



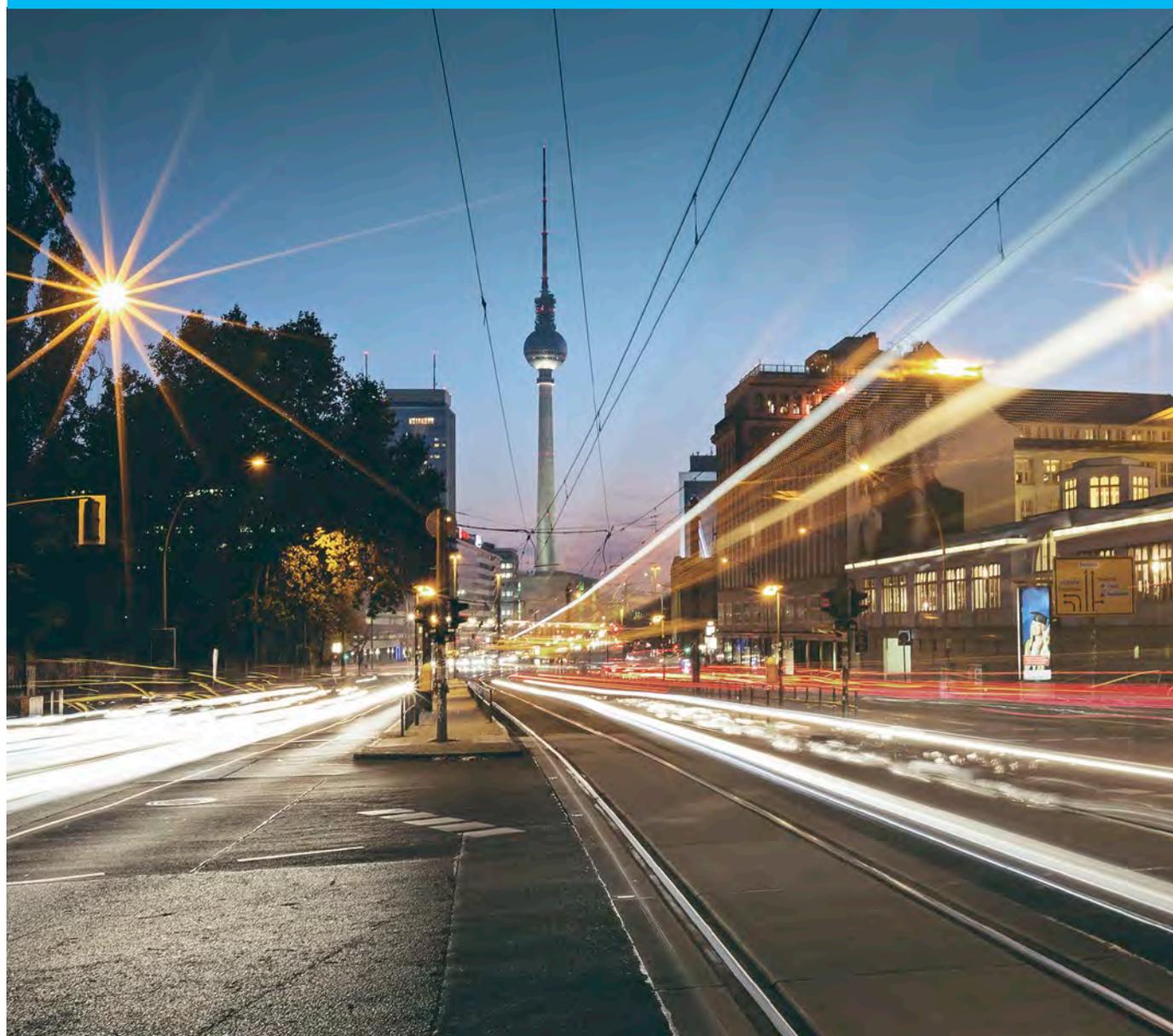
**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin

# Informationen und Standpunkte

zur Situation privater Eigentümer 2018



## Inhalt

Begegnungen, Austausch – Aufbruch! .....	3
Ideologie bestimmt das Handeln der Berliner Politik .....	4
Kampfgeist ist hoch – keine Besserung in Sicht .....	6
Visionen für Berlin ... ..	8
Für einen Neustart in der Bau- und Wohnungspolitik .....	9
Private Vermieter haben die zufriedensten Mieter .....	10
Lange Mietverhältnisse – seltene Mieterhöhungen .....	12
Überlegungen zur Umwandlungsverordnung .....	16
Zweierlei Maß beim Brandschutz .....	18
Anarchie ist machbar, Herr WEG-Nachbar! .....	20
Mehr Schutz für Wohneigentümer .....	22
Die Hoffnung nicht aufgeben .....	24
Warum heute noch Mitglied in einem Verein werden? .....	25
Partner .....	26
Kontakte .....	27
Interessen wahren. Werte erhalten. Füreinander einstehen. ....	28

## 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](mailto:info@haus-und-grund-berlin.de)  
[www.haus-und-grund-berlin.de](http://www.haus-und-grund-berlin.de)

Konzept und Redaktion: Julia Gonciarska, Martin Brückner

Sie finden auch die Ausgaben 2015, 2016 und 2017 online  
 mit Suchfunktion auf [www.haus-und-grund-berlin.de](http://www.haus-und-grund-berlin.de)



© 2018 – Nachdruck oder andere Formen der Vervielfältigung (auch digital) nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers. · Texte: bei den jeweiligen Autor/inn/en · Bilder: gemäß Nachweis auf der jeweiligen Seite · Gesamtwerk: Herausgeber (s. o.)

Druckausgabe klimafreundlich produziert durch CO<sub>2</sub>-Ausgleich: [www.umwelt.dignus.de](http://www.umwelt.dignus.de)

## Begegnungen, Austausch – Aufbruch!



Angesichts der Herausforderungen, denen private Eigentümer gegenüberstehen, ist es wichtig, ihre Interessen zu vertreten und sich am öffentlichen Diskurs zu beteiligen. Dies will auch die neue Ausgabe der „Informationen und Standpunkte“ leisten.

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

Die privaten Eigentümer und Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen können selbstbewusst nach vorne schauen. Sie tragen einen großen Anteil an der positiven Entwicklung Berlins in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten. Als die Vermietung aufgrund der geringen Nachfrage in der Stadt alles andere als leicht fiel, sind die Eigentümer ihrer Verantwortung gegenüber dem Eigentum und der Gesellschaft nachgekommen und haben durch Investitionen Wohn- und Geschäftsräume bewahrt und neu geschaffen. Diese Flächen sind gegenwärtig angesichts der steigenden Nachfrage ein wichtiger Beitrag zum weiteren Wachstum der Stadt.

Investitionen in die Immobilie schlagen sich in Wohnwertmerkmalen nieder. Sie haben entscheidenden Einfluss auf die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsbegehrens. Umso mehr die Eigentümer in die Schaffung von wohnwerterhöhenden Merkmalen oder in die Beseitigung wohnwertmindernder Merkmale investieren, desto zukunftsorientierter sind Immobilien ausgestattet.

Vermieter müssen sich nicht dafür rechtfertigen, dass sie in die Zukunft investieren. Anstatt diese Bereitschaft zu kritisieren, sollte die Politik den Eigentümern für ihren Beitrag dankbar sein.

Vermieter müssen sich nicht dafür rechtfertigen oder gar entschuldigen, dass sie in die Zukunft investieren – auch nicht in „Milieuschutzgebieten“. Anstatt diese Bereitschaft zu kritisieren und mit Gesetzen und Verordnungen geradezu wie kriminelle Delikte hinzustellen, sollte die Politik den Eigentümern für ihren Beitrag dankbar sein.

„Aufbruch“ bedeutet, dass wir aus Erfahrungen lernen, uns an unseren Zielen orientieren und danach handeln. Eigentum braucht mehr denn je den Schutz in einer starken Gemeinschaft – dafür stehen die 20 Ortsvereine, die sich zu Haus & Grund Berlin zusammengeschlossen haben. Fachliche Beratung und der Austausch untereinander sind die wichtigsten Aufgaben vor Ort in den Bezirken. Der Landesverband unterstützt dies mit Informationen und Veranstaltungen; außerdem ist er der Ansprechpartner für Politik, gesellschaftliche Gruppen sowie Medien in der Stadt. Angesichts der Herausforderungen, denen private Eigentümer gegenüberstehen, ist es wichtig, ihre Interessen zu vertreten und sich am öffentlichen Diskurs mit Argumenten zu beteiligen. Dies will auch die neue Ausgabe der „Informationen und Standpunkte“ leisten.

Wir freuen uns auf Begegnungen, den Austausch, neue Ideen – und die weitere Entwicklung Berlins. Lassen Sie uns gemeinsam aufbrechen! |



# Ideologie bestimmt das Handeln der Berliner Politik



Nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien mit Mietflächen wird ausgebremst, Investoren werden abgeschreckt, Werte dem Verfall preisgegeben. Gleichzeitig schrauben die Bundes- und Landespolitik die energetischen und baulichen Anforderungen an Immobilien immer höher. Eine Rechnung, die nicht aufgehen kann.

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

Der Gedanke, dass privates Eigentum – noch dazu, wenn es der Bevölkerung dient, weil es sich hierbei zum Beispiel um Immobilien mit Mietflächen handelt – in Deutschland in Gefahr sein könnte, wäre mir noch bis vor einigen Jahren nicht in den Sinn gekommen. Undenkbar schien es mir auch, dass sich Politiker belastbaren und nachvollziehbaren Zahlen, Fakten und Zusammenhängen konsequent und anhaltend verweigern könnten, um die private Immobilienwirtschaft zunehmend einer enteignenden, ideologisch bestimmten Zwangsbewirtschaftung zu unterstellen.

Dass eine solche Zwangsbewirtschaftung geschaffene Werte nachhaltig beschädigt oder gar vernichtet, sollte jedem Bürger unseres Landes, der alt genug war, die Wende bewusst mitzerleben, präsent sein. Ein Blick auf den Zustand des Immobilienbestands der DDR und Ostberlin zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung bedarf keiner weiteren Erläuterung, außer vielleicht des Hinweises, dass es gerade in den ländlichen Gebieten der neuen Bundesländer auch heute, im Jahr 29 nach der Wende, noch immer einen nennenswerten Anteil am Immobilienbestand gibt, der einer grundlegenden Sanierung bedarf. Solche Maßnahmen können und werden in Bezug auf Mietflächen aber nur dann durchgeführt, wenn derjenige, der Geld, Zeit und Kraft investiert, sicher sein kann, dass seine Investitionen in einem wirtschaftlich angemessenen Zeitraum refinanziert sind und er aus seinen Investitionen nach Abschluss der Maßnahme zudem einen angemessenen wirtschaftlichen Mehrwert erzielt. Abgesehen von wohltätigen Spenden ist mir jedenfalls nicht bekannt, dass Menschen ihr Geld bedingungslos zum Nutzen anderer investieren, denn selbstverständlich darf durch den Einsatz von finanziellen Mitteln die eigene wirtschaftliche Situation nicht gefährdet werden. Die Verantwortung für das Auskommen im eigenen Leben oder für den Fortbestand des eigenen Geschäftsbetriebs bleibt. Das gilt genauso für Genossenschaften und Stiftungen, anderenfalls würden sie das ihnen anvertraute Vermögen vernichten.

Darf man weiterhin auf einen unverbrüchlichen bundespolitischen Willen vertrauen, der privates Immobilieneigentum mit Mietflächen verfassungsrechtlich schützt?

Seit Juni 2012 allerdings frage ich mich immer häufiger und besorgter: Was steht der privaten Immobilienwirtschaft bevor? Wie geschützt ist privates Immobilieneigentum mit Mietflächen in Berlin? Darf man weiterhin auf einen unverbrüchlichen bundespolitischen Willen vertrauen, der privates Immobilieneigentum mit Mietflächen durch Artikel 14 unseres Grundgesetzes schützt – dies auch im Sinne eines wirtschaftlich auskömmlichen Betriebs?

Unter dem Titel „Wem gehört der Boden“ fand im Juni 2012 anlässlich des zehnjährigen Jubiläums der Stiftung „trias“ eine ganztägige Veranstaltung in der Heinrich-Böll-Stiftung statt. Bereits der Titel klang speziell. Was dann aber dort thematisiert wurde, hat mich schockiert.

Zielgruppe der Veranstaltung waren kommunale Mitarbeiter, wissenschaftliche Einrichtungen, Umweltverbände, Stadtplaner, Architekten – Praktiker aus dem Immobilienbetrieb waren nicht angesprochen. Der Blick der Referenten auf das Thema Eigentum war erschütternd. Zum Beispiel bemängelte Dr. Ulrich Kriese vom Naturschutzbund Deutschland (NABU) in seinem Referat „Häuserkampf und Landschaftsverachtung“, dass sich Immobilien im ländlichen Raum oftmals nicht mehr veräußern lassen

würden, weil aufgrund von Spekulation die Preisvorstellungen von Verkäufern und potentiellen Käufern zu weit auseinanderlägen. Dabei berücksichtigte er nicht, dass Eigentümer in ländlichen Gebieten mitunter sogar versuchen, ihre Immobilien den Gemeinden zu schenken; jene aber ablehnen, weil ihnen selbst das Geld zur Bewirtschaftung fehlt. Dr. Kriese hingegen behauptete, dass man als Grundeigentümer zum Monopolisten würde. Es sei falsch, allein die Bodenrente abschöpfen zu wollen, vielmehr sollte Grundeigentum treuhänderisch vergeben werden, in Form einer Stiftung oder als Erbpacht.



Im anschließenden Workshop „Akteure für eine neue Bodenpolitik“ geißelte Florian Schmidt – Soziologe, Volkswirtschaftler und Initiator der Gruppe „Stadt Neudenken“ – den Lobbyismus der privaten Immobilienwirtschaft, zum Beispiel die Bauträger von Townhouses oder Banken, die dies finanzieren. Die mit Lotto- und öffentlichen Mitteln geförderten Projekte seiner eigenen Firma „Urbanitas Berlin Barcelona“ seien hingegen unterstützenswert. Aus dieser Perspektive sei auch Landgrabbing positiv zu sehen, was er – so wörtlich – „nicht im neokolonialistischen Sinne, sondern liebevoll“ meine. Das Anhäufen von Grundbesitz ist nach dieser Meinung also nicht per se kritisch zu sehen, es kommt nur darauf an, wer der Käufer ist.

Heute ist Florian Schmidt Baustadtrat in Friedrichshain-Kreuzberg und „geht den Immobilienbesitzern mit Freude auf die Nerven“, heißt es in der Zeitschrift zitty.<sup>1</sup> Denn bei Verkäufen in den „Milieuschutzgebieten“ des Bezirks „fährt er das Vorkaufsrecht des Bezirks auf“, indem er „den Käufern als erstes eine Abwendungsvereinbarung schickt.“ Stark macht er sich aber auch für Übernahmen durch die Miethäusersyndikat GmbH.<sup>2</sup>

Auch Katrin Lompscher, amtierende Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin, macht nicht als Förderin von Wohnraumbauvorhaben von sich reden. Nachdem die Besetzung der Position des Staatssekretärs für ihr Ressort mit Dr. Andrej Holm gescheitert ist, hat sie ihn als einen von insgesamt 29 Beratern für den Begleitkreis des „Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030“ ernannt.<sup>3</sup>

Damit gehört ihrem Beratergremium jemand an, der im Gespräch mit dem Journalisten Jakob Augstein bedauert hat, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht öfter von dem „tollen Instrument“ der Enteignung von Vermietern Gebrauch mache.<sup>4</sup>

Andrej Holm bedauert, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht öfter von dem „tollen Instrument“ der Enteignung von Vermietern Gebrauch macht.

Kritik an der Aufnahme von Andrej Holm in das Beratergremium begegnet Frau Lompscher mit dem Hinweis darauf, dass der Begleitkreis nach rein fachlichen Gesichtspunkten gebildet worden sei, „und Andrej Holms wohnungspolitische Kompetenz rechtfertigt seine Mitarbeit in diesem Gremium.“<sup>5</sup>

Wohnungspolitische Kompetenz – da erinnere ich mich an die Veranstaltung „Wohnen heißt Bleiben!“, die am 18. Juni 2014 in der Friedrich-Ebert-Stiftung stattfand. Auch Dr. Andrej Holm hielt einen Vortrag mit der wesentlichen Aussage, dass eine Verdrängungsgefahr für alle Bestandsbewohner im gesamten Berliner Mietwohnungsbestand bestünde. Diesen Schluss hat er hergeleitet aus 122.000 in entsprechenden Internetportalen eingestellten Mietangeboten im Jahr 2013. Wie viele Einzelangebote er sich in welcher Preis- und Baukategorie angesehen hat – darüber wurde in der Veranstaltung nichts gesagt. Aus dieser Datengrundlage zu schließen, alle Berliner Bestandsmieter seien von Verdrängung bedroht, ist – gelinde gesagt – bemerkenswert.

Interessant ist auch ein Blick in Holms Darstellung, „wie sich in einem Zeitraum von 15 Jahren der ‚Wert‘ des Hauses [Anm.: des Hauses Linienstraße 118] verzehnfacht hat“.<sup>6</sup> Da gehen mir viele Fragen durch den Kopf, von denen ich stark annehme, dass ihm die entsprechenden Antworten nicht bekannt waren. Warum konnte das Hamburger Ehepaar die Immobilie für 290 Euro pro Quadratmeter erwerben? Wie hoch waren die Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Erwerbs? Lagen Alt-schulden auf der Immobilie? Wenn ja, in welcher Höhe? Was weiß Holm über von wem getätigte Investitionen? Alles nicht bekannt, aber seine Darstellung gilt als die „Wahrheit“.

Eigentümer, hört die Signale! |

1 zitty Nr. 49-2017, Wohnwahn Sinn Berlins irrer Wohnungsmarkt zwischen Ausverkauf und Aufbegehren: Ein Jahr Rot-Rot-Grün

2 <https://www.syndikat.org/de/>; abgerufen am 04.01.2018

3 Mitglieder des Begleitkreises StEP Wohnen 2030 (Stand 7/2017): [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/mitglieder\\_begleitkreis\\_step\\_wohnen\\_2030\\_homepage.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/mitglieder_begleitkreis_step_wohnen_2030_homepage.pdf); abgerufen am 04.01.2018

4 Berliner Morgenpost 05.04.2017, <https://www.morgenpost.de/berlin/article210161717/Linke-Berater-Holm-spricht-sich-fuer-Enteignungen-aus.html>; abgerufen am 04.01.2018

5 B.Z. 16.10.2017, Lompscher verschafft Andrej Holm einen neuen Job, <https://www.bz-berlin.de/landespolitik/lompscher-verschafft-andrej-holm-einen-neuen-job>; abgerufen am 04.01.2018

6 <https://gentrificationblog.wordpress.com/2013/09/03/berlin-goldrausch-in-der-linienstrasse-118>; abgerufen am 04.01.2018

## Kampfgeist ist hoch – keine Besserung in Sicht



Kurze Analyse des Berliner Wohnungsmarkts – rechtliche Rahmenbedingungen und politische Eingriffe entfalten Wirkungen – allerdings teils erheblich andere als beabsichtigt.

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

Als auf Immobilienrecht spezialisierte Kanzlei arbeiten wir am Puls der Zeit. Wir spüren Veränderungen im Markt sehr früh und teilweise deutlich. Natürlich ist das eine rein subjektive und auf einen Ausschnitt des Gesamtgeschehens beschränkte Wahrnehmung. Sie basiert auf Gesprächen mit Mandanten und Kollegen sowie auf unseren Akten.

Danach entfalten die rechtlichen Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarkts in Verbindung mit diversen politischen Eingriffen in das Mietrecht seit 2015 allmählich Wirkungen – allerdings teils erheblich andere, als der erklärten politischen Zielrichtung entspricht. Wir stellen fest, dass

- > die durchschnittliche Dauer von Mietverhältnissen zunimmt,
- > die Zahl der Räumungsklagen wegen Mietrückständen oder anderen Vertragsverletzungen von Mietern erheblich abgenommen hat,
- > häufiger wegen Eigenbedarfs gekündigt wird,
- > die Gerichte häufiger, großzügiger und für deutlich längere Zeit Räumungsfristen bewilligen,
- > die Zahl der Mieterhöhungsprozesse seit 2015 erheblich gestiegen ist,
- > die Zahl der Streitigkeiten über Untermietverhältnisse zwischen den Parteien des Hauptmietvertrags erheblich gestiegen ist,
- > beziehbare Eigentumswohnungen in der Innenstadt zu vertretbaren Preisen nicht mehr angeboten werden und
- > weniger bestehende Eigentumswohnungen (nicht Neubauprojekte) an Normalbürger verkauft werden.

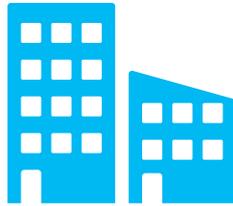
Zusammengefasst könnte man sagen, dass der Wohnungsmarkt sowohl miet- als auch kaufseitig zunehmend einfriert, während die Auseinandersetzungen in laufenden Vertragsverhältnissen häufiger und intensiver werden. Woran liegt das? Letztlich am Preis. Angebot und Nachfrage pegeln sich auf einen Preis ein, wenn man das zulässt. In Märkten, die preisreguliert werden, ist das nicht möglich. Ist der Preis zu hoch, entfällt die Nachfrage, ist er zu niedrig, verbleibt das Angebot. Auf dem Berliner Immobilienmarkt geschieht aktuell in verschiedenen Segmenten beides zugleich.

Zunächst zum Mietpreis: Dieser wird seit Juni 2015 „gebremst“, das heißt Neuvermietungen sind an die vorher gezahlte Miete oder den Mietspiegel gekoppelt, wobei zwischenzeitliche Modernisierungen draufgerechnet werden dürfen. Über die Einführung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes wurde zuvor ein Jahr lang öffentlich diskutiert, was bei den Eigentümern eine entsprechende Sensibilität und ein grundsätzliches Gefühl der Benachteiligung durch den Gesetzgeber bewirkte. Bis dahin ließen viele private Vermieter die Miete im laufenden Vertrag unverändert und verlangten dafür bei Neuvermietungen einen Mietzins, der etwas über dem Markt lag. In der Mischkalkulation war das für beide Seiten vertretbar und es gab nie Streit um Erhöhungen. Das geht nun nicht mehr, da die Neuvermietung gedeckelt ist. Seitdem sollte man im laufenden Bestand jegliche Mieterhöhungen, die möglich sind, immer und ohne Verzug durchsetzen – was die Gesetzesbegründung zur „Mietpreisbremse“ übrigens ausdrücklich empfiehlt. Das verursacht Mieterhöhungsprozesse und treibt die Preise in die Höhe. Letzteres hebt das Mietspiegelniveau an, was zu einer erneuten Erhöhungswelle führt – und so weiter. Die Differenz zwischen dem Mietspiegel 2015 und dem von 2017 ist gravierend, bei einigen Wohnungen – zum Beispiel großen Altbauwohnungen in mittlerer Wohnlage – ist es mehr als das Doppelte.<sup>1</sup> Um dem entgegenzuwirken, griff die Politik erneut in die Preise ein und kürzte in den Mietspiegelfeldern 12,5 Prozent aller oberen und 12,5 Prozent aller unteren Wohnungen heraus. Das reduziert die Preiserhöhung im Beispielsfall auf nur noch 45 Prozent<sup>2</sup>, blendet aber ein Viertel des Berliner Immobilienmarkts aus. Das sind 385.000 Wohnungen mit rund 717.000 Bewohnern, was zwei bis drei Berliner Stadtbezirken entspricht – oder dem kompletten Frankfurt am Main. Ob das so rechtens ist, wird prozessiert.

Trotzdem: wer umzieht, zahlt für das Gleiche viel mehr. Also zieht keiner um. Die Menschen achten stärker als früher darauf, Mietrückstände zu vermeiden, um nicht gekündigt zu werden. Wer die Wohnung nicht mehr braucht, vermietet lieber (heimlich) unter und cofinanziert seine anderweitigen Wohnkosten mit einer markgerechten Untermieteinnahme. Weil Hauptmietverträge mieterseits nicht mehr gekündigt werden, kommen keine freien Wohnungen auf den Markt, die Wohnungssuchende anmieten könnten, was die Umzugsmöglichkeiten weiter reduziert, sodass noch weniger Menschen umziehen. Das verknappte Angebot treibt die Preise,

1 Feld K1; vorheriger Oberwert 6,99 Euro / jetzt 14,92 Euro

2 Oberwert der amtlichen 75 %-Tabelle im Feld K1: 10,18 Euro



führt aber auch zu Rückforderungsprozessen der Neumieter, zu denen die „Mietpreisbremse“ ausdrücklich auffordert. Zugleich entsteht ein paralleler Wohnungsmarkt auf Untermietebene mit entsprechender Unübersichtlichkeit für die Behörden. Die Anfragen der Berliner Polizei bei Vermietern nach dem Bewohnerbestand werden häufiger. Seit November 2016 müssen Vermieter „Wohnungsgeberbescheinigungen“ ausstellen. Im Gegenzug können sie objektbezogene Anfragen an die Einwohnermeldeämter stellen, sodass polizeilich gemeldete, dem Vermieter aber nicht bekannte Untermieter nun auffliegen, was Streit im Dreiecksverhältnis bewirkt. Zusätzlicher Druck entsteht durch das Wohnbedürfnis der großen Flüchtlingszahlen, die zwar weitgehend aus der Presse, nicht aber aus dem Wohnbedarf verschwunden sind.

Angesichts dessen könnte man Ausweichbewegungen auf Eigentumswohnungen erwarten. Dieser Prozess ist aus unserer Sicht aber wohl im Wesentlichen abgeschlossen, und wer eine eigene Immobilie finanzieren konnte, hat das inzwischen getan. Auch hier spielt der Preis eine maßgebliche Rolle. Die anhaltend niedrigen Zinsen haben die nominalen Preise für Anlagegüter wie Unternehmensanteile und Immobilien massiv getrieben.<sup>3</sup> Kaufpreise liegen gegenwärtig um den Faktor 2,6 höher als zu „normalen“ Zeiten. Allerdings sind die Einkommen und damit die Kreditwürdigkeit nicht im gleichen Verhältnis gestiegen, sodass es nicht genauso leicht ist, heute einen Kredit über 1,33 Millionen Euro zu bekommen wie zuvor über 500.000 Euro. Hinzu kommen die seit einigen Jahren verdoppelten Grunderwerbsteuern (in Berlin vor 1998 zwei Prozent, seit 1998 3,5 Prozent, seit 2007 4,5 Prozent, seit 2012 fünf Prozent und seit 2014 bis aktuell sechs Prozent). Ein verdoppelter Kaufpreis und ein verdoppelter Grunderwerbsteuersatz bedeuten eine vervierfachte Steuerzahlung – für die gleiche Wohnung, wohlgemerkt. Zugleich ist das Finanzierungsrisiko massiv erhöht, denn bei einer Normalisierung des Zinsniveaus steigt die Monatsbelastung im vorgenannten Verhältnis.

Neubau braucht Rechtssicherheit. Aber wer kann garantieren, dass die nächste „Mietpreisbremse“ nicht an ein Baulter anknüpft, das aus heutiger Sicht noch in der Zukunft liegt?

Für die normale Bevölkerung wird der Kauf einer Eigentumswohnung damit unerschwinglich oder zumindest unüberschaubar riskant. In Betracht kommen nur solche Angebote, die an einem Mangel leiden, wie beispielsweise einem Mietvertrag, der eine so niedrige Miete generiert, dass die Wohnung als Kapitalanlage unverkäuflich ist. Das führt dazu, dass schlecht vermietete Wohnungen vermehrt von Interessenten gekauft werden, die selbst nutzen wollen und so schnell wie möglich die Mieter wegen Eigenbedarfs kündigen. Das trifft in der Regel alteingesessene, verwurzelte Mieter, denn nur diese zahlen so niedrige Mieten, dass es eine Kaufpreisabsenkung der Wohnung im Vergleich zum übrigen Markt bewirkt. Für Mieter wie für Vermieter geht es im anschließenden Streit um die Existenz: Der Mieter stellt fest, dass er eine vergleichbare Wohnung nur zum dreifachen Mietpreis findet,

was er sich in der Regel nicht leisten kann. Der Vermieter dagegen zahlt drauf, so lange er nicht selbst einziehen kann, weil die Miete die laufenden Kosten nebst Kredit nicht deckt. Die Bezirke reagieren mit verstärkter Ausweisung von „Milieuschutzgebieten“, was Aufteilungen, also die Entstehung zusätzlicher Eigentumswohnungen, verhindert – also sicherstellt, dass das Angebot knapp bleibt.

Verstärkter Neubau könnte die Lösung sein. Dafür bräuhete die Privatwirtschaft allerdings Bauland und langfristige Rechtssicherheit. Das Mietrechtsnovellierungsgesetz gilt auf fünf Jahre für Wohnungen, die vor Oktober 2014 bezugsfertig wurden. Wer kann glaubhaft garantieren, dass nach Ablauf des Zeitraums nicht die nächste „Mietpreisbremse“ erlassen wird, die an ein Baulter anknüpft, das aus heutiger Sicht noch in der Zukunft liegt? Das Vertrauen ist verspielt, der privat finanzierte Bau von Miethäusern aktuell sehr zurückhaltend. Die fast tägliche Vermieterschelte – beispielsweise in der „Berliner Zeitung“ – tut ihr übriges.

Im Ergebnis meinen wir, dass die rechtlichen Änderungen der letzten Jahre Vermieter und Mieter gegeneinander in Stellung gebracht haben wie schon lange nicht mehr. Der Kampfgeist ist auf beiden Seiten hoch, eine Besserung derzeit nicht in Sicht. |

<sup>3</sup> Die monatliche Belastung eines Kredits über 500.000 Euro aus vier Prozent Tilgung und sechs Prozent Zins ist identisch mit der monatlichen Belastung eines Kredits über eine Million Euro aus der gleichen Tilgung, aber nur ein Prozent Zins. Bei zwei Prozent Tilgung ist der Effekt noch erheblich stärker: Hier entspricht ein Kredit über 500.000 bei sechs Prozent Zins in der laufenden Liquiditätsbelastung einem Kredit über 1,33 Millionen bei ein Prozent Zins.

## Visionen für Berlin ...



Berlin wird sich verändern, wie alle anderen Städte dieser Welt auch. Der Grund wird nicht in Rot-Roter Stadtpolitik liegen, sondern in der Entwicklung neuer Verkehrsmittel und -konzepte. Das Leben im Umland wird attraktiver – und entlastet den Wohnungsmarkt in der Innenstadt.

Ekart Schubert,  
Hausverwalter, Makler,  
Stellvertretender Vorsitzender Haus & Grund Reinickendorf

Stellen Sie sich vor, dass Autos mit einer Batterieladung dreimal so weit fahren können, dann werden auch Personentransporte auf Elektroopter-Basis sinnvoll – ähnlich der heutigen kleinen Modellrohnen. Die Kosten der Fluggeräte sinken, und die Reichweite sorgt für einen völlig anderen Personenverkehr im Bereich bis zu 250 Kilometer. Stellen wir uns dann vor, dass große Teile des Individualverkehrs auf Carsharing umsteigen, weil es billiger ist, statt des Unterhalts eines eigenen Fahrzeugs saubere Transportkabinen per Handy zu jeder Zeit an jeden Ort in der Stadt kommen zu lassen – selbstfahrend natürlich. Dann sind nicht mehr so viele Fahrzeuge unterwegs, und die Mehrfachverwendung reduziert die „Blechhalden“ am Straßenrand. Wir werden uns an den Nutzen automatischer Fahrzeuge mit künstlicher Intelligenz genauso schnell gewöhnen wie heute schon an unsere allgegenwärtigen Smartphones. Die wegfallenden Arbeitsplätze werden durch neue, heute noch schwer vorstellbare, Berufsfelder kompensiert.

Mehr Platz für's Grün – weniger nerviger Verkehr. Es werden nur noch Fußgängerampeln gebraucht, da die Fahrzeuge durch Kommunikation untereinander von den Verkehrsabläufen um sie herum wissen. Die elektrisch betriebenen Transportmittel kommunizieren untereinander, fahren dichter, zügiger und wirtschaftlicher. Man kann sich dann eine einfache Volkswagen-Kabine<sup>1,2</sup> kommen lassen oder eine luxuriöse von Rolls-Royce<sup>3</sup> – alle sind Teile eines zusammenhängenden Systems. Die Gewerkschaften erkennen den Umbruch. Bis 2035 werden immer weniger Arbeitsplätze gebraucht, da die Elektrofahrzeug-Produktion weniger Menschen benötigt. Die kürzlich erhobene Forderung nach einer 26-Stunden-Woche in der Automobilindustrie kann eine neue Umverteilung bei gleichbleibender Wertschöpfung der Unternehmen vorzunehmen.

Weniger nerviger Verkehr  
– mehr Platz für's Grün.  
Neue Räume bilden ein  
attraktives Umfeld Berlins  
und senken die Wohn-  
raumnachfrage in den  
Innenstadtbezirken.

Wenn sich der Verkehr derart verändert, werden Staus selten. Dann können auch mehr Menschen in der Peripherie leben. Das erzeugt neue Grundlagen für die Erschaffung von Satellitenstädten, Smart Cities<sup>4</sup>, in denen gelebt und gearbeitet wird. Die Verbindungen zwischen diesen Städten und einem alten Stadtkern werden durch die neuen Verkehrskonzepte erleichtert. Berlin wächst noch enger mit Brandenburg zusammen. Die neuen, mit

hohem Lebenswert erfüllten Räume bilden ein attraktives Umfeld der Stadt. Old-Berlin and New-Berlin in einem neuen Netzwerk – keine übermäßige Nachfrage nach Wohnraum in den Innenstadtbezirken mehr.

Wer das alles für Hirngespinnste hält, ist vielleicht zu pessimistisch oder in gestrigem Denken verhaftet. Denn Berlin liegt nicht nur inmitten Brandenburgs, sondern auch zwischen Paris und Moskau. Es wird auch über Legislaturperioden hinaus als Stadt existieren. Eine aktive und bewusste Stadtpolitik kann das Leben aller erleichtern. Das

muss nicht in pseudo-stalinistischen Umverteilungs- und Gleichmacherträumen enden, wie linke Politiker sie lautstark herbeireden möchten. Wohlstand für alle muss nicht auf niedrigem Niveau und mit Hilfe sozialer Alimentation stattfinden, sondern als vorwärts gerichtete Entwicklung zur persönlichen Entfaltung in positiven Lebensräumen – auf der Basis einer funktionierenden Volkswirtschaft.

Arbeiten wir alle an den Visionen für Berlin mit! Gestalten wir daraus die Missionen, die es uns erlauben, in eine positive, helle, sozialstaatliche Zukunft zu gehen, die aus motivierten und konstruktiven Ideen entstehen kann. Ich bin sicher, dass nur dann Wohlstand erhalten bleibt und neuer entstehen kann, wenn dieser eine Wertschöpfung aufweist. Nur so können auch soziale Pflichten und menschliche Fürsorge weiterhin finanziert werden. |

1 <https://www.youtube.com/watch?v=yT6zT8ZeX5o>; [https://www.youtube.com/watch?v=TIO1JO5Uh\\_w](https://www.youtube.com/watch?v=TIO1JO5Uh_w); abgerufen am 22.12.2017

2 <https://www.youtube.com/watch?v=f6ums9UiZA8>; abgerufen am 22.12.2017

3 <https://www.youtube.com/watch?v=t5JInYqWHDw>; abgerufen am 22.12.2017

4 <https://www.youtube.com/watch?v=RKWUj1O1DPo>; abgerufen am 22.12.2017

Alle aufgeführten Links auch unter [www.mbs-schubert.de/future](http://www.mbs-schubert.de/future)

# Für einen Neustart in der Bau- und Wohnungspolitik



Die Bildung einer Bundesregierung gestaltet sich in dieser Legislaturperiode schwierig. Fest steht jedoch: Ein Neustart ist dringend notwendig, auch in der Bau- und Wohnungspolitik. Sie war in den vergangenen Jahren an vielen Stellen von Stagnation geprägt.

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

Bundesjustizminister Heiko Maas war es, der die „Mietpreisbremse“ auf den Weg brachte. Die Erkenntnis, dass dieses Instrument mehr schadet als nützt, setzt sich immer mehr durch. Zudem ist die „Mietpreisbremse“ verfassungsrechtlich höchst bedenklich. Sie muss daher schnellstens abgeschafft werden. Das von Bundesbauministerin Barbara Hendricks ins Leben gerufene „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ hat gute Arbeit geleistet. Die Probleme und vor allem die Kostentreiber in der Bau- und Wohnungspolitik wurden klar genannt; es gibt den Bericht der Baukostensenkungskommission mit sehr konstruktiven Vorschlägen. Doch die Umsetzung liegt seit vielen Monaten auf Eis. Um eine spürbare Verbesserung zu erzielen, müssen diese Empfehlungen endlich abgearbeitet werden.

Exemplarisch sei an die Grunderwerbsteuer erinnert. Die große Mehrheit der Bündnispartner plädiert für eine Absenkung der Grunderwerbsteuersätze auf „ein investitionsfreundliches Niveau“. Das könnte ein ganz maßgeblicher Beitrag dazu sein, das Ziel, rund 400.000 Wohnungen zu schaffen, nicht nur zu propagieren, sondern auch zu erreichen.

Die Parteien haben im Bundestagswahlkampf zahlreiche weitere Vorschläge unterbreitet, wie die Steuerbelastungen beim Eigentumserwerb verringert und damit Wohneigentum gefördert werden kann. Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer, ein Baukindergeld oder auch ein Eigenkapitalzuschuss sind im Gespräch. Nur: Will man solche Ideen verwirklichen, muss man neue Fördertöpfe öffnen. Das ist aus unserer Sicht zu kompliziert, zu wenig zielgerichtet, zu teuer. Und es verzerrt am Ende die ökonomischen Entscheidungen. Die generelle Absenkung des Steuersatzes der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent ist die sinnvollste Lösung, um die Wohneigentumsbildung für Familien und als Alterssicherung zu fördern. Steuermindereinnahmen könnten zu einem erheblichen Teil durch die Besteuerung bisher steuerfreier Übertragungsvorgänge im gewerblichen Bereich, den „Share Deals“, gegenfinanziert werden.

Die Belastungen durch eine novellierte Grundsteuer nach dem derzeit vorliegenden Plan wären für Eigentümer und Mieter nicht tragbar. Die Reform muss auf Neustart gedreht werden.

Was für die Grunderwerbsteuer gilt, trifft auch auf die Grundsteuer zu: Die Reform ist fällig. Gefragt ist ein unkompliziertes Konzept, das Eigentümern keine weiteren Belastungen aufbürdet. Genau da hakt es bei dem auf dem Tisch liegenden Vorschlag der Mehrheit der Bundesländer: Mit ihm würden die Belastungen für Eigentümer und Mieter durch die Decke gehen. Das ist für niemanden tragbar. Die Reform muss deshalb gestoppt und auf Neustart gedreht werden.

Auch in der Klima- und Energiepolitik muss sich etwas tun. Wir brauchen eine Klimapolitik, die von den Menschen verstanden und akzeptiert wird. In erster Linie heißt dies, dass die Ziele für jedermann einleuchtend, die Lastenverteilung fair und der Weg offen sein müssen. Das schließt Zwang genauso wie die Festlegung auf bestimmte Technologien aus. Wenn große Investitionen nur noch minimale Verbesserungen bringen, muss man diese kritisch hinterfragen. Der von der bisherigen Bundesregierung

vorgelegte Klimaschutzplan trägt stark planwirtschaftliche Züge, weil er das zukünftige Leben der Menschen detailliert regeln möchte. Hier hat die neue Bundesregierung die Chance und die Aufgabe nachzubessern. |



## Private Vermieter haben die zufriedensten Mieter



Private Kleinvermieter spielen auf dem deutschen Wohnungsmarkt eine große Rolle. Das ist keine Behauptung, sondern belegbar durch Zahlen und Fakten.

Julia Gonciarska,  
Verbandsdirektorin Haus & Grund Berlin

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über fast 33,5 Millionen Wohnungen – das sind mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Sie investieren jährlich über 103 Milliarden Euro in ihre Immobilien. Diese Summe entspricht 31 Prozent der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,3 Millionen Beschäftigten. Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.<sup>1</sup>

Private Kleinvermieter findet man in allem Gesellschaftsgruppen: unter den Freiberuflern, Selbstständigen, Angestellten und auch Rentnern. Sie stellen die wichtigste Anbietergruppe im deutschen Mietwohnungsmarkt dar. Laut Studie des IW Köln<sup>2</sup> vermieten in Deutschland rund 3,9 Millionen Haushalte, also etwa neun Prozent der Bevölkerung, rund 15 Millionen Wohnungen. Dabei gilt zu beachten, dass die Vermietung selbst oft nur einen relativ kleinen Beitrag zum eigenen Einkommen beiträgt: 53 Prozent der Vermieter erzielen Nettoeinnahmen von weniger als 5.000 Euro pro Jahr. Das in der Vorstellung vieler vorhandene Bild vom reichen Vermieter und armen Mieter dürfte unter Zugrundelegung der oben genannten Zahl eher eine Ausnahme als die Regel sein.

Die Zahl der privaten Vermieter sollte sich nicht verringern sondern sogar stetig wachsen. Man könnte meinen, dass aufgrund bester Investitionsvoraussetzungen – das heißt niedriger Zinsen, starker Wohnungsnachfrage und anderes mehr – dies auch der Fall ist. Leider stagniert die Zahl aber schon seit Jahren.

Grund dafür sind die immer größeren Belastungen für einen privaten Vermieter. Beispielsweise eine energetische Modernisierung des Wohnungsbestands – sie stellt immer eine große Herausforderung dar. Und das nicht nur finanziell – auch der rechtliche und organisatorische Aufwand ist riesig.

Hinzu kommen Belastungen durch undifferenzierte Regulierungen im Mietwohnungsmarkt: „Mietpreisbremse“, „Kappungsgrenze“, „Zweckentfremdung“, „Milieuschutzgebiete“ und andere Einschränkungen sind nicht geeignet, die derzeit schwierige Lage zu entspannen. Für private Vermieter stellen diese Regeln die Rentabilität des vermieteten Wohnraums in Frage. Hier muss die Politik mehr Augenmaß beweisen, um den unterschiedlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Gibt es jedoch keine Kurskorrektur, wird sich der Anteil der privaten Kleinvermieter am Wohnungsmarkt verkleinern. Denn wo es sich nicht mehr lohnt zu vermieten, werden immer mehr ihre Immobilien verkaufen, die dann in die Hände ausländischer Investoren gelangen. Ist das das politische Ziel? Das ist nicht zu hoffen, denn die privaten Kleinvermieter bereichern mit dem vielfältigen Angebot den Mietwohnungsmarkt und tragen zu einer großen Akzeptanz des Wohnens bei. Laut einer Umfrage zur Mieterzufriedenheit<sup>3</sup> sind 84 Prozent der Mieter mit ihrem privaten Vermieter „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ und wissen auch warum: Persönliches Verhältnis, gepflegter Zustand der Immobilie und auch die Höhe der Miete sind die Gründe. Fazit der Studie: „Private Vermieter haben die glücklichsten Mieter“.

Aufgrund der Regulierungen werden immer mehr private Vermieter ihre Immobilien verkaufen, die dann in die Hände ausländischer Investoren gelangen. Ist das das politische Ziel?

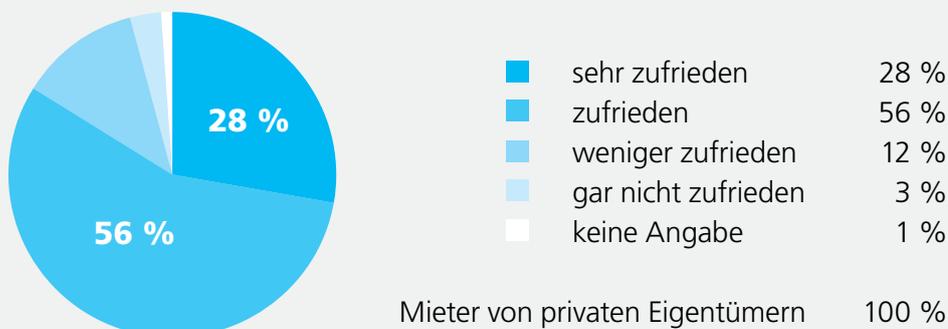
In Berlin sieht man zwar überall Baukräne und eingerüstete Häuser. Diese Momentaufnahme täuscht jedoch. Das aktuelle Investitionsklima ist schlecht. Warum? Weil es an stimmigen Rahmenbedingungen fehlt, die Investitionen ermöglichen – statt sie zu hemmen. Sollte sich dies nicht bald ändern, muss mit nachteiligen Folgen gerechnet werden. Kurzfristig werden diese den Vermietern schaden, langfristig jedoch auch den Mietern. Wenn immer mehr private Eigentümer vom Markt verschwinden, wird sich das Angebot an Mietwohnungen verschlechtern. Das kann kein politisches Ziel sein. Unerlässlich ist, dass die Berliner Politik die Augen öffnet und entsprechend handelt. Es ist noch nicht zu spät. |

1 Statistisches Bundesamt 2010/2015, Bauvolumensrechnung des DIW u. a. zusammengestellt in Wohnen in Zahlen 2017/2018, Haus & Grund Deutschland

2 IW Köln 13.09.2017; Perspektiven für private Kleinvermieter

3 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](https://www.wertgrund.de/wp-content/themes/wg_startseite/pdf/studien/WG_Mieterreport_1-2017.pdf); abgerufen am 05.01.2018

### Die Zufriedenheit bei Mietern von privaten Eigentümern ist hoch.<sup>3</sup>



### Damit sind Mieter bei den jeweiligen Eigentümern „sehr zufrieden“ \*<sup>4</sup>:



### Mieter bestätigen: Weniger oder gar keine Mieterhöhungen bei privaten Eigentümern \*<sup>5</sup>



\* Anteil der Mieter bei den jeweiligen Vermietern in Prozent

Wertgrund Mieterreport 2017, IfD Allensbach-Umfrage, Mieterzufriedenheitsindex; [https://www.wertgrund.de/wp-content/themes/wg\\_startseite/pdf/studien/WG\\_Mieterreport\\_1-2017.pdf](https://www.wertgrund.de/wp-content/themes/wg_startseite/pdf/studien/WG_Mieterreport_1-2017.pdf); abgerufen am 05.01.2018  
<sup>3</sup> ebd. S. 22; Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 11064 (Dez. 2016)  
<sup>4</sup> ebd. S. 23; Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 11064 (Dez. 2016)  
<sup>5</sup> ebd. S. 42; Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 11064 (Dez. 2016)

## Lange Mietverhältnisse – seltene Mieterhöhungen

Haus & Grund Deutschland stellte im September 2017 die aktuelle Befragung von privaten Vermietern vor.<sup>1</sup> Die Ergebnisse zeigen einmal mehr: Das Klischee des ausschließlich auf Gewinnmaximierung orientierten Eigentümers trifft auf die Privaten nicht zu.

Bei privaten Vermietern fällt die Miete immer weiter hinter die ortsübliche Vergleichsmiete zurück, je länger ein Mietverhältnis dauert. Sie haben eine geringe Neigung, im laufenden Mietverhältnis die Miete zu erhöhen, und den Wunsch, ihre Mieter langfristig zu halten.

Während in Medien und gesellschaftlicher Diskussion permanent angeblich exorbitante Mietsteigerungen thematisiert werden, fanden sie bei der Mehrzahl der Befragten nicht statt. In über 63 Prozent der erfassten Mietverhältnisse gab es im Mietzeitraum überhaupt keine Mieterhöhung. Durchschnittlich wurde seit 5,6 Jahren keine Mieterhöhung mehr ausgesprochen. In über 18 Prozent der erfassten Mietverhältnisse gab es seit mehr als zehn Jahren keine Mieterhöhung.

Entsprechend niedrig sind die Angaben zu Mietverhältnissen mit mindestens einer Mieterhöhung. Bei knapp 37 Prozent gab es im aktuellen Mietzeitraum eine solche – die letzte Mieterhöhung wurde durchschnittlich vor 1,6 Jahren ausgesprochen. In 9,5 Prozent der Mietverhältnisse wurde die Miete innerhalb des vergangenen Jahres erhöht.

Für Mieter zahlen sich lange Mietverhältnisse bei privaten Eigentümern aus. Die tatsächliche Miete sinkt gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete mit steigender Mietdauer. Im Durchschnitt liegt die Miethöhe je Quadratmeter 2,67 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Läuft ein Mietverhältnis seit fünf bis zehn Jahren, unterschreitet die tatsächliche Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um 3,47 Prozent – nach 50 Jahren sind es sogar knapp zehn Prozent.

Dass private Vermieter die Miete deutlich seltener erhöhen als Immobilienunternehmen und städtische Wohnungsunternehmen, bestätigt eine andere Umfrage, bei der Mieter befragt wurden.<sup>2</sup>

Vor dem Hintergrund dieser Zahlen, die frühere Untersuchungen bestätigen, ist es bemerkenswert, was die Bundesregierung bei der Einreichung des Gesetzesentwurfs für die „Mietpreisbremse“ Ende 2014 in ihrer Begründung<sup>3</sup> anführte:

„Sofern Vermieter bislang davon abgesehen haben, Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen, weil sie Preissteigerungen nicht im aktuellen Bestandsmietverhältnis, sondern bei erneuter Vermietung realisiert haben, könnte sich dieses Verhalten ändern: Die Rechtsänderung wird unter Umständen dazu führen, dass Vermieter die Bestandsmieten gegebenenfalls konsequenter als bislang an die ortsübliche Miete heranzuführen.“

Dieser Effekt ist nicht zu beanstanden, denn der Anspruch auf Durchsetzung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist das Äquivalent für den Kündigungsschutz des Mieters im Bestandsmietverhältnis. Erhebliche Verdrängungsprozesse sind hierdurch nicht zu befürchten. Gleichzeitig wird ein etwaiger

Druck auf Bestandsvermieter nachlassen, das Mietverhältnis zu beenden, um bei einer Neuvermietung die aktuelle Marktmiete zu realisieren. ...

Das Instrument der ortsüblichen Vergleichsmiete ... wird durch die Neuregelung ein höheres Gewicht bekommen, als dies bisher der Fall war. Spielte die ortsübliche Vergleichsmiete bisher vor allem für Mieterhöhungen in Bestandsmietverträgen nach § 558 BGB eine Rolle, so ist sie in Zukunft für sämtliche Mietverträge, die über Wohnungen in ausgewiesenen Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten geschlossen werden, Grundlage der Preisbildung. Die Erstellung von Mietspiegeln wird damit künftig eine größere rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung erlangen.“<sup>3</sup>

In über 63 Prozent der Mietverhältnisse erhöhten die privaten Vermieter im Mietzeitraum nicht die Miete – in über 18 Prozent seit mehr als zehn Jahren.

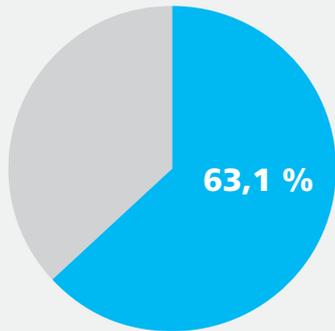
1 Mehr als 2.000 private Vermieter von insgesamt knapp 5.800 Wohnungen in Düsseldorf, Gelsenkirchen, Kassel, Lübeck, Magdeburg, München, Osnabrück, Pirmasens und Tübingen haben in der Untersuchung Fragen rund um ihr Eigentum und ihre Mietverhältnisse beantwortet. Zusammen bilden diese Regionen den bundesweiten Wohnungsmarkt bezüglich Einwohnerdichte, Einwohnerentwicklung und Wirtschaftskraft in angemessener Weise ab.

2 Wertgrund Mieterreport 2017 – vgl. Seiten 10-11

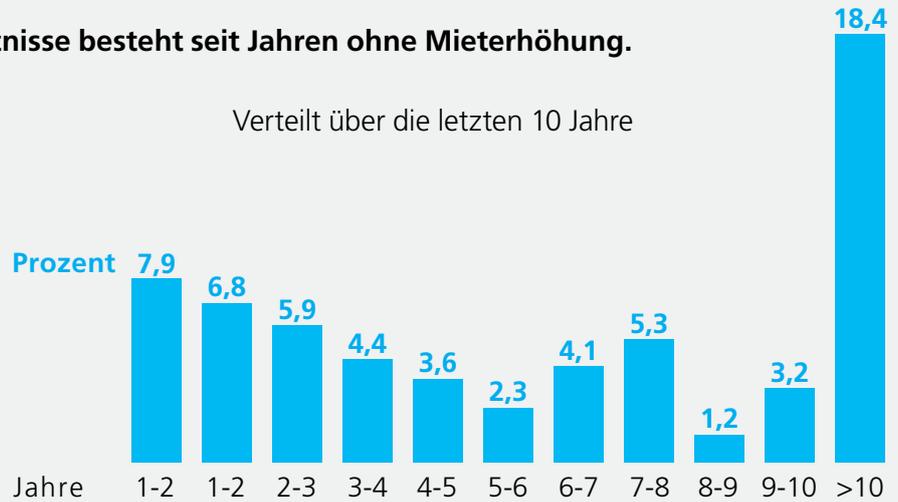
3 Deutscher Bundestag Drucksache 18/3121, 10.11.2014 – Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG); Begründung, VIII. Gesetzesfolgen, 1. Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten

### Die Mehrheit der Mietverhältnisse besteht seit Jahren ohne Mieterhöhung.

Gesamt

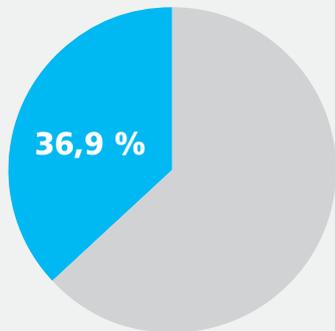


Verteilt über die letzten 10 Jahre

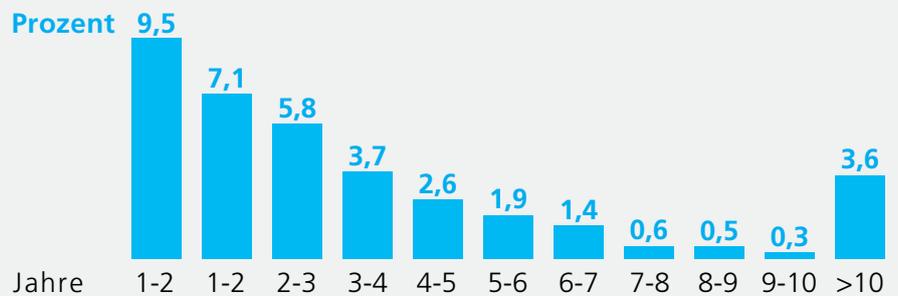


### Der geringere Anteil der Mietverhältnisse erfuhr in den letzten Jahren eine Mieterhöhung.

Gesamt



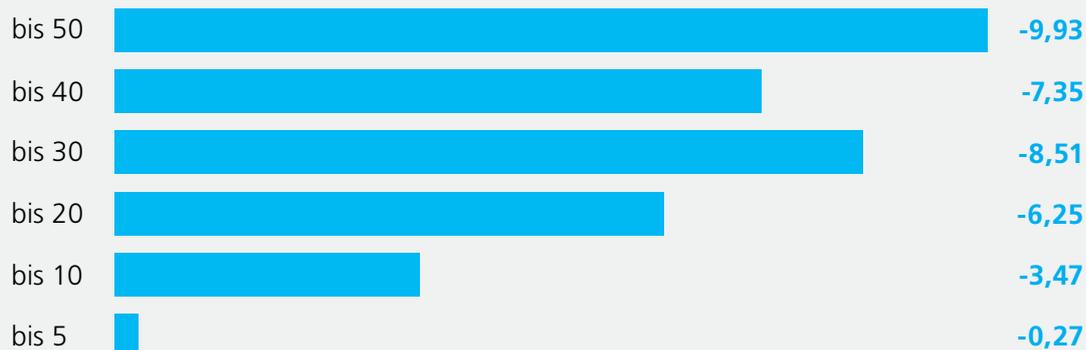
Verteilt über die letzten 10 Jahre



### Die tatsächliche Miete sinkt gegenüber der ortsüblichen Miete mit fortschreitender Mietdauer.

Länge der Mietdauer in Jahren

Abweichung in Prozent



Dass immer mehr private Eigentümer vom Wohnungsmarkt verschwinden und sich das Angebot an Mietwohnungen verschlechtert, kann kein politisches Ziel sein. Unerlässlich ist, dass die Berliner Politik die Augen öffnet und entsprechend handelt. Es ist noch nicht zu spät.





## Überlegungen zur Umwandlungsverordnung



Berliner Politiker propagieren die „Mieterstadt“ und ignorieren den Wunsch vieler Menschen nach Erwerb von Wohneigentum. Über höhere Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer profitiert das Land in hohem Maß vom Wunsch auf eine eigene Immobilie.

Robert Becker,  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
2. stellvertretender Vorsitzender Haus & Grundbesitzerverein Wilmersdorf

Am 14. März 2015 trat in Berlin die Umwandlungsverordnung in Kraft. Aufgrund dieser Verordnung dürfen in Erhaltungsgebieten im Sinne des § 172 I Nr. 2 BauGB („Milieuschutzgebiete“) Wohnhäuser nur nach Genehmigungserteilung in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Auf eine Genehmigungserteilung haben Eigentümer nur unter bestimmten, engen rechtlichen Voraussetzungen einen Anspruch, weswegen viele von einem „Umwandlungsverbot“ sprechen. Auch auf den Webseiten der Berliner Verwaltung findet sich gelegentlich dieses Wort. Die Umwandlungsverordnung gilt zunächst für fünf Jahre, Verlängerungen sind allerdings nicht ausgeschlossen.

Offizielles Ziel der Verordnung ist es, die ansässige Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen, da – so die Senatsverwaltung – mit der Umwandlung eines Hauses in Eigentumswohnungen häufig die Entmietung und die anschließende teure Modernisierung einhergehen. Bei Erlass der Verordnung gab es 22 solcher „Milieuschutzgebiete“ in Berlin, inzwischen sind es 39, vor allem in den Innenstadtlagen wie Prenzlauer Berg, Mitte, Kreuzberg, Friedrichshain und im Norden von Neukölln. Die Ausweisung weiterer Gebiete ist nicht ausgeschlossen, vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg wird darüber nachgedacht, quasi den gesamten Bezirk zum „Milieuschutzgebiet“ zu erklären. Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, äußerte sich im März 2017 angesichts der Veröffentlichung des ersten Monitoring-Berichts zur Anwendung der Umwandlungsverordnung erfreut über die sinkende Anzahl der Umwandlungen in den „Milieuschutzgebieten“. Angesichts der gleichzeitig in den übrigen Gebieten Berlins gestiegenen Anzahl von Umwandlungen äußerte sie, dass die Entwicklung zeige, wie wichtig die Umwandlungsverordnung sei. Diese gebe die Möglichkeiten, auf Entmietungen und kostentreibende Modernisierungen Einfluss zu nehmen und so den dringend benötigten Wohnraum für die Berliner Mieterinnen und Mieter zu erhalten.

Deutschland ist europaweit eines der Schlusslichter bei der Eigentumsquote – national liegt Berlin ganz hinten.

Da schwingt untergründig ein Argument mit, das man immer wieder hört, wenn es um die Umwandlung von Häusern in Eigentumswohnungen geht – nämlich, dass dadurch dem Mietmarkt Wohnungen entzogen würden. Aber passiert das wirklich? Ich glaube nicht, denn durch die Umwandlung in eine Eigentumswohnung ändert sich – baurechtlich und in der Vermietungssituation – zunächst einmal gar nichts. Die Wohnung bleibt eine Wohnung und wenn diese vermietet ist, ändert sich am Mietvertrag auch nichts. Vor einer Entmietung soll der Mieter durch das soziale Mietrecht geschützt werden und wird es auch. Wenn die Eigentumswohnung nach Umwandlung verkauft wird, wird der Mieter sogar noch mehr geschützt, nämlich durch die Kündigungssperre von zur Zeit zehn Jahren in Berlin. Zieht der Käufer der Wohnung dann doch in die Wohnung ein, verlässt er eine andere Wohnung, die dann frei wird, womit im Endeffekt keine Wohnung dem Wohnungsmarkt entzogen wird.

Dem anderen Argument, nämlich der Verhinderung kostentreibender Modernisierungen, wird bereits anders begegnet. Denn bauliche Maßnahmen in Wohnungen sind in „Milieuschutzgebieten“ auch ohne Umwandlungsverordnung zusätzlich genehmigungspflichtig. Nach Darstellung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg werden Maßnahmen wie zum Beispiel Grundrissänderungen, Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen, Balkonanbau mit mehr als vier Quadratmetern Grundfläche, Anbau von zweiten Balkonen, Einbau eines zweiten WCs und Einbauküchen sowie aufwändige Badsanierungen grundsätzlich nicht genehmigt.



Unter diesen Umständen ist eine Beschränkung der Umwandlungstätigkeit weder notwendig noch sinnvoll. Hinzu kommt, dass laut einer im Jahre 2016 durchgeführten forsa-Umfrage im Auftrag des Immobilienverbands Deutschland (IVD) 76 Prozent der Berliner im Eigentum wohnen wollen (die Hälfte im Eigenheim, ein Viertel in einer Eigentumswohnung), nur knapp 20 Prozent wollen in einer Mietwohnung wohnen. Tatsächlich ist aber Deutschland bei der Eigentumsquote im europaweiten Vergleich eines der Schlusslichter, und innerhalb Deutschlands liegt Berlin ganz hinten – mit einer Eigentumsquote von 14 Prozent (das Saarland mit 63 Prozent ist Spitzenreiter). Der Wunsch der Berliner nach Erwerb von Wohneigentum ist nachvollziehbar. Es gilt als gute Altersvorsorge und wird deshalb auch in die Riester-Förderung einbezogen.

Der Wunsch nach Erwerb von Wohneigentum ist also weit verbreitet, was auch die stark gestiegene Umwandlungstätigkeit belegt, die allerdings durch die Umwandlungsverordnung gebremst werden soll. Wohin aber weniger Angebot bei gleichbleibender oder steigender Nachfrage führt, wissen wir alle – nämlich zu höheren Kaufpreisen. Diese wiederum verursachen bei denjenigen, die ihre Eigentumswohnung nicht selbst beziehen, sondern zunächst vermieten wollen oder müssen (wegen der zehnjährigen Kündigungsfrist), zu einem größeren Druck, den hohen Kaufpreis über höhere Mieten wieder einzuspielen.

Die Umwandlungsverordnung schränkt das Angebot ein, treibt die Kaufpreise in die Höhe – und damit die Mieten.

Viele Politiker propagieren Berlin gerne als „Mietstadt“ und ignorieren mit der Umwandlungsverordnung den Wunsch vieler Berliner nach Erwerb von Wohneigentum. Sie sollten sich lieber an den Auftrag halten, der ihnen von Artikel 28 der Verfassung von Berlin vorgegeben wurde<sup>1</sup>, nämlich die Förderung der Bildung von Wohnungseigentum – zum Beispiel durch Senkung der Grunderwerbsteuer für die selbstgenutzte Immobilie. Die Grunderwerbsteuer betrug vor dem Jahr 1983 sieben Prozent, wobei es viele Ausnahmen gab, beispielsweise für den Erwerb einer selbst genutzten Immobilie. Zum 1. Januar 1983 wurde der Steuersatz auf zwei Prozent gesenkt – unter Abschaffung der bisherigen Befreiungen. Anschließend haben die Bundesländer ihn nach und nach angehoben. Berlin ist mit sechs Prozent fast Spitze in Deutschland und liegt damit nur knapp unter dem Steuersatz von vor 1983 – nur dass jetzt auch Käufer von selbstgenutzten Immobilien diesen Steuersatz zahlen müssen, und das bei gestiegenen Kaufpreisen. Das Land Berlin profitiert damit in hohem Maße von den Immobilienkäufen zum Zweck der Selbstnutzung statt die Verwirklichung der Wünsche auf eine eigene Immobilie durch Abschaffung der Umwandlungsverordnung und Absenkung von Grunderwerbsteuer zu fördern, wie es die Berliner Verfassung vorgibt. |

<sup>1</sup> Verfassung von Berlin – Abschnitt II: Grundrechte, Staatsziele, Artikel 28  
(1) Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.

## Zweierlei Maß beim Brandschutz



In Berlin fehlen Wohnungen und im Innenstadtbereich sind nicht ausreichend Flächen für den Neubau vorhanden. Gleichwohl wird der Ausbau vorhandener Dachgeschossflächen zögernd und rückläufig genehmigt, weil der erforderliche Brandschutz nicht mehr ohne Weiteres mit Hilfe der Berliner Feuerwehr nachgewiesen werden kann.

Johanna Neumann,  
Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Vorsitzende Charlottenburger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergegen. 1895,  
Vorsitzende Haus- und Grundbesitzerverein im Norden von Berlin

In Berlin herrscht bekanntermaßen Wohnungsnot. Die „Welt“ berichtete in ihrer Online-Ausgabe im November 2017 unter Berufung auf eine Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW), dass rechnerisch zur Zeit bereits 77.000 Wohnungen fehlen und bis zum Jahr 2030 194.000 weitere Wohnungen benötigt werden<sup>1</sup>. Diese Zahlen bestätigte die Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt Katrin Lomscher beim Wirtschaftspolitischen Frühstück der IHK Berlin einen Monat zuvor. Sie schränkte ein, die vorhandenen Areale genügen nur für 179.000 Wohnungen<sup>2</sup>.

Es ist auch bekannt, dass der Wohnungsneubau lahmte. Der Leiter des Kompetenzfelds Prof. Dr. Michael Voigtländer vermeldete auf der Internetseite des IW, dass in den 20 größten deutschen Städten 130.000 Wohnungen gebaut werden müssen, um den demografisch verursachten Bedarf zu decken<sup>3</sup>. In der Vergangenheit wurden die meisten neuen Wohnungen von privaten Bauherren errichtet. Eine Lösung könnte der Ausbau von Dachgeschossen sein. Fachleute meinen, dass dadurch ca. 50.000 neue Wohnungen geschaffen werden können. Entsprechend enthält die Koalitionsvereinbarung<sup>4</sup> der Berliner Regierungsparteien unter der Überschrift „Stadtentwicklung in Berlin“ den ausdrücklichen Willen, auch „durch Aktivierung ungenutzter Flächen neue Potenziale für die wachsende Bevölkerung zu erschließen“. Die Senatorin Katrin Lomscher bekräftigte noch im Oktober 2017 gegenüber der IHK, dass unter anderem „aktiv mit Dachausbauten gearbeitet werde, um das Dilemma zu lösen“.

Gleichwohl scheint der Ausbau der Dachgeschosse in Berlin nur theoretisch eine aktive Beseitigung der Wohnungsnot zu sein.

Laut „Tagesspiegel“ meldete das Amt für Statistik, dass die erteilten Baugenehmigungen für den Ausbau von Dachgeschossen im Jahr 2017 um ein Viertel zurückgegangen seien<sup>5</sup>.

Derzeit dürfen auch genehmigungsfreie Bauvorhaben zum Ausbau des Dachgeschosses erst dann begonnen werden, wenn die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden und der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde u. a. den Bericht über den geprüften Brandschutz nachgewiesen hat. Die Bauordnung für Berlin gibt vor, dass in Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie unter anderem Wohnungen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein müssen<sup>6</sup>. Liegen die Nutzungseinheiten oberhalb der ebenen Erde, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann zum Beispiel eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Der zweite Rettungsweg ist entbehrlich, wenn ein sicher erreichbarer Treppenraum hergestellt wird, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können.

In der Vergangenheit wurde der Dachgeschossausbau in der Regel genehmigt, wenn der zweite Rettungsweg durch die Möglichkeit des Anleiterns durch die Feuerwehr nachgewiesen wurde. In ihrem Schreiben an die Berliner Bauaufsichtsämter vom 23. Februar 2015 stellte die Oberste Bauaufsicht klar, dass die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu prüfen ist. Gegenstand dieser Prüfung ist die Würdigung der Anforderungen des Vorbeugenden Brandschutzes an den Brandschutznachweis der Berliner Feuerwehr<sup>7</sup>. Danach kann die Berliner Feuerwehr ab einer Brüstungshöhe von acht Metern (zweites Obergeschoss) den zweiten Rettungsweg nur mit einem Hubrettungsfahrzeug mit Drehleiter sicherstellen<sup>8</sup>. Für das Rettungsfahrzeug benötigt

1 Online-Ausgabe „Welt“ 21.11.2017, <https://www.welt.de/kultur/kunst-und-architektur/article170819220/Berlin-braucht-eine-ganze-Grossstadt-neuer-Wohnungen.html>; abgerufen am 05.01.2018

2 Christine Nadler: Wirtschaftspolitisches Frühstück (21.10.2017), Berliner Wirtschaft November 2017, [https://www.ihk-berlin.de/presse/Zeitschrift\\_Berliner\\_Wirtschaft/BERLINER\\_WIRTSCHAFT\\_Archiv/BERLINER\\_WIRTSCHAFT\\_2017/berliner-wirtschaft-11-2017/wirtschaftspolitisches-fruehstueck/3883288](https://www.ihk-berlin.de/presse/Zeitschrift_Berliner_Wirtschaft/BERLINER_WIRTSCHAFT_Archiv/BERLINER_WIRTSCHAFT_2017/berliner-wirtschaft-11-2017/wirtschaftspolitisches-fruehstueck/3883288); abgerufen am 05.01.2018

3 „Immer noch zu wenige Wohnungen“, Prof. Dr. Michael Voigtländer, 23.05.2017 <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/beitrag/michael-voigtlaender-immer-noch-zu-wenige-wohnungen-342077.html>; abgerufen am 05.01.2018

4 Koalitionsvereinbarung für die Legislaturperiode 2016-2021, <https://www.berlin.de/rbmskzl/regierender-buergermeister/senat/koalitionsvereinbarung/>; abgerufen am 05.01.2018

5 Online-Ausgabe „Tagesspiegel“ vom 19.11.2017, <http://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsnot-in-der-hauptstadt-dachausbau-in-berlin-erfolgreich-ausgebremst/20564528.html>; abgerufen am 05.01.2018

6 BauO Bln § 33

7 Das Grundeigentum Nr. 9/2016, Seite 576

8 Merkblatt der Berliner Feuerwehr „Sicherstellung zweiter Rettungsweg über Drehleitern im öffentlichen Straßenland vom 04.05.2016, [https://www.berliner-feuerwehr.de/fileadmin/bfw/dokumente/VB/Merkblaetter/Merkblatt\\_-zweiter-Rettungsweg-ueber-Drehleitern-im-oeffentlichen-Strassenland-05-2016.pdf](https://www.berliner-feuerwehr.de/fileadmin/bfw/dokumente/VB/Merkblaetter/Merkblatt_-zweiter-Rettungsweg-ueber-Drehleitern-im-oeffentlichen-Strassenland-05-2016.pdf); abgerufen am 05.01.2018

die Berliner Feuerwehr eine Stellfläche von 5,5 x 11 Metern, die der Bauherr im öffentlichen Straßenland nachweisen muss. Bereits diese Anforderung führt zu einem Rückgang der Genehmigungen für den Ausbau von Dachgeschossen. Im Innenstadtbereich sind solche Stellflächen so gut wie nicht vorhanden. Die Straßen in den begehrten Wohnbezirken wie Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg und Neukölln sind bereits aufgrund der historischen Entwicklung eher schmal. Darüber hinaus wurden sie durch die Änderung der Lage der Parkplätze noch enger gestaltet. Insbesondere in den Bezirken mit Parkraumbewirtschaftung haben die Bezirksämter häufig zusätzliche Parkplätze durch Einführung des Querparkens geschaffen. Mit der Ausweisung von Halteverbotszonen durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde auf Antrag eines Bauherrn ist jedenfalls zur Zeit nicht zu rechnen. Zwar hat bereits der Vorgänger der Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, in seinem Rundschreiben an die Bezirksbürgermeister vom 27. Juli 2015 angeregt, gemeinsam mit der zuständigen Behörde eine Änderung der Parkordnung zu prüfen, wenn einerseits die erforderliche Stellfläche im Straßenland aufgrund parkender Fahrzeuge nicht zu Verfügung steht und andererseits die Herstellung des zweiten Rettungswegs innerhalb des Gebäudes nur mit einem unverhältnismäßig hohem Aufwand sicher gestellt werden kann.<sup>9</sup> Bei Beantwortung einer schriftlichen Anfrage des Abgeordneten Andreas Otto führte der Senat von Berlin aus, die Änderung der Parkordnung sei die einfachste und günstigste Möglichkeit für den Bauherrn.<sup>10</sup> Allerdings habe das Verwaltungsgericht Berlin entschieden, dass ein Bauherr keinen Anspruch auf die Einführung eines Halteverbots allein zu seinen Gunsten hat. Weder sei er in seiner Baufreiheit nach Art 14 des Grundgesetzes beeinträchtigt noch sei sein Anliegergebrauch beschränkt.<sup>11</sup> Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Die Senatorin hat es sich – dem Koalitionsvertrag und ihren Äußerungen zuwider – nicht nehmen lassen, dem Ausbau der Dachgeschosse weitere behördliche Steine in den Weg zu legen. In einem Rundschreiben untersagt sie ohne Angabe einer Rechtsgrundlage grundsätzlich den Rückschnitt von Straßenbäumen oder deren Fällung, um den zweiten Rettungsweg planmäßig über die Feuerwehr-Drehleiter zu ermöglichen.<sup>12</sup> Er ist in diesem Fall baulich herzustellen. Die Straßenbäume sind durch die Bestimmungen der Baumschutzverordnung geschützt, die die Senatorin in ihrem Rundschreiben locker ausweitet.

Die bauliche Schaffung eines zweiten Rettungswegs ist wohl für den Bauherrn in aller Regel keine Alternative. Soll das ausgebaut Dachgeschoss dem Wohnungsmarkt zugeführt werden und die Miete bezahlbar sein, stehen die Kosten dieser zusätzlichen baulichen Maßnahme für die Planung, etwaige Genehmigungen, nachbarschaftliche Vereinbarungen und Durchführung im Bestandsgebäude in keinem Verhältnis zum zu erzielenden Erfolg. Das ist der Senatsverwaltung durchaus bewusst. Denn nach den Ausführungen im Rundschreiben sollen zusätzliche Kosten für Umplanungen für die Schaffung des zweiten Rettungswegs vermieden werden, wenn preiswerter Wohnungsbau realisiert wird. Dabei unterstellt die Senatorin, dass Bauvorhaben außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus grundsätzlich nicht preiswert sind, es sei denn, dem Bauherrn gelingt der Nachweis; dann muss er den Baumrückschnitt beantragen und begründen, dass eine sonst zulässige Nutzung nur unter wirtschaftlich nicht vertretbar hohen Kosten möglich ist.<sup>13</sup>

Angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum erstaunt es, dass der Senat den Dachgeschossausbau anscheinend vehement ablehnt.

Angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum einerseits und der unerwünschten Verdichtung der Stadt sowie der Möglichkeit, 50.000 der 77.000 benötigten Wohnungen durch Dachgeschossausbau zu schaffen andererseits, erstaunt es, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung diese Möglichkeit nicht nur nicht fördert, sondern anscheinend vehement ablehnt. Vermieter und Mieter dürfen von einem Senat, der vollmundig die Verbesserung des Wohnungsmarkts durch Erleichterungen der Genehmigungsverfahren und der aktiven Arbeit am Dachgeschossausbau verspricht, erwarten, dass er Lösungen erarbeitet und anbietet. Stattdessen zieht sich

der Senat in der Beantwortung der erwähnten schriftlichen Anfrage beispielsweise zu den Kosten des baulich hergestellten zweiten Rettungswegs im Bestandsgebäude oder zu Großbränden im Innenstadtbereich in der Vergangenheit auf Unkenntnis zurück (Kosten liegen nicht vor, über Brände werden keine Statistiken geführt)<sup>10</sup> und erschwert die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs durch die Berliner Feuerwehr durch ein rechtlich sehr fragwürdiges Verbot des Baumrückschnitts. Besonders pikant daran ist, dass der Berliner Senat an dieser Stelle eingeräumt hat, dass der heute nach der Berliner Bauordnung für einen ausreichenden Brandschutz erforderliche zweite Rettungsweg bei Bestandsgebäuden für über dem dritten Obergeschoss liegende Wohnungen nicht gewährleistet ist.<sup>14</sup> Überspitzt gesagt wird die öffentliche Sicherheit und Ordnung nur für die Mieter in Neubauten und Dachgeschossen, nicht aber für die Mieter im dritten und vierten Obergeschoss geschaffen. Sie müssen nach den Bestimmungen der Berliner Bauordnung verbrennen. |

<sup>9</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Rundschreiben vom 27.07.2015 in „Das Grundeigentum“ 19/2016, Seite 574

<sup>10</sup> Drucksache 18/10985 Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage vom 07.04.2017 und Antwort vom 25.04.2017

<sup>11</sup> Verwaltungsgericht Berlin vom 12.12.2016 – VG 11 K 90.16 -, zitiert nach juris

<sup>12</sup> Rundschreiben SenStadtWohn II E 50/2017 vom 23.06.2017, ergänzt am 28.09.2017 „Baumbestand und zweiter Rettungsweg“

<sup>13</sup> Rundschreiben SenStadtWohn II E 50/2017 vom 23.06.2017, ergänzt am 28.09.2017 „Baumbestand und zweiter Rettungsweg“

<sup>14</sup> Drucksache 18/10985 Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage vom 07.04.2017 und Antwort vom 25.04.2017, zu 11.

## Anarchie ist machbar, Herr WEG-Nachbar!



Ein paar Gründe aus der Praxis, weshalb das Wohnungseigentumsgesetz dringend reformiert werden muss.

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

Nennen wir ihn Hilibert. Einen ältlichen Bauingenieur. Er arbeitet freiberuflich gegen Umsatzbeteiligung für eine GmbH, welche Wohnungseigentumsanlagen als Verwalterin betreut. In der jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung wird der Sanierungsbedarf des Gemeinschaftseigentums mitgeteilt, und die anwesenden Wohnungseigentümer beschließen die Instandsetzung der Bauteile. Natürlich holt die Verwaltung regelmäßig bei größeren Sanierungsvorhaben mindestens drei Kostenvorschläge ein. Meist sind die Handwerker von Hilibert die günstigsten – und wenn nicht, wird er trotzdem oft als Bauleiter von den Wohnungseigentümern gewählt, denn er kennt die Liegenschaft. Was die Eigentümer nicht wissen, ist: Die letzte Fortbildung von Hilibert ist schon einige Jahre länger her als dienlich. Fortbildung oder sagen wir einmal Qualitätssicherung ist für Hilibert kein Thema, denn er weiß, ihn kontrolliert eh keiner. Die Handwerker sowieso nicht. Die Verwalterin ist, wie die meisten, sehr ausgelastet. Der für das Objekt zuständige Sachbearbeiter ist regelmäßig vom Tagesgeschäft sogar überlastet und fragt nicht nach. Der Fachmann wird es schon richten. Dafür wurde er ja von den Eigentümern in der Versammlung gewählt. Und so kann nachhaltig gepfuscht werden.

Kommt ein Eigentümer Hilibert mal „blöde“, dann wird dieser mit der Fachchinesischkeule bezwungen, nach einem gekonnten „EnEV“ im dritten „DIN“ folgt eine kurze rechte „VOB“ und abschließend wird mit einem lauten „HAOI“ der Querulant in den Platz der schweigenden Masse zurückkatapultiert. Sollte das mal nicht klappen, dann ist entweder die Eigentümergemeinschaft schuld, weil diese wieder mal das Billigste, statt vernünftiger Qualität, beschlossen hat. Oder aber andere Handwerker haben den Pfusch schon vorher fabriziert. Hilibert liebt Wohnungseigentumsanlagen, denn hier gibt es immer etwas zu sanieren. Dafür sorgt er schon selbst.

In Berlin steigt die Zahl der Eigentumswohnungen rasant. Bestehende Mehrfamilienhäuser werden aufgeteilt, aber auch zahlreiche Neubauprojekte werden von Anfang an für den Verkauf von Eigentumswohnungen errichtet. Beispielsweise entstehen zur Zeit unweit der Geschäftsstelle von Haus & Grund Berlin 113 Eigentumswohnungen. Diese sollen bis Sommer 2019 bezugsfertig sein. Der Name des Projekts „Genthiner40“ sagt Kennern der

Gegend, dass die Lage zwar zentral, aber alles andere als „gut“ zu bezeichnen ist. Kinder sollten hier eher nicht aufwachsen. Verkauft werden die Wohnungen aber trotzdem. Und das zu sehr stattlichen Preisen. Kein Einzelfall – und so schießen die Eigentumswohnungen wie Pilze aus den Baulücken der Stadt.

Die Käufer dieser Immobilien kommen früher oder später mit den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Kontakt. Ein schlankes Gesetz mit sehr wenig Paragraphen – die aber haben es in sich. Ihre Anwendung war immer schwierig, daher entschloss sich der Gesetzgeber zu einer Reform. Zum 1. Juli 2007 sollte ein Gesetzeswerk das Licht der Welt erblicken, welches praxistauglich, ja sogar praktikabel sein sollte. Heute, über zehn Jahren später, ist das Ergebnis ernüchternd. Das reformierte WEG sorgte

schnell für mehr ungeklärte Fragen als es Probleme beseitigte. Trotz des dringenden Bedarfs einer höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Klärung dieser Fragen, wurde die Nichtzulassungsbeschwerde bis zum 31. Dezember 2015 gesetzlich ausgeschlossen, sodass kaum Fälle den Bundesgerichtshof erreichten. Die Folge war und ist eine uneinheitliche Rechtsprechung der 24 für das Wohnungseigentum zuständigen Berufungsgerichte.

Zum Beispiel hat die erleichterte Änderung der Kostenverteilung zu mehr Problemen als zur Rechtssicherheit geführt, weil die Regeln für die Handhabbarkeit in der Praxis zu kompliziert gestaltet wurden. Es kam deswegen zu viel Streit in den Gemeinschaften und damit zu zahlreichen Gerichtsentscheidungen mit unterschiedlichen Rechtsauffassungen. Darüber hinaus ist es teilweise immer noch strittig, wer bestimmte Rechte geltend machen kann. Der Wohnungseigentümer selbst oder der teilrechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer? Klagt der falsche von beiden, kann die Klage schon aus diesem Grund abgewiesen werden. Die Kosten tragen die glücklosen Kläger. Nicht nur sie fordern: Das Wohnungseigentumsgesetz muss dringend vereinfacht werden, und die Rechtsprechung muss sich in einem viel stärkeren Maß vereinheitlichen. Die Reform im Jahre 2007 erfüllte diese Vorgaben nicht.

Das 2007 reformierte WEG sorgte schnell für mehr ungeklärte Fragen als es Probleme beseitigte.



Die „KöniginLuise.87“ liegt in einer hervorragenden Lage in Dahlem. Hier entstehen bis 2019 vier luxuriöse Eigentumswohnungen, beispielsweise eine 5-Zimmer-Wohnung mit 276 Quadratmetern Wohnfläche für 6.793 Euro pro Quadratmeter. Ob die künftigen Eigentümer wissen, dass kleine Wohnungseigentumsanlagen in dieser Größe regelmäßig keinen Verwalter finden, wenn der vom Bauträger zunächst bestimmte Verwalter geht? Gerade im Neubau liegt ein enormes Streitpotenzial. Der Bauträger bestimmt als ersten Verwalter regelmäßig einen ihm nahestehenden. Und genauso regelmäßig treten nach Bezug der neuen Wohnung am und im Haus Baumängel auf. Im Zuge der Beseitigungswünsche nehmen viele Eigentümer dann die Meinung an, dass der Verwalter eher die Interessen des Bauträgers vertritt. Die Folge: Der Verwalter wird früher oder später sein Amt beenden. Die Anfrage der Eigentümer bei der Konkurrenz ergibt, dass selbst, wenn das übliche Verwalterhonorar verdoppelt würde, die Verwaltung der Liegenschaft für den Verwalter unwirtschaftlich bleibt. Oft haben diese kleinen Gemeinschaften keinen Verwalter mehr. Doch das Gesetz kennt hier keine Ausnahme. Es verlangt eine jährliche Mitgliederversammlung, in der unter anderem das vergangene Jahr abgerechnet werden muss und der Wirtschaftsplan für das nächste Jahr beschlossen werden soll. Auf Grundlage des aktuellen Wirtschaftsplans zahlen die Wohnungseigentümer das Hausgeld, welches die laufenden Kosten der Verwaltung der Immobilie sichern soll. Zudem soll eine angemessene Instandhaltungsrücklage gebildet werden. Auch andere wichtige Angelegenheiten hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums sollen durch Beschluss der Wohnungseigentümer in diesen Versammlungen geregelt werden.

Der Käufer einer Wohnung der „KöniginLuise.87“ denkt sich: „Wo ist denn das Problem? Dann lade eben ich selbst zur Versammlung ein.“ Die Antwort lauert im Gesetz selbst, denn zur Versammlung einladen kann zunächst nur der Verwalter. Ist dieser verhindert, kann der Beiratsvorsitzende einladen. Ist dieser ebenfalls verhindert, kann sein Stellvertreter einladen. Und ist dieser verhindert, schweigt das Gesetz. Die Rechtsfolge nach der herrschenden Meinung lautet: Außer den vorbenannten drei Personen kann niemand die Versammlung wirksam einberufen. Kleine Gemeinschaften haben überwiegend keinen Beirat und können da-

her nicht zu einer Versammlung einladen, wenn der Verwalter fehlt. Zwar gäbe es die Möglichkeit des „schriftlichen Umlaufbeschlusses“, aber bei diesem müssen aber alle Eigentümer einstimmig entscheiden. In der gelebten Demokratie und Meinungsvielfalt wird dieses schon bei den vier Wohnungseigentümern der „KöniginLuise.87“ nur selten gelingen. Ohne wirksame Beschlüsse wird aber jeder Eigentümer für sich die aus seiner Sicht notwendigen Maßnahmen ergreifen. Das wird selten einheitlich ausfallen – Streit und Chaos sind vorhersehbar.

Das griechische Wort „anarchos“ bedeutet übersetzt so viel wie „Herrschaftslosigkeit“ oder „Gesetzlosigkeit“. Davor sind auch Gemeinschaften mit Verwalter nicht gefeit. Wenn ein Beschluss in einer Versammlung gefällt wurde, ist dieser (wenn nicht nichtig)

zunächst wirksam, auch wenn er einer „ordnungsgemäßen Verwaltung“ widerspricht. Regelmäßig wird der Beschluss vom Gericht für unwirksam erklärt werden. Die Hemmschwelle zur Klage wird für viele jedoch zu hoch liegen. Zum einen wegen der oft nicht unerheblichen Kosten und zum anderen, weil sich die Anfechtungsklage des Beschlusses gegen alle übrigen Wohnungseigentümer richtet. Es werden also auch diejenigen mitverklagt, welche in der Versammlung nicht anwesend waren, sich enthalten haben, oder auch mit „Nein“ stimmten. Freundschaften entstehen so nicht. Hier muss

der Gesetzgeber dringend Streitschlichtungsmöglichkeiten vor dem Klageweg schaffen. Eine Mediation wäre in der Vielzahl der Fälle geeignet, eine befriedende Lösung dauerhaft herzustellen.

Es ist erschreckend, wie durch das Wohnungseigentumsgesetz zurzeit rechtsfreie Räume ermöglicht werden. Eine Vielzahl von falschen Beschlüssen sind bestandskräftig in der Welt, weil die Hürde der Klage viele abschreckt. Auch die Zeit sitzt dem Wohnungseigentümer im Nacken, wenn er gegen einen Beschluss gerichtlich vorgehen will. Nach nur einem Monat ist es für die meisten Beschlüsse zu spät. Das Gericht prüft auf Grund des Zeitablaufs die Rechtmäßigkeit nicht mehr. Daneben besteht ein riesiges Streitpotenzial innerhalb der Gemeinschaft. Kläger und Beklagte sind sich normalerweise spinnefeind. Wenn man unter einem Dach wohnt, ist das selten anders. Nimm's sportlich, Herr WEG-Nachbar! |

Eine Anfechtungsklage richtet sich gegen alle anderen Wohnungseigentümer. Freundschaften entstehen so nicht.

# Mehr Schutz für Wohneigentümer



Wohnungseigentum: Was sich 2018 ändert, was sich schon vorher hätte ändern sollen und was sich in der Zukunft ändern könnte.

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

## Verwalterqualifikation: auf halbem Weg stehengeblieben

Zum 1. August 2018 tritt das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter in Kraft. Für gewerbliche Verwalter von Wohnimmobilien wird erstmals eine Erlaubnispflicht in § 34c Gewerbeordnung eingeführt. Bislang müssen sie die Aufnahme ihrer Tätigkeit lediglich anzeigen. Die Erlaubnispflicht erstreckt sich auf WEG-Verwalter und Mietverwalter von Wohnraum, die das Gesetz unter der Bezeichnung „Wohnimmobilienverwalter“ zusammenfasst. Außerdem müssen Wohnimmobilienverwalter – und Immobilienmakler – künftig regelmäßige Weiterbildungen nachweisen, und zwar 20 Stunden innerhalb von drei Jahren. Verstöße gegen die Fortbildungspflicht können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Ursprünglich hatte der Gesetzgeber die Einführung eines „Sachkundeausweises“ für WEG-Verwalter vorgesehen, die sich „mit den rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere des Wohnungseigentumsrechts“ auskennen sollen. Hierzu hätten wohl vor allem die Organisation, Durchführung und Nachbearbeitung von Eigentümerversammlungen und die Korrespondenz mit Eigentümern und Mietern gehört. Des Weiteren die technische Planung, Vergabe und Überwachung von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten und kaufmännischen Aufgaben einschließlich Verwaltung, Abrechnung und Eintreibung von Geldern. Eine solche Prüfung sollte von allen Verwaltern verlangt werden, die nicht mindestens eine sechsjährige Berufserfahrung hätten vorweisen können (Alte-Hasen-Regelung).

Diese aus Verbrauchersicht ausgesprochen sinnvolle Prüfung wurde im Zuge der Ausschussberatungen im Bundestag auf Betreiben der CDU/CSU-Fraktion aus dem Gesetzentwurf gestrichen. Übrig geblieben ist die nicht näher definierte Fortbildungspflicht von 20 Stunden in drei Jahren, was einem Jahressoll von 6,66 Stunden entspricht. Der Gesetzgeber hat also den Mund gespitzt aber nicht gepfeifen. In der laufenden Legislaturperiode sollte das Vorhaben deshalb unbedingt weiter verfolgt bzw. wieder aufgenommen werden. Bezeichnenderweise erhebt diese

Forderung u. a. auch der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), dessen 2.300 Mitgliedsunternehmen nach eigenen Angaben immerhin 3,4 Millionen Wohnungseigentumseinheiten verwalten.

## Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität: liegendeblieben

In „Standpunkte 2017“ wurde an dieser Stelle über eine Gesetzesinitiative des Bundesrats berichtet, mit der die Beschlussfassung für Maßnahmen zur Barrierefreiheit und Elektromobilität in einer Wohnungseigentümergeinschaft erleichtert werden sollte. Zwei markante Urteile zur bisherigen Rechtslage zeigen die Problematik:

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden<sup>1</sup>, dass ein einzelner Wohnungseigentümer im Treppenhaus grundsätzlich nur dann einen Personenaufzug auf eigene Kosten einbauen darf, wenn alle übrigen Wohnungseigentümer zustimmen. Das gilt auch, wenn er gehbehindert und auf den Aufzug angewiesen ist. Das Landgericht München urteilte<sup>2</sup>, dass ein Wohnungseigentümer mit Tiefgaragenstellplatz von den anderen Eigentümern keine Zustimmung zum Einbau einer Elektroladestation für sein Auto verlangen kann.

Durch Änderungen und Ergänzungen des Wohnungseigentumsgesetzes<sup>3</sup> sollte der Gesetzentwurf eine einfachere Durchsetzung solcher Maßnahmen erreichen. Die Bundesregierung hat den Entwurf in ihrer Stellungnahme zwar grundsätzlich begrüßt; sie hielt ihn aber – etwas verkürzt gesagt – für zu einfach, da die Gesamtsituation sehr komplex sei und einer gründlichen Aufarbeitung bedürfe. Für eigene Vorschläge habe sie aber erst in der kommenden Legislaturperiode Zeit. Das wäre die jetzt laufende Periode. Vor dem Hintergrund der derzeitigen politischen Konstellation ist damit zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Broschüre überhaupt nicht absehbar, ob und wann das Vorhaben weiter verfolgt werden wird. Dies zumal, da eine Regierung unter Beteiligung der SPD

Bei der Sachkundeprüfung von Verwaltern hat der Gesetzgeber den Mund gespitzt aber nicht gepfeifen.

1 BGH Urteil vom 13.07.2017 (V ZR 96/16)

2 LG München I, Urteil vom Januar 2016 36 S 2041/15 WEG

3 insbesondere im Bereich von § 22 WEG (Bauliche Änderungen)



die Schwerpunkte im Bereich des Immobilienrechtes klar auf das Mietrecht legen dürfte (Stichwort: „Mietrechtspaket II“ und Verschärfung der „Mietpreisbremse“). Hier lässt sich für das von der SPD im Wahlkampf mit mäßigem Erfolg propagierte Gerechtigkeitsthema sehr viel mehr öffentliche Aufmerksamkeit sammeln, als dies bei dem sperrigen Wohnungseigentumsrecht der Fall wäre.

#### Schutz von Erwerbern: ein weiteres Reformthema

Neben den oben behandelten Themen, die immerhin schon einmal Teil von Gesetzgebungsprozessen waren, gibt es eine Reihe von weiteren Reformvorschlägen zum WEG. Beispielhaft sei auf die Ausführungen des Kollegen Martini in dieser Publikation verwiesen.<sup>4</sup>

Solche Vorschläge zielen zumeist auf Änderungen im Zusammenleben der Eigentümergemeinschaft ab. Die anwaltliche Beratungspraxis bei der Begleitung von Kaufinteressenten zum Erwerb einer Eigentumswohnung zeigt aber, dass es Gesprächsbedarf auch schon im vorgelagerten Bereich gibt. Eine vernünftige Bewertung der Immobilie in wirtschaftlicher, technischer und rechtlicher Hinsicht ist – gerade bei Gebrauchtwohnungen – nämlich nur bei Einsicht und Prüfung der relevanten Dokumente möglich. Dies sind in der Regel – neben dem Kaufvertragsentwurf – die Teilungserklärung, die Beschlussammlung, die Protokolle der letzten Jahre sowie Jahresabrechnungen und der aktuelle Wirtschaftsplan. Insbesondere aus den Protokollen lässt sich ersehen, wie es um die Eigentümergemeinschaft steht. Gibt es viel Streit und rechtliche Auseinandersetzungen? Mussten Sonderumlagen wegen Liquiditätsengpässen beschlossen werden? Stehen umfangreiche Sanierungs- oder Modernisierungsvorhaben an? Die Jahresabrechnungen geben darüber hinaus einen guten Einblick in die finanzielle Verfassung der Eigentümergemeinschaft – vor allem dann, wenn sie auch eine Saldenliste enthalten, welche Eigentümer welche Hausgelder im Abrechnungszeitraum schuldig geblieben sind. Letzteres ist nach bisheriger Meinung des BGH allerdings nicht zwingender Bestandteil einer Abrechnung sondern kann lediglich als informatorische Ergänzung aufgenommen werden.<sup>5</sup>

Der Fokus von Erstkäufern einer Eigentumswohnung liegt in der Regel auf der Prüfung des Kaufvertrags, weil ihnen die Bedeutung der übrigen Dokumente häufig gar nicht bewusst ist. Zudem werden ihnen diese – anders als der Kaufvertragsentwurf – nicht bereits im Vorfeld mit übergeben. Das geschieht zumeist erst auf Nachfrage. WEG-Verwalter blocken derartige Anfragen von Kaufinteressent oder Makler zudem häufig ab. Verständlicherweise möchte man sagen, denn sie werden für den Aufwand von der WEG bzw. dem Sondereigentümer nicht eigens entlohnt.

Es sollte deshalb darüber nachgedacht werden, eine gesetzliche Informationspflicht für den Verkäufer einzuführen. Dabei wäre eine Liste von Dokumenten oder Informationen zu erstellen, die dem Kaufinteressenten zwingend übergeben werden müssen. Zu den Dokumenten würden ohne Frage die oben genannten gehören. Bezüglich der Protokolle und Jahresabrechnungen wäre ein außerdem ein Zeitraum festzulegen. Dieser könnte die letzten zwei oder drei Abrechnungsjahre umfassen. Definiert werden müsste außerdem der Zeitpunkt der Übergabe. Orientieren könnte man sich dabei an der 14-Tagefrist des Beurkundungsgesetzes.<sup>6</sup>

Der Verkäufer einer Eigentumswohnung sollte verpflichtet sein, den Käufer detaillierter zu informieren als bisher.

Vom Gesetzgeber wäre weiterhin zu prüfen, ob eine solche Informationspflicht alle Verkäufer einschließen darf und sollte, oder ob sie – etwa aus verfassungsrechtlichen Gründen – nur auf Unternehmer<sup>7</sup> Anwendung finden könnte.

Im Rahmen dieses Beitrags kann zu dem Thema nur ein Denkstoß gegeben werden. Unabhängig davon, welche Farben und welche personelle Zusammensetzung eine neue Bundesregierung haben wird, könnte es aber spannend sein, vertiefte Überlegungen anzustellen. |

## Die Hoffnung nicht aufgeben



Meine Wurzeln habe ich nicht vergessen. Und die Erfahrung, dass Dinge sich gewaltig ändern können.

Michael Winks,  
Hausverwalter,  
Vorsitzender Haus & Grund Berlin Ost

Haus und Grund Berlin-Ost e. V. hat sein Büro im Pankower Ortsteil Niederschönhausen, und ich habe dort meine Wurzeln. Hier komme ich her. Als Mensch und als Hauseigentümer.

Euphorisch war die Stimmung 1989 und in den Folgejahren. Endlich konnten die über Jahre durch die DDR-Mangelwirtschaft und die staatlich verfügte Niedrigmietenbindung erzeugte Vernachlässigung der Häuser abgestellt und mit der Sanierung und Modernisierung begonnen werden. Fassaden erstrahlten in neuem Glanz, zeitgemäßer „Luxus“ löste die alte Ofenheizung und den Kohlebadeofen ab.

Was ist nach etwas mehr als einem Vierteljahrhundert von der Aufbruchstimmung noch übrig? Längst haben die Menschen anscheinend vergessen, wohin eine Deckelung der Mieten und mangelnde Motivierung für Investitionen führen. Stattdessen werden Wohnungseigentümer und Vermieter durch den Berliner Senat endlos gegängelt und von den Medien gescholten.

Dabei ist die Investition in die eigene Immobilie eine Form der Altersvorsorge. Viele Eigentümer haben über Jahre investiert. Sie verzichteten unter Umständen auf ein neues Auto, einen Urlaub, um ihre Immobilie voranzubringen. Gerade im Einzugsbereich unseres Vereins, dem ehemaligen Ostberlin, waren erhebliche zusätzliche Investitionen nötig, um wieder „auf Stand“ zu kommen.

Diese Beträge wenden wir als unseren eigenen ganz persönlichen Beitrag gegen Altersarmut auf. Gerade darüber wird in diesen Tagen so viel gesprochen ...

Längst teilt sich die Stadt in Menschen, die sich an Regeln halten und solche, die es nicht tun. Wir Eigentümer haben uns gefälligst an die „Mietpreisbremse“ zu halten – die selbst das Berliner Landgericht als verfassungswidrig ansieht. Unsere Wohnungen und Häuser müssen tiptop sein, ansonsten droht die Mietminderung.

Die rechtsfreien Räume für diejenigen, denen Regeln aber völlig egal sind, nehmen beängstigend zu. Fassaden unserer Häuser werden mit Graffiti beschädigt, Kabel werden wiederkehrend bei der S-Bahn gestohlen, Züge der U-Bahn in überfallartigen Aktionen mit Farbe beschmiert und auf öffentlichen Straßen und Plätzen liegt Abfall. Und ich habe das Gefühl, dass der politische Willen fehlt, diesen Missständen wirksam abzuwehren.

Längst denke und fühle ich als (Gesamt)Berliner. Wie sich unsere Stadt gegenwärtig entwickelt, gefällt mir aber gar nicht. Meine Wurzeln habe ich nicht vergessen. Und die Erfahrung, dass Dinge sich gewaltig ändern können.

Ich gebe die Hoffnung nicht auf, dass die einfachsten Regeln für ein Zusammenleben und für gutes Benehmen in unserer, in meiner Stadt wieder zur Geltung gelangen. Und ein wenig mehr Vernunft bei politischen Entscheidungen könnte auch nicht schaden. |

Nach einem Vierteljahrhundert haben die Menschen vergessen, wohin eine Deckelung der Mieten und mangelnde Motivierung für Investitionen führen.



# Warum heute noch Mitglied in einem Verein werden?



Ob Interesse an konkretem Nutzen oder aus solidarischer Motivation – die Mitgliedschaft in einem Haus & Grund-Verein ermöglicht direkten Austausch und persönliche Begegnungen.

Isabell Meyer-Loss,  
Landesverbandsassistentin Haus & Grund Berlin

Der Verein – etymologisch u. a. für „eins werden“, „zusammenbringen“ – bezeichnet eine freiwillige und auf Dauer angelegte Vereinigung von Personen zur Verfolgung eines bestimmten Zwecks. Der Landesverband Haus & Grund Berlin als Zusammenschluss von momentan 20 Ortsvereinen existiert bereits seit über 130 Jahren.

Haus & Grund bezeichnet sich als „Eigentümerschutzgemeinschaft“, als Ort, an dem sich Menschen in ihrer Eigenschaft als Immobilieneigentümer/innen gehört und beraten fühlen sollen. So heißt es beispielsweise auf der Website des Steglitz-Zehlendorfer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes von 2006: „In allen Bereichen rund um die Immobilie bieten wir kompetente und zeitgemäße Beratung und stehen unseren Mitgliedern helfend zur Seite. [...] Als Netzwerk für unsere Mitglieder rund um die Immobilie [...] finden Sie zudem kompetente Ansprechpartner unter den Mitgliedern.“ Nicht zuletzt soll also auch ein Miteinander von Gleichgesinnten angeboten werden.

Im Gegensatz zum gesellschaftlichen Trend haben die meisten der Berliner Ortsvereine von Haus & Grund keine sinkenden Mitgliederzahlen zu beklagen. Dennoch besteht Grund zur Sorge, dass auch hier das Modell „Verein“ gerade bei den nachfolgenden Generationen an Stellenwert und Attraktivität einbüßt. Für die heute Zwanzig- bis Dreißigjährigen stellt Gemeinschaft zwar einen hohen Wert dar, jedoch wird mittlerweile nicht nur diesem Interesse zu einem Großteil auf digitalem Wege nachgegangen – Stichwort „soziale Medien“.

Des Weiteren steht wohl außer Frage, dass bei vielen Menschen eine Mitgliedschaft weniger aus solidarischer Motivation besteht, sondern mehr aus dem Interesse an konkretem Nutzen für sich selbst. Ein Interesse am Zusammensein mit Gleichgesinnten besteht möglicherweise eher bei Vereinen ideeller Natur und weniger bei einer Vereinigung, in der das Geben und Nehmen – Vereinsbeitrag gegen Beratung – zumindest formell klar verteilt ist. Die Erfahrungen aus der Arbeit in der Landesverbandsgeschäftsstelle zeigen, dass sich Menschen oft mit einem akuten Problem bezüglich ihrer Immobilie an Haus & Grund wenden und dafür eine Mitgliedschaft eingehen.

Oft wenden sich Menschen mit einem akuten Problem an Haus & Grund – und gehen dafür eine Mitgliedschaft ein.

Dennoch sollte daraus nicht geschlossen werden, dass im Bereich der Immobilieneigentümer/innen eine Vereinigung über eine reine Beratungsdienstleistung hinaus sinnlos ist. Eine Gemeinschaft von Menschen, der man über einen langen Zeitraum begegnet – sei es in mehr oder weniger großen Abständen, einzeln oder versammelt – erzeugt ein Gefühl von Bindung über den eigentlichen Vereinszweck und die reine Informationsbeschaffung hinaus.

Neu entstehende Problemlagen und Situationen, mit denen sich Immobilieneigentümer/innen konfrontiert sehen, werden nicht nur in den Beratungen angesprochen. Auch im Gespräch mit anderen Vereinsmitgliedern sowohl bei förmlichen Vereinsnäherungen als auch geselligen Zusammenkünften können diese geteilt und dadurch aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet werden. Mitunter ergeben sich Synergien und Partnerschaften, die sonst ungenutzt und unentdeckt blieben.

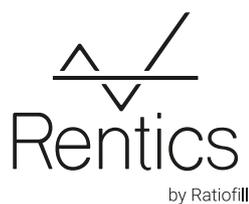
Nicht zuletzt sind in den Vereinen langwährende Freundschaften entstanden und entstehen immer wieder neu, auch über Bezirks- und Vereinsgrenzen hinaus.

Insofern sollte es Immobilieneigentümern/innen auch weiterhin ein Anliegen sein, bei den jüngeren Generationen ein Bewusstsein für den Wert von Solidarität, persönlicher Begegnung und direkter Gemeinschaft zu wecken – mit einer Mitgliedschaft in einem Haus & Grund-Verein. |



## Partner

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



Vodafone Kabel Deutschland  
Partner der Immobilienwirtschaft

Die Logos sind mit den Websites der Partner verlinkt.

Weitere Kontaktdaten auf  
[www.haus-und-grund-berlin.de](http://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) 4761 109-4 und -5, E-Mail: [info@hugberlinost.de](mailto:info@hugberlinost.de)  
> [www.hugberlinost.de](http://www.hugberlinost.de)

## Vereinigung der Haus- und Grundbesitzer im Bezirk Charlottenburg e. V.

Mainzer Straße 15, 10715 Berlin  
Tel.: (030) 857 692 72  
E-Mail: [Vereinigung-Charlottenburg@haus-und-grund-berlin.de](mailto:Vereinigung-Charlottenburg@haus-und-grund-berlin.de)

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

c/o Rechtsanwältin Neumann, Kurfürstendamm 220, 10719 Berlin  
Tel.: (030) 341 61 94  
E-Mail: [info@charlottenburger-hwgv.de](mailto:info@charlottenburger-hwgv.de)

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

Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin  
Tel.: (030) 280 82 10, E-Mail: [office@gbv-frohnau.de](mailto:office@gbv-frohnau.de)  
> [www.gbv-frohnau.de](http://www.gbv-frohnau.de)

## Hermsdorfer Haus- und Grundbesitzerverein e. V.

Heinsestraße 29, 13467 Berlin  
Tel.: (030) 455 50 64, E-Mail: [info@hug-hermsdorf.de](mailto:info@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](mailto:Konradshoehe-Tegelort@haus-und-grund-berlin.de)

## Haus- und Grundbesitzerverein Kreuzberg e. V.

Körtestraße 35, 10967 Berlin  
Tel.: (030) 691 40 68, E-Mail: [hug-kreuzberg@t-online.de](mailto:hug-kreuzberg@t-online.de)  
> [www.hgv-kreuzberg.de](http://www.hgv-kreuzberg.de)

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

Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin  
Tel.: (030) 9700 5680, E-Mail: [info@hug-norden.de](mailto: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](mailto:info@hug-neukoelln.de)  
> [www.hug-neukoelln.de](http://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](mailto:kontakt@haus-und-grund-reinickendorf.de)  
> [www.haus-und-grund-reinickendorf.de](http://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](mailto: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](mailto:info@hausundgrund-spandau.berlin)  
> [www.hausundgrund-spandau.berlin](http://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](mailto:vorstand@hug-steglitz-zehlendorf.de)  
> [www.hgv-steglitz-zehlendorf.de](http://www.hgv-steglitz-zehlendorf.de)

## Haus- und Grundbesitzerverein Tegel e. V.

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

## Haus & Grund Tempelhof e. V.

Schönburgstraße 5, 12103 Berlin  
Tel.: (030) 705 10 89, E-Mail: [kontakt@haus-und-grund-tempelhof.de](mailto:kontakt@haus-und-grund-tempelhof.de)  
> [www.haus-und-grund-tempelhof.de](http://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](mailto:Tiergarten@haus-und-grund-berlin.de)

## Haus- und Grundbesitzerverein Wedding e. V.

Hochstraße 45, 13357 Berlin  
Tel.: (030) 484 79 166, E-Mail: [Wedding@haus-und-grund-berlin.de](mailto: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](mailto:info@hug-wilmersdorf.de)  
> [www.hug-wilmersdorf.de](http://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](mailto: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](mailto:info@hug-zehlendorf.de)  
> [www.hgv-zehlendorf.de](http://www.hgv-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](mailto:info@haus-und-grund-berlin.de)  
> [www.haus-und-grund-berlin.de](http://www.haus-und-grund-berlin.de)

Interessen wahren.

Werte erhalten.

Füreinander einstehen.

Seit Generationen stehen private Eigentümer für eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft in Berlin. Statt kurzfristiger Rendite ist ihnen die Erhaltung der geschaffenen Werte wichtig, statt anonymer Massenvermietung pflegen sie persönliche Beziehungen – praktizieren Zuverlässigkeit und Redlichkeit.

Die Diskussionen der letzten Jahre zur Entwicklung der Mieten, Umwandlung von Wohnraum und „Gentrifizierung“ stellen die privaten Eigentümer unter Generalverdacht. Die Politik folgt oberflächlichen Argumenten in der Hoffnung, bei der Wählerschaft zu punkten. Private Vermieter und alle, die Wohneigentum begründen möchten, werden auf unangemessene Weise benachteiligt.

Seit über 120 Jahren organisieren sich die privaten Eigentümer – Vermieter und Selbstnutzer, um sich gegenseitig zu unterstützen und den berechtigten Interessen des Mittelstands Gehör zu verschaffen. Heute fordern sie von Politik und Gesellschaft die Rechtschaffenheit ein, die sie selbst gegenüber Mietern, Handwerkern und als Steuerzahler praktizieren. Fairness ist keine Einbahnstraße!



**Haus & Grund<sup>®</sup>**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin