

IMMOBILIEN

Das Luxus-Problem

Um die Mieten stabil zu halten, untersagen die Behörden in den In-Vierteln großer Städte den Einbau von Doppelwaschbecken, Zweit-WCs oder Balkonen. Das Verbot trifft auf Widerstand.

rer verkündet, letzte Woche hatten wir einen zweiten Fall, in dem es um Schaumstoff in Autositzen ging. Wir ermitteln gegen mehr als 70 weitere Unternehmen, betroffen sind über hundert verschiedene Autoteile. Wenn Sie die alle rot markieren würden, hätten Sie ein rotes Auto.

SPIEGEL: Wie viel mehr kosten Autos durch die Preisabsprachen?

Almunia: Das kann ich bis zum Ende unserer Untersuchungen nicht beantworten. Aber die Autoindustrie, die ein so wichtiger Wirtschaftszweig in Deutschland ist, musste wohl höhere Preise für fast jedes Autoteil zahlen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass diese höheren Kosten an den Verbraucher weitergereicht wurden. Da geht es auch um die Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Industrie.

SPIEGEL: Müssen die Hersteller von Kugellagern und Autositzen schon bald mit einer Kartellstrafe rechnen?

Almunia: Die Frage müsste eigentlich andersherum gestellt werden. Welche Teile eines Autos sind nicht von den Kartelluntersuchungen betroffen? Aber ich kann Sie beruhigen: Einige Verfahren werden schon in den nächsten Monaten abgeschlossen sein.

SPIEGEL: Schon vor drei Jahren zum Beispiel haben Sie ein Verfahren gegen Google eingeleitet, weil es seine dominante Stellung ausgenutzt habe. Hoffen Sie noch auf Zugeständnisse der Firma?

Almunia: Es liegt in beider Interesse, sich zu einigen. Ich habe im Dezember gesagt, dass die zweite Runde von Vorschlägen durch Google nicht ausreichend war.

SPIEGEL: Google hatte angeboten, die eigenen Produkte besser zu kennzeichnen. Was passiert, wenn der Konzern nicht zu größeren Zugeständnissen bereit ist?

Almunia: Wenn sie das Problem, das wir erkannt haben, nicht ausreichend angehen, dann muss es ein formelles Wettbewerbsverfahren geben. Das hat zwei Nachteile: Es dauert im Durchschnitt etwa zwei weitere Jahre bis zu einer Entscheidung dieser Art. Und wir können so keine adäquaten Richtlinien für die Zukunft aufstellen.

SPIEGEL: Google soll Ihnen nun ein drittes Angebot geschickt haben?

Almunia: Wir sind nun im entscheidenden Moment und in ständigem Kontakt zu Google. Es gilt: jetzt oder nie mehr.

SPIEGEL: Der SPIEGEL berichtete, dass 2009 Ihr Telefon vom britischen Geheimdienst angezapft wurde. Sind Sie sicher, dass Sie nicht mehr abgehört werden?

Almunia: Nein, leider nicht. Wir haben gelernt, dass jeder ausspioniert werden kann. Die Bundeskanzlerin, ein Kommissar in Brüssel, jeder Mensch in der Welt. Das ist nicht akzeptabel und verstößt gegen all unsere demokratischen Prinzipien. Die Politiker in der demokratischen Welt müssen einen Weg finden, diesen unhaltbaren Zuständen ein Ende zu bereiten.

INTERVIEW: CHRISTOPH PAULY, GERALD TRAUFFETTER

Wenn Wohnungsbesitzer in Berlin ihre vier Wände ein wenig verändern wollen – etwa ein Gäste-WC einbauen oder den Balkon vergrößern –, dann scheitert das Vorhaben selten an der Statik oder den Kosten. Es sind die Behörden, die ihnen mitunter einen Strich durch die Rechnung machen. Tilo Krause kann ein Lied davon singen.

Krause ist Rechtsanwalt mit Spezialgebiet Immobilienrecht, seine Kanzlei befindet sich am Prenzlauer Berg. Fast täglich hat er mit der Genehmigung von Bauanträgen zu tun – und mit deren Ablehnung.

Kürzlich habe er einem Mandanten erklären müssen, warum ihm der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg keine Balkone an seinem Mehrfamilienhaus gestatten wollte. Mit den geplanten 6,5 Quadratmetern werde der Wohnwert unangemessen erhöht, mehr als vier Quadratmeter seien nicht erlaubt. „Der Mann verstand die Welt nicht mehr“, erzählt Krause.

Ein anderer Mandant wollte zwei Wohnungen von 60 und 70 Quadratmetern zusammensetzen, damit seine Familie mit den zwei Kindern mehr Platz hat. Auch hier wies der Anwalt ihn darauf hin, dass das Amt die Grundrissänderung höchstwahrscheinlich nicht genehmigen werde.

