



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 442 Juni 2024

Bittere Medizin

Krankenhausreform und Profitorientierung
gefährden die Versorgung



IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Foto: Matthias Coers / Gestaltung: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 22.5.2024

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 – 2168001, Telefax: 030 – 2168515

E-Mail: verwaltung@bmgev.de Webseite: www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mittwoch 10 bis 13 Uhr

Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:

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

Bankverbindung:

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

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

Friedrichshain Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr

Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿

🚶 Frankfurter Tor 🚶 M10

E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ♿ Yorckstraße 🚶 M19

E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr

Café Wostok, Weitlingstraße 97

♿ Nöldnerplatz 🚶 240, 194

E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167

E-Mail: neukoelln@bmgev.de

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

Video- und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an prenzlauerberg@bmgev.de

Schöneberg Jeden letzten Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ♿ Yorckstraße 🚶 M19

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Marzahn, Spandau, Tempelhof, Wedding

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

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html

INHALT

TITEL

- 4 Wenn die Verhältnisse krank machen**
Gesundheitskollektiv setzt auf ganzheitliche Beratung
Franziska Paul und Patricia Hänel
- 6 Roter Teppich für private Investoren**
Die Krankenhausreform wird das Kliniksterben befeuern
Jorinde Schulz und Laura Valentukeviciute
- 8 Krankenhäuser als Hochrisikozonen**
Beschäftigte kämpfen weiter für bessere Arbeitsbedingungen
Silvia Habekost
- 10 Gesundheitswesen im freien Fall**
Versorgung soll profitabel und „kriegstüchtig“ werden
Josephine Thyrét
- 12 Pharma fürs Volk**
Große Pharmakonzerne verhindern bedarfsgerechte Versorgung
Beat Ringger
- 14 Gesundheit ist eine Klassenfrage**
Interview mit dem Gesundheitswissenschaftler Wolfgang Hien
Peter Nowak
- 16 Verdrängung hat viele Gesichter**
Kreuzberg: Nach 40 Jahren droht einer Kiezpraxis das Aus
Peter Nowak

BERLIN

- 17 Adler-Sturzflug für Mieter/innen**
Bewohner/innenproteste in der Neuköllner „Weißen Siedlung“
Nicolas Šustr
- 18 Mietwucher mit möblierten Wohnungen**
Immer mehr Anbieter nutzen Regulierungslücke im Mietrecht
Niklas Schenker
- 20 Höchste Zeit für eine Notbremsung**
Bei der „Schulbauoffensive“ laufen die Kosten aus dem Ruder
Carl Waßmuth
- 22 Asphaltträume gegen Schienenlösung**
Geplante Tangentiale Verbindung Ost schafft neue Probleme
Nicolas Šustr
- 23 Zwischennutzung in der Verwertungsspirale**
Kurzfristige Vermietungen bringen Künstler/innen nur wenig
Nicolas Šustr

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Zeitmietverträgen
Rechtsanwalt Hagen Richter
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

statt der von der Bundesregierung angekündigten 400.000 Wohnungen wurden 2023 in Deutschland nur 294.400 gebaut. Klara Geywitz (SPD), die politisch verantwortliche Bundesbauministerin, lässt sich dadurch nicht aus der Ruhe bringen. Sie meint: „Die Baufertigstellungszahlen für 2023 zeigen ganz deutlich: Die Lage am Bau ist stabil.“ Dass die Lage „am Bau stabil ist“ – was auch immer darunter zu verstehen ist – mag tröstlich sein, aber auf dem Wohnungsmarkt ist sie es nicht.

Angebot und Nachfrage driften immer weiter auseinander, exorbitant steigende Mieten sind die Folge, in den großen Städten wird Wohnungssuche zu einem Depressionen verursachenden Abenteuer, Eigenbedarfskündigungen zur Regel und Obdachlosigkeit zu einer alltäglichen Erscheinung. Von all dem scheint Frau Geywitz weit entfernt. Ihr Ministerium betrachtet den Markt und sieht viele Gründe, die „hoffnungsvoll stimmen“. Die Zinsen für die Baufinanzierung seien gesunken, die Preise für die Baumaterialien hätten sich normalisiert und die Einkommenszuwächse würden die Mieter/innen in die Lage versetzen, auch die erhöhten Mieten zu bezahlen. Also, kurz gesagt, alles halb so schlimm.

Verglichen mit dem Bau von Sozialwohnungen stimmt das sogar. Denn der ist hinter der Zielstellung von 100.000 mit 49.430 Wohnungen im Jahr 2023 um mehr als die Hälfte zurückgeblieben. Für das Bundesbauministerium ist das Glas aber noch immer halbvoll.

Das Pestel-Institut sieht dagegen ein jahrelanges Missmanagement des Bundes. Der Sozialwohnungsbau sei bis vor kurzem auf ein Minimum heruntergefahren und dadurch wurden zwangsläufig die Kosten für die Subjektförderung – Kosten der Unterkunft und Wohngeld – so stark erhöht, dass sie heute das Fünffache der Neubauförderung betragen. Damit kann die Immobilienbranche leben, denn sozialer Wohnungsbau wirkt sich dämpfend auf den Mietanstieg aus, während er durch die Subjektförderung angeheizt wird.

Frau Geywitz ist rundum zufrieden: „Mit unserer zielgerichteten Wohnungspolitik haben wir die richtigen Anreize gesetzt, um Projekte aus dem Bauüberhang trotz der schwierigen Rahmenbedingungen am Bau zu realisieren. Der soziale Wohnungsbau erweist sich dabei als absoluter Stabilitätsanker für die Bau- und Immobilienbranche.“

Ein durchgreifendes Wohnungsbauprogramm, dessen Kern ein staatlicher sozialer Wohnungsbau sein sollte, wird in dem von Frau Geywitz geleiteten Wohnungsbauministerium nicht entwickelt.

Aber das empfindet Frau Geywitz nicht als Mangel. Stattdessen werden wieder Förderprogramme für junge, mittelständische Familien aufgelegt, die den Erwerb von Bestandsimmobilien erleichtern sollen.

IHR MIETERECHO

Gesundheit für alle!

Fotos: Matthias Coers

SUPERHELD*INNE
IN DER KRISE
CARE-ARBEIT
AUFZEIGEN

Geko
Stadtteil-Gesundheits-Zentrum
Neukölln

Gesundheits
Kollektiv
Berlin

Wenn die Verhältnisse krank machen

Das Gesundheitskollektiv geht mit dem Stadtteil-Gesundheits-Zentrum Neukölln neue Wege der Beratung und Versorgung

Von Franziska Paul und Patricia Hänel

Sag mir, wo du wohnst und ich sag dir, wie gesund du bist. Die Berliner Sozial- und Gesundheitsberichterstattung zeigt: In Bezug auf Gesundheit und Lebenserwartung gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Berliner Bezirken. Während z. B. die mittlere Lebenserwartung von Menschen in Charlottenburg-Wilmersdorf oder Steglitz-Zehlendorf 2017-2019 bei 82,4 Jahren lag, betrug sie in Neukölln nur 79,8 Jahre.

Darin spiegelt sich die Tatsache, dass Gesundheit maßgeblich von den gesellschaftlichen Verhältnissen abhängt, in denen Menschen leben. Anstrengende und prekäre Arbeitsbedingungen, Angst, die Wohnung zu verlieren oder die Miete nicht zahlen zu können, Rassismus oder Stress mit dem Jobcenter können krank machen. Gleichzeitig werden viele Menschen, die sozial und gesundheitlich benachteiligt sind, von vielen Angeboten der Gesundheitsversorgung nicht erreicht oder sogar ausgeschlossen.

Hier will das Gesundheitskollektiv Berlin ansetzen. Wir wollen die Lebensbedingungen, die Menschen krank machen, in die Versorgung einbeziehen. Wir wollen eine neue Form der Versorgung etablieren, für die und mit den Menschen im Stadtteil. Wir wollen interprofessionell, mit verschiedensten Berufen, daran arbeiten, Gesundheit für die einzelnen und im Stadtteil herzustellen. Wir wollen dabei kollektiv, hierarchiearm und auf Augenhöhe arbeiten. Wir wollen einen niedrigschwelligen

Patricia Hänel ist im Gesundheitskollektiv für Koordination, Öffentlichkeitsarbeit und Gesundheitspolitik zuständig. Franziska Paul arbeitet dort im Bereich Forschung und Evaluation. Weitere Infos: geko-berlin.de

Zugang zu Gesundheitsversorgung, Beratung und Informationen für alle ermöglichen.

Dafür arbeiten wir seit 10 Jahren. Im Januar 2022 konnten wir das Geko Stadtteil-Gesundheits-Zentrum in Nord-Neukölln eröffnen. Hier arbeiten Medizinische Fachangestellte, Sozialarbeiter/innen, Krankenpfleger/innen, Psycholog/innen, Therapeut/innen, Ärzt/innen, Gesundheitsberater/innen, Sporttrainer/innen, Stadtteilmütter, Künstler/innen, Apotheker/innen u. a. m. haupt- und ehrenamtlich in der Versorgung, Beratung und Gesundheitsförderung.

Niedrigschwellig und hierarchiearm

Das Besondere ist dabei, dass es die verschiedenen Angebote und Berufsgruppen nicht einfach nur „unter einem Dach“ gibt, sondern dass sie zusammenarbeiten und ineinandergreifen. Wird z. B. bei der Hausärztin festgestellt, dass eine Person chronische Magenschmerzen hat, wird dabei auch der Stress mit dem Vermieter ernst genommen und ein Termin mit der Sozialberatung vereinbart. Eine Familie, die in der Kinderpraxis mit einer neuen Diagnose ihres Kindes konfrontiert und überfordert ist, wird nach nebenan an die Gesundheits- und Pflegeberatung weitervermittelt, wo mit viel Zeit auf die neue Situation eingegangen wird und anstehende Krankenkassenanträge etc. bearbeitet werden können. Bei Bedarf tauschen sich die verschiedenen Beteiligten direkt untereinander aus und in Fallbesprechungen wird gemeinsam das weitere Vorgehen für die Behandlung und Beratung besprochen.

Ergänzt wird das medizinische Versorgungs- und sozialpsychologische Beratungsangebot durch die „Café-Praxis“ und die Stadtteilarbeit. Die Café-Praxis ist ein Ort zum Ankommen und zur ersten Orientierung. Hier kann einfach verweilt und ein Kaffee getrunken werden, man kann sich über die Ange-



bote des Zentrums informieren und sich mit seinen Anliegen an die Café-Mitarbeitenden wenden, wenn man unsicher ist, wohin man soll. In der Café-Praxis geht es auch um unkomplizierten Austausch und Begegnung, ob in einer der (von Patient/innen initiierten) kreativen Gruppen, beim Sprachcafé oder in verschiedenen Selbsthilfegruppen.

Wie die Café-Praxis soll auch die Stadtteilarbeit einen niedrigschwelligen Zugang zum Zentrum, zu Angeboten und Informationen ermöglichen. Wir gehen an die Orte, wo Menschen leben, spielen und arbeiten, um dort Beratung und Gesundheitsförderung anzubieten. Aber auch um Vertrauen aufzubauen und zu erfahren, was die Menschen im Kiez beschäftigt. Unsere Vision ist es, durch die Stadtteilarbeit und die Café-Praxis zu einer Plattform für die Vernetzung und Selbstorganisation der Menschen im Stadtteil zu werden.

Doch wir wollen nicht nur in Neukölln ein Beispiel dafür sein, dass eine andere Gesundheitsversorgung möglich ist. Wir sind vernetzt mit vielen weiteren Initiativen, die solidarische Gesundheitszentren gründen wollen. Nach dem Vorbild des Mietshäusersyndikats haben wir das „Poliklinik Syndikat“ gegründet, das seit Mai 2023 ein Dachverband ist. Neben Hamburg, Leipzig, Berlin, wo es bereits Stadtteilgesundheitszentren gibt, sind außerdem Gründungsinitiativen aus Dresden, Jena, Freiburg, Göttingen und Köln im Syndikat vertreten. Weitere sieben Gruppen sind als Anwärtler dabei, auch eine zweite Gruppe in Berlin. Das Poliklinik Syndikat ermöglicht den Austausch und die Vernetzung unter den verschiedenen Ortsgruppen, unterstützt neue Projekte im Aufbau und agiert als politischer Akteur auf der Bundesebene.

Denn mittel- bis langfristig brauchen wir eine andere Finanzierung und neue Gesetze für die Art der Versorgung, die wir anbieten. Die Abrechnungslogik der Krankenkassen zwingt die Praxen zu einer Arbeit unter ökonomischen Gesichtspunkten. Zeit für komplexe Fälle, Zeit für gemeinsame Entscheidungsfindung mit den Patient/innen, Zeit für interprofessionellen Austausch und Fallbesprechungen sowie für kollektive Selbstverwaltung, Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren (z. B. durch Sprachmittlung), oder auch Spielraum für solidarische Löhne, die die Kluft zwischen Ärzt/innen und nichtärztlichen Berufsgruppen angleichen, sind in der aktuellen Finanzierungslogik schlicht nicht vorgesehen. Gleichzeitig muss der gemeinnützige Verein, der die Beratungsangebote, die Café-Praxis und die Stadtteilarbeit trägt, immer wieder neu befristete Fördermittel beantragen und sich einer Logik unterwerfen, die zu einem Projekt- und Innovationszwang führt, statt einer nachhaltigen, bedarfsorientierten Arbeit nachzugehen.

Andere Gesundheitspolitik ist nötig

Unser Ziel ist, dass Stadtteilgesundheitszentren irgendwann fester Bestandteil der Gesundheitsversorgung sind. Einen wichtigen Schritt in diese Richtung ist das Land Berlin letztes Jahr mit dem Förderprogramm „Landesförderung Integrierte Gesundheitszentren“ (LIG) gegangen. Durch dieses Förderprogramm, das auch das Geko mitfinanziert, konnten in drei weiteren Stadtteilen (Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg) weitere Gesundheitszentren angestoßen werden. Allerdings ist angesichts der Haushaltslage Berlins sehr unsicher, ob das Programm so bestehen bleibt wie geplant.

Um langfristig nicht nur Regeln für einzelne Bundesländer zu haben, haben wir zusammen mit unserem Schwesterprojekt Poliklinik Veddel in Hamburg einen Antrag beim Innovationsfonds gestellt. Durch dieses Programm der Krankenkassen sollen neue Versorgungsformen getestet werden, um sie – wenn sie gut funktionieren – als festen Bestandteil in die gesetzliche Krankenversicherung aufzunehmen.

Auch im Rahmen des aktuell im Bundesministerium für Gesundheit diskutierten „Gesundheits-Versorgungs-Stärkungs-Gesetz“ (GVSG) wurden Stadtteilgesundheitszentren als sogenannte „Primärversorgungszentren“ angedacht (wenn auch aus unserer Perspektive noch unzureichend). Leider sind diese Primärversorgungszentren im aktuellen Gesetzentwurf wieder rausgefliegen. Wir versuchen daher derzeit intensiv, Politiker/innen davon zu überzeugen, sich für die Wiederaufnahme in das Gesetz starkzumachen.

Für uns ist dabei zentral: Gesundheit darf nicht Profitinteressen folgen, sondern ist ein Menschenrecht! Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) betonte schon 1978, dass dafür Anstrengungen nicht nur der Gesundheitspolitik, sondern auch in vielen anderen sozialen und ökonomischen Bereichen erforderlich sind („Health in All Policies“). Das heißt für uns: Gesundheitliche Chancengleichheit kann nur dann geschaffen werden, wenn wir nicht nur beim Gesundheitssystem ansetzen, sondern Gesundheit als gesellschaftspolitische und soziale Frage betrachten. Denn Krankheiten sind eben ohne eine andere Politik nicht heilbar.

Neben der grundlegenden Demokratisierung und Vergesellschaftung der Gesundheitsversorgung und weiterer sozialer Infrastruktur streben wir daher eine grundlegende gesamtgesellschaftliche Transformation hin zu guten Lebensbedingungen für alle an! Denn, wie Michael Marmot (Professor für Epidemiologie und Public Health) treffend sagte: „Warum sollen wir Menschen behandeln, um sie dann in die Verhältnisse zurückzuschicken, die sie krank gemacht haben?“

Roter Teppich für private Investoren

Die Krankenhausreform wird das Kliniksterben befeuern
und die Versorgung in der Fläche weiter verschlechtern

Von Jorinde Schulz und Laura Valentukeviciute

Die Krankenhausreform befindet sich auf den letzten Metern. Im Schweinsgalopp will Bundesgesundheitsminister Karl Lauterbach das Gesetz noch vor der Sommerpause durch Bundestag und Bundesrat jagen. Es ist ein Gesetzesvorhaben, welches das grassierende Kliniksterben und die fortschreitende Privatisierung des Gesundheitswesens noch verschärfen wird.

Fast anderthalb Jahre nach Lauterbachs Ankündigung einer Jahrhundertreform für die Krankenhäuser hat sich seine „Revolution“ endgültig als Farce entpuppt. Selbst die vehementesten Befürworter/innen haben mittlerweile zugegeben, dass vor allem eines bevorsteht: Krankenhausschließungen. Wichtigster Hebel ist dabei die Einführung der sogenannten sektorenübergreifenden Versorgungseinrichtungen. In den ersten Entwürfen hießen diese noch Level 1i-Krankenhäuser. Nachdem Kritiker/innen klarstellten, dass es sich mitnichten um Krankenhäuser handelt, wurde die Bezeichnung stillschweigend geändert. Der Kern des Problems bleibt jedoch bestehen: Diese Einrichtungen, die keine Notfallversorgung und auch keine durchgängige ärztliche Betreuung bieten, können Krankenhäuser nicht ersetzen. Berechnungen einer Beratungsfirma im Auftrag des Bundesgesundheitsministeriums ergeben, dass rund 350 Krankenhäusern eine solche Herabstufung droht.

Auch die beiden anderen Kernbestandteile der Reform, die Einführung von Leistungsgruppen und Vorhaltepauschalen, erweisen sich als Schließungsinstrumente. Um zukünftig eine bestimmte Behandlung anbieten zu dürfen, muss einem Krankenhaus die entsprechende Leistungsgruppe zugeteilt werden. Für diese gelten jedoch rigide Strukturkriterien, insbesondere Mengenvorgaben. Diese sollen die Qualität verbessern. Erfüllt das Krankenhaus die Vorgaben nicht, wird ihm die Leistungsgruppe einfach entzogen – und damit auch das entsprechende medizinische Angebot.

Privatisierungskurs wird fortgeschrieben

Die als Rettung der Grundversorgung und kleinerer Krankenhäuser angekündigte „Vorhaltefinanzierung“ entlarvt sich ebenfalls als Etikettenschwindel. Versprochen wurde, dass Krankenhäusern diejenigen Kosten finanziert werden, die ihnen unabhängig von der Anzahl getätigter Behandlungen für Personal und Ausstattung entstehen. Aber von Kostendeckung kann keine Rede sein. Die Höhe der Vorhaltepauschalen ist an die Fallpauschalen-Erlöse und damit an Fallzahlen gekoppelt. Zudem ist das Budget insgesamt gedeckelt. Je weniger Krankenhäuser eine Leistungsgruppe anbieten, desto mehr Geld

gibt es über die Vorhaltepauschalen für die verbleibenden Häuser. Die Bundesländer können sich zwischen Pest und Cholera entscheiden: Verteilen sie die Leistungsgruppen auf möglichst wenige Krankenhäuser, müssen die anderen schließen oder ihr Angebot einschränken. Verteilen sie die Leistungsgruppen wiederum an viele Häuser, gibt es pro Haus zu wenig Geld – auch so sind Schließungen programmiert.

Wenn mit Lauterbachs Krankenhausreform nun Hunderte Krankenhäuser schließen sollen, ist das kein Neuanfang, sondern die Fortsetzung der bisherigen Politik. Die Zahl der Krankenhäuser sank zwischen 1991 und 2021 um 22% – rund 550 Häuser. Das Jahr 2023 hält mit 24 Klinikschließungen einen traurigen Rekord. Aktuell bedrohen Schließungsvorhaben rund 100 Kliniken. Dem Kahlschlag fällt vor allem die Grundversorgung zum Opfer. Besonders eindrücklich zeigt sich das an der Situation der Geburtshilfe. Gegenwärtig bietet nur ein Drittel der Krankenhäuser Geburtshilfe an, 1991 konnten Schwangere noch in fast der Hälfte der Krankenhäuser gebären. Die Anzahl der Kreißsäle hat sich seit damals halbiert. Verdoppelt hingegen hat sich der Anteil von Kaiserschnitten. Sie sind leichter planbar und werden besser vergütet als normale Geburten.

Vielerorts wehren sich Bürgerinitiativen gegen die Reformpläne. Sie zeigen die dramatischen Folgen für die betroffenen Regionen auf: Notfälle werden schlechter versorgt, die verbleibenden Krankenhäuser leiden unter Überlastung, Arbeitsplätze fallen weg. Auch die Krankenhausbeschäftigten begehren auf. Sie fordern Entlastung und die Abschaffung der Fallpauschalenfinanzierung. Denn seit deren Einführung verdichtet sich die Arbeit unablässig.

In einem Schwarzbuch liefern Beschäftigte verstörende Berichte, wie Patient/innen aufgrund der Personalnot gefährlich vernachlässigt oder fehlbehandelt werden. Sie nennen es „die alltäglichen Grausamkeiten deutscher Krankenhäuser“. Und sie benennen die Ursache: Statt guter Versorgung steht das Geld im Vordergrund. Genau das ist auch die Ursache der Klinikschließungen. Das aktuelle Finanzierungsmodell zwingt die Krankenhäuser dazu, nicht etwa das anzubieten, was gebraucht wird, sondern das, was sich rechnet. Das System der diagnosebezogenen Fallpauschalen (DRG – Diagnosis Related Groups) ist so eingerichtet, dass Grundversorgung sich nicht lohnt. Deswegen fallen kleine Krankenhäuser auf dem Land und in strukturschwachen Regionen, Geburtshilfen und Kinderkliniken den Schließungen zum Opfer. Behandlungen wiederum, die mit Einsatz von Technik wie am Fließband geplant und durchgeführt werden können, sind lukrativ und daher erwünscht. So wird das Krankenhaus zur Fabrik – Krankenhauskonzerne profitieren auf dem Rücken von Personal und Patient/innen.

Während Grund- und Notfallversorgung immer lückenhafter



Gesundheitsministerkonferenz in Friedrichshafen: Das Bündnis Klinikrettung verleiht Gesundheitsminister Karl Lauterbach die „Goldene Abrissbirne“. Foto: Lena Reiner

werden, besteht Überversorgung in den lukrativen Fachbereichen. So stieg die Zahl der Knieersatzoperationen seit 2005 um 54%. Überwiegend private Fachkliniken treiben diese Entwicklung voran. Auch von Investoren betriebene ambulante Medizinische Versorgungszentren (MVZ) breiten sich in diesen lukrativen Bereichen aus. Die am tatsächlichen Bedarf orientierte Versorgung ist für sie Nebensache.

Die aktuellen Missstände gehören also zu einem Privatisierungsschub im Gesundheitswesen, der in den 1990ern begann. Im Jahr 2022 befanden sich schon 39% der Allgemeinkrankenhäuser in privater Hand, 1991 waren es nur 15%. Dagegen sank der Anteil der Krankenhäuser in öffentlicher Trägerschaft in diesem Zeitraum von 46 auf 29%. Der Rest verteilt sich auf diverse gemeinnützige Träger. Die öffentlichen Kliniken stellen allerdings nach wie vor die meisten Betten zur Verfügung, fast 50%.

Es drohen große Versorgungslücken

Die Gesundheitspolitik hat den Privaten den roten Teppich ausgerollt. Seit 1985 ist es erlaubt, mit dem Betrieb von Krankenhäusern Gewinne zu erwirtschaften und sie zu entnehmen. Für Investitionen sind nicht sie selbst, sondern die Länder verantwortlich, ihre Profite ziehen sie aus den Krankenkassenbeiträgen der Patient/innen und der Arbeitsverdichtung in den Kliniken. Bund und Länder fördern die Privatisierung auch, indem sie Gelder für die Schließung von Kliniken zur Verfügung stellen. Die öffentlich subventionierte Strukturbereinigung stärkt

die Privaten, die ihr Geschäftsmodell auf spezialisierte Fachkliniken und Zentralisierung hin optimieren.

Diese Politik verharmlost oder ignoriert die Belange derer, die die gefährlichen Missstände anprangern: die Betroffenen vor Ort. Um zu beschwichtigen, werden ihnen bei einer Schließung häufig Ersatzmaßnahmen versprochen, zum Beispiel ein Gesundheitszentrum oder ein Ärztehaus. Eine aktuelle Untersuchung des Bündnis Klinikrettung zeigt jedoch, dass die entstandenen Lücken in der Versorgung kaum kompensiert werden. Bei 77% der untersuchten Schließungen gingen die Betten vollständig verloren, nur in 5% der Fälle wurden alle Betten erhalten – aber nicht vor Ort. Und bei 32% der Schließungen wurde der Verlust der medizinischen Versorgung auch durch keine andere Ersatzmaßnahme, beispielsweise eine ambulante Einrichtung, ausgeglichen. In einem Drittel der Fälle fiel die Versorgung also nach der Schließung komplett weg. Es ist dieses Szenario, das sich mit der Krankenhausreform weiter auszubreiten droht.

Ob Personalnot und Ausbeutung, Schließungen und Abbau der Grundversorgung oder Vernachlässigung der Patient/innen: Die gemeinsame Ursache der Missstände in unseren Krankenhäusern ist die Privatisierung des Gesundheitswesens. Um diese einzudämmen, gilt es an die strukturellen Ursachen zu gehen: Das DRG-System muss weg, stattdessen braucht es eine kostendeckende Finanzierung für die Krankenhäuser. Mit der Selbstkostendeckung sind auch keine Gewinne mehr möglich – ein dringend notwendiger Renditestopp. Und anstatt wie jetzt die Krankenhausplanung nach Gewinnmöglichkeiten zu organisieren, braucht es eine demokratische Bedarfsplanung – mit Beschäftigten und Betroffenen. Dieser Kampf geht uns alle an.

Jorinde Schulz und Laura Valentukeviciute arbeiten für die Initiative „Gemeingut in BürgerInnenhand“ (GiB). www.gemeingut.org/infothek/audiovideo



Krankenhäuser als Hochrisikozonen

Die Berliner Krankenhausbewegung kämpft weiter für
bessere Arbeitsbedingungen in den Berliner Kliniken

Von Silvia Habekost

Vor knapp drei Jahren haben wir einen Entlastungstarifvertrag erkämpft. Wir, das sind die nichtärztlichen Beschäftigten bei dem kommunalen Klinikkonzern Vivantes und dem Universitätsklinikum Charité. Wir haben einiges erreicht, doch es gibt weiter viel zu tun.

Nicht erst seit Corona sind die Arbeitsbedingungen in Krankenhäusern katastrophal. Hauptursache dafür ist der Personalmangel, der durch den massiven Personalabbau ab Beginn der 2000er Jahre herbeigeführt wurde. Mit Einführung der Krankenhausfinanzierung über Fallpauschalen 2004 und mit der Möglichkeit Gewinne zu machen, stand nicht mehr die gute Versorgung der Patient/innen im Mittelpunkt, sondern wie und mit wem am besten Geld verdient werden kann. Personal wurde zum Kostenfaktor: Vor allem Pflegepersonal wurde abgebaut, Ausbildungsplätze wurden reduziert und Servicekräfte ausgegliedert. Gleichzeitig mussten mehr Patient/innen mit mehr schweren Erkrankungen versorgt werden. Das führte zu unerträglichen Arbeitsbedingungen und Gefährdungen der Patient/innen. Viele Pflegekräfte haben ihre Arbeitszeit auch deswegen reduziert oder den Beruf gleich ganz verlassen.

2015 erreichten die ver.di-Kolleg/innen an der Charité erstmals, dass Arbeitsbedingungen in einem Tarifvertrag geregelt wurden. Und – das ist ganz wesentlich – dass dafür gestreikt werden kann. Doch dieser Tarifvertrag hat nicht zu der Veränderung geführt, die nötig gewesen wäre. Mit der Coronapandemie wurde die Situation in den Krankenhäusern noch schlechter, rückte sie aber auch mehr in den Fokus der Öffentlichkeit. Es kam kurzzeitig die Hoffnung auf, dass es eine Rückkehr zur bedarfsgerechten und kostendeckenden Finanzierung geben würde. Aber das ist nicht passiert. Für uns bedeutete dies eine Neuausrichtung der gewerkschaftlichen Arbeit. Also eine Abkehr von dem traditionellen Ansatz, dass ein Anliegen in einen Betrieb hineingetragen und stellvertretend von der Gewerkschaft verhandelt wird. Uns war klar, dass wir unsere Ziele nur mit Stärke erreichen würden, und dass Stärke Mehrheiten braucht. Es geht um Organizing. Das heißt, dass jeder Einzelne in die Lage versetzt wird, selbst zu handeln, hin zu kollektiver und solidarischer Gegenwehr.

Aktivierung der Basis ist der Schlüssel

2020 war eine Gruppe von bei ver.di organisierten Kolleg/innen von Charité und Vivantes fest entschlossen, eine gemeinsame Tarifbewegung aufzubauen, die zu tatsächlicher Entlastung

führt. Mit dabei waren auch Kolleg/innen der ausgegliederten Tochterfirmen. Von ver.di kam die Zusage, das Projekt personell zu unterstützen. Der erste Schritt war eine Petition der Mehrheit der Beschäftigten. Bereits da begann der Strukturaufbau mit vielen sogenannten 1:1-Gesprächen. Zwei wesentliche Fragen wurden in diesen Gesprächen gestellt: Was muss sich für dich verändern, damit du wieder gut arbeiten kannst? Und was bist du bereit, dafür zu tun? Wesentlich ist hier, dass nicht Einzelne durch den Betrieb gehen und die Gespräche führen, sondern dass sich in den Teams Kolleg/innen finden, die dies übernehmen.

Am 12. Mai 2021 wurde die Petition mit 8397 Unterschriften übergeben und ein 100-Tage-Ultimatum an die Landesregierung und die Geschäftsführungen gestellt: Entweder es gibt Verhandlungen oder es wird gestreikt. Während der 100 Tage wurden die Forderungen aufgestellt und Teamdelegierte gewählt. Es waren die Kolleg/innen selber, die die Forderungen aufstellten und in einem zweiten Schritt ihre Bereitschaft erklärten, für diese auch zu streiken.

Im Juli gab es ein großes Teamdelegiertentreffen im Stadion an der Alten Försterei, wo die wesentlichen Forderungen beschlossen wurden. Neu war auch, dass nicht im stillen Kämmerlein von Wenigen verhandelt wurde, sondern von der ganzen Tarifkommission, die aus Kolleg/innen aus allen Bereichen bestand. Die Tarifkommission hatte zudem beschlossen, den Stand der Verhandlungen mit den Teamdelegierten zu besprechen und keinem Ergebnis ohne deren Votum zuzustimmen. Durch diese Rückkopplung waren alle Kolleg/innen an den Verhandlungen beteiligt. Das machte einen wichtigen Unterschied zum üblichen Prozedere bei Tarifverhandlungen. Diesmal hieß es: Wir sind die Expert/innen für unsere Arbeit, und es wurde nicht über uns verhandelt, sondern mit uns.

Kurz vor Ende des Ultimatums gab es im August die ersten Warnstreiks. Da es noch kein Verhandlungsangebot gab, wurde eine Urabstimmung durchgeführt und mehr als 95% der ver.di-Mitglieder stimmten für einen unbefristeten Streik. Der begann am 9. September und dauerte bei der Charité 30 Tage, bei Vivantes 33 und bei den Vivantes-Töchtern 43 Tage.

Parallel dazu war klar, dass wir den Kampf auch in der Öffentlichkeit gewinnen mussten. Zum Auftakt fand im April eine digitale Stadtversammlung mit über 600 Teilnehmenden statt. Wir nutzten den Wahlkampf, um die Politik auf unsere Seite zu bekommen und betrieben intensive Pressearbeit.

All das führte zu zwei Tarifverträgen zur Entlastung und zu

einem Entgelttarifvertrag für die Vivantes-Töchter. Die Entlastungstarifverträge regeln Mindestbesetzungen für die stationären Bereiche mit klaren Festlegungen: Mit wie vielen Fachkräften muss für wie viele Patient/innen eine Schicht besetzt sein. Auch für die Rettungsstellen, Kreißsäle und OP/Anästhesie wurden Besetzungsregeln ausgehandelt. Für andere Bereiche wurden pauschale Entlastungsregeln vereinbart, die in Nachverhandlungen präziser geregelt werden sollten. Für Azubis gibt es Regelungen zur Verbesserung der Ausbildung. Ein ganz wesentlicher Teil der Tarifabschlüsse betrifft die Frage: Was passiert, wenn Besetzungsregeln nicht eingehalten werden? Vereinbart wurde ein System von Belastungspunkten für unterbesetzte Schichten. Diese werden in Form von Freischichten abgegolten, die man sich auch auszahlen lassen kann. Die Erwartungen der Kolleg/innen waren natürlich hoch, denn sie hatten so hart gekämpft. Aber die Umsetzung funktionierte nicht gleich zu Beginn, und auch die Nachverhandlungen gestalteten sich zäh und schwierig. Mittlerweile wirkt der Druck durch die vielen Freischichten, sodass in vielen Bereichen die Schichten besser besetzt sind und Personal langfristig aufgebaut wird. Im Grunde können wir erst jetzt feststellen, dass der Tarifvertrag wirkt. Es ist aber auch deutlich, dass der Kampf für bessere Arbeitsbedingungen und damit eine gute Patient/innenversorgung nicht vorbei ist.

Gemeinsam mit anderen Bewegungen

Klar ist auch, dass nicht alles durch Arbeitskämpfe erreicht werden kann. Es muss auch der politische Wille zu Veränderung vorhanden sein. Die Auseinandersetzung um die Töchter von Vivantes und der Charité zeigt, dass der Wille zu einer Gleichbehandlung zwar auf dem Papier steht, aber nicht umgesetzt wird. Es wird höchste Zeit, dass die im Koalitionsvertrag vereinbarte Rückführung der Töchter in die Muttergesellschaften endlich vollzogen wird.

Es hat sich aber auch gezeigt, dass und wie wir mit betrieblicher Stärke und Druck Kämpfe gewinnen können. Die Erfahrungen, die wir gemacht haben, hat uns alle verändert, und wir tragen diese Erfahrungen weiter, auch in andere Auseinandersetzungen. Fast zeitgleich zu unseren Kämpfen fand der Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ statt. Es hat sich auch hier gezeigt, dass die Organizing-Methode mit direkter Ansprache und Beteiligung funktioniert.

Die Bewegungen haben sich gegenseitig unterstützt – „Auch Krankenschwestern müssen Miete zahlen“ war z. B. das Motto auf einem unserer Transparente. Denn eine gute Gesundheitsversorgung gehört genauso zur Daseinsvorsorge wie bezahlbarer Wohnraum. Uns eint der Ansatz, unsere Ziele mit der Stärke von Mehrheiten und einer langfristigen und breit angelegten Organisierungskampagne zu erreichen. Und leider eint uns auch die Erfahrung, dass der politische Wille fehlt, den Volksentscheid umzusetzen.

Aber aufgeben ist keine Lösung. Wir organisieren weiter. Im letzten Jahr haben wir gemeinsam mit vielen Kolleg/innen bundesweit für höhere Löhne gekämpft. Zwar haben wir nicht die 500 Euro für Alle in der Tarifrunde des öffentlichen Dienstes (TVöD) erreicht, aber doch höhere Abschlüsse erzielt, als uns zugetraut wurde. Und die nächste TVöD Runde im kommenden Jahr wird bereits vorbereitet.



Foto: Stefan Häusler

Silvia Habekost ist Krankenpflegerin bei Vivantes in Berlin und aktiv in der Berliner Krankenhausbewegung von ver.di.

Zum Nachlesen: berliner-krankenhausbewegung.de
www.vsa-verlag.de/nc/buecher/detail/artikel/gebraucht-beklatscht-aber-bestimmt-nicht-weiter-so

Gesundheitswesen im freien Fall

Die Regierung orientiert auf profitable und „kriegstüchtige“ stationäre Versorgung

Von Josephine Thyrêt

Das Recht auf bezahlbares Wohnen wird genauso wie das Recht auf Gesundheitsversorgung für alle seit vielen Jahren angegriffen. In beiden Fällen erleben wir, dass sozialstaatliche Errungenschaften abgebaut und zerstört werden. In der Wohnungswirtschaft sind gewinnorientierte Unternehmen auf dem Vormarsch. Konzerne wie Vonovia beherrschen einen „Markt“, der eigentlich keiner sein dürfte. Wohnen darf nicht der Konkurrenz unterworfen werden.

Eine analoge Entwicklung gab es im Gesundheitswesen: Bereits 1985 wurde das Gewinnverbot für Betreiber von Krankenhäusern aufgehoben. Ein Tabubruch, der dringend rückgängig gemacht werden müsste. Das Ergebnis heute: 40% der Krankenhäuser befinden sich in der Hand von privaten Konzernen. Sogenannte „institutionelle Anleger“ wie z. B. Hedgefonds haben in Medizinischen Versorgungszentren (MVZ) lukrative Renditeobjekte gefunden.

Unter den Krankenhausbetreibern sind heute nur noch 28,5% öffentliche Kliniken, aber sie halten bei weitem die meisten Betten vor (47%), auch Intensivbetten (53%), und sie haben die höchsten Fallzahlen (48%). Das sind die Zahlen des Statistischen Bundesamtes für 2022. Gesundheitsminister Karl Lauterbach (SPD) erzählt uns, dass 50.000 Ärztinnen und Ärzte fehlen werden. Bei den Pflegekräften geht die Bertelsmann-Stiftung von 500.000 bis zum Jahr 2030 aus. Eine Entwicklung, die Lauterbach aber selbst mitzuverantworten hat. Krankenhäuser verschwinden zusehends. Ganze Regionen werden von der Versorgung abgehängt. Betriebsrats- und Gewerkschaftskolleg/innen aus Brandenburg sprechen mittlerweile von einem „Krankenhaus-Kannibalismus“, weil sich Krankenhäuser auf Kosten anderer zu retten versuchen. Die Not der Krankenhäuser ist durch die Politik dieser und vorheriger Regierungen hervorgerufen worden. So wie es auch für Wohnungsnot und Mietenwahnsinn zutrifft.

„Kriegstüchtige“ Krankenhäuser als Ziel

Dazu kommen die Kriege, die wir in Europa und im Nahen Osten erleben. Die sind nicht irgendwo weit weg – sie bedeuten in ihrer Konsequenz auch einen sozialen Krieg gegen die eigene Bevölkerung. Infolge des Krieges in der Ukraine und seit einem halben Jahr auch in Palästina, werden im öffentlichen Haushalt Milliarden für Waffenlieferungen und Aufrüstung bereitgestellt – auf Kosten der dringend notwendigen Wiederherstellung des Bildungswesens, des Gesundheitswesens, der sozialen Infrastruktur und der Wohnraumversorgung.

Aus dem Gaza-Streifen erreichen uns tagtäglich die unerträglichen Bilder von den Wohngebäuden, die dem Erdboden gleichgemacht wurden und von Krankenhäusern, die angegriffen wurden. Wir sehen die Bilder von Frauen und Kindern in Lagern,

vertrieben aus ihren Häusern, hungernd, ohne ärztliche Versorgung. In der Ukraine geht währenddessen das Töten weiter. Ganze Landstriche sind unbewohnbar, die Energieversorgung und die Infrastruktur werden auf beiden Seiten angegriffen.

Für die Finanzierung dieses Kriegswahnsinns wird die öffentliche Daseinsvorsorge noch mehr zurückgefahren. Die Mieter/innen bezahlen die Folgen der Sanktionen gegen Russland durch explodierende Energiekosten und steigende Inflation. Das betrifft natürlich auch die Krankenhäuser und verschärft deren ohnehin prekäre ökonomische Lage, die der seit Jahren fehlenden Ausfinanzierung durch die öffentliche Hand geschuldet ist.

Doch die Politik der Bundesregierung geht weit über Waffenlieferungen, die Erhöhung des Rüstungshaushaltes und korrespondierende Sozialkürzungen hinaus. Auch die Krankenhäuser sollen „kriegstüchtig“ werden. Im März erklärte Minister Lauterbach, dass sich die Krankenhäuser in Deutschland für militärische Konflikte wappnen müssten. Deutschland werde im Bündnisfall „die Drehscheibe Europas in der Versorgung von Kriegsverletzten“ sein, wird Lauterbach zitiert. Die Bundeswehr rechnet mit bis zu 1.000 Verletzten pro Tag, die versorgt werden müssten (Handelsblatt vom 22. Februar 2024). Lauterbach arbeitet bereits an einem eigenen Gesetz, einem „Operationsplan Deutschland“.

Was heißt das? Geht die Bundesregierung davon aus, dass ein Krieg unter Beteiligung von Deutschland und der NATO unausweichlich ist? Wird die militärische Gesundheitsversorgung gegenüber der zivilen im Kriegsfall „priorisiert“, um die Verwundeten schnell wieder an die Front schicken zu können? Krankenhausschließungen und der damit verbundene Bettenabbau geschehen vor dem Hintergrund von existierenden und drohenden Kriegen. Sie gehen einher mit dem Angriff auf sämtliche Sozialsysteme – also einem forcierten sozialen Krieg in Deutschland und Europa. Was bedeutet es, wenn Deutschland und die NATO-Länder „kriegstüchtig“ zu Felde ziehen? Kanonen statt Butter? Bunker statt Wohnungen? Lazarette statt Kliniken?

Staatlich verordnete Unterversorgung

Doch auch jenseits der Kriegsrhetorik werden sich die Auswirkungen der aktuellen „Lauterbach-Reform“ zur Umstrukturierung der stationären Versorgung bald zeigen. Die Tendenz ist schon lange sichtbar. Seit 2020 sind bereits mehr als 60 Krankenhäuser geschlossen worden. Damit geht ein massiver Bettenabbau einher und immer mehr Menschen verfügen schon jetzt nicht mehr über die Gesundheitsversorgung, wie sie qualitativ und quantitativ gesetzlich vorgeschrieben ist.

Josephine Thyrêt ist ver.di-Mitglied und Betriebsrätin bei Vivantes.



Mehr Personal, bessere Arbeitsbedingungen, TVÖD für alle statt Milliarden für Waffenlieferungen, Aufrüstung und „kriegstüchtige“ Krankenhäuser Foto: Peter Homann

Mit der „Reform“ geht man davon aus, dass mindestens weitere 400 Krankenhäuser ersatzlos geschlossen werden. Was bedeutet das für die Versorgung unserer Patient/innen? Sicher ist: Die teilweise jetzt schon desaströse stationäre Versorgung wird sich weiter verschlechtern. Die Notfallversorgung soll zukünftig nur noch in maximal 60% der Krankenhäuser stattfinden.

Es ist unvorstellbar, was das für die Flächenlandschaft Deutschland bedeuten wird. Lauterbach will eine „Ambulantisierung“ der Gesundheitsversorgung und verschweigt, dass das ambulante Versorgungssystem schon jetzt am Limit ist. Als Gründe für die Schließung von Kliniken wird deren „Unwirtschaftlichkeit“ genannt. Doch die Finanzierung der Gesundheitsversorgung obliegt dem Gesetzgeber und der Regierung. Die Finanzierung durch das Fallpauschalensystem hat sich als zerstörerisch erwiesen. Krankenhäuser sollen so ausgerichtet werden, dass mit Krankheit, respektive Gesundheit Profite generiert werden. Das wird sich mit der „Lauterbach-Reform“ noch massiv beschleunigen. Diese Zerstörung des Gesundheitswesens muss dringend gestoppt werden.

Klinik-Beschäftigte aus Berlin und Brandenburg haben sich zusammengetan und eine Unterschriftensammlung zur „Krankenhausreform“ initiiert. Innerhalb nur eines Monats haben über 45.000 Menschen diese Erklärung „Nein zu Lauterbachs ‚Krankenhausreform‘“ (siehe Infokasten) auf dem Petitionsportal change.org unterschrieben. Zusätzlich wurde sie noch von Hunderten, die auf Versammlungen und Kundgebungen unterzeichnet haben, unterstützt.

Immer wieder protestieren Abertausende gegen die Zerstörung ihrer sozialen Lebensgrundlagen – sei es für bezahlbares Wohnen, sei es für eine wohnortnahe und qualifizierte Gesundheitsversorgung. Der DGB hat vollkommen recht, wenn auch er Soforthilfen für die Krankenhäuser fordert. Das heißt, wir benötigen ein Sofortprogramm zur Wiederherstellung des öffentlichen Gesundheitswesens, im Interesse der gesamten Bevölkerung, im Interesse unserer Gesellschaft, im Interesse des Gemeinwesens. ●

Aus der Erklärung

„Nein zur Lauterbachs ‚Krankenhausreform‘! Für ein Sofortprogramm zur Rettung der Kliniken“

»(...) Das öffentliche Gesundheitswesen befindet sich im „freien Fall“. (...)«

Wir, Beschäftigte im Gesundheitswesen... erleben das tagtäglich an unserem Arbeitsplatz. Deshalb haben die Kolleginnen und Kollegen in den vergangenen Wochen und Monaten für mehr Personal und bessere Arbeitsbedingungen, für Rückführung der ausgegliederten Betriebe und die Verteidigung des Lohnes gekämpft.

Damit haben wir zugleich die Existenz unserer Krankenhäuser verteidigt. (...)«

Die Zerstörung des öffentlichen Gesundheitswesens ist ein massiver Angriff auf die soziale und demokratische Republik, der zentralen Grundlage der Gesellschaft, die in der gleichwertigen Gesundheitsversorgung für alle besteht.

Wir fordern:

**Kein Bettenabbau! Keine Schließung! TVÖD für alle!
Mehr Personal! Rückführung der Tochterbetriebe!**

Das öffentliche Gesundheitswesen braucht ein Sofortprogramm zur Rettung und Wiederherstellung des öffentlichen Gesundheitswesens! (...)«

**QR-Code zur
Unterschriftensammlung
auf change.org**



Pharma fürs Volk

Das globale Oligopol großer Pharmakonzerne verhindert die bedarfsgerechte Versorgung mit Medikamenten

Von Beat Ringger

Im Buch „Pharma fürs Volk“ untersuche ich eine Arzneimittelkrise, die zwar schon seit Jahrzehnten schwelt, sich gerade aber erheblich akzentuiert: Preise, die ins Unermessliche steigen; wichtige Standard-Medikamente, die nicht mehr lieferbar sind; zunehmende Antibiotika-Resistenzen, gegen die keine neuen Medikamente entwickelt werden; eine globale Spaltung in Nord und Süd, die immer wieder von Neuem aufgeladen wird. Mittendrin in dieser Krise: Die Schweiz als einer der wichtigsten Standorte der Pharmabranche.

Diese Arzneimittelkrise ist nicht mehr hinnehmbar. Was mit öffentlichen Geldern an Wirkstoffen entwickelt wird, muss mit offenen Patenten für die Gesellschaft gesichert werden. Die Preise sollen auf Basis effektiver Kosten festgelegt werden. Der Zugang der Bevölkerungen zu allen essenziellen Medikamenten muss für alle, auch im Globalen Süden, gesichert werden. Und es braucht eine „Pharma fürs Volk“, einen Verbund aus öffentlichen Labors und gemeinnützigen Unternehmen, die gemeinsam die nötige Macht aufbauen, um das Oligopol von Big Pharma zu durchbrechen.

Astronomische Preise

Zolgensma, ein neues Novartis-Medikament gegen spinale Muskelatrophie, kostet pro Behandlung über 2 Millionen Euro. Krebsbehandlungen, die oft über mehrere Jahre andauern, kommen auf Gesamtkosten von über 500.000 Euro. Für Medikamente mit breitem Einsatz (etwa Sovaldi oder Malvi-

ret gegen Hepatitis C) werden zehntausende US-Dollar, Euro, Franken verlangt – bei Produktionskosten von unter 200 Euro. Die Grafik zeigt das Ausmaß der Preissteigerungen in Deutschland. Herausragend ist die gepunktete Kurve: Das sind die Preise für jene Arzneimittel, die jeweils in den letzten 18 Monaten auf den Markt gekommen sind. Für diese Kategorie sind die Kosten pro Packung in nur drei Jahren von unter 5.000 Euro auf über 40.000 Euro explodiert. Für die Gesundheitsversorgung aller Länder hat dies Sprengkraft, im Globalen Süden ohnehin, neu aber auch im Globalen Norden. Immer häufiger wird auch hierzulande den Patient/innen aus finanziellen Gründen die Versorgung mit den best-möglichen Medikamenten verweigert.

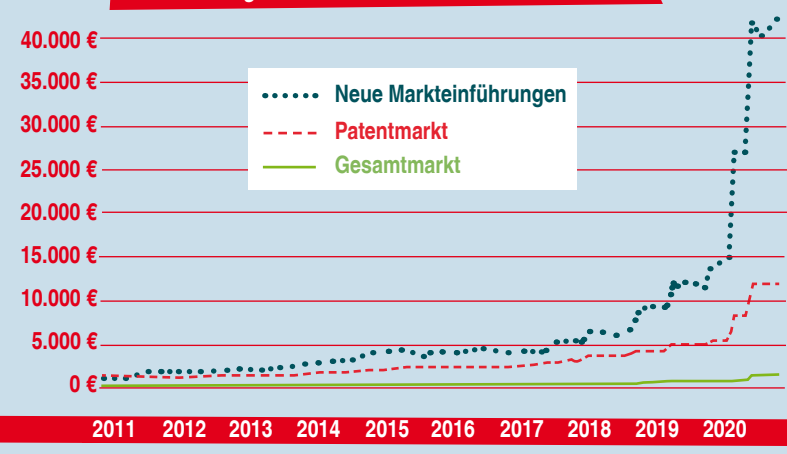
Nächste Pandemie ist Realität

Antibiotika bekämpfen bakterielle Erreger wie etwa die Verursacher von Lungenentzündungen, Tuberkulose, Cholera, Wundbrand, Typhus und vielen weiteren Erkrankungen. Doch der unsachgemäße Einsatz der Antibiotika einerseits, die Verschmutzung von Gewässern durch die Wirkstoffhersteller andererseits, haben die Resistenzbildung massiv gefördert. Die Zahl der Erreger, die gegen die herkömmlichen Antibiotika resistent geworden sind, wächst beständig. Mittlerweile sterben jährlich 4,95 Millionen Menschen weltweit an und mit antibiotikaresistenten Keimen, Tendenz steigend.

Die gute Nachricht lautet: Das Reservoir zur Entwicklung neuer Antibiotika ist groß. Von den 8.000 identifizierten natürlichen Antibiotika, wie sie etwa Pilze zum Schutz gegen Bakterienbefall produzieren, werden erst rund 100 medizinisch genutzt. Die schlechte Nachricht: Die Pharmakonzerne haben sich weitgehend aus der Antibiotika-Entwicklung zurückgezogen, weil diese zu wenig profitabel ist. Sie versuchen zwar, sich irgendwie „im Spiel“ zu halten. Sie sind aber nicht bereit, den Vertrieb neuer Antibiotika zu übernehmen. Deshalb sind in den letzten Jahren mehrere junge Firmen Konkurs gegangen, die neue und wirksame Antibiotika auf den Markt gebracht haben, aber für den weltweiten Vertrieb auf grosse Partner angewiesen gewesen wären. Derweil lobbyiert Big Pharma für exorbitante Preissteigerungen bei neuen Antibiotika ...

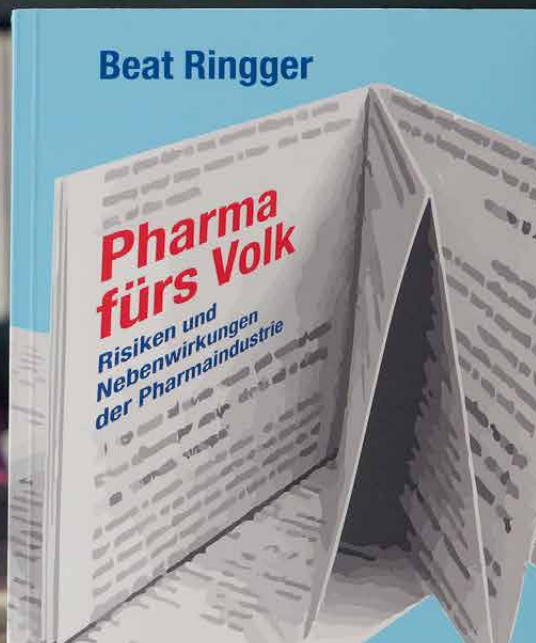
Die Arzneimittelkrise hat noch etliche weitere Aspekte, so zum Beispiel die laufende Zunahme von Engpässen oder gar von Totalausfällen bei den Medikamenten, für die kein Patentschutz mehr gilt. In der Schweiz waren zu Beginn des Jahres 2024 über 1.000 Produkte aus mehr als 300 verschiedenen Wirkstoffklassen nicht verfügbar. Der Grund: Gemessen an den hohen Gewinnerwartungen sind Standard-Medikamente wenig profitabel. Taucht dann noch irgendein Problem bei der Herstellung auf – zum Beispiel eine verschmutzte Charge von Wirkstoffkomponenten – stellen viele Produzenten die Herstellung oft ganz ein.

Entwicklung des durchschnittlichen Packungspreises nach Marktsegmenten 2011 bis 2020



Angaben für den deutschen Markt

Quelle: GKV-Arzneimittelindex/Arzneimittelkompass 2021, S. 67



In seinem Buch „Pharma fürs Volk“ untersucht Beat Ringger die Arzneimittelkrise, erhältlich ist es beim Rotpunkt-Verlag, Zürich. Foto: Matthias Coers

Aktienrückkäufe statt Medikamente

Die Pharmabranche gilt als profitabelste Branche weltweit. Die Gewinnmargen liegen bei den großen Pharmakonzernen im Schnitt bei 25% und angestrebt werden, etwa bei Novartis, Kernprofitmargen von 40%. Ein wachsender Teil dieser Gewinne wird allerdings nicht mehr ins Pharmageschäft investiert, sondern für Finanzoperationen eingesetzt, wie zum Beispiel für Aktienrückkäufe. Allein vom November 2021 bis im Herbst 2023 haben Roche und Novartis zusammen eigene Aktien im Wert von über 50 Milliarden US-Dollar zurückgekauft und anschließend vernichtet, um die Kurse der verbleibenden Aktien in die Höhe zu treiben. Solche Finanzgeschäfte belegen, wie falsch die Beteuerungen der Konzerne sind, wonach die hohen Medikamentenpreise nötig seien, um die Forschung und Entwicklung neuer Medikamente zu bezahlen.

Jahrzehntelang wurde versucht, den großen Pharmakonzernen mit Regulierungen beizukommen, jedoch mit mäßigem Erfolg. Deshalb braucht es eine neue Strategie: Das Oligopol von Big Pharma muss mit einem gemeinnützigen Verbund von öffentlichen Instituten und gemeinnützigen Pharmafirmen durchbrochen werden. Es braucht Forschungs-, Produktions- und Vertriebseinrichtungen, die gemeinsam in der Lage sind, die nötigen Medikamente zu entwickeln, zu produzieren und weltweit zu vertreiben, und zwar außerhalb der Profiterwartungen der privaten Pharmabranche.

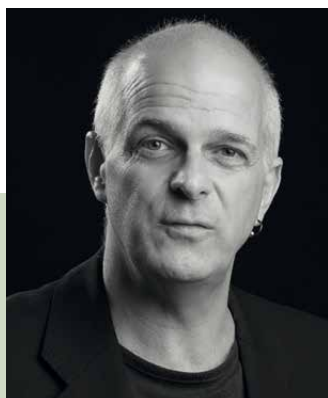


Foto: Andreas Zihler

Beat Ringger ist freischaffender Autor und Publizist. Er war von 2004 bis 2020 geschäftsleitender Sekretär des sozialkritischen Schweizer Thinktanks Denknetz (www.denknetz.ch).

Es gibt Alternativen

Bereits heute gibt es eine Vielzahl von solchen gemeinnützigen Akteuren, die jedoch (noch) nicht als Verbund agieren. Dazu gehören etwa die National Institutes of Health in den USA, die Drugs for Neglected Diseases Initiative (DNDi), die Global Antibiotic Research and Development Partnership (GARDP), aber auch kleinere Akteure wie etwa die Zürcher Kantonsapotheke, die Medikamente für jährlich rund 300.000 Behandlungen herstellt (vor allem für Krebstherapien).

DNDi wurde 2003 von den Médecins sans Frontières, von der Weltgesundheitsorganisation WHO und fünf international tätigen öffentlichen Forschungsinstituten gegründet, mit dem Ziel, Medikamente gegen vernachlässigte Krankheiten zu entwickeln und zu vertreiben. Der bislang größte Erfolg: der Vertrieb von über 500 Millionen Einheiten moderner Malariae-medikamente im Globalen Süden zu einem Preis von unter einem Dollar pro Behandlung. GARDP, ebenfalls global tätige Non-Profit-Organisation, forscht und entwickelt seit der Gründung 2016 an neuen Antibiotika. Im April 2024 konnte GARDP erstmals den erfolgreichen Abschluss der klinischen Studien für ein neues orales Antibiotikum (Zoliflodacin) vermelden, das gegen multiresistente Erreger von Gonorrhoea (Tripper) wirkt, die sich gerade deutlich ausbreiten. Beide Organisationen arbeiten mit bescheidenen Mitteln, mit Jahresbudgets im zweistelligen Millionenbereich. Im Vergleich mit Big Pharma ist das ein Klacks – und dennoch lassen sich damit in einem Non-Profit-Setting erstaunliche Erfolge erzielen.

Erfreulich: Ende 2022 bildete sich in Basel die neue Gruppe „Pharma für Alle“. Zusammen mit zehn weiteren Organisationen lanciert sie derzeit eine kantonale Volksinitiative. Diese verlangt die Einrichtung eines Basler Fonds, der jährlich mit rund 75 Millionen Schweizer Franken gespeist werden soll. Der Kanton Basel-Stadt soll sich so für eine sichere Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen Arzneimitteln im Kanton, in der Schweiz und global engagieren und entsprechende gemeinnützige Projekte mitfinanzieren. Die Gruppe ist zuversichtlich, dass die Initiative in der bevorstehenden Volksabstimmung eine Mehrheit überzeugen kann. Europaweit hat sich in diesem Frühling die Organisation „PublicPharma“ gebildet, die ähnliche Ziele verfolgt. Eine neue Form alternativer Pharmapolitik beginnt sich gerade zu formieren. Es ist höchste Zeit.

Gesundheit ist eine Klassenfrage

Interview mit dem Arbeits- und Gesundheitswissenschaftler Wolfgang Hien

MieterEcho: Was waren die Grundlagen der Arbeitergesundheitsbewegung?

Wolfgang Hien: Lange Jahre waren die Verhältnisse in den Betrieben recht versteinert. Betriebsratsfürsten kungelten mit den Kapitalherren, die Arbeitsbedingungen waren teilweise noch vorsintflutlich, wer von Gesundheitsschutz sprach, der wurde verlacht oder verhöhnt. Ganz entscheidende Impulse kamen von der Umweltbewegung: Schwermetalle wie Blei (damals noch im Benzin), Cadmium in Farben, dann das ganze Thema Chlorchemie, Dioxin durch die Verbrennung von PVC. Überhaupt: die PVC-Krankheit, von der vor allem die PVC-Arbeiter selbst betroffen waren. Es kam heraus, dass bei Dynamit Nobel viele Arbeiter daran elend zugrunde gegangen sind. Solche Themen wurden dann auch von der Gesundheitsbewegung aufgegriffen, die sich ja zunächst gegen die herrschende Medizin mit ihren reaktionären Päpsten in Weiß richtete, die sich gut bezahlen ließen von der Chemieindustrie, um Gefahren zu verharmlosen. So kamen damals die Dinge zusammen. Wir gründeten in vielen Städten Gesundheitsläden als Treff- und Aktionspunkte für kritische Medizin, und in einigen dieser Gesundheitsläden bildeten wir Arbeitskreise zu arbeits- und umweltmedizinischen Themen.

Können Sie einige Beispiele über entsprechende Aktivitäten beschreiben?

Bei der Bremer Vulkan-Werft gab es in den 1970er und 1980er Jahren viele Aktionen gegen das tödliche Asbest. Die Industrie ignorierte ja immer noch konsequent alle Warnungen, die es schon seit den 1920er Jahren gab. Bereits in den 1960er Jahren gab es durchaus schon Vorschriften zu Schutzmaßnahmen: Absaugung, auch Atemmasken, wenn die Absaugung nicht hundertprozentig funktionierte. Doch in den Betrieben wurden diese Maßnahmen nicht umgesetzt. Bei Vulkan bunkerte die Geschäftsleitung warnende Briefe und Schutzanweisungen der

Gewerbeaufsicht. Meiner Ansicht nach war das eine durchweg kriminelle Haltung der Manager. Dagegen gingen aktive Leute im Betrieb vor, vor allem die Gruppe „Echolot“. Sie verteilten Flugblätter und forderten die Kolleg/innen auf, sich der schutzlosen Arbeit mit Asbest zu verweigern.

Die Gruppe hatte dann auch Vertreter im Betriebsrat. Sie wurde unterstützt durch eine Gruppe von Wissenschaftler/innen der Uni Bremen, die damals noch den Anspruch hatte, die kritische Praxis in Betrieb und Gesellschaft zu fördern. Es gab dann mehrere umfassende und die gesamte Belegschaft einbeziehende Befragungen zu Belastungen und Gesundheitsschäden, die von der Uni-Gruppe ausgewertet wurden und dann wieder im Betrieb auf Betriebsversammlungen zurückgespiegelt wurden. Ich selbst war Anfang der 1980er Jahren in Bochum und in Ludwigshafen an ähnlichen Aktionen beteiligt, z. B. zum Thema gesundheitsschädliche Kühlschmierstoffe in Metallbetrieben.

Warum hört man heute so wenig von derartigen Aktivitäten?

Nun ja, die Zeiten haben sich sehr verändert. Vieles von unseren Forderungen wurde scheinbar integriert, doch nur scheinbar. Denn jetzt ist alles fluide, jetzt sollen alle, auch die Arbeiter/innen „ganz unten“, unternehmerisch denken und fühlen, und jetzt sollen alle selbst für ihr Schicksal verantwortlich sein. Das gesamte Koordinatensystem hat sich verändert. Es wurden auch viele Themen von damals in den offiziellen Diskurs „Public Health“ aufgenommen, wenn auch teilweise nur sehr halbherzig.

Können auch Wohnungen krank machen?

Ja. Arme Familien wohnen häufig in problematischen Mietskasernen, in Wohnblocks, deren Bausubstanz noch voller Schadstoffe ist. Etwa in Dichtungs- und Fugenmassen, in Bodenbelägen, in den Wänden. Zum Beispiel Polychlorierte Biphenyle (PCB). Die sind heute zwar verboten, aber noch in den 60er und 70er Jahren wurde damit gebaut. Die Erfassung und auch die Schutzvorschriften sind völlig unzureichend. Den Leuten wird gesagt: „Ok, Eure Wohnqualität ist nicht super, es gibt Schadstoffe, aber alles noch in den erlaubten Grenzwerten.“ Dann ziehen die Wohlhabenden weg, die Armen bleiben. Vor allem sind die Kinder betroffen. Epidemiologische Studien zeigen, dass für Kinder in PCB-belasteten Wohnungen ein erhöhtes Leukämierisiko besteht. Der Umweltwissenschaftler Herbert Obenland und ich haben dazu in unserem Buch „Schadstoffe und Public Health“ berichtet.

Kennen Sie Untersuchungen, die sich damit befassen, wie sich vielbefahrene Straßen oder Industriesmog auf die Gesundheit der Bewohner/innen auswirken?

All das ist der Gesundheit abträglich. Lungen- und Herz-Kreislauferkrankungen sind die Folge. Vor allem Dieselabgase sind hochproblematisch, auch weil man die Feinstäube nicht sieht. Niederländische Wissenschaftler konnten zeigen, dass schon die normalen Konzentrationen, wie sie üblicherweise in un-



Foto: Helmut Roos/Wikipedia

Wolfgang Hien ist Arbeitswissenschaftler und Medizinsoziologe und Leiter des Forschungsbüros für Arbeit, Gesundheit und Biographie in Bremen. Er beschäftigt sich mit krankmachenden Stoffen in der Wohn- und Arbeitswelt. Sein Buch „Die Arbeit des Körpers von der Hochindustrialisierung bis zur neoliberalen Gegenwart“ erschien im Mandelbaum-Verlag.



Schlechte Lebens- und Wohnverhältnisse machen krank, Lungen- und Herz- Kreislauf-Erkrankungen und erhöhtes Krebsrisiko sind die Folgen. Foto: Matthias Coers

seren Innenstädten herrschen, vor allem an Kreuzungen und Schnellstraßen, das Lungenkrebsrisiko merklich erhöhen. Da geht es in Deutschland letztlich um sehr viele Krebsfälle, die vermeidbar wären, wenn die Politik den Diesel beschränken und die Grenzwerte senken würde. Doch die deutsche Autoindustrie ist immer noch sehr stark, sie hat eine riesige Lobby, und in der Wissenschaft hierzulande merkt man förmlich die innere Zensur. Dazu ließe sich viel sagen – das wäre ein eigenes großes Thema.

Krankmachende Wohnungen werden immer mit dem 19. Jahrhundert in Verbindung gebracht. Halten Sie – wie bei der Arbeit – auch beim Wohnen das Thema Gesundheit weiter für aktuell?

Ja, genau, aus den Gründen, die ich eben andeutete. Und ich muss sagen: In der Public-Health-Forschung wird viel zu sehr auf Themen gesetzt, die den individuellen Lebensstil betreffen. Dicke Kinder essen zu viel Süßes und zu viel Pommes. Statt einmal den Blick auf die Wohnverhältnisse und die Lebensverhältnisse insgesamt zu lenken. Die Wohnsilos enthalten nicht nur Wohngifte, sie sind auch schrecklich öde. Beton macht krank, das schreibt bereits Alexander Mitscherlich in seiner Studie „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“, die 1965 herauskam. Wenn dann noch Infrastruktur, Grünflächen, Spielplätze usw. abgebaut werden, dann retten sich Kinder ins Frustessen. Im Grunde spielen hier alle gesellschaftlichen Themen hinein: Prekäre Arbeitsbedingungen der Erwachsenen, Niedriglohn, Stigmatisierung, Diskriminierung, Ausgrenzung usw. Arme Familien werden genau in solche Wohngegenden abgedrängt, die sie – zusätzlich zu allen anderen Problemen – krank machen.

Wie müsste denn die Gesundheitsversorgung gerade in Gebieten mit einkommensarmer Bevölkerung aufgestellt werden?

In den ärmeren Stadtteilen in Bremen werden zum Beispiel Gesundheitskioske und Gesundheitsberatungsstellen aufgebaut. Das ist eine löbliche Sache, auch wenn das die zugrunde liegenden, strukturellen Probleme nicht lösen kann. Vielleicht schafft es ja die linke Gesundheitssenatorin, dass im Zuge der Krankenhausreform in den armen Stadtteilen kleine Versorgungszentren eingerichtet werden. Denn dort gibt es kaum noch niedergelassene Arztpraxen. Die gehen alle in die reichen Stadtteile.

Es gibt auch Modelle, die von Basisinitiativen wie der Blauen Karawane (ein Verein von Psychiatrieerfahrenen und deren Angehörigen) entwickelt wurden: In die Stadtteile integrierte Anlaufstellen und Versorgungseinrichtungen kombiniert mit kollektivem Leben, wo sich Menschen treffen und miteinander kommunizieren und sich gegenseitig unterstützen können. Doch die etablierten Institutionen, wie z. B. die großen Krankenhäuser, fürchten Umsatzverluste und stellen sich dann leider oftmals diesen neuen Initiativen in den Weg. Ich wünschte mir deshalb eine Wiederbelebung einer breiteren Gesundheitsbewegung, die Druck auf die Politik ausüben kann. Und selbstverständlich wünsche ich mir, dass auch hinsichtlich der Arbeitsbedingungen sich die Menschen nicht mehr diese physische und psychische Ausbeutung und Auspressung gefallen lassen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Peter Nowak.

Verdrängung hat viele Gesichter

Kreuzberg: Nach 40 Jahren droht einer bekannten Kiezpraxis das Aus

Von Peter Nowak

Schon lange ist bekannt, dass von Verdrängung nicht nur Mieter/innen, sondern auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindertagesstätten, Stadtteilbibliotheken und auch Arztpraxen bedroht sind. Im Herbst 2023 sorgte die drohende Kündigung einer Gemeinschaftspraxis in der Köpenicker Straße 1 am Schlesischen Tor für Schlagzeilen, weil sich Patient/innen und Stadtteilinitiativen für den Verbleib der Einrichtung einsetzten. „Kiezpraxis muss bleiben“ lautete das Motto der Kampagne, an der sich auch die Kreuzberger Stadtteilinitiative Bizim Kiez beteiligte.

Schon seit 40 Jahren gibt es die Praxis und sie leistet seitdem einen wichtigen Beitrag für die gesundheitliche Versorgung der Kreuzberger Bevölkerung. Die Praxis hatte einen Gewerbemietvertrag, der jeweils 10 Jahre lief und mehrmals verlängert wurde. Doch im Jahr 2023 erfuhr das Praxisteam per E-Mail, dass eine erneute Verlängerung des Mietvertrags abgelehnt wurde. Mittlerweile gehörte das Haus nicht mehr wie noch einige Jahre zuvor einer GmbH mit Sitz in Berlin, sondern einer Gesellschaft mit Sitz in Luxemburg. Was in der Regel bedeutet, dass die neuen Eigentümer besonders viel Profit aus der Immobilie herausholen wollen.

Da Gewerbemietverträge besonders leicht gekündigt werden können, sind deren Inhaber/innen dann die ersten Opfer einer solchen Strategie. Den unbekannten Eigentümern ist es egal, welche Einrichtungen dann verschwinden sollen. Doch den

Nachbar/innen war es nicht egal, dass eine Arztpraxis verschwinden sollte, die für viele ein Anker der Gesundheitsversorgung im Stadtteil ist. Sie organisierten Kundgebungen und eine Onlinepetition, die von über 3.000 Menschen unterschrieben wurde. Auch die Ärzt/innen der Praxis gingen an die Öffentlichkeit und betonten, wie notwendig ihre Arbeit genau in diesen Stadtteil ist.

„Wir stehen in der ersten Reihe im Kampf gegen die Auswirkungen der Drogenkrise, die weit über die Grenzen Berlins hinaus unter dem Schlagwort Görlitzer Park Schlagzeilen macht. Ausgerechnet jetzt sollen wir offenbar nur wegen Kapitalinteressen dichtmachen“, erklärte Stella Begrich, die als Fachärztin für Allgemeinmedizin Teil der Kiezpraxis ist. Ihre Praxiskollegin Christiane Stöter verwies auf die Folgen für die hausärztliche Versorgung älterer Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen, wenn die Praxis verschwinden sollte.

Noch immer keine Lösung in Sicht

Im Herbst 2023 war das Engagement für den Erhalt der Kiezpraxis in Kreuzberg groß. Und zunächst gab es auch einen kleinen Erfolg. Der Mietvertrag wurde um 6 Monate bis Ende Juni 2024 verlängert. Doch wie es weitergeht, ist unklar. „Wir müssen nun definitiv raus. Den genauen Zeitpunkt verhandeln wir noch. Wir suchen jetzt weiterhin intensiv nach Räumlichkeiten“, sagt Volker Westerbarkey von der Kiezpraxis gegenüber *MieterEcho*.

Die Suche wird nicht einfach. Dabei kommt von der Stadtteilinitiative Bizim Kiez weiterhin Unterstützung. „Die gesundheitliche Versorgung von 5.000 Patient/innen in Kreuzberg darf nicht für das Profitinteresse einiger Weniger geopfert werden. Die Bezirks- und Landespolitik muss alles unternehmen, um die neuen Eigentümer zu einem Vertragsabschluss mit der Praxisgemeinschaft zu bewegen“, lautet deren Forderung. Doch Bizim Kiez hat auch grundsätzliche Forderungen. „Die Bundespolitik muss endlich das Gewerbemietrecht anpassen, damit wichtige soziale Einrichtungen wie Kitas, Jugendzentren, Sportvereine oder Arztpraxen nicht mehr dem Verwertungsdruck zum Opfer fallen“.

Auch dabei handelt es sich um eine Klassenfrage. Schon lange ist bekannt, dass die ärztliche Versorgung in Stadtteilen mit einer einkommensarmen Bevölkerung schlechter ist als in den Vierteln der Reichen. Ärzt/innen mit vielen Privatpatient/innen haben in der Regel keine Probleme mit hohen Mieten. Anders sieht es mit ärztlichen Einrichtungen aus, die vor allem Menschen mit wenig Einkommen behandeln. Die drohende Verdrängung der Kreuzberger Kiezpraxis hat deshalb so viel Aufmerksamkeit erfahren, weil sich Ärzt/innen und Patient/innen dagegen wehren. Dieses Beispiel sollte Schule machen. Denn die Parole „Kiezpraxis muss bleiben“, ist weiterhin aktuell – nicht nur in der Köpenicker Straße.



Nach 40 Jahren dem Profitinteresse zum Opfer gefallen – die Kiezpraxis am Schlesischen Tor muss ausziehen. Foto: Matthias Coers

Adler-Sturzflug für Mieter/innen

Bewohner/innen protestieren gegen unhaltbare Zustände in der Neuköllner „Weißen Siedlung“

Von Nicolas Šustr

„Weiße Siedlung“ wird das markante Wohnensemble mit seinen bis zu 18-geschossigen Hochhäusern an der Neuköllner Sonnenallee genannt. Doch zunehmend prägen auch schwarze Rußfahnen die Fassaden der einstigen Sozialbauten. Bereits vor zwei Jahren ist eine Wohnung im fünften Stock eines der Häuser ausgebrannt. „Da nisten inzwischen die Tauben drin“, berichtet Mieterin Silke Fehst im Gespräch mit *MieterEcho*.

Es gab noch weitere Brände, allesamt Brandstiftung. Ende Dezember 2023 in einem Treppenhaus, Anfang Februar in einem Keller des Hauses Aronsstraße 128. „Es gibt keine verbindliche Aussage, bis wann die Schäden beseitigt sein werden, und keinen verbindlichen Ansprechpartner“, beklagten Mieter/innen des Hauses kurz darauf in einem Brief an den Vermieter. Die Hausverwaltung stelle keinen adäquaten Ersatzwohnraum zur Verfügung und der Bezirk biete nur an, in eine Obdachlosenunterkunft zu gehen. Die Adler Group, mit rund 18.000 Wohnungen in Berlin einer der größten Privatvermieter der Stadt, ist schon länger finanziell in schwerem Fahrwasser. Die

Immobilien-Zeitung berichtet, dass 2023 zwei Milliarden Euro Verlust eingefahren worden sind. Die Leidtragenden sind die Mieter. Gespart wird offenbar massiv an der Instandhaltung, außerdem wurden 15-prozentige Mieterhöhungen verschickt. Bei Neuvermietungen werde fast das Doppelte für die Wohnungen verlangt, was sie zahle, berichtet Silke Fehst. Sie und viele andere haben sich inzwischen zur Mietgemeinschaft „Kiez-Initiative Weiße Siedlung“ zusammengeschlossen. Sie schickten im April einen von rund 900 Mietenden aus den rund 1.700 Wohnungen unterzeichneten Brandbrief an das Adler-Management – mit der Beschreibung von zahlreichen Mängeln. Auch eine Demo stellten sie auf die Beine.

Bezirksamt mit Personalmangel

Die Mängelliste ist lang: Undichte Fenster, Schimmel in den Wohnungen, verschmutzte Treppenhäuser inklusive Kot und Spritzen, Sperrmüll, regelmäßig defekte Fahrstühle, Rattenbefall – und das ist nur ein Ausschnitt aus der Liste. Die übrigens so ähnlich auch aus der Adler-Siedlung in Staaken stammen könnte. Das Ergebnis des Protests ist bisher mager. „Der Sperrmüll ist noch mehr geworden, eine Feuerwehr-Zufahrtsschranke

wurde erneuert, Fahrstühle sind weiter kaputt“, beschreibt Silke Fehst die Lage drei Wochen danach.

Adler-Pressesprecherin Dobrosława Pazder meldet hingegen Fortschritte. In der Aronsstraße 128 seien inzwischen „alle Wohnungen wieder bewohnbar. Einige Maßnahmen wie zum Beispiel die Instandsetzung der Abwasserrohre sowie Malerarbeiten in der Aronsstr. 73 sind noch im Gange“, teilt sie auf Anfrage vom *MieterEcho* mit. In der Hausnummer 128 seien im Keller noch Arbeiten nötig. Gegen die Schimmelbildung müssten Dachventilatoren erneuert werden, Angebote dafür würden derzeit eingeholt. „Wir gehen davon aus, dass wir die Arbeiten in Kürze vergeben können“, so Pazder. „Würde der Müll ordnungsgemäß in die bereitgestellten Behälter und Container entsorgt, hätten wir kein Rattenproblem“, erklärt sie weiter. Nach ihrer Darstellung ergriffene Maßnahmen dagegen sind gescheitert. „Wir verstehen den Unmut der Anwohner und versuchen, durch unterschiedliche Maßnahmen eine Verbesserung zu schaffen“, erklärt Pazder angesichts der Gesamtsituation.

Die Zustände könnten „als Folge der fehlgeleiteten Privatisierung der Siedlung“ verstanden werden, sagt der zuständige Neuköllner Bezirksstadtrat Jochen Biedermann (Grüne) zum *MieterEcho*. Das Bezirksamt gehe den Mängeln in der Siedlung nach, wenn man informiert werde, verspricht er. Silke Fehst berichtet allerdings, dass Mieter/innen von der zuständigen Wohnungsaufsicht abgewimmelt würden. Biedermann räumt ein, dass angesichts von nur drei Beschäftigten für den ganzen Bezirk sehr stark priorisiert werden müsste. Im Winter kümmere man sich vordringlich um Heizungsprobleme. „Die Wohnungsaufsicht kommt personell zudem an ihre Grenzen, wenn eine gesamte Siedlung nicht ordentlich in Schuss gehalten wird“, so Biedermann weiter. Zumal die Kommunikation mit Adler „schwierig“ sei. Nun wolle man aber die Mängel exemplarisch angehen. ●



Privatisiert, verspekuliert, Wohnungsaufsicht kaputtgespart – die Folgen einer fehlgeleiteten Politik tragen die Mieter/innen. Foto: Matthias Coers

Geschäft mit der Wohnungsnot in einer rechtlichen Grauzone. Auch in der Mittenwalder Straße in Kreuzberg werden möblierte Wohnungen angeboten. Foto: Matthias Coers



Mietwucher mit möblierten Wohnungen

Immer mehr Anbieter nutzen Regulierungslücke im Mietrecht

Von Niklas Schenker

Wer in Berlin auf Wohnungssuche ist, stellt schnell fest: Möbliertes Wohnen auf Zeit ist auf dem Vormarsch. Die eindeutigen Zahlen dazu liefert der neue Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin.

Von 2012 bis 2022 ist die Anzahl der Inserate für möbliertes Wohnen – vor allem befristet – auf einschlägigen Plattformen drastisch angestiegen. Wurden in Berlin 2012 noch 9.602 solcher Wohnungen angeboten, waren es 2022 bereits 27.402. Ein Plus von rund 185%. Die Inserate für reguläre Mietwohnungen sind im selben Zeitraum um 60% gesunken. Während in deutschen Großstädten rund ein Drittel aller Inserate auf diese Angebote fielen, waren es in Berlin 2022 sogar mehr als die Hälfte.

Eine Vielzahl von Wohnungen steht damit nicht mehr dem regulären Mietwohnungsmarkt zur Verfügung. Das verursacht mehrere Probleme. Möblierte Wohnungen werden deutlich teurer vermietet als reguläre Mietwohnungen. Laut IBB Wohnungsmarktbericht 2023 lag die mittlere Angebotsmiete für 2022 auf Plattformen inserierte möblierte Wohnungen bei 24,44 Euro/qm. Für kaum einen Haushalt ist das leistbar. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter für reguläre Mietwohnungen lag bei 11,54 Euro/qm netto kalt. Teilweise lässt sich dieser dramatische Unterschied durch eine unterschiedliche Preisstruktur erklären: Möblierte Wohnungen auf Zeit werden häufig mit einer „All-In-Miete“ angeboten. Das bedeutet, sie beinhaltet einen Möblierungszuschlag, die kalten und warmen Betriebskosten, aber auch

Stromkosten, Internetzugang, sowie häufig Zusatzleistungen wie eine Reinigung der Wohnung. Das erklärt das Phänomen aber nur zum Teil.

Ganz offensichtlich ist es ein besonders attraktives Geschäftsmodell geworden, möblierte Wohnungen zu einem weit überdurchschnittlichen Preis anzubieten. Das verspricht besonders hohe Gewinne. Für die Mieter/innen gehen nicht nur Wohnungen verloren – die besonders hohen Mieten gehen auch in den Mietpiegel ein und treiben damit alle Mieten nach oben.

Umgehung der Mietpreisbremse

Zu den Nachfragenden möblierter Wohnungen auf Zeit gehören vor allem junge, gut ausgebildete und berufstätige Menschen mit überdurchschnittlichen Einkommen, Fachkräfte aus dem Ausland

oder Studierende, die auf dieses Angebot ausweichen müssen. Einkommensschwache Mieter/innen finden sich aufgrund der hohen Mieten kaum unter den Bewohnerinnen und Bewohnern der möblierten Wohnungen.

Räumlich gibt es starke Unterschiede. Die Innenstadtbezirke, die ohnehin besonders hohe Mieten aufweisen und in denen ein besonders hoher Verdrängungsdruck vorherrscht, sind von dem Phänomen weitaus stärker betroffen. Allein im Bezirk Mitte wurden im vergangenen Jahr 6.000 Inserate verzeichnet. Gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf mit etwa 4.000 und Pankow mit 3.700 inserierten möblierten Wohnungen – während es in Marzahn-Hellersdorf gerade einmal 350 waren.

Mit fast 9.000 angebotenen möblierten Apartments ist das landeseigene Unternehmen Berlinovo einer der Marktführer. Aber auch internationale Co-Living-Anbieter haben in den letzten Jahren eine Vielzahl an Wohnungen für dieses Segment hinzugewonnen.

Die Anzahl an möbliert vermieteten Wohnungen hat vor allem seit der Einführung der Mietpreisbremse 2015 zugenommen. Vermieter nutzen die möblierte Vermietung von Wohnraum auf Zeit für erheblich höhere Preise im Vergleich zu regulären Mietwohnungsangeboten. In einer Vielzahl der Fälle wird die befristete Vermietung genutzt, um die Mietpreisbremse zu umgehen. Dabei sind möblierte Wohnungen von der Mietpreisbremse grundsätzlich erfasst. Sie bewegen sich aber in einer rechtlichen Grauzone. So gilt die Mietpreisbremse beispielsweise nicht, wenn eine Wohnung zum „vorübergehenden Gebrauch“ vermietet wird.

Ein weiteres Problem: Möblierte Wohnungen dürfen aufgrund der Einrichtungskosten teurer vermietet werden. Doch es fehlen klare gesetzliche Regeln zu Möblierungszuschlägen. Die Höhe des Möblierungszuschlages hängt zunächst vom Zeitwert der Möblierung ab. Mieter/innen haben deshalb nach § 556 g Abs. 3 BGB einen Auskunftsanspruch in Bezug auf die Anschaffungskosten sowie den Anschaffungszeitpunkt der einzelnen Einrichtungsgegenstände. Die Höhe des zulässigen Aufschlags ist allerdings nicht abschließend gesetzlich geregelt. Mieter/innen wissen oft auch nicht, wie wertvoll die Möbel sind und welcher Zuschlag deshalb angemessenen wäre. Außerdem ist gar nicht definiert, wie viele Möbel in einer Wohnung vorhanden sein müssen, damit diese als „möblierte Wohnung“

ausgewiesen werden kann. Diese rechtlichen Lücken werden von Vermietern schamlos ausgenutzt, um die Mietpreisbremse zu umgehen.

Zwar gilt in Berlin seit dem 1. Mai 2014 das sogenannte Zweckentfremdungsverbot. Damit ist zum Beispiel geregelt, dass Wohnungen als Ferienwohnungen für maximal 90 Tage im Jahr komplett an Feriengäste vermietet werden dürfen. Möblierte Wohnungen auf Zeit unterliegen dem Zweckentfremdungsverbot allerdings nicht – denn das Verbot soll die Nutzung einer Wohnung zu anderen Zwecken als „Wohnen“ regulieren und unterbinden. Eine Wohnnutzung liegt jedoch auch bei möblierter Vermietung auf Zeit vor. Zumindest ist das die bisherige Rechtsauffassung. Es sollte daher geprüft werden, mit welchen Mitteln und Wegen das Zweckentfremdungsverbot so gestaltet werden kann, dass auch die möblierte Vermietung von Wohnraum davon erfasst wird.

Es braucht jedenfalls eine harte Regulierung, um möblierte Wohnungen einzuschränken. Dafür eignen sich verschiedene Ansätze. Auf Bezirksebene können, zumindest bei großen Bauvorhaben im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, möblierte Wohnungen im Neubau durch Abschluss städtebaulicher Verträge ausgeschlossen werden.

Senat hätte Eingriffsmöglichkeiten

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat kürzlich ein Rechtsgutachten zur Zulässigkeit möblierter Wohnun-

gen in Milieuschutzgebieten in Auftrag gegeben. Dieses kommt zum erfreulichen Ergebnis, dass eine möblierte Vermietung, wenn diese neu stattfindet, eine Nutzungsänderung der Wohnung darstellt und damit von der Milieuschutzbehörde untersagt werden kann. Ein zuvor vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg in Auftrag gegebenes Gutachten kommt allerdings zum gegenteiligen Ergebnis. Aktuell arbeitet der Senat an einer Ausführungsvorschrift für die einheitliche Anwendung von Kriterien für Milieuschutz. Hier besteht die Möglichkeit, berlinweit eine enge Auslegung vorzuschreiben, um möblierte Wohnungen in Milieuschutzgebieten zu stoppen.

Ein anderes Instrument ist die Verfolgung von Mietwucher nach §5 Wirtschaftsstrafgesetz. Danach begeht eine Ordnungswidrigkeit, wer eine Wohnung zu einer Miete vermietet, die 20% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel liegt. Sehr viele der möbliert vermieteten Wohnungen könnten damit geahndet werden. Die Wohnungsämter müssen bei der Verfolgung von Mietwucher nachweisen, dass Vermieter eine individuelle Notlage der Mieter/innen ausnutzen. Das schafft einige Hürden. Als beinahe einzige Kommune ahndet derzeit Frankfurt am Main jedoch erfolgreich Mietwucher. Allein seit 2020 wurden knapp 1.400 Verfahren gegen Mietwucher geführt. Es konnten 321.000 Euro an Strafen festgesetzt und 420.000 Euro an Rückzahlungen durchgesetzt werden. Auch hier könnte der Senat sofort tätig werden und das Instrument nutzen.

Ferner muss die Praxis der landeseigenen Berlinovo auf den Prüfstand. Angesichts von tausenden fehlenden bezahlbaren Wohnungen ist es nicht hinnehmbar, dass ein landeseigenes Unternehmen tausende Wohnungen zu hohen Preisen möbliert und auf Zeit vermietet, statt diese Wohnungen zum Beispiel Studierenden oder Geflüchteten preiswert zur Verfügung zu stellen.

Schließlich braucht es endlich eine gesetzliche Klarstellung für eine transparente Berechnungsmethode für Möblierungszuschläge. Diese muss so gestaltet sein, dass die Mietpreisbremse greift und der Anreiz für eine besonders teure Vermietung verschwindet. Das wirksamste Instrument wäre allerdings die Einführung eines bundesweiten Mietendeckels. Damit würde die besonders teure Vermietung auf Zeit, die die Wohnraumkrise nicht nur in Berlin weiter verschärft, wirksam gestoppt.



Foto: Privat

Niklas Schenker ist Sprecher für Mieten und Wohnen der Linksfraction im Berliner Abgeordnetenhaus. Gemeinsam mit dem *MieterEcho*-Redakteur Philipp Möller betreibt er den Podcast „Schöner Wohnen – Der Podcast zur Wohnungsfrage“.



Höchste Zeit für eine Notbremsung

Bei der teilprivatisierten „Schulbauoffensive“ des Senats laufen die Kosten aus dem Ruder

Von Carl Waßmuth

Schulen können Orte der Zukunft sein. Kaum etwas reduziert ein späteres Armutsrisiko von Kindern so sehr, wie eine gute Schulbildung. Werden Schulen hingegen vernachlässigt, fällt ständig Unterricht aus und sind die Klassen überfüllt, verstärkt das soziale Ungleichheit. Vorausschauende Politik schafft rechtzeitig die personellen und baulichen Voraussetzungen und verhindert, dass ganze Generationen abgehängt werden.

Doch die Schulpolitik der letzten drei Jahre war in Berlin das Gegenteil von vorausschauend. Nach der Wiedervereinigung gingen die Geburtenzahlen in den neuen Bundesländern und in Ostberlin zu-

nächst zurück, und bald danach auch die Schülerzahlen. Vieles sprach aber dafür, dass die meisten jungen Frauen aus dem Osten nicht dauerhaft kinderlos bleiben würden. Die Berliner Politik unter Klaus Wowereit und Thilo Sarrazin (beide SPD) zerstörte jedoch in Windeseile nicht mehr genutzte Schulen oder verkaufte die Gebäude. Ab 2013 stiegen die Schülerzahlen dann wieder stark an – aber es gab keinen Platz mehr für die Kinder.

Dieser Politikfehler hat einen langen Schatten. Berlin benötigte schnell neue Schulen, und gleichzeitig mussten die ca. 800 bestehenden, aber stark vernachlässigten Schulgebäude saniert werden. Man hatte aber kaum noch Fachpersonal, um diese Aufgabe zu bewältigen. Und das benötigte Geld war zum Teil gebunden,



Foto: Privat

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

für den BER und die Abbezahlung von Schulden aus dem Bankenskandal und dem Rückkauf der Wasserbetriebe. Solche Situationen lieben große Kapitalanleger: Sie bieten sich dann an, dem Staat aus der Patsche zu helfen – gegen viel neues Geld.

Schulen sind allerdings aus gutem Grund (noch) nicht als Kapitalanlage strukturiert. Banken und Versicherer sahen das schon vor zehn Jahren als ein Problem an. Sie kritisierten Hürden bei der Kapitalanlage in die öffentliche Daseinsvorsorge und wurden beim damaligen Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel vorstellig. Gabriel beauftragte eine große Studie. Seine Berater, darunter PricewaterhouseCoopers (Pwc), kamen zu dem Ergebnis, dass für die private Geldanlage ein „Intermediär“ benötigt werde – eine staatseigene, aber privatwirtschaftliche Firma, die Infrastrukturprojekte im Sinne der Anleger strukturiert: „Im Bereich der steuerfinanzierten Infrastruktur gibt es (...) in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg die Tendenz, eine Aufgabenteilung im Sinne des ÖPP-Gedankens unter Einbindung öffentlicher Partner umzusetzen (z. B. Einbindung örtlicher Wohnungsbaugesellschaften), die anstelle eines privaten Partners Finanzierungs- und Managementaufgaben übernehmen.“ ÖPP ist die Abkürzung von Öffentlich-Privaten Partnerschaften, es ist eine Form von Privatisierung.

Horrende Mietkosten für den Senat

Was hat das mit Berlin zu tun? Im Jahr 2014 wechselte Matthias Kollatz von Pwc ins Amt des Berliner Finanzsenators. Zwei Jahre später schlugen SPD und Linke das Pwc-Modell für den Schulbau vor. Sie nannten es „Berliner Schulbauoffensive“ (BSO) und wollten damit die Schuldenbremse umgehen. Ein Jahr später wählte Kollatz die Howoge als staatlichen ÖPP-Intermediär aus. Das Howoge-Management beauftragte sofort Bernward Kulle von der ÖPP Deutschland AG als Berater. Eine großangelegte Privatisierung begann, in der die Akteure das Wort Privatisierung unbedingt vermeiden wollten.

Die Vorgänge blieben dennoch nicht unbemerkt. Der Verein Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB e.V.) kannte das Pwc-Gutachten und startete eine Volksinitiative gegen das Privatisierungsvorhaben. In zahlreichen Artikeln, Interviews und Studien klärte GiB über die Risiken auf. Viele Ehrenamtliche sammelten über 30.000 Unterschriften, so dass sie Ende

2018 im Abgeordnetenhaus angehört werden mussten. Kritik war dort allerdings nicht willkommen. Rot-Rot-Grün wollte von dem Vorhaben keinen Jota weit abrücken und beschloss, dass die Howoge für eine Milliarde Euro 25 Schulen neu bauen und 14 Großsanierungen vornehmen sollte, mit insgesamt 28.172 Schulplätzen.

Acht Jahre nach Erfindung der BSO wurde von 39 Howoge-Schulen kein einziger Schulplatz der Öffentlichkeit übergeben, erst fünf Schulen sind in Bau. Sie sollen 2026 fertig werden, alle anderen ca. 2030. Diese Verzögerung kann nicht durch generelle Engpässe in der Bauwirtschaft erklärt werden. Die öffentlichen Berliner Bauverwaltungen haben nämlich gleichzeitig 40.000 Schulplätze gebaut. Und wie eine Anfrage der CDU vom 2. August 2022 ergeben hatte, kosteten die ersten 25.000 Schulplätze weniger als eine Milliarde Euro und lagen damit preislich unter dem Bundesdurchschnitt.

Der Schulbau durch die Howoge kommt Berlin hingegen zehnmal teurer. Inklusive Zinsen kosten 28.210 Howoge-Schulplätze 11,7 Milliarden Euro. Damit handelt es sich um die deutschlandweit größte Kostenexplosion in einem Infrastrukturprojekt seit 20 Jahren. Die Kostensteigerungen übertreffen sogar Stuttgart 21 und den Flughafen BER. Und das sind nur die vor Fertigstellung bekannten Steigerungen, weitere Mehrkosten sind wahrscheinlich. Schließlich trägt die Howoge durch vertragliche Zusicherungen kein eigenes Risiko. Die Wohnungsbaugesellschaft darf anfallende Kosten einfach durchreichen. Summen in Milliardenhöhe entziehen sich der Vorstellungskraft. Diesen Effekt machen sich Regierungen oft zunutze. Im Berliner Schulbau fallen die milliardenhohen Mehrkosten auf dem Wege von Mietzahlungen an: Die Bezirke müssen die Schulen zurückmieten, die Miethöhe bestimmt die Howoge. Wohnungsbau und Schulbau sind eng verwandt. Auf eine Anfrage des Abgeordneten Alexander King (BSW) gab der Senat an, dass er für seine Kostenschätzungen im Schulbau das Baupreissegment „Wohnungsbau“ anwendet. Die Miete, die die Bezirke pro Quadratmeter für die Schulen künftig bezahlen, müssten somit etwa Wohnungsmieten entsprechen. Während dort jedoch 6,50 bis 15 Euro pro Quadratmeter zu bezahlen sind, werden bei der Howoge im Durchschnitt 115 Euro pro Quadratmeter anfallen. Die Howoge verteidigt die hohen Kosten, indem sie angibt, enorm hochwertige Schulen

zu bauen. Aber selbst wenn das stimmt, bekommt Berlin Schulen im Gegenwert von 1,5 Milliarden Euro, bezahlt aber eben 11,7 Milliarden Euro.

Bedarfsplanung nicht mehr aktuell

Die große Welle der steigenden Schülerzahlen in Berlin geht derzeit zurück, auch wenn es sich in übervollen Klassen und Schulen noch völlig anders anfühlt. In Kreuzberg werden bereits Schulschließungen geprüft. Die beliebte Reinhardtschule soll sogar abgerissen werden. Ab 2030 geht der Bedarf an Schulplätzen berlinweit voraussichtlich insgesamt zurück. Der Howoge-Schulbau ist also nicht nur um Faktor zehn zu teuer, er wird auch gar nicht mehr benötigt. Statt Grundschulen abzureißen und Oberschulen neu zu bauen, müssten Grundschulgebäude für eine Nutzung durch weiterführende Schulen ertüchtigt werden.

Neben Matthias Kollatz haben die Senator/innen Michael Müller, Franziska Giffey, Sandra Scheeres, Katrin Lompscher, Sebastian Scheel, Daniel Wesener, Astrid-Sabine Busse und Andreas Geisel im Senat aktiv den Howoge-Kostenskanal vorangetrieben. Jede/r Einzelne der Genannten hatte Kenntnis der Kosten und hätte das Projekt anhalten können und müssen. Dasselbe gilt für die aktuell Verantwortlichen: Kai Wegner, Stefan Evers, Katharina Günther-Wünsch und Christian Gaebler könnten Berlin zehn Milliarden Euro unnötiger Ausgaben ersparen. Aktuell hat der Senat aber gerade erst ein neues ÖPP-Gutachten beauftragt.

Dabei sind die enormen Mehrkosten des aktuellen ÖPP-Vorhabens bereits öffentlich bekannt. Zum Glück ist ein Großteil der Kosten noch nicht angefallen. Und die Howoge ist eine 100-prozentige Tochter von des Landes Berlin. Sie muss umsetzen, was Berlin als Eigentümer sagt. Alle Verträge zum Schulbau sollten aufgehoben und die Planungen ans Land übergeben werden. Den knapp zwei Dutzend Howoge-Beschäftigten im Bereich Schulbau kann angeboten werden, dass sie ihre Tätigkeit im öffentlichen Dienst fortführen können. Die im Bau befindlichen fünf Schulen können fertiggestellt werden, alles andere sollte Berlin aber wieder selbst machen. Dass die Berliner Bauverwaltungen Schulen schnell und kostengünstig bauen können, haben sie eindrücklich bewiesen – das ist der gute Kern einer schrecklichen Geschichte. Und es ist zugleich die Chance auf ein gutes Ende. ●

Asphaltträume gegen Schienenlösung

Geplante vierspurige Hochleistungsstraße
Tangentiale Verbindung Ost schafft neue Probleme

Von Nicolas Šustr

Seit Jahren wird an der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) herumgeplant. Nun hat das Planfeststellungsverfahren begonnen. Eine ganz große Koalition aller Regierungsparteien der vergangenen Jahre sieht in der vierspurigen Hochleistungsstraße, die von der B1/B5 auf Höhe des Tierparks entlang des Berliner Eisenbahn-Außenrings bis zum Spreeufer südlich der Wuhlheide führen soll, die Lösung, um umliegende Gebiete wie Biesdorf oder Karlshorst vom Durchgangs-Straßenverkehr zu entlasten.

Rund 400 Millionen Euro soll nach aktuellen Erwartungen der Verwaltung die 7,2 Kilometer lange Verbindung kosten. Das Land Berlin wird davon mindestens 55% selber tragen müssen. Zwar wird immer darauf verwiesen, dass 90% der Kosten aus dem Fördertopf „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen

Wirtschaftsstruktur“ (GRW) finanziert werden sollen. Allerdings kommt die Hälfte dieser Mittel aus den Landeskassen, wie auch die 10% Landesanteil, die obligatorisch sind.

Ein breites Bündnis von Umwelt- und Naturschutz-, Fahrgast- und Verkehrsverbänden und zahlreiche Initiativen, zuvorderst die eigens gegründete Bürgerinitiative Wuhlheide, halten die Straßenplanungen jedoch für eine Scheinlösung, die zusätzliche Probleme schafft, anstatt eine Lösung zu bieten. „Die aktuelle Planung für eine vierspurige TVO lehnen wir entschieden ab, da sie völlig überdimensioniert ist, wertvolle Naturflächen in erheblichem Umfang vernichtet und im Ergebnis nicht zu einer Verkehrsberuhigung führt, sondern im Gegenteil zusätzlichen Kfz-Verkehr anziehen wird“, heißt es in dem im Mai veröffentlichten Kernpunktepapier des Bündnisses „Schiene vor TVO“.

„Die Wuhlheide ist ein Hotspot des Florenschutzes mit 31 besonders schützenswerten Arten und damit mehr als in jedem anderen innerstädtischem Waldgebiet im Berliner Südosten“, erläuterte Justus Meißner, Referent für Naturschutz der Stiftung Naturschutz Berlin. Mit dem Bau der Hochleistungsstraße sollen fast 22 Hektar Boden dauerhaft versiegelt werden. Im Gegenzug sollen trassennah nur etwas über vier Hektar und weiter entfernt weitere drei Hektar entsiegelt werden, wie aus den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens hervorgeht. Unter dem Strich bleiben fast 16 Hektar zusätzliche Versiegelung – das entspricht 22 Fußballfeldern. Besonders schwerwiegend aus Naturschutzsicht ist auch die unwiederbringliche Zerstörung von mehreren Hektar sehr wertvollen Eichenwaldes.

auf den Nord-Süd-Trassen im Bereich laut Prognosen in Summe um über ein Viertel zunehmen wird. Zwar soll sich demnach die Zahl der Autos auf der Köpenicker Straße halbieren. Auf der Treskowallee soll die Automenge aber um nicht mal ein Sechstel sinken, was dort daher kaum spürbar sein wird. Und zusammen mit der neuen TVO sind es künftig unter dem Strich rund 15.000 Autos mehr pro Tag. Denn für den überörtlichen Verkehr wird die neue Trasse eine willkommene Abkürzung im Vergleich zum Berliner Ring A10 sein – man spart acht Kilometer.

Eine dauerhafte Entlastung auf der Köpenicker Straße wird nur eintreten, wenn der Durchgangsverkehr wirklich unterbunden wird. Das zeigen Beispiele wie die Dörpfeldstraße in Adlershof oder das Adlergestell. Doch davon ist in den Senatsunterlagen an keiner Stelle die Rede. Alle Bündnispartner bei „Schiene vor TVO“ eint die Sorge, was die Straßenpläne für die Realisierungsmöglichkeit der geplanten Nahverkehrstangente entlang des Eisenbahn-Außenrings bedeutet. Denn Teile der seit Jahrzehnten für das zusätzliche Gleispaar freigehaltenen Trasse sollen für die neue Straße genutzt werden. Eine Verschiebung der daraus folgenden erheblichen Mehrkosten für den Bau der Nahverkehrstangente durch die Verlegung der Ferngleise, zusätzliche Stützbauten und den nötigen Neubau aller Brücken dürfe nicht geschehen, diese Kosten müssten stattdessen nach dem Verursacherprinzip der TVO angelastet werden. „Alles andere wäre eine Verhinderungsplanung gegen die Nahverkehrstangente“, heißt es beim Bündnis. Bis zum 8. Juli können noch Einwendungen gegen die Planung eingelegt werden.



Foto: Matthias Coes

Ein breites Bündnis lehnt die aktuelle Planung für eine vierspurige TVO entschieden ab, da sie im Ergebnis nicht zu einer Verkehrsberuhigung führt.

Deutlich mehr Verkehr erwartet

Aus den Planfeststellungs-Unterlagen geht ferner hervor, dass der Autoverkehr

Nicolas Šustr ist Sprecher des Umweltverbands BUND Berlin.

Zwischennutzung in der Verwertungsspirale

Kurzfristige Vermietungen von leerstehenden Büroimmobilien als Ateliers bringen Künstler/innen bestenfalls eine Atempause

Von Nicolas Šustr

Von wegen Kreative hätten es nicht so mit der Pünktlichkeit. Bereits rund 20 Minuten vor Beginn der Besichtigung des leerstehenden Bürogebäudes an der Moll-, Ecke Torstraße in Mitte hat sich dort ein Dutzend Menschen versammelt, bis Lorenzo Kettmeir schließlich die Eingangstüren öffnet. „Willkommen. Sie können sich im gesamten Gebäude frei bewegen“, sagt er zur Begrüßung.

Sofort werden die kleinen Fahrstühle gestürmt. Im 9. und damit höchsten Stockwerk öffnet sich ein Panorama auf die Alt- und Plattenbauten von Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Direkt gegenüber liegt an der Kreuzung das elitäre „Soho House“. Ein Club für die Schönen und Reichen, wo bis 1990 das Institut für Marxismus-Leninismus saß.

Etwas profaner ging es im leerstehenden Büroriegel zu. Zu DDR-Zeiten wurde es für die staatliche Nachrichtenagentur ADN gebaut, zuletzt saßen hier Digitalunternehmen des Autokonzerns VW, wovon noch Sinnsprüche an den Wänden der leergeräumten Büros zeigten. „We transform automotove mobility“, heißt es da beispielsweise – „Wir transformieren die Automobilität“. Doch die Aufmerksamkeit der Besucher/innen gilt den weißen Zetteln, die auf den Türen kleben. Das fast 200 qm große Eckbüro mit bodentiefen Fenstern im 9. Stock wird da für 2.600 Euro pro Monat angeboten – inklusive Heizung, Betriebskosten, Strom und Internet.

28 nicht durch Wände abgeteilte Quadratmeter der Riesenräume im angrenzenden Flachbau werden bereits für 50 Euro monatlich angeboten, die Fläche wird dementsprechend „Ateliergemeinschaft“ getauft. Dazu kommen 19% Umsatzsteuer, als Kautions werden drei Monatsmieten verlangt.

Natürlich hat die Sache einen Haken: Es sind nur Zwischenmieten, zunächst begrenzt auf den Zeitraum bis Ende Januar 2025. Vermieter ist das Schweizer Unternehmen „Projekt Interim“. Das geschieht im Auftrag des Gebäudeeigentümers, der Londoner Vermögensverwaltungsgesellschaft Schroders, die das Haus ab Februar nächsten Jahres umbauen will. „Unser primäres Ziel ist, den Eigentümer zu entlasten“, sagt Lorenzo Kettmeir von Projekt Interim zum *MieterEcho*. Denn während des in Planungsphasen üblichen Leerstands fielen weiter Kosten an, für Bewachung und Betrieb des Gebäudes. Es gehe nicht unbedingt darum, einem bisher anonymen Gebäude mit der Zwischennutzung durch Künstler/innen einen Namen zu geben und so den Marktwert zu steigern, erklärt er.

Es fehlt die Planungssicherheit

Doch auch er tippt das Thema der gesellschaftlichen Verantwortung von Unternehmen an. Es sei sinnvoller, ein Gebäude zwischenzunutzen, als es neun Monate leerstehen zu lassen. „Ich freue mich, wenn viele junge Leute mit kreativen Ideen hierherkommen, um ihre Projekte umzusetzen“, sagt Kettmeir. Seit 2010 organisiert sein Unternehmen in der Schweiz Zwischenvermietungen, 2023 expandierte Projekt Interim nach Deutschland und Österreich. Das Berliner Haus Mollstraße 1 ist das erste Vorhaben, das hierzulande umgesetzt wird, es gebe Gespräche über weitere, „aber es ist noch nichts davon sattelfest“.

Können solche Projekte Berliner Künstler/innen angesichts der Ateliernot helfen? Der Berliner Atelierbeauftragte Lennart Siebert glaubt das nicht. „Wer professionell arbeitet, braucht eine gewisse Planungssicherheit. Dafür bräuchte man Mietverträge, die mindestens zehn Jahre laufen“, sagt Siebert zum *MieterEcho*. Er zweifelt auch daran, dass das



Das Geschäftsmodell der kurzfristigen Zwischennutzungen hilft nicht gegen die Ateliernot.

Foto: Matthias Coers

Gebäude die Voraussetzungen bietet, um beispielsweise Material und fertige Kunstwerke in die und aus den Arbeitsräumen zu transportieren. Und wie soll die Arbeit im Großraum aussehen, wenn beispielsweise eine Metallkünstlerin laute Arbeiten durchführt, während jemand anderes mit Lacken und deren giftigen Ausdünstungen arbeitet?

„Wenn Immobilienunternehmen damit werben, mit Kreativnutzungen Werte zu schaffen, wird mir ganz schwummrig“, sagt Siebert. Da werde versucht, aus der Retorte Prozesse nachzuahmen, wie sie nach der Wende in Berlin häufig geschahen. „Wir haben uns damals die Räume genommen und die Projekte sind dann über Jahre gewachsen“, sagt er. Die Ateliernot in Berlin sei so groß wie nie. „Allein die bis April gefassten Sparbeschlüsse des Senats kosten bereits 120 Räume“, so Siebert.



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu befristeten Mietverhältnissen

Von Rechtsanwalt Hagen Richter

Es ist zu beobachten, dass befristete Mietverhältnisse in Berlin enormen Zuwachs haben. Unbestritten gibt es im Einzelfall ein berechtigtes Bedürfnis nach befristeten Mietverhältnissen, jedoch werden abseits dessen die für Vermieter günstigen Ausnahmenvorschriften befristeter Mietverträge zunehmend in missbräuchlicher Weise genutzt. Für Mieter/innen, die eigentlich ein langfristiges Mietverhältnis eingehen möchten, aber aufgrund der prekären Wohnungsmarktlage „gezwungen“ sind, befristete Verträge einzugehen, stellt sich die Frage, ob die Befristung rechtens ist und welche Handlungsmöglichkeiten bestehen. Die nachfolgenden Antworten auf wiederkehrende Fragen helfen Ihnen dabei, sich bestmöglich zu verhalten!

Welche Arten befristeter Mietverhältnisse sind rechtlich möglich?

Das Mietrecht sieht grundsätzlich vor, dass Wohnraummietverträge unbefristet

sein müssen. Jedoch gibt es Ausnahmen, die Befristungen zulassen. Im Wesentlichen gibt es zwei Konstellationen, auf welche hier hingewiesen werden soll.

Es gibt den sogenannten Zeitmietvertrag, der in § 575 Abs. 1 BGB geregelt ist. Daneben gibt es die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch, die in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB geregelt ist. Diese beiden Varianten sind voneinander zu unterscheiden und unterliegen verschiedenen Regeln.

Was genau ist ein Zeitmietvertrag?

Bei einem Zeitmietvertrag gemäß § 575 Abs. 1 BGB kann ein Mietverhältnis lediglich aus drei verschiedenen Gründen befristet werden: 1. Der Vermieter will nach Ablauf der Befristung den Wohnraum für sich, seine Angehörigen oder haushaltsnahe Personen nutzen. 2. Zukünftig werden Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, welche die Beräumung der Wohnung erfordern. 3. Die Räume werden für Angestellte des Vermieters gebraucht. Der jeweilige Grund muss im Vertrag

ausdrücklich und nachvollziehbar genannt werden. Andere als die genannten Befristungsgründe sind nicht zulässig. Die Dauer der Befristung ist abhängig vom Befristungsgrund.

Befristungsgründe werden nicht selten von Vermietern vorgeschoben, um kein



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Hagen Richter berät in unserer Beratungsstelle Schöneberg, Kurfürstenstraße 130.

unbefristetes Mietverhältnis eingehen zu müssen und nach Ablauf der Zeit teurer neuvermieten zu können.

Was genau macht dann eine Kurzzeitmiete zum vorübergehenden Gebrauch aus, wie sie in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB geregelt ist?

Bei der Kurzzeitmiete zum vorübergehenden Gebrauch kann ein Mietverhältnis befristet werden, wenn ein lediglich kurzzeitiger Unterkunftsbedarf gewollt ist. Eine kurze Nutzungsdauer ist hier also der wesentliche Inhalt des Vertrags, sodass die Räume gerade nicht das Zuhause des Mieters sein sollen. Nach neuerer Rechtsprechung des Landgerichts Berlin kann eine kurze Nutzungsdauer bis maximal 1 Jahr anzunehmen sein, üblich ist hier jedoch eine kürzere Dauer von wenigen Monaten. Längere Mietverhältnisse lässt diese Ausnahmeregelung nicht zu. Typische Fälle, die unter diese Vorschrift fallen, sind die Anmietung von Hotelzimmern oder Ferienwohnungen. Ebenso wird die Anmietung einer Wohnung für wenige Monate andauernde Aufenthalte erfasst – etwa im Falle der vorübergehenden beruflichen Tätigkeit in einer anderen Stadt. Im Falle der Kurzzeitmiete sind eine Reihe von mieterschützenden Regeln – wie etwa die Mietpreisbremse – ausgehebelt, da der Gesetzgeber Fälle erfassen wollte, die eben keine typischen Wohnraummietverhältnisse darstellen. Einige Vermieter nutzen jedoch diese Ausnahmegesetzgebung zunehmend in missbräuchlicher Weise, um für sie lästige mieterschützende Regelungen zu umgehen. Kurzzeitmietverträge sind die Ausnahme. Für Mieter/innen sind zumeist Zeitmietverträge relevant.

Mein Vermieter will einen befristeten Mietvertrag abschließen. Welche Mietdauer darf er vereinbaren?

Wenn eine Wohnnutzung das Vertragsziel ist und die Räume das künftige Zuhause sein sollen, kommt hier nur ein Zeitmietvertrag in Frage. Die Dauer der Befristung hängt vom jeweiligen Befristungsgrund ab. Die oben genannten zulässigen Befristungsgründe sind zukünftiges Eigenbedarfsinteresse, künftige Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen oder der Betriebsbedarf für Angestellte des Vermieters. Wenn also der Eigenbedarf zum Beispiel erst in 2 Jahren eintreten soll, beträgt die zulässige Befristung 2 Jahre. Der Zeitmietvertrag ist aber verlängerbar, wenn der Grund für die Befristung doch erst später eintritt, als zum Beginn des Vertrags angenommen worden ist. Wenn

also der Eigenbedarf erst nach 3 Jahren eintritt, kann der Vertrag um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Falls hingegen lediglich eine vorübergehende Unterkunft das Vertragsziel ist und die Räume nicht das Zuhause darstellen sollen, kommt eine Kurzzeitmiete in Frage, die jedoch nicht länger als ein Jahr gehen darf.

Mein Vermieter hat nur einen für 5 Jahre befristeten Zeitmietvertrag mit mir abgeschlossen, aber ein Grund für die Befristung ist nicht genannt. Muss ich nach dem Zeitablauf ausziehen?

Die Befristung ist nicht wirksam, wenn der Grund der Befristung nicht genannt ist. Das Gesetz sieht in solchen Fällen vor, dass tatsächlich ein unbefristetes Mietverhältnis zustande gekommen ist. Sie müssen daher nach dem Zeitablauf nicht ausziehen.

Mein Zeitmietvertrag ist befristet, als Grund wird nur Eigenbedarf genannt, für wen dieser bestehen soll, ist nicht angegeben. Ist diese Angabe überhaupt ausreichend?

Das Befristungsinteresse muss vom Vermieter grundsätzlich im vollen Umfang schriftlich im Vertrag mitgeteilt werden.



Zulässige Befristungsgründe eines Mietvertrags sind zukünftiges Eigenbedarfsinteresse, künftige Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen oder der Wohnbedarf für Angestellte des Vermieters.

Zur Befristung wegen Eigenbedarfs muss die Bedarfsperson zwar nicht namentlich genannt werden, aber es muss mitgeteilt werden, ob es sich um Eigenbedarf des Vermieters, eines seiner Angehörigen oder haushaltsnaher Personen handelt. Die bloße Angabe „Eigenbedarf“ erfüllt nicht die formellen Anforderungen.

Was ist, wenn sich die Umstände beim Vermieter und damit der Grund der Befristung ändern? Und wie bekomme ich das heraus?

Wenn der Befristungsgrund weggefallen ist, kann die Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangt werden. Wenn sich der Befristungsgrund zeitlich verschiebt, kann dementsprechend die Verlängerung des Mietverhältnisses verlangt werden. Das Gesetz sieht zunächst vor, dass Mieter/innen ein Auskunftsrecht gegenüber dem Vermieter haben, ob der Befristungsgrund noch besteht. Die Auskunft muss innerhalb der ursprünglich vereinbarten Mietzeit erteilt werden, kann aber frühestens 4 Monate vor Ablauf der vereinbarten Zeit verlangt werden. Der Vermieter muss die Auskunft innerhalb eines Monats erteilen.

Mein Zeitmietvertrag ist bis Ende des Jahres befristet, weil der Sohn des Vermieters einziehen sollte. Ich habe gehört, dass dieser jetzt ein mehrjähriges Auslandsstudium aufgenommen hat, endet mein Vertrag trotzdem?

In diesem Fall wäre zu prüfen, ob der Befristungsgrund möglicherweise sogar entfallen ist. Verlangen Sie Auskunft, ob der Sohn nach dem Studium überhaupt noch in die Wohnung ziehen wird. Ist das nicht der Fall, kann die Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangt werden. Bestätigt der Vermieter den Fortbestand des Nutzungswunsches des Sohnes nach Beendigung des Auslandsstudiums, können Sie zumindest die Verlängerung für die Dauer des Studiums verlangen. Lassen Sie sich beraten.

Auf meine Anfrage, ob der Befristungsgrund noch besteht, hat mein Vermieter nicht geantwortet. Verlängert sich mein Vertrag jetzt oder habe ich nun sogar einen unbefristeten Vertrag?

Verspätet sich die Auskunft, verlängert sich das Mietverhältnis um den Zeitraum der Verspätung. Wird überhaupt keine Auskunft erteilt, kann die Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangt werden. Der Vermieter kann die Information aber grundsätzlich nach-

holen. Tut er dies aber erst längere Zeit nach dem Ende der ursprünglich vereinbarten Mietzeit, kann er seine Rechte verwirkt haben und das Mietverhältnis gilt auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Mein Zeitmietvertrag nennt als Grund für die Befristung Eigenbedarf für Sohn A. Dieser hat nun andere Pläne, aber mein Vermieter sagt, dass er die Wohnung umfangreich modernisieren möchte und die Frist daher dennoch gilt. Ist das zulässig?

Der Befristungsgrund, der im Vertrag angegeben worden ist, ist bindend – ein späterer Austausch der Gründe ist nicht möglich. Daher kann die Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangt werden.

Jedoch kann innerhalb eines der drei in § 575 Abs. 1 BGB genannten Gründe eine gleichwertige Änderung erfolgen. Es kann zum Beispiel Sohn A durch Sohn B als Bedarfsperson ersetzt werden.

Mein Zeitmietvertrag wird vom Vermieter unter Angabe vorgeschobener zeitlicher Verzögerungen beim Befristungsgrund immer wieder verlängert. Ist das rechters?

Sogenannte Kettenbefristungen sind nicht zulässig. Diese liegen vor, wenn aufeinander folgende kurzfristige Mietverträge geschlossen werden, tatsächlich aber keine Befristungsgründe vorhanden sind. So will der Vermieter den Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags umgehen. Das ist unwirksam und das Mietverhältnis gilt auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Ich habe einen Zeitmietvertrag abgeschlossen, der die Dauer meines Studiums abdeckt. Nun möchte ich das Studium vorzeitig beenden. Kann ich den Vertrag kündigen?

Ein Zeitmietvertrag ist ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit und kann nicht ordentlich gekündigt werden. Der Vertrag endet durch Zeitablauf. Bei der derzeitigen Wohnraumsituation könnte aber eine Anfrage zur einvernehmlichen Auflösung des Zeitmietvertrags durchaus Erfolg haben.

Meine Eltern brauchen Unterstützung, deshalb will ich zu ihnen ziehen. Kann ich meinen auf fünf Jahre befristeten Vertrag kündigen? Ich könnte auch einen Nachmieter stellen.

Ein Zeitmietvertrag über einen längeren Zeitraum kann für Mieter/innen zur Falle werden, wenn sie sich dann doch früher

vom Vertrag lösen möchten. Grundsätzlich ist beim Zeitmietvertrag eine ordentliche Kündigung mit einer Frist von drei Monaten nicht möglich und der Vertrag muss erfüllt werden. Falls aber ausnahmsweise ein wichtiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt, kann er zumindest einen Ersatzmieter stellen. Wichtige Gründe, die den Austausch der Mietpartei zulassen, können bei familiären Notlagen bzw. erheblichen Veränderungen wie Geburt oder Heirat gegeben sein.

Statt einer ordentlichen Kündigung ist auch eine außerordentliche Kündigung möglich. Dafür muss aber ein wichtiger Grund – wie beispielsweise eine erhebliche Vertragsverletzung – vorliegen. Mieter/innen könnten zum Beispiel fristlos kündigen, wenn der Vermieter seine Pflichten zur Mangelbeseitigung erheblich verletzt. Liegt etwa in der Wohnung Schimmelbefall vor, kann das einen Grund für eine außerordentliche Kündigung darstellen.

Mein Zeitmietvertrag läuft noch drei Jahre. Ich habe geheiratet und will zu meiner Frau ziehen. Darf ich die Wohnung untervermieten?

Statt des einvernehmlichen Austauschs der Vertragspartei kommt auch eine genehmigte Untervermietung in Betracht. Jedoch haben Mieter/innen nur einen Anspruch auf Untervermietung eines Teils der Wohnung. Zudem muss ein nachträglich entstandenes Interesse hinzutreten. Die spätere Heirat und der Wunsch zusammenzuziehen sind ein solches berechtigtes Interesse. Sie müssen aber die sogenannte Sachherrschaft über einen Teil der Wohnung behalten. Nur wenn der Vermieter es ausdrücklich gestattet, können Sie ausnahmsweise die gesamte Wohnung untervermieten.

Ich habe einen befristeten Mietvertrag und habe jetzt eine Mieterhöhung erhalten. Muss ich der Erhöhung zustimmen?

In einem befristeten Mietvertrag kann der Vermieter eine Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 BGB erst nach Ende des befristeten Vertrags verlangen. Eine Mieterhöhung ist bei einem befristeten Mietverhältnis lediglich im Rahmen einer vertraglich vereinbarten Staffelmiete möglich. Sie müssen daher nicht zustimmen, wenn Ihr Vertrag keine Staffelmiete enthält.

Jedoch kann eine Einigung zu einer Mieterhöhung zwischen den Parteien als Ab-

schluss eines unbefristeten Mietvertrags zu werten sein. Lassen Sie sich hierzu gegebenenfalls von uns beraten.

Mein Vermieter hat mir fristlos gekündigt, weil ich Mietrückstände habe. Aber wir haben einen Zeitmietvertrag abgeschlossen. Darf er da überhaupt kündigen?

Der Vermieter kann auch bei einem Zeitmietvertrag außerordentlich kündigen, wenn Mieter/innen länger als zwei Monate mit Mietzahlungen, die eine Monatsmiete übersteigen, in Verzug sind. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Endet das Mietverhältnis schon aufgrund der vertraglichen Befristung zu einem früheren Zeitpunkt, verkürzt sich die Kündigungsfrist entsprechend. Widerspruch wegen eines sozialen Härtefalls ist hier auch möglich, jedoch verlängert sich das Mietverhältnis höchstens bis zum Ende der vertraglichen Befristung.



Sind Mieter/innen mit Mietzahlungen, die eine Monatsmiete übersteigen, länger als zwei Monate im Zahlungsrückstand, kann der Vermieter auch einen Zeitmietvertrag außerordentlich kündigen.

Amtsgericht Neukölln
Urteil vom 12. März 2024
AZ: 18 C 240/23

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2023

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

- 1. Durchschnittlicher Laminatboden ist kein hochwertiger Bodenbelag im Sinne der Orientierungshilfe.**
- 2. Fahrradanschlussmöglichkeiten mit einfachen Vorderradeinschüben genügen nicht den Anforderungen des wohnwerterhöhenden Merkmals „abschließbarer, leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück“.**
- 3. Bei einer Wohnung in der Warthestraße in Neukölln kann nicht von einer „besonders ruhigen Lage“ ausgegangen werden.**

Im März 2023 forderte die Vermieterin die Mieter einer Wohnung in der Warthestraße in Neukölln zur Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete um 47,74 Euro ab dem 1. Juni 2023 auf. Umstritten waren zwischen ihr und den Mietern u. a., ob der Laminatboden in den Wohnräumen ein hochwertiger Bodenbelag ist, ob die vorhandenen Fahrradständer sich wohnwerterhöhend auswirken und ob sich die Wohnung in besonders ruhiger Lage befindet. Mit allen drei von ihr behaupteten Merkmalen drang die Vermieterin beim Amtsgericht Neukölln nicht durch, ihre Klage wurde abgewiesen.

Da die Vermieterin dem Vortrag der Mieter, dass es sich um einen einfachen Laminatboden in den Wohnräumen handelt, nichts entgegensetzen konnte, verneinte das Amtsgericht insoweit ein positives Merkmal. Laminat sei in der Orientierungshilfe nicht als Beispiel für einen hochwertigen Bodenbelag genannt und damit – sofern es sich um durchschnittlichen Laminatboden handelt – auch nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen. Für eine andere Bewertung müsse sich der Laminatboden jedenfalls deutlich von einem solchen durchschnittlicher Qualität abheben.

Die unstreitig vorhandenen Fahrradständer zum Einschieben des Vorderrades bewertete das Amtsgericht Neukölln unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung des Landgerichts Berlin nicht als wohnwerterhöhend. Zur Anerkennung eines Fahrradabstellplatzes außerhalb des Gebäudes als wohnwerterhöhendes Merkmal seien vergleichbare Eigenschaften hinsichtlich Örtlichkeit, Erreichbarkeit,

Dimensionierung und Sicherheit wie bei einem Abstellplatz innerhalb des Gebäudes erforderlich. Diese Voraussetzung erfülle ein einfacher Fahrradständer mit Einschubbügeln nicht, da ein wirksamer Diebstahlschutz dadurch nicht ausreichend gewährleistet werde. Die schlichte Behauptung der Vermieterin, die Wohnung befände sich in besonders ruhiger Lage, hielt das Amtsgericht offensichtlich für abwegig und stellte hier zu lediglich klar, dass von einer ruhigen Lage nicht ausgegangen werden könne.

Amtsgericht Wedding
Urteil vom 21. März 2024
AZ: 4 C 324/23

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2023

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Jan Becker

- 1. Fahrradanschlussmöglichkeiten mit einfachen Vorderradeinschüben genügen nicht den Anforderungen des wohnwerterhöhenden Merkmals „abschließbarer, leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück“.**
- 2. Liegt ein Gebäude in unmittelbarer Nähe zu einer stark verkehrslärm-belasteten Straße, muss der Vermieter das von ihm behauptete Merkmal „besonders ruhige Lage“ der Wohnung näher darlegen.**

Im Juni 2023 forderte die Vermieterin den Mieter einer Wohnung in der Guineastraße im Wedding zur Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete um 22,47 Euro ab dem 1. September 2023 auf. Nachdem der Mieter eine Erhöhung um 2,08 Euro anerkannt hatte, begehrte die Vermieterin noch die weitere Zustimmung um 20,39 Euro monatlich. Umstritten waren zwischen ihr und dem Mieter das wohnwerterhöhende Merkmal der Fahrradanschlussmöglichkeit sowie die Frage, ob sich die Wohnung in besonders ruhiger Lage befindet. Mit beiden von ihr behaupteten Merkmalen drang die Vermieterin beim Amtsgericht Wedding nicht durch, ihre Klage wurde abgewiesen. Die unstreitig vorhandenen Fahrradständer zum Einschieben des Vorderrades bewertete das Gericht unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung des Landgerichts Berlin nicht als wohnwerterhöhend. Ebenso reichte ihm die schlichte Behauptung der Vermieterin, die Wohnung des



MIETSPIEGEL

Beruft sich der Vermieter auf das Merkmal „besonders ruhige Lage“, aber liegt das Gebäude in unmittelbarer Nähe zu einer stark lärm-belasteten Straße, muss er die Gründe für seine Auffassung ausführlich darlegen.

Mieters befände sich in besonders ruhiger Lage, nicht aus, um insoweit Beweis zu erheben. Gegen die ruhige Lage spreche nämlich bereits, dass das Gebäude in unmittelbarer Nähe zur sehr lauten Seestraße liegt. Die Vermieterin hätte daher ausführlich darlegen müssen, weshalb sich nach ihrer Auffassung die Wohnung dennoch in besonders ruhiger Lage befindet.

Amtsgericht Neukölln
Urteil vom 22. Februar 2024
AZ: 14 C 263/23

Untermieterlaubnis und Untermietzuschlag

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Jan Becker

Ist in einem Mietvertrag geregelt, dass die Mieterin die Wohnung zu zweit mit einem Untermieter nutzt, hat sie nach Auszug des Untermieters einen Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis für einen neuen Untermieter, ohne dass der Vermieter die Erlaubnis hierfür nun von der Zahlung eines Untermietzuschlags abhängig machen kann.

Die Mieterin einer 62 qm großen Wohnung in Neukölln hatte diese im Dezember 2017 gemeinsam mit ihrem Vater angemietet. Im Mietvertrag war aber geregelt, dass nur sie – gemeinsam mit einem Untermieter – dort wohnen sollte. Im Jahr 2020 wechselte der Untermieter mit Genehmigung der Vermieterin, ohne dass ein Untermietzuschlag erhoben wurde.

Am 28. Dezember 2022 beantragten die Mieterin und ihr Vater als Mitmieter aufgrund eines erneuten Mitbewohnerwechsels erneut die Untermieterlaubnis für die neue Mitbewohnerin. Die Vermieterin verlangte nun zunächst einen Untermietzuschlag von 40 Euro, später von 47,24 Euro. Die Mieter erhoben daraufhin Klage auf Genehmigung der Untervermietung ohne Untermietzuschlag.

Das Amtsgericht Neukölln gab ihnen Recht. Gemäß § 553 Abs. 2 BGB könne ein Vermieter die Erteilung einer geschuldeten Untermieterlaubnis nur dann von der Zahlung eines Zuschlags abhängig machen, wenn ihm anderenfalls die Gestattung der teilweisen Überlassung des Wohnraums nicht zuzumuten sei. Hierfür sei darauf abzustellen, was im Mietvertrag ursprünglich vereinbart wurde. Da hier bereits von Anfang an vereinbart war, dass lediglich die Tochter in die Wohnung einzuziehen und diese mit einem Untermieter nutzen solle, ergäbe sich durch die jetzt von den Mietern beabsichtigte Nutzung keine Lage, die in dem Mietvertrag und dem darin vereinbarten Leistungsaustausch nicht bereits abgebildet wäre. Die Vermieterin würde durch diese Änderung also nicht mehr belastet, als es bereits der Mietvertrag vorgesehen habe. Dementsprechend drohe auch keine Überbelastung der Wohnung, weil sich die Anzahl der Bewohner gar nicht ändere. Einen in der Person der neuen Untermieterin liegenden Grund, die Erlaubnis zu verweigern, hatte auch die Vermieterin nicht behauptet. Folglich hätten die Mieter einen Anspruch auf Erlaubnis der Untervermietung ohne einen Untermietzuschlag.



Regelt ein Mietvertrag, dass eine Mieterin ihre Wohnung mit einem Untermieter nutzen darf, hat sie nach Auszug des Untermieters Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis für einen neuen Untermieter. Der Vermieter darf diese Erlaubnis dann nicht von der Zahlung eines Untermietzuschlags abhängig machen.

Amtsgericht Wedding
Urteil vom 7. März 2024
AZ: 17 C 403/22

Anspruch auf Mängelbeseitigung und Mietminderung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Jan Becker

Macht ein Mieter die Beseitigung diverser Mängel in der Wohnung geltend und beschreibt diese detailliert, kann der Vermieter die Mängel nicht schlicht bestreiten, sondern muss darlegen, von welchem Sachverhalt er ausgeht und welche Bemühungen zur Ermittlung des Sachstandes er angestellt hat.

In einer Mietwohnung in der Afrikanischen Straße im Wedding bestanden erhebliche Mängel, unter anderem war das Leitungswasser von Legionellen und anderen gesundheitsgefährdenden Bakterien befallen, die Oberfläche der Badewanne war altersbedingt stumpf und zerkratzt, der Badezimmerboden war unterhalb der Badewanne durchfeuchtet, der Abfluss der Badewanne unter der Badewanne undicht, die Badewannenfüße waren rostig und es bildete sich im Bereich der Badewanne Schimmel. Die Drehklappbänder aller Fenster waren so durchgerostet, dass die Fenster bereits bei einfachem Öffnen aus dem Rahmen zu fallen drohten; teilweise gab es Sprünge in den Fensterscheiben. Außerdem war in der Küche die Stromversorgung so unzureichend, dass nicht zwei Kochplatten oder zwei elektrische Geräte zeitgleich benutzt werden konnten. Nachdem die Mieterin der Wohnung die Vermieterin vergeblich zur Beseitigung der Mängel aufgefordert hatte, ließ sie Klage auf Beseitigung dieser Mängel einreichen und begehrte außerdem die Feststellung einer Minderung um 25%.

Die Vermieterin bestritt das Vorliegen der von der Mieterin behaupteten Mängel. Das Amtsgericht verurteilte die Vermieterin zur Beseitigung der Mängel und stellte außerdem fest, dass die Mieterin bis zur Beseitigung aller Mängel zu einer Minderung der Miete um 25% berechtigt ist. Es stellte klar, dass das pauschale Bestreiten der Mängel durch die Vermieterin unbeachtlich ist. Ein solches sei nämlich nicht ausreichend, wenn wie hier aus dem Vortrag der Mieterin und den von ihr eingereichten Unterlagen klar hervorgehe, dass die dargelegten Mängel tatsächlich vorliegen. Die Vermieterin hätte sich dann zumindest ansatzweise inhaltlich mit dem Vorbringen der Mieterin auseinandersetzen müssen. Es wäre ihre Aufgabe gewesen, darzulegen, von welchem Sachverhalt sie ausgeht, oder zumindest darzulegen, welche Maßnahmen sie zur Ermittlung des Sachstandes angestellt hat.

MÄNGELBESEITIGUNG



Um den Eintritt für Unbefugte zum Flur und zum Treppenhaus auszuschließen, muss eine Hauseingangstür mindestens mit einem funktionierenden Schnappschloss ausgestattet sein.

Amtsgericht Mitte
Urteil vom 16. April 2024
AZ: 104 C 128/23

Mängelbeseitigung bei unzureichend schließender Hauseingangstür

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Die Pflicht des Vermieters, die Mietsache in einem zum Wohngebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, schließt die Pflicht ein, den Mieter von Störungen durch ungebetene Besucher freizuhalten (...). Daher ist der Vermieter verpflichtet, die Hauseingangstür wenigstens mit einem – funktionstüchtigen – Schnappschloss zu versehen, um für Unbefugte den Eintritt zum Flur und zum Treppenhaus technisch auszuschließen.
(Zitat aus dem Urteil des Amtsgerichts)

Die Hauseingangstüren zu einem Wohnhaus ließen sich von außen problemlos mit Körperkraft oder mittels einer Plastikkarte öffnen, was auch jedem Fremden den Zugang ohne Schlüssel ermöglichte. Eine Mieterin verlangte von der Vermieterin vergeblich die Beseitigung dieses Mangels. Die Vermieterin bestritt, dass die Haustüren ohne Schlüssel zu öffnen wären. Das von der Mieterin angerufene

Amtsgericht Mitte führte einen Ortstermin durch, bei dem es sich davon überzeugen konnte, dass die Haustüren durch Körperkraft („sich dagegen werfen“) sowie auch mittels einer Plastikkarte ohne weiteres geöffnet werden konnten. Es verurteilte daher die Vermieterin dazu, dafür zu sorgen, dass beides nicht mehr möglich ist. Das Amtsgericht vertrat die Auffassung, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Hauseingangstür wenigstens mit einem funktionstüchtigen Schnappschloss zu versehen, um den Eintritt für Unbefugte zum Flur und zum Treppenhaus auszuschließen. Ein Betreten von Personen in ein Haus durch die Hauseingangstür, welche sich von jeder einigermaßen geschickten Person öffnen lässt, sei von einem Mieter nicht hinzunehmen.

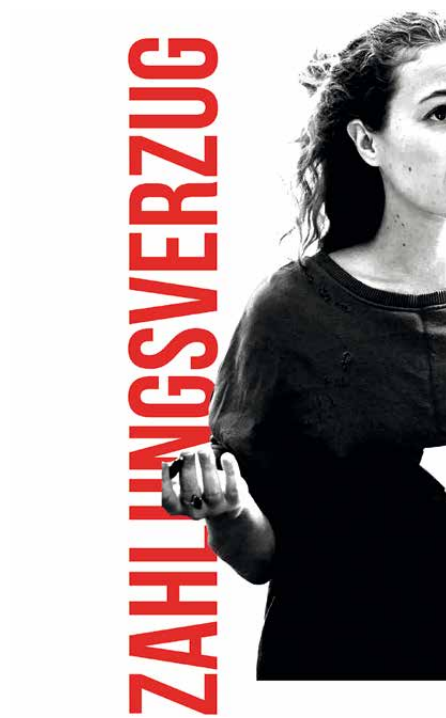
Landgericht Berlin II
Beschluss vom 11. März 2024
AZ: 65 S 98/23

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Jan Becker

Kommt der Mieter mit der Zahlung der Miete für mehrere Monate in Verzug, stellt dies eine Verletzung seiner Hauptleistungspflicht dar, welche grundsätzlich eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter gemäß § 573 Absatz 1, 2 Nr. 1 BGB rechtfertigen kann. Dies jedoch nur, wenn eine schuldhaft, nicht unerhebliche Pflichtverletzung vorliegt, die ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses zu begründen geeignet ist; zur Beantwortung dieser Frage sind die Umstände des Einzelfalls umfassend zu berücksichtigen.
(Leitsatz von der Redaktion MieterEcho)

Die Mieterin einer Neuköllner Wohnung hatte übersehen, dass ihr Dauerauftrag für die monatliche Mietzahlung versehentlich befristet eingerichtet worden und am 31. März 2021 ausgelaufen war. Es liefen daher für die Monate April, Mai und Juni 2021 entsprechende Mietrückstände auf. Als sie dies am 18. Juni 2021 bemerkte, benachrichtigte sie unverzüglich ihren Vermieter und kündigte die sofortige Zahlung sowie die Einrichtung eines neuen Dauerauftrags an. Dies tat sie noch am selben Tag. Erst auf die ordentliche Kündigung des Vermieters vom 7. Juli 2021 zum 30. April 2022 stellte sie bei genauer Überprüfung fest, dass sie sowohl die drei



Ein Zahlungsverzug mit der Miete über mehrere Monate rechtfertigt grundsätzlich eine ordentliche Kündigung. Doch bedürfen insbesondere bei langjährigen Mietverhältnissen die besonderen Umstände, die zu den Mietrückständen geführt haben, einer genauen Prüfung.

rückständigen Mieten als auch den neuen Dauerauftrag an den Vorgänger (Vater mit gleichem Nachnamen) ihres jetzigen Vermieters gezahlt bzw. zu dessen Gunsten eingerichtet hatte. Das Versehen teilte sie dem Vermieter mit Schreiben vom 13. Juli 2021 mit und erklärte ihr Versehen damit, dass sie die Kontodaten dem letzten Mieterhöhungsverlangen von 2018 entnommen habe, welches noch vom vorherigen Vermieter stammte. Die ausstehenden vier Mieten für April bis Juli 2021 hatte sie bereits am 8. Juli 2021 auf dessen Konto überwiesen. Der Vermieter hielt gleichwohl an seiner Kündigung fest, da er es für unverständlich hielt, dass der hohe Rückstand so lange unbemerkt geblieben sein könnte.

Das Amtsgericht Neukölln wies die Räumungsklage des Vermieters ab; die Fehler der Mieterin seien nach einem 20-jährigen Mietverhältnis nicht gravierend genug, um die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar zu machen.

Auch dessen Berufung wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen. Das Landgericht begründete seine Entscheidung damit, dass die Pflichtverletzungen der Mieterin zwar erheblich seien, da der aufgelaufene Rückstand von vier Monatsmieten zum Zeitpunkt der vom Vermieter ausgesprochenen ordentlichen Kündigung sogar eine fristlose Kündigung gerechtfertigt hätte. Dennoch könne sich der Vermieter in diesem Fall nicht auf den Kündi-

gungsgrund des § 573 Absatz 1, 2 Nr. 1 BGB berufen, weil die Besonderheit der hier gegebenen Umstände im Ergebnis der wertenden Gesamtbetrachtung ein berechtigtes Interesse (des Vermieters) an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu begründen vermag. Die besonderen Umstände ließen hier nämlich die Pflichtverletzung der Mieterin in einem milderen Licht erscheinen. Sie habe zwar fehlerhaft gehandelt, da sie den Dauerauftrag befristet erteilt und dies nicht bemerkt oder vergessen, sowie ihre folgenden Zahlungen nicht auf das richtige Bankkonto geleistet hatte. Es falle jedoch entscheidend zu Gunsten der Mieterin ins Gewicht, dass sie gleich, nachdem sie den Fehler mit dem Dauerauftrag bemerkt hatte (und noch deutlich vor Ausspruch der Kündigung), von sich aus auf den Kläger zugegangen sei und ihren Fehler zugestanden habe. Ebenso habe sie, nachdem sie ihren Fehler mit der Kontoverbindung durch die Kündigung bemerkt hatte, sofort innerhalb von zwei Tagen den gesamten Rückstand ausgeglichen. Die beiden Fehler der Mieterin beruhten nach Auffassung des Landgerichts allenfalls auf leichter Fahrlässigkeit.

BGH
Urteil vom 6. März 2024
AZ: VIII ZR 79/22

Schönheitsreparaturen und Wirksamkeit von „Quotenabgeltungsklauseln“

a) Eine formularmäßige Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag benachteiligt den Mieter nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen und ist daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsabschluss verlangt, zur Ermittlung der auf ihn bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen (...).
b) Zur Zulässigkeit der individualvertraglichen Vereinbarung einer Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag (...).

Die Mieter einer Wohnung in Berlin waren aufgrund einer Vereinbarung mit der Vermieterin in den von dieser am 29. Mai 2015 mit einem Vormieter geschlossenen Mietvertrag eingetreten. In dem mit dem Vormieter geschlossenen Mietvertrag war unter anderem vereinbart: „§ 11 Schönheitsreparaturen (...) 6. Besteht das Mietverhältnis bei Auszug des Mieters schon länger als ein Jahr oder liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der

Mietzeit länger als ein Jahr zurück, und endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, ist der Mieter verpflichtet, anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen – einschließlich voraussichtlicher Mehrwertsteuer – entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebs oder eines Bauingenieurs zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen. (...).

In der mit den (Nach-)Mieterin geschlossenen Vereinbarung zum Mietvertrag vom 29. Mai 2015 hieß es unter anderem: „§ 1 Übernahme Mietverhältnis: Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Nachmieter anstelle des Mieters in den Mietvertrag vom 29. Mai 2015 mit allen Rechten und Pflichten zum 16. Oktober 2015 eintreten. (...) Die Wohnung wird an den Nachmieter ohne Gebrauchsspuren übergeben. (...). § 2 Schönheitsreparaturen: Zwischen dem Mieter (dem Vormieter) und dem Vermieter wurde bei Vertragsabschluss des Mietvertrages vom 29. Mai 2015 individuell vereinbart, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen und auch anteilige Schönheitsreparaturen trägt, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind. Der Nachmieter übernimmt auch diese Verpflichtung. Zwischen den Parteien wurde dies ausdrücklich verhandelt.

Der Vermieter war bereit, dem Nachmieter insoweit entgegenzukommen und die vom Mieter übernommene Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten zu übernehmen, wenn der Nachmieter im Gegenzug einen Betrag von 80,00 Euro zahlt. Die Miete wurde im Hinblick auf die Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten um diesen Betrag im Mietvertrag vom 29. Mai 2015 herabgesetzt. Der Nachmieter erklärt aber nach den Verhandlungen ausdrücklich, dass er den Vertrag insoweit unverändert übernimmt, einschließlich der Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiliger Schönheitsreparaturkosten.“

Nach Beendigung des Mietverhältnisses im Jahr 2018 zog die Vermieterin unter Berufung auf diese Vereinbarungen 1.253,34 Euro anteilige Schönheitsreparaturkosten auf Grundlage der Berechnung eines Bauingenieurs von der Kautionsabgabe. Die Mieterin klagte auf Zahlung dieses Betrages.

Die zuständige 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin verurteilte die Vermieterin entsprechend. Nach ihrer Auffassung können anteilige Schönheitsreparaturkosten weder formularvertraglich noch mit einer

individualvertraglichen Vereinbarung auf den Mieter abgewälzt werden. Es käme daher nicht darauf an, ob die Vereinbarung zwischen der Vermieterin und den Mietern individuell ausgehandelt wurde. Dieser Auffassung folgte der Bundesgerichtshof nicht. Er bestätigte zwar die Auffassung des Landgerichts, dass eine formularmäßige Überwälzung solcher Kosten auf den Mieter diesen unangemessen benachteilige und daher unwirksam sei. Es sei dagegen grundsätzlich möglich, eine solche Quotenabgeltungsklausel individualvertraglich wirksam zu vereinbaren. Da das Landgericht – nach seiner Auffassung folgerichtig – keine Feststellung dazu getroffen hatte, ob die Klausel individuell ausgehandelt worden war, hob der Bundesgerichtshof das Urteil auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung an das Landgericht Berlin zurück. Gleichzeitig wies er zum weiteren Vorgehen darauf hin, dass für ein Aushandeln einer solchen Vertragsbedingung erforderlich sei, dass der Vermieter die betreffende Klausel inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und sich deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung der Klausel bereit erklärt. Allein der Umstand, dass die Vermieterin hier den Mietern die Wahl gelassen habe zwischen der Übernahme der Schönheitsreparaturen mit einer um 80 Euro niedrigeren Miete sowie einer höheren Mietzahlung bei Nichtausführung von Schönheitsreparaturen, spreche hinsichtlich der von den Mietern gewählten Variante noch nicht ohne weiteres für ein Aushandeln und damit für eine Individualabrede. Vielmehr müsse der Vertragspartner des Klauselverwenders Gelegenheit erhalten, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung einzubringen.

BGH

**Beschluss vom 30. Januar 2024
AZ: VIII ZB 43/23**

Wirksamkeit einer Vereinbarung zu Schönheitsreparaturen

a) (...)

b) Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unter dem Gesichtspunkt, dass ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, trägt er für diesen Umstand die Darlegungs- und Beweislast (...).

c) Die Unwirksamkeit einer formularmäßigen Quotenabgeltungsklausel führt nicht zur Unwirksamkeit einer formularmäßigen Vornahmeklausel (...).



Mieter/innen tragen die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass ihnen die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wurde, wenn sie sich gegen die Verpflichtung zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen wehren wollen.

Im vorliegenden Fall musste der BGH zwar über eine Beschwerde zur Kostentragung entscheiden, sich dazu aber auch in diesem Fall umfassend mit der Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln auseinandersetzen.

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 2008 war vereinbart, dass die Mieterin die laufenden Schönheitsreparaturen zu tragen hat. Die Schönheitsreparaturklausel entsprach den Vorgaben der BGH-Rechtsprechung. Zwar ist auch eine solche (im Übrigen korrekte) Klausel nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs seit März 2015 unwirksam, wenn dem Mieter eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung vermietet wurde und er keinen angemessenen Ausgleich hierfür erhalten hat. Der Bundesgerichtshof stellte in seinem Beschluss jedoch erneut klar, dass der Mieter, der sich hierauf beruft, die Darlegungs- und Beweislast für die bei Mietbeginn unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung trägt. An einer solchen Darlegung durch die Mieterin fehlte es jedoch in diesem Fall, weshalb von der Wirksamkeit der Klausel ausgegangen werden müsse. Weiter enthielt der Vertrag auch eine Quotenabgeltungsklausel. Auch hier bestätigte der Bundesgerichtshof gegen die Auffassung der Mieterin seine bisherige Rechtsprechung, wonach eine (formularvertraglich vereinbarte) Quotenabgeltungsklausel zwar unwirksam ist, die im Übrigen wirksame Vereinbarung zur Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen davon jedoch nicht tangiert wird.

Die Mieterin hatte sich auf die Unwirksamkeit der Schönheitsreparatur-Klausel berufen und von ihrem Vermieter zur Durchführung der fälligen Schönheitsreparaturen einen Vorschuss verlangt, hatte aber mit ihrem Begehren keinen Erfolg.

BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Zusätzlich zur Beratung in unseren Beratungsstellen können Sie Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnungen **nach vorheriger Terminvereinbarung** in einer speziellen Betriebskostenberatung prüfen lassen. Den Termin vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle.

Bitte nehmen Sie zu jeder Beratung die für die Prüfung benötigten Unterlagen mit:

- aktuelle und Betriebs-/Heizkostenabrechnungen der beiden Vorjahre
- Mietvertrag nebst Anlagen/Ergänzungen/Nachträgen
- Vollmacht des/der Erklärenden (sofern nicht Vermieter)
- ausgefüllte Arbeitshilfe zur Prüfung der Betriebs-/Heizkostenabrechnung
- Ergebnis der Überprüfung mit dem Betriebskostenrechner

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner (www.bmgev.de/betriebskostenrechner) sowie zahlreiche Informationen zur Betriebskostenabrechnung.

SOZIALBERATUNG

Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen erteilen Auskunft zu sozialrechtlichen Fragen (kein Mietrecht) und unterstützen Sie beim Ausfüllen von Anträgen auf Bürgergeld, Beratungs- und Prozesskostenhilfe. Die Sozialberatung können auch Nichtmitglieder in Anspruch nehmen.

Sozialberatung findet wöchentlich **jeden Dienstag in der Zeit von 19 bis 20 Uhr** in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Möckernstraße 92 statt.

Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

Telefonische Sozialberatung bieten wir **dienstags von 10 bis 13 Uhr** unter der Telefonnummer 030 – 21 00 25 71 an.

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung/Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mieter/innen eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft Mieter/innen, Hausversammlungen durchzuführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlung mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter
030 – 21 00 25 84 und 030 – 216 80 01

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Diese Beratungsleistung können Sie auch gut für eine erste Orientierung zur Vorbereitung einer Beratung vor Ort nutzen.

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

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

Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:

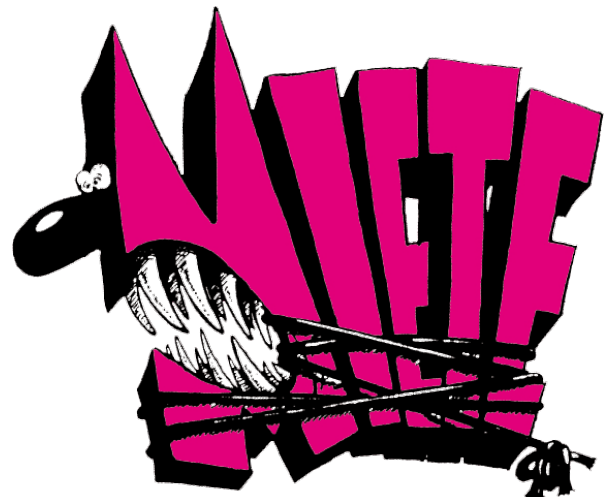
Montag	von 14 bis 17 Uhr
Dienstag	von 14 bis 17 Uhr
Mittwoch	von 10 bis 13 Uhr
Donnerstag	von 14 bis 17 Uhr
Freitag	von 13 bis 16 Uhr

unter den Telefonnummern:

030 – 21 00 25 71
030 – 21 00 25 72

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem eine Beratung vor Ort erforderlich scheint.

Wird Ihnen eine Beratung vor Ort empfohlen, können Sie ohne Termin in unsere Beratungsstellen gehen. Bitte nehmen Sie die zur Beratung erforderlichen Unterlagen mit.



Unsere Beratungsstellen

In unseren Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft ohne vorherige Terminvereinbarung von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind. Unabhängig von dem Bezirk, in dem Sie wohnen, können Sie jede Beratungsstelle nutzen.

Bringen Sie als Nachweis Ihrer Mitgliedschaft Ihr aktuelles MieterEcho oder den Beleg Ihrer aktuellen Beitragszahlung mit.

Bitte beachten Sie, dass zurzeit nicht alle Beratungsstellen geöffnet sind.

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30, abw gGmbH/
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301
🚶 Westend 🚶 309, 145

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz, &
🚶 Mierendorffplatz
🚶 und 🚶 Jungfernheide 🚶 M27, X9

Friedrichshain

Montag 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, &
🚶 Samariterstraße 🚶 21

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, &
🚶 Samariterstraße 🚶 21

Hellersdorf

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
Mittendrin leben e.V., &
🚶 Louis-Lewin-Straße 🚶 195

Hohenschönhausen

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative
Ausländische MitbürgerInnen e.V., &
🚶 M5, M16 🚶 256

Kreuzberg

Montag 18 bis 19 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
🚶 Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, &
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße 🚶 Yorckstraße 🚶 M19
tercüman bulunmaktadı

Donnerstag 18 bis 12 Uhr
Möckerstraße 92, Ecke Yorckstraße, &
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße 🚶 Yorckstraße 🚶 M19

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, &
🚶 Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
🚶 Kottbusser Tor 🚶 M29,140

Lichtenberg

Dienstag 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, &
🚶 und 🚶 Frankfurter Allee

Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
🚶 Marzahn 🚶 M6, M8, 18
🚶 X54, 154, 192, 19

Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
🚶 Oranienburger Straße, Hackescher Markt
🚶 Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
🚶 M1, M6 🚶 240

Neukölln

Montag 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, M43, 166

Montag 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
🚶 Blaschkoallee, Parchimer Allee
🚶 M46, 171

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
🚶 Hermannplatz
🚶 M29, M41, 171, 194

Mittwoch 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, M43, 166

Freitag 10 bis 19 Uhr
Sonnenallee 101
🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, M43, 166

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, &
🚶 und 🚶 Pankow 🚶 Wollankstraße
🚶 M1 🚶 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

Montag 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, & (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
🚶 Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M8, M12 🚶 240

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
🚶 Eberswalder Straße
🚶 M1, M10, M12 🚶 240

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
🚶 M2, M10

Freitag 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, & (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
🚶 Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M8, M12 🚶 240

Reinickendorf

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, &
🚶 Tegel 🚶 Alt-Tegel

Schöneberg

Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., &
🚶 Nollendorffplatz 🚶 M19, M29, 100, 106, 187

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Cranachstraße 7, Sozialstation, &
🚶 Friedenau 🚶 187, 246

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., &
🚶 Nollendorffplatz 🚶 M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
🚶 und 🚶 Spandau

Steglitz

Mittwoch 16.30 bis 17.30 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
🚶 Schloßstraße 🚶 282

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
🚶 Kaiserin-Augusta-Straße
🚶 170, 184, 246

Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten &
🚶 Turmstraße 🚶 Beusselstraße
🚶 245, 101, 106, M27

Wedding

Donnerstag 14.00 bis 15.30 Uhr
Malplaquetstraße 32, Tageszentrum m32
🚶 Seestraße, Lepoldplatz
🚶 106, 247 🚶 M13, 50

Weißensee

Dienstag 18 bis 19 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, &
🚶 M4, M13, M12 🚶 255

Wilmerdorf

Montag 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, &
🚶 Blissestraße 🚶 101, M43, 249

Zehlendorf

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
jeden 1., 3. (und 5.) Mittwoch im Monat
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
🚶 Zehlendorf
🚶 M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

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

Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 – 2168001 anrufen oder sich unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen informieren.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.