Mietern dann nur noch renditegetriebene Großkonzerne und Investmentfonds als Vermieter gegenüber. |

¹ Civey im Auftrag von Haus & Grund Deutschland; die repräsentative Umfrage wurde am 31.10. und 01.11.2019 unter 2.500 Mietern in Deutschland durchgeführt; <https://www.hausundgrund.de/umfrage-ueberdurchschnittliche-zufriedenheit-privaten-mietverhaeltnissen>; abgerufen am 11.03.2021

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband tragen 22 Landesverbände und 867 Ortsvereine. Die privaten Immo-

bilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.

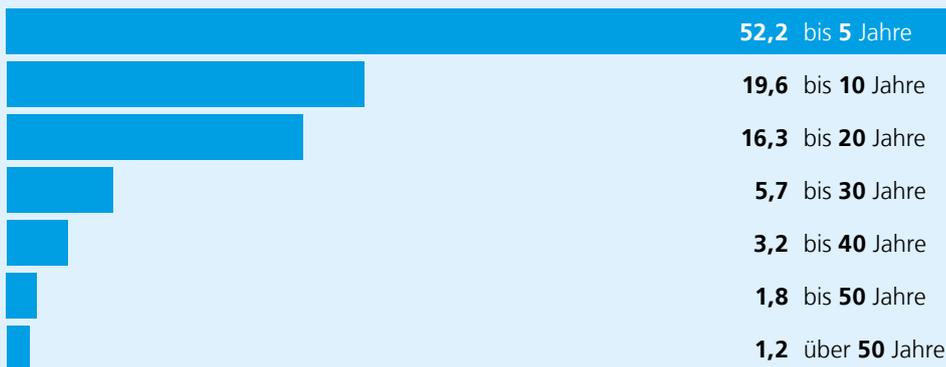
Miete und Nebenkosten nach Gebäudeart

| 2019 | Ø Nettokaltmiete pro m ² | Ø Betriebskosten pro m ² | Ø Heizkosten pro m ² |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Einfamilienhaus (EFH) | 8,76 € | 1,09 € | 1,01 € |
| Zweifamilienhaus (ZFH) | 7,10 € | 1,06 € | 1,01 € |
| Eigentumswohnung (WEG) | 11,40 € | 1,75 € | 1,18 € |
| Mehrfamilienhaus (MFH) | 8,56 € | 1,39 € | 1,09 € |
| Gesamtdurchschnittsmiete | 8,97 € | 1,42 € | 1,10 € |

Lesebeispiel:

Die Nettokaltmiete pro m² für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt durchschnittlich **8,56 €**, die Betriebskosten **1,39 €** und die Heizkosten **1,09 €**.

Mietdauer



Die durchschnittliche Mietdauer beträgt **8,9 Jahre**.

Angaben in Prozent

Lesebeispiel:

In **19,6 %** der erfassten Wohnungsmietverhältnisse beträgt die Mietdauer zwischen **5** und **10** Jahren.

Mietdauer in Jahren

durchschnittliche relative Abweichung



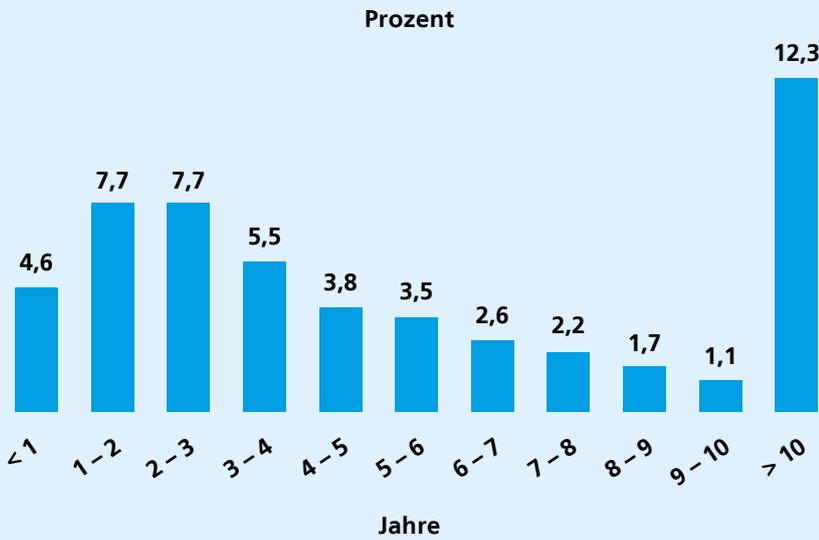
Im Durchschnitt entspricht die Miethöhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Angaben in Prozent

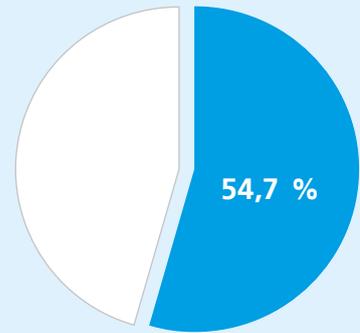
Lesebeispiel:

Läuft ein Mietverhältnis zwischen 5 und 10 Jahre, dann unterschreitet die tatsächliche Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um **1 %**.

Mietverhältnisse ohne jede Mieterhöhung



!
 In **54,7 %** der erfassten Mietverhältnisse gab es im Mietzeitraum keine Mieterhöhung. Es wurde durchschnittlich seit **6,2 Jahren** keine Mieterhöhung mehr ausgesprochen.



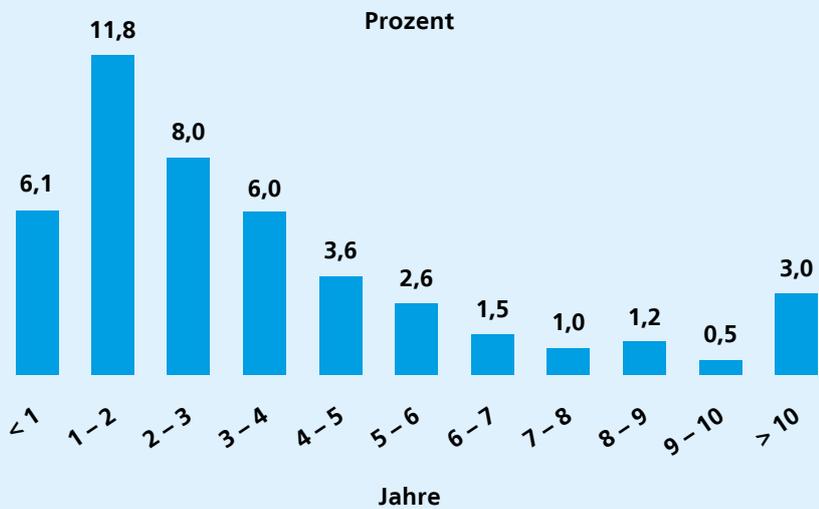
Lesebeispiel:

12,3 % der erfassten Mietverhältnisse laufen seit mehr als **10 Jahren** ohne eine Mieterhöhung.

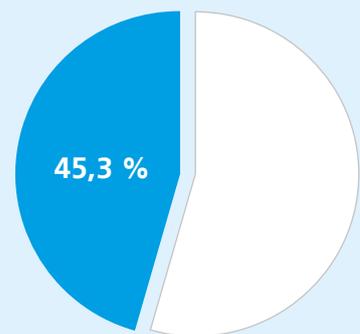
21,8 % der Vermieter erhöhen ausschließlich bei einem Mietwechsel die Miete.

Im Vorjahr waren es ebenfalls **21,8 %** und 2018 noch **22,6 %**.

Mietverhältnisse mit mindestens einer Mieterhöhung



!
 In **45,3 %** der erfassten Mietverhältnisse gab es im aktuellen Mietzeitraum eine Mieterhöhung. Die letzte Mieterhöhung wurde durchschnittlich vor **3,1 Jahren** ausgesprochen.

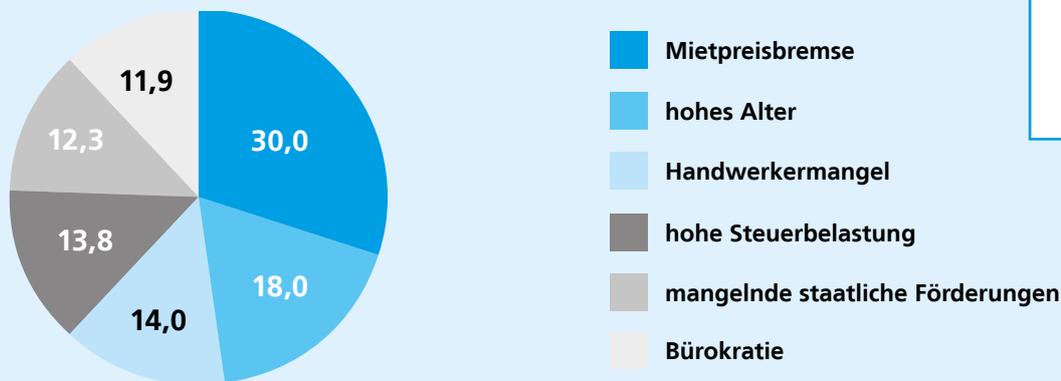


Lesebeispiel:

In **6,1 %** der Mietverhältnisse wurde die Miete innerhalb des vergangenen Jahres erhöht.



In folgenden Faktoren sehen die Vermieter Hemmnisse für zusätzliche Investitionen in ihre Immobilie:

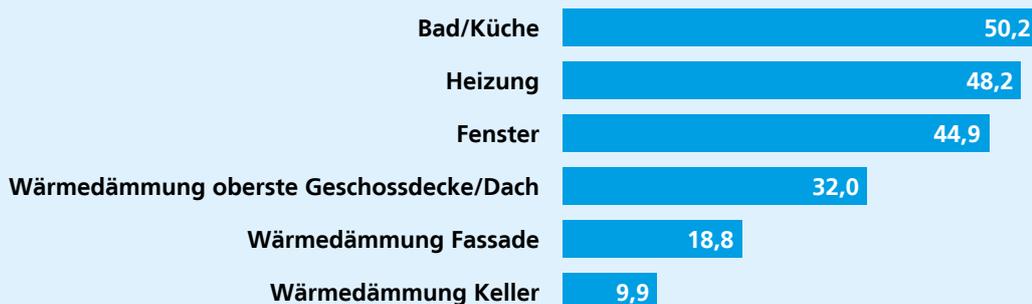


Das stärkste Investitions-hemmnis für private Vermieter ist die Mietpreisbremse.

Angaben in Prozent



Art der durchgeführten Modernisierungen in den letzten zehn Jahren

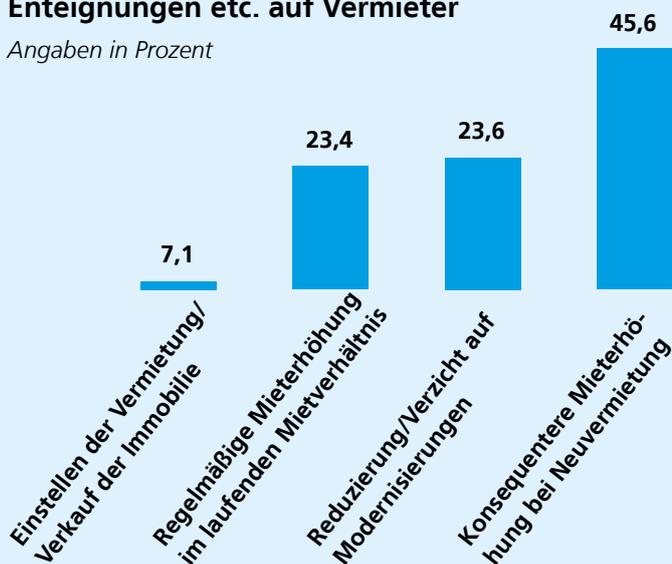


In **48,2 Prozent** aller Wohnungen wurde die Heizung während der letzten zehn Jahre modernisiert.

Angaben in Prozent

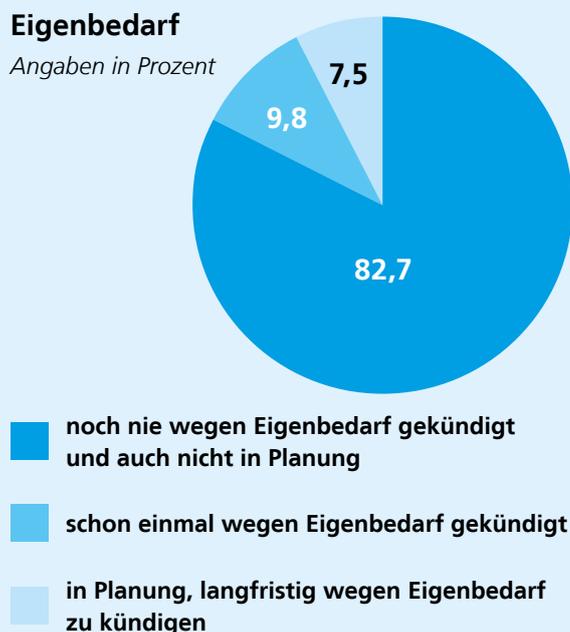
Auswirkungen der Debatten über Mietendeckel, Enteignungen etc. auf Vermieter

Angaben in Prozent



Eigenbedarf

Angaben in Prozent



Neues WEG : Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser



Im Dezember 2020 trat die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft. Die bestehenden Regelungen wurden grundlegend umgekrempelt. Der Verwalter hat nun umfangreiche Kompetenzen für die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten. Das hat Vor- und Nachteile.

Kai-Peter Breiholdt, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 2. stellvertretender Vorsitzender Haus & Grund Berlin, Vorsitzender Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) lässt keinen Stein auf dem anderen. Einer der Kernpunkte der Reform ist die Stärkung der Stellung des Verwalters. Während die Wohnungseigentümergeinschaft – jetzt *Gemeinschaft der Wohnungseigentümer* – rechtlich einer juristischen Person angenähert wird, bekommt der Verwalter im Außenverhältnis Befugnisse ähnlich denen eines Geschäftsführers oder Prokuristen. Er darf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nunmehr bei allen Rechtsgeschäften vertreten¹. Nur Grundstückskauf- und Darlehensverträge kann er ohne einen Beschluss nicht unterzeichnen.

Damit wächst dem Verwalter – im Verhältnis zu Dritten – eine neue Machtfülle zu. Schon bisher haben manche Verwalter, die sich eher in der Rolle des „Hausvaters“ sahen, Entscheidungen für die Gemeinschaft getroffen, zu denen sie weder gegenüber den Eigentümern noch gegenüber Vertragspartnern befugt waren. Der jetzt erfolgte Zuwachs an Kompetenzen im Außenverhältnis birgt die Gefahr, dass machtbewusste Verwalter sich in solchem Vorgehen bestärkt fühlen.

Tatsächlich ist der Verwalter im Innenverhältnis² lediglich befugt, Vertragsentscheidungen von bloß untergeordneter Bedeutung zu treffen, mit denen außerdem keine erheblichen Verpflichtungen einhergehen dürfen. Für alles andere bedarf es eines Beschlusses der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ob eine Verpflichtung für die Eigentümer „erheblich“ oder „unerheblich“ ist und / oder eine Maßnahme eine „untergeordnete“ oder eine größere Bedeutung hat, wurde vom Gesetzgeber nicht definiert. Allerdings hat eine Entscheidung, die zu einer erheblichen Verpflichtung führt, niemals eine bloß „untergeordnete“ Bedeutung.

Immer ist eine Einzelfallbetrachtung und ein Blick auf die konkrete Wohnungseigentumsanlage erforderlich. Haben die Wohnungseigentümer bereits von der Möglichkeit Gebrauch gemacht haben, Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss einzuschränken oder zu erweitern, können die (internen) Befugnisse des Verwalters umso konkreter bestimmt werden. Mit der Größe der Wohnungseigentumsanlage wächst in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen kann, aber auch muss.³

Beispiele für Maßnahmen untergeordneter Bedeutung können je nach Einzelfall sein: Die Reparatur kaputter Fensterscheiben⁴, die Entfernung eines Graffiti⁵, Austausch eines defekten Leuchtkörper oder seine Neuanschaffung⁶, Austausch einer abgestorbenen Pflanze oder ihre Neuanschaffung, die Reparatur der Außen- und Innenbeleuchtung oder eines Handlaufs. Weiter: Abschluss von Hausmeister-, Gärtner- sowie Wartungsverträgen für technische Anlagen des Gebäudes. Hier ist aber schon Vorsicht geboten, weil insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten eine nicht unerhebliche Kostenbelastung auf die Eigentümer zukommen kann.

Es ist dringend zu empfehlen, die Kompetenzen, die man dem Verwalter im Innenverhältnis zugestehen will, konkret im Verwaltervertrag zu regeln.

Wohnungseigentümer und Verwalter werden sich im Hinblick auf dessen neue Freiheiten erst einmal einspielen müssen. Eine besondere Aufgabe kommt dabei unter anderem dem Beirat zu. Er soll den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben nicht nur unterstützen sondern auch überwachen⁷. Das bedeutet zwar nicht, dass der Beirat nunmehr zu einer Art Aufsichtsrat erhoben wird; er soll aber dem Verwalter im Rahmen seiner Möglichkeiten auf die Finger

schauen. Insbesondere beim Abschluss von Verträgen, denen kein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder eine andere Ermächtigung zugrundeliegt, kann sich ein koordiniertes Vorgehen von Verwalter und Beirat anbieten.

Angesichts der Schere zwischen Außen- und Innenvollmacht ist es dringend zu empfehlen, die Kompetenzen, die man dem Verwalter im Innenverhältnis zugestehen will, konkret im Verwaltervertrag zu regeln. Der Abschluss neuer Verträge – auch bei bereits vor der Reform bestehender Verwalterverhältnisse – bietet sich ohnehin an, denn durch die grundlegenden Änderungen des Gesetzes passen viele alte Verträge schon strukturell nicht mehr.

Haus und Grund Deutschland hat gemeinsam mit dem Verwalterverband *vdWV* einen Mustervertrag entwickelt. Diesen kann man kostenlos auf der Homepage unseres Bundesverbands herunterladen.⁸ Der Verfasser dieses Artikels hatte die Freude, den Vertrag auf Seiten von Haus & Grund mit zu entwerfen. |

1 § 9 b WEG

2 nach § 27 WEG

3 vgl. BT-Drs. 19/22634, 46

4 BT-Drs. 19/22634, 47

5 BT-Drs. 19/22634, 47

6 BT-Drs. 19/22634, 47

7 § 29 WEG

8 hausundgrund.de/verwaltervertrag

Auch in der Pandemie im Dienst der Mitglieder



Seit März 2020 bestimmt die Corona-Pandemie das Leben in Deutschland: Neben der unmittelbaren Gefahr für die Gesundheit des Einzelnen und schwerwiegenden Folgen in vielen Lebensbereichen ist auch das wirtschaftliche Handeln betroffen – so auch bei Eigentümern, die ihre Immobilien vermieten.

Isabell Meyer-Loss,
Referentin Haus & Grund Berlin

Neben der ohnehin unübersichtlichen Gemengelage in der Politik der Berliner Landesregierung rund um Mietpreisbremse, Mietendeckel und Modernisierungszwänge wie beispielsweise die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern standen Vermietern plötzlich weiteren ungekannten Problemen gegenüber. Das gute Verhältnis zu ihren Mietern, auf solidem Fundament meist über Jahre gewachsen, welches in der Regel eine hohe Priorität hat – das zeigen die guten Umfrage-Ergebnisse bei Mietern von privaten Eigentümern¹ – wurde großen Belastungen ausgesetzt, denn es galt und gilt weiterhin mit dem Weiterbestehen der Pandemie, die Lebenssituation und die finanziellen Nöte der Mieter in Einklang mit den eigenen finanziellen Verbindlichkeiten und Möglichkeiten zu bringen. Diese komplexe Entscheidung verlangt Vermietern oft ein besonders großes Maß an Kompromissbereitschaft und sozialer Verantwortung ab.

Auch gibt es Eigentümer, die eine Immobilie liebevoll eingerichtet und an zeitlich befristet in Berlin Weilende vermietet hatten, denen nun durch die pandemiebedingten Reise- und Kontaktbeschränkungen die Mieteinnahmen und damit die Grundlage ihrer Kreditraten für die Abzahlung der Wohnung komplett wegfielen – zusätzlich zum eigenen beruflichen Schicksal des Wegfallens von Einnahmen.

Im Landesverband Haus & Grund Berlin sorgten die neuen Verhältnisse für ein stark erhöhtes Aufkommen an Anrufen und E-Mail-Anfragen, zuweilen standen auch verzweifelte Personen direkt vor der Tür und baten um Unterstützung bei den Schwierigkeiten rund um die Erhaltung und Vermietung ihrer Immobilien in der aktuellen Situation.

Wenn ihnen dann ein offenes Ohr angeboten wurde und sie mit Informationen über die Beratung in den Ortsvereinen und die jeweils passende Anlaufstelle versorgt wurden, verließen sie die Geschäftsstelle in sichtlich aufgeräumter Verfassung.

Auch in Pandemie-Zeiten hat Haus & Grund Berlin das Ziel, für Mitglieder und Interessierte ein menschliches, zukunftsfähiges Angebot bereitzuhalten.

Auch und vor allem in den Ortsvereinen selbst wurde der Kraftakt gestemmt, die Beratung auch unter Berücksichtigung der gebotenen Hygienemaßnahmen während einer Pandemie weiterhin aufrechtzuerhalten. Es war für alle selbstverständlich, der Verantwortung gegenüber den Mitgliedern gerecht zu werden.

An vielen Stellen mussten neue Beratungsangebote erdacht, digitale Strukturen ausgebaut oder sogar erstmalig geschaffen werden. Da sich die Mitglieder nicht mehr an den gewohnten Orten treffen durften, mussten Mitgliederversammlungen und sogar Wahlen online stattfinden. Ein positiver Nebeneffekt ist die notgedrungene Auseinandersetzung mit dem Anschluss der Vereinsarbeit an die digitale Welt und somit auch an den stetig wachsenden Teil der Mitglieder, für die die Online-Korrespondenz bereits den Standard darstellt.

Dabei sollte aber auch weiterhin ein multioptionales Angebot gepflegt werden, denn auch das ist eine Erkenntnis aus der Pandemie: Weder Beratungen per E-Mail noch telefonisch ermöglichen in jedem Fall und vollumfänglich die Klärung von Sachverhalten, oft ist ein Gespräch zwischen zwei Menschen ohne Unterbrechungen wesentlich effizienter. Diskussionen per Video-Konferenz mögen den Vorteil mit sich bringen, nicht das eigene Büro verlassen zu müssen,

werden aber oft als mühsam und unproduktiv empfunden, nicht zuletzt wegen der Anfälligkeit für technische Störungen.

Am Ende bleiben wir Menschen, und Kommunikation mit einem physisch präsenten Gesprächspartner bleibt sowohl beruflich als auch privat unersetzlich. Das wird in Zeiten des Infektionsschutzes und der Abstandsregeln besonders spürbar. Der Landesverband Haus & Grund Berlin hat als Ziel, nicht nur im Zusammenhang mit der Pandemie die jeweiligen Vorteile der beiden Verständigungswege – online und telefonisch versus persönlich – zu nutzen und daraus menschliche, zukunftsfähige Angebote für Mitglieder und Interessierte bereitzuhalten. |

¹ Civey im Auftrag von Haus & Grund Deutschland; die repräsentative Umfrage wurde am 31.10. und 01.11.2019 unter 2.500 Mietern in Deutschland durchgeführt; <https://www.hausundgrund.de/umfrage-ueberdurchschnittliche-zufriedenheit-privaten-mietverhaeltnissen>; abgerufen am 11.03.2021
Wertgrund Mieterreport 2017, Seite 22, IfD Allensbach-Umfrage, Mieterzufriedenheitsindex; https://www.wertgrund.de/wp-content/themes/wg_startseite/pdf/studien/WG_Mieterreport_1-2017.pdf; abgerufen am 05.01.2018

Immer noch eine Schippe drauf



Die Jahre 2020 und vielleicht noch 2021 sind diejenigen, in welchen man eine Lebensplanung nicht länger aufschieben sollte, wenn sie mit einer potentiellen Eigenbedarfskündigung verbunden ist. Wer das jetzt nicht umsetzt, kann es danach aufgrund gesetzlicher Veränderungen möglicherweise nicht mehr.

Tobias Scheidacker, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender Haus- und Grundbesitzer-Verein Kreuzberg

Der Regulierungsschraubstock zieht sich immer fester. Befand der Gesetzgeber es im Jahr 2013 noch für nötig, (weitgehend wirkungslose) Vorschriften zum besseren Schutz der Vermieter vor Mietnomaden einzuführen, geht es seitdem in die entgegengesetzte Richtung:

- › 2014 wurde in Berlin das Zweckentfremdungs**verbot** eingeführt.
- › 2015 wurde bundesweit die Mietpreis**bremse** eingeführt.
- › Von 2015 bis heute wurden in Berlin mehrere Dutzend neue **Mi-lieuschutz**gebiete verordnet, in denen weder normal modernisiert noch ohne massive Einschränkungen neues Wohneigentum gebildet werden kann. Die Ausweisung weiterer Gebiete schreitet konstant voran.
- › Seit 2017 übt das Land Berlin zunehmend gemeindliche **Vorkaufsrechte** aus: im Jahr 2017 sechsfach mehr als 2016, im Jahr 2018 vierfach mehr als 2017, in 2019 und 2020 ebenfalls. Die Planungssicherheit für Investoren, die Kredite abschließen und vorhalten müssen, ohne zu wissen, ob sie diese dann umsetzen können, ist erheblich gestört, die Vorkäufe durch die „Diese eG“ sind mittlerweile Gegenstand mehrerer staatsanwaltlicher und anderer Untersuchungen.
- › 2018 wurde das Zweckentfremdungs**verbot** in Berlin weiter **verschärft**.
- › In 2018 wurde eine **Verschärfung** der Mietpreisbremse diskutiert und bundesweit zum 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.
- › Ebenfalls zum 1. Januar 2019 wurde bundesweit die **Modernisierungsumlage** von elf auf acht Prozent und auf maximal drei oder zwei Euro **gesenkt**.
- › Ebenfalls zum 1. Januar 2019 wurden im Wirtschaftsstrafgesetz neue **Bußgeld**vorschriften gegen Vermieter eingeführt.
- › Anfang 2019 startete in Berlin die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, mit der größere Wohnungs(bau)gesellschaften enteignet werden sollen. Es wurden im ersten Anlauf 77.000 Unterschriften gesammelt. In zeitlichem Zusammenhang mit der Presseberichterstattung dazu wurden Anschläge auf Fahrzeuge und Sachwerte des Unternehmens *Deutsche Wohnen SE* verübt. Während ich diese Zeilen im Dezember 2020 schreibe, ist aus der Berliner SPD zu hören, dass man sich dem Enteignungsanliegen wohl nun anschließt.

Aufgrund der vielen neuen Restriktionen sind nicht wenige Eigentümer motiviert, aus dem Immobilienmarkt auszusteigen.

- › Im Juni 2019 wurde in Berlin der **Mietendeckel** beschlossen. Er trat im Februar 2020 in Kraft und senkt seit November 2020 stadtweit die Zahlungsflüsse. Das Angebot an regulierten Bestandswohnungen zur Miete hat bei *Immoscout* seit Inkrafttreten um 60 Prozent nachgelassen, während bei Eigentumswohnungen die Kaufangebote und deren Preise massiv gestiegen sind. Der Regierende Bürgermeister erklärte öffentlich, dass man sich „was anderes einfallen lasse“, wenn das Gesetz vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt wird.
- › Die Parteispitze der Bundes-SPD fordert einen **bundesweiten Mietendeckel**.
- › Die Bundesjustizministerin (SPD) will ein **strengeres Mietrecht** durchsetzen. Außerdem hält sie **Enteignungen** nicht für ausgeschlossen.
- › Die **Grundsteuerreform** ist beschlossen und wird nach dem Basismodell, das in Berlin und Brandenburg umgesetzt werden soll, nach Berechnungen der *Frankfurter Allgemeinen Zeitung* zu massiven **Mehrbelastungen** führen.
- › Bündnis 90 / Die Grünen wollen im Bund die **Umlage der Grundsteuer** auf Mieter **abschaffen**.
- › Die **Kosten der neuen CO₂-Steuer** für Gebäude sollen, wenn es nach den Grünen geht, ganz **bei den Eigentümern verbleiben** und nicht weitergereicht werden können. Der SPD-Bundesfinanzminister fordert öffentlich, dass Eigentümer und Mieter sich die Heizkosten der Mieter künftig teilen.
- › Auch die Grünen und die Linke wollen auf Bundesebene das **Mietrecht** generell deutlich weiter **verschärfen**, zum Beispiel **Eigenbedarfskündigungen** weitgehend **abschaffen**.
- › Entgegen allen politischen Zusicherungen im Jahr 2015, dass die **Mietpreisbremse** nur ein temporäres Mittel und auf fünf Jahre beschränkt sei, wurde sie 2020 um weitere fünf Jahre **verlängert**. Sie scheint sich damit dauerhaft zu verstetigen.
- › Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) fordert, dass **Immobilienverkäufe** in Deutschland generell **steuerpflichtig** werden, auch solche von privat genutzten Wohnungen und Häusern. Auch die zehnjährige Haltefrist soll abgeschafft werden. Wieso die OECD Anregungen zum deutschen Steuerrecht gibt, ist unklar – möglicherweise wird hier über Bande gespielt, damit die Forderung nicht aus der deutschen Politik kommt, sondern von außerhalb.
- › Die steuerlichen **Kriterien für Share Deals** sollen massiv **verschärft** werden – der Zeitpunkt des Inkrafttretens – möglicherweise rückwirkend – ist aber noch offen.