Die Behörden berufen sich auf den sogenannten Milieuschutz, ein machtvolles Instrument der Wohnungspolitik, von dem deutsche Großstädte zunehmend Gebrauch machen. Angesichts spürbar steigender Mieten wollen Metropolen wie Berlin, Hamburg, München, Stuttgart oder Frankfurt am Main damit verhindern, dass zahlungskräftige Zuzügler die alteingesessene Bevölkerung aus den beliebten Altbauquartieren verdrängen. Die Ämter versuchen, die Aufwertung in den In-Vierteln zu bremsen – und greifen zuweilen tief in die Rechte der Eigentümer ein.

Die Stadtentwickler in Friedrichshain-Kreuzberg haben haarklein aufgelistet, was sie als luxuriös erachten und deshalb ablehnen: Dazu gehört der Einbau einer Gästetoilette oder die Vermietung der Wohnung als Ferienapartment. Ebenfalls auf dem Index stehen der zweite Balkon und das Doppelwaschbecken. Sogar die Einbauküche ist tabu. All dies geht nach Ansicht der Behörde über eine zeitgemä-

ße Ausstattung hinaus, ist also unnötiger Komfort und geeignet, die Mietpreise hochzutreiben.

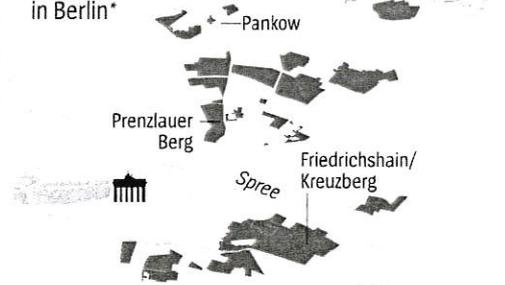
Das benachbarte Pankow hat seine Luxusliste mittlerweile zwar „entschlackt“, wie der dortige Stadtentwicklungschef Jens-Holger Kirchner bemerkt; tatsächlich wurde vor zwei Jahren noch das wandhängende WC als Luxus eingestuft. Nach wie vor aber verweigert die Behörde unter anderem den Einbau einer Fußbodenheizung, eines Innenkamins oder jeglicher Wärmedämmung, die das gesetzliche Mindestmaß übertrifft.

Nichts darf sich verändern, alles muss beim Alten bleiben, lautet die Devise. Dabei spielt es nicht einmal eine Rolle, ob der Eigentümer die Immobilie vermietet hat oder selbst darin wohnt: Auch dann darf er nicht frei darüber entscheiden, wie er seine eigene Wohnung ausstatten mag. Die Logik dahinter: Schon morgen könnte er sie ja vermieten.

Hergeleitet werden solche Eingriffe in das Eigentumsrecht aus dem Baugesetzbuch, Paragraph 172. Danach dürfen Gemeinden „zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ die Modernisierung von Altbauten

Milieuschutzgebiete

in Berlin*



* einschließlich Erhaltungsgebiete

DER SPIEGEL

Mietsteigerungen gegenüber 2007, in Prozent*

München	33,7
Hamburg	27,9
Frankfurt a. M.	22,2
Berlin	20,5
Köln	15,6

* Nettokaltmiete in Euro/m², gegenüber Monats-Mieterstand ab 1993, mittlerem Wohnung, Quadratmeter, Berlin



Altbauviertel in Berlin

PAUL LANGROCK / ZEITUNG F&U

steuern. Die Städte handhaben dies allerdings ganz unterschiedlich.

In München gibt es bereits seit 1987 eine entsprechende Satzung, rund 193 000 Bürger leben in Milieuschutzzonen. Die Behörden dort wenden eine spezielle Taktik an: Die Häuser modernisiert oder Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollen, drohen die Ämter zu weilen mit einem Vorkaufsrecht. So versuchen sie, den Eigentümern die Zusage moderater Mieten abzurufen.

Hamburg favorisiert eine andere Variante. Dort lehnen die Behörden in der Regel die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ab – allerdings mit einer wichtigen Ausnahme: Wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren die Immobilie ausschließlich dem Mieter zum Kauf anzubieten, wird das Vorhaben erlaubt. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist seitdem erheblich gesunken.

In Hamburg und München haben sich die Eigentümer mit dieser Genehmigungspraxis arrangiert. In Berlin dagegen birgt der Milieuschutz erheblichen Konfliktstoff. Immer wieder landen strittige Fälle vor dem Verwaltungsgericht.

Die Richter haben darüber zu befinden, was als mietrechtlicher Standard zu gelