Berlin
hat viele
Gesichter.

MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN
INVESTMENTMAKLER

Zinshäuser • Privatisierung • Verwaltung
www.schick-immobilien.de

MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Rheinbabenallee 40
14199 Berlin
T +49(0)30 · 88 66 33 90
F +49(0)30 · 88 66 33 919
info@schick-immobilien.de
www.schick-immobilien.de
ivd

Die Fortsetzung der Hausbesetzung mit anderen Mitteln

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Natürlich lädt der Antrag auf Beschlagnahme vornehmer Wohnungen in Riehmers Hofgarten zum Sarkasmus ein: Ist die Beschlagnahme von Wohnungen, frei nach Clausewitz, die Fortsetzung der Hausbesetzung mit anderen Mitteln? Und dies just durch diejenigen, die den Marsch durch die Institutionen vollendet haben? Wir dürfen nicht vergessen, dass prominente Kreuzberger Kommunalpolitiker der Hausbesetzerszene entstammen. Jenseits dieses Treppenwitzes der Geschichte zeugt der Antrag auf Beschlagnahme vor allem von wohnungspolitischer Hilflosigkeit der Berliner Politik angesichts der anstehenden Flüchtlingssituation. Schnell soll – man erinnert sich gerade in Berlin an sozialistische Zeiten – der spekulierende Grundstückseigentümer als Sündenbock ausgemacht werden. Dies, noch bevor breite Schichten der Bevölkerung mit den Flüchtlingen um Wohnungen konkurrieren, ohne klare Perspektive, wer bei dieser Reise nach Jerusalem dann ohne Bleibe auskommen muss.

Welche wohnungspolitische Antwort ist im Hinblick der auf uns zukommenden Situation ökonomisch möglich? Wir müssen kurzfristig die bestehenden Wohnungen so verteilen, dass alle unterkommen! Wenn wir in den nächsten Jahren in Deutschland bis zu acht Millionen Zuwanderer erwarten, was rund 10 % der bisherigen Bevölkerung ausmacht, dann können wir kurzfristig nur zusammenrücken. Das ist nicht unmenschlich, sondern das humanitäre Gebot der Stunde. Wenn wir im Durchschnitt über 45 m² pro Nase konsumieren, dann müssen und können es im Schnitt 3 bis 5 m² weniger sein. Übrigens betrug dieser Wert 1998 noch 39 m². Die spannende Frage ist: Wie bekommt man diese neue Verteilung bestehender Wohnungen hin? Und die ganz einfache Antwort ist: über einen Marktmechanismus, d. h. die Mieten müssen in den Beständen etwas steigen, damit die preiselastische Nachfrage sich ganz von selbst anpasst. So können alle entsprechend ihrer Möglichkeiten bei gegebenem Wohngeld und Kostenübernahmen der Unterkunft etc. gut unterkommen.

Konkret müssten wir in Berlin zunächst einmal einen seriösen, d. h. wissenschaftlich fundierten Mietspiegel entwickeln. Seriös ist, wenn die Mieten so ermittelt werden, dass es insgesamt zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt kommt, und dass es auch zwischen den unterschiedlichen Segmenten keine Nachfrageüberhänge mehr gibt. Es mutet in Zeiten von big data geradezu anachronistisch an zu glauben, durch politische Vorgaben eine ortsübliche Vergleichsmiete jenseits der Knappheitsmieten etablieren zu können und damit „marktdämpfend" zu wirken. Weiter müssten wir all jene Regulierungen einkassieren, die zu einem unverhältnismäßig hohen Konsum von Wohnfläche führen. So müssten die Kappungsgrenzen VO zurückgenommen, die Fehlbelegungsabgabe bei Sozialwohnungen wieder eingeführt, alle landesrechtlichen Restriktionen des Eigenbedarfs abgeschafft und die landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Vermietung zu Marktmieten verdonnert werden. Als Initialzündung für ein schnelles Durchsickern des Angebotes durch alle Wohnungssegmente könnte die Grunderwerbsteuer für den Kauf selbstgenutzter Eigentumswohnungen vorübergehend ausgesetzt werden.

Was ökonomisch einfach dekliniert werden kann, erscheint politisch unmöglich – dann lieber medienwirksam ein paar exponierte Grundstücke beschlagnahmen. Angesichts dramatischer Flüchtlingszahlen wird sich zeigen, wie lange diese paraökonomische Wohnungspolitik durchzuhalten ist.

Zum Titelbild · Foto: Raymond Gregory/iStock

Mit seinen Urteilen vom 18. März 2015 hat der BGH die formularvertragliche Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter in all jenen Fällen für unwirksam erklärt, in denen dem Mieter keine renovierte Wohnung übergeben wurde. Für viele Vermieter stellt sich nun die Frage, wie mit der neuen Rechtslage umzugehen ist. RA Hartmut Pitz-Paal, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, beschreibt auf Seite 1270 ff., welche Möglichkeiten es noch gibt, die Schönheitsreparaturen wirksam umzulegen und erörtert dabei u. a. die angemessene Höhe von Ausgleichszahlungen, Beweislastverteilung und dass bei einer Renovierungsvereinbarung zwischen Vor- und Nachmieter künftig Vorsicht angesagt ist.