- Im März 2020 wurde mit einer Art Notfallgesetzgebung wegen COVID-19 ein zeitlich befristetes **Kündigungsmoratorium** bei Mietrückständen eingeführt.
- Änderungen **im Gewerbemietrecht** sollen dazu führen, dass Unternehmen leichter mindern oder **Mieten dauerhaft reduzieren** können. Auch wird ein Kündigungsschutz für Gewerbetmieter gefordert und eine Mietpreisbremse für Innenstadtlagen.

Zu diesem Katalog passt, dass zuletzt heftig über ein **Umwandlungsverbot** gestritten wurde. Es soll im „Baulandmobilisierungsgesetz“ enthalten sein, das kein Bauland mobilisiert. Ein Referentenentwurf sieht die Einführung eines neuen Paragraphen im Baugesetzbuch² vor, nach welchem die Länder künftig Gebiete verordnen können, in denen eine Aufteilung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen im wesentlichen verboten ist. Der Ausnahmekatalog ist kürzer als derzeit im Milieuschutz.³ Nach dem Referentenentwurf würde diese Umwandlungsgenehmigung nur in engen Ausnahmefällen erteilt, etwa wenn

- das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungs- oder Teileigentum zugunsten von Miterben begründet werden soll,
- das Wohnungs- oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
- das Wohnungs- oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll.

Neubauten würden nicht erfasst. Ähnlich wie bei der Mietpreisbremse müssen die Länder die jeweilige Verordnung auf fünf Jahre befristen. Ob anschließend Verlängerungen beschlossen werden, bleibt abzuwarten.

Durch die vielen Restriktionen sind inzwischen nicht wenige Eigentümer motiviert, aus dem Immobilienmarkt auszusteigen. Die Erträge sinken, die Kosten steigen, der Verwaltungs- und Prozessaufwand wächst, Vermieten wird zunehmend zu einem arbeitsreichen Verlustgeschäft. Zu den inzwischen herrschenden Bedingungen in Berlin kaufen Private eher nicht mehr, sondern nur noch einzelne Großinvestoren.

In manchen Stadtteilen Berlins ist eine Transaktion kaum mehr möglich, ohne dass sich Bewohnerinitiativen gründen, eine Vorkaufsrechtsausübung in den Raum gestellt wird und sowohl der verkaufswillige Eigentümer als auch der kaufbereite Interessent öffentlich an den Pranger gestellt werden. Mehrfamilienhäuser sind zunehmend nicht mehr kauf- und verkaufbar.

Folge ist, dass Vermieter ihre Häuser aufteilen und als Eigentumswohnungen verkaufen. Dem wird mit dem neuen Umwandlungsverbot ein Riegel vorgeschoben. Damit die Eigentümer nicht auf diese Weise aus dem Mietmarkt fliehen können, verhindert man einfach die Aufteilung. So können keine Eigentumswohnungen entstehen und die Häuser bleiben zwingend in der ungeteilten Vermietung gefangen.

Durch das Umwandlungsverbot können keine Eigentumswohnungen entstehen und die Häuser bleiben in der ungeteilten Vermietung gefangen.

Wenn Sie nicht aufteilen, das Haus aber auch nicht mehr als ganzes verkaufen können, weil es keinen Markt dafür mehr gibt, sind Sie der Mietengesetzgebung (oder Steuergesetzgebung oder was da zu ihren Lasten noch kommen mag) schutzlos ausgeliefert. Sie können nicht mehr entscheiden, dass es Ihnen „jetzt reicht“. Denn es sind keine Optionen übrig, sich dagegen zu wehren. Bislang blieb die Aufteilung und der Verkauf der einzelnen Wohnungen. Ist dieser Ausweg geschlossen, sind sie bewegungsunfähig.

Die offizielle Gesetzesbegründung lautet freilich anders. Sie findet sich auf den Seiten 28 bis 30 des Referentenentwurfs.⁴ Danach ist (kurz zusammengefasst) maßgebend, dass in Großstädten Aufteilungen stattfinden. Weder die zehnjährige Kündigungssperre wegen Eigenbedarfs ab erstem Abverkauf noch das Vorkaufsrecht der Mieter seien ein hinreichender Schutz, zumal beides nur für Bestandsmieter gelte. Das setze eine Motivation für die Eigentümer, die Bestandsmieter zum Auszug zu bewegen. Die Neuregelung zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhalten.

Als das Wohnungseigentumsrecht im Jahr 1951 geschaffen wurde, klang das noch anders. Die damalige Gesetzesbegründung findet sich – mit Schreibmaschine sorgfältig ausgefertigt – auf 33 Seiten.⁵ Die Ausgangslage war die gleiche: Es fehlte an bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungskreise. Die Lösung zu Zeiten von Adenauer und Ehrhardt lautete, auch dem „kleinen Mann“ zu ermöglichen, Eigentum zu bilden, um langfristig niedrige Wohnkosten zu gewährleisten: *„Dazu kommt bei einem weiteren Personenkreis, dessen Mittel für den Bau eines Eigenheims nicht ausreichen, der Wunsch nach dem Erwerb wenigstens eines eigenheimähnlichen Teils eines größeren Hauses. Hierbei ist auch der Gedanke maßgebend, dass dem Eigentümer oder demjenigen, der sich in einer eigentümerähnlichen Stellung befindet, die fortschreitende Tilgung des Fremdkapitals zugute kommt, die zu einer Ermäßigung der Wohnkosten bis auf die reinen Bewirtschaftungskosten führt, während der Mieter seinen stets gleichbleibenden Mietzins zu entrichten hat.“*

Man hatte nach dem Zweiten Weltkrieg erkannt, dass Wohnkosten niedriger sind, wenn möglichst viele Menschen in Eigentum leben, und wollte das fördern. Der heutige Ansatz ist gegenteilig: Die Bildung von Wohneigentum durch Aufteilung wird eingeschränkt, um Mieten niedrig zu halten.

Ich halte das nicht für sinnvoll, denn auch für die Mieter ist es nicht gut. Mit der Aufteilung erhalten Bestandsmieter einen zehnjährigen Kündigungsschutz und ein Vorkaufsrecht an ihrer Wohnung. Das entfällt, wenn nicht aufgeteilt wird. Außerdem kommen keine (nicht neu gebauten) Eigentumswohnungen mehr auf den Markt, was das Angebot reduziert und höchstwahrscheinlich die Preise für schon vorhandene Eigentumswohnungen erhöht.

Aber selbst wenn etwas nicht sinnvoll ist, wird es dennoch beschlossen und umgesetzt. Im Herbst 2021 ist Bundestagswahl und auch in Berlin wird gewählt – da müssen Politiker den Menschen etwas Neues anbieten und wieder eine Schippe drauflegen. |

2 § 250 BauGB-E

3 § 172 BauGB

4 <https://ivd.net/2021/01/%C2%A7-250-baugb-e/>; abgerufen am 11.03.2021

5 BR-Drucksache 75/51

Plakataktion Mietendeckel



Am 10. November 2020 startete die Plakataktion von Haus & Grund Berlin gegen den Berliner Mietendeckel. 75 Plakate hingen für zwei Wochen an verschiedenen Standorten in Berlin und haben gezeigt, dass das Mietendeckel-Gesetz eine soziale Fehlgeburt ist. Gutverdiener profitieren deutlich mehr davon als Menschen mit geringem Einkommen. Beispiel: Professor und Studentin wohnen beide in einem Altbau (bis 1918), die Studentin in einfacher Lage in Kreuzberg, der Professor in mittlerer Lage in Friedrichshain. Die Wohnung des Professors hat außerdem eine moderne Ausstattung im Sinne von § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln. Beide haben Sammelheizung und Bad.

Die Studentin zahlt 8,40 Euro pro Quadratmeter, der Professor 20,83 Euro – teuer, aber er wollte es sich gönnen. Bei der Studentin wird die Mietzahlung ab dem 23. November 2020 auf 7,40 Euro, beim Professor auf 8,83 Euro reduziert. Bedeutet: Studentin spart 1,00 Euro pro Quadratmeter, Professor 12,00 Euro pro Quadratmeter.

Es war höchste Zeit, dass der Verband ein plakatives Zeichen in der Stadt setzt. Denn der Mietendeckel stellt nicht nur die Fundamente unserer Marktwirtschaft in Frage und hindert Vermieter an einer nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Immobilie – er ist obendrein auch gegenüber Mietern sozial ungerecht!

Digitale Angebote



Online-Seminare von Haus & Grund Berlin

Als Ergänzung zu den Beratungsangeboten der Ortsvereine führt der Landesverband Seminare zu wichtigen Themen durch: *Mietendeckel*, *WEG-Reform*, *Mietrecht* und anderes mehr.

Seit Beginn der Corona-Pandemie finden die Seminare online statt und erfreuen sich einem großen Zuspruch.

haus-und-grund-berlin.de



Podcast von Haus & Grund Deutschland

Das Thema Wohnen wird kontrovers diskutiert. Zu Recht? Wie steht es wirklich um die Kosten und den Klimaschutz? Wie werden wir morgen in Stadt und Land zusammenleben? Diesen und weiteren Fragen gehen wir auf den Grund und geben Einblicke, wie die Politik das Wohnen in Deutschland beeinflusst. Jedem Thema ist eine Episode gewidmet – kurz und kritisch. Es diskutieren Kai Warnecke (Präsident von Haus & Grund Deutschland) und Maximilian Flügge.

wohnenindeutschland.podigee.io



Neues auf Twitter von Haus & Grund Berlin

Als größter Verband privater Eigentümer in Berlin darf Haus & Grund auch bei Twitter nicht fehlen.

Wir nutzen diesen Kanal, um wichtige Nachrichten zu verbreiten und unsere Meinungen zu äußern – mitunter auch, um falsche Behauptungen richtigzustellen.

Folgen Sie uns! So verpassen Sie keine wichtige Nachricht, die das Wohneigentum in Berlin betrifft.

twitter.com/HausGrundBerlin
[@HausGrundBerlin](https://twitter.com/HausGrundBerlin)

Partner

Haus & Grund Berlin arbeitet zur Zeit mit sieben Fördermitgliedern zusammen, die die Arbeit des Landesverbands unterstützen.



Grundeigentum-Verlag GmbH
Partner für die Wohnungswirtschaft



Vodafone Kabel Deutschland
Partner der Immobilienwirtschaft

Kontaktdaten und Links auf
www.haus-und-grund-berlin.de

Kontakte

Haus & Grund Berlin ist der Landesverband, in dem sich 20 Vereine zusammengeschlossen haben. Ihre Mitglieder organisieren sich vor Ort, um gemeinsam ihre Interessen zu vertreten. Im Vordergrund stehen Service und Beratungsangebote für Hausbesitzer und Wohnungseigentümer.

Haus & Grund Berlin-Ost e. V.

Rolandstraße 105, 13156 Berlin
Tel.: (030) 767 333 140, E-Mail: info@hugberlinost.de
> www.hugberlinost.de

Haus & Grund Berlin-Charlottenburg (von 1956) e. V.

c/o WGBG, Mainzer Straße 13, 10715 Berlin
Tel.: (030) 857 692 72
E-Mail: team@haus-und-grund-charlottenburg.de

Charlottenburger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e. V. gegr. 1895

c/o Neumann & Hach Rechtsanwälte, Emscher Straße 9, 10719 Berlin
Tel.: (030) 341 61 94
E-Mail: info@charlottenburger-hwgv.de

Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e. V.

Zeltlinger Straße 6, 13465 Berlin
Tel.: (030) 280 82 10, E-Mail: office@gbv-frohnau.de
> www.gbv-frohnau.de

Hermsdorfer Haus- und Grundbesitzerverein e. V.

Heinsestraße 29, 13467 Berlin
Tel.: (030) 585 979 19, E-Mail: info@hug-hermsdorf.de
> www.hug-hermsdorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Konradshöhe-Tegelort e. V.

Jörsstraße 7, 13505 Berlin
Tel.: (030) 4367 2509
E-Mail: Konradshoehe-Tegelort@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Kreuzberg e. V.

Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin
Tel.: (030) 691 40 68, E-Mail: info@hgv-kreuzberg.de
> www.hgv-kreuzberg.de

Haus- und Grundbesitzerverein im Norden von Berlin e. V.

Zeltlinger Straße 6, 13465 Berlin
Tel.: (030) 9700 5680, E-Mail: info@hug-norden.de

Haus & Grund Berlin-Neukölln e. V.

Kienitzer Straße 12, 12053 Berlin
Tel.: (030) 687 13 97, E-Mail: info@hug-neukoelln.de
> www.hug-neukoelln.de

Haus & Grund Reinickendorf e. V.

Scharnweberstraße 65, 13405 Berlin
Tel.: (030) 679 61 210
E-Mail: kontakt@haus-und-grund-reinickendorf.de
> www.haus-und-grund-reinickendorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Schöneberg-Friedenau e. V.

Bundesallee 112, 12161 Berlin
Tel.: (030) 851 56 51
E-Mail: Schoeneberg-Friedenau@haus-und-grund-berlin.de

Haus & Grund Spandau von 1890 e. V.

Carl-Schurz-Straße 31, 13597 Berlin
Tel.: (030) 333 23 65, E-Mail: info@hausundgrund-spandau.berlin
> www.hausundgrund-spandau.berlin

Steglitz-Zehlendorfer Haus- Wohnungs- und Grundeigentümergeverein v. 2006 e. V.

Weißwasserweg 2A, 12205 Berlin
Tel.: (030) 811 31 80, E-Mail: vorstand@hug-steglitz-zehlendorf.de
> www.hug-steglitz-zehlendorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Tegel e. V.

c/o Kanzlei Kretschmar & Erwes, Brunowstraße 9, 13507 Berlin
Tel.: (030) 437 778 30, E-Mail: info@hugtegel.de
> www.hugtegel.de

Haus & Grund Tempelhof e. V.

Forddamm 19, 12107 Berlin
Tel.: (030) 705 10 89, E-Mail: kontakt@haus-und-grund-tempelhof.de
> www.haus-und-grund-tempelhof.de

Haus & Grund Tiergarten e. V. Berlin

Bochumer Straße 27, 10555 Berlin
Tel.: (030) 391 64 64, E-Mail: Tiergarten@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Wedding e. V.

Romain-Rolland-Straße 137 · 13089 Berlin
Tel.: (030) 484 79 166, E-Mail: Wedding@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Wilmersdorf e. V.

Güntzelstraße 55, 10717 Berlin
Tel.: (030) 883 15 68, E-Mail: info@hug-wilmersdorf.de
> www.hug-wilmersdorf.de

Eigenheim- und Grundbesitzerverein Wittenau-Süd e. V.

Tessenowstraße 37 B, 13437 Berlin
Tel.: (030) 414 26 20
E-Mail: Wittenau-Sued@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Berlin-Zehlendorf von 1895 e. V.

Potsdamer Straße 44, 14163 Berlin
Tel.: (030) 8099 9490, E-Mail: info@hug-zehlendorf.de
> www.hug-zehlendorf.de

Geschäftsstelle Landesverband

Haus & Grund Berlin
Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin
Tel.: (030) 216 34 36
E-Mail: info@haus-und-grund-berlin.de
> www.haus-und-grund-berlin.de

20

Ortsvereine

9.000

Mitglieder

107

Experten-Berater

42

Seminare
im Jahr 2020

45.000

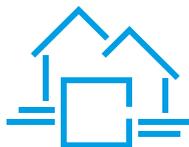
Beratungsgespräche
jährlich
Schätzung

11.856

Stunden im Jahr
für Sie erreichbar

Haus & Grund Berlin engagiert sich für den Schutz des privaten Immobilieneigentums und ist mit rund 9.000 Mitgliedern der größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in der Stadt. Den Landesverband tragen 20 Ortsvereine, die in verschiedenen Berliner Bezirken ihren Sitz haben.

Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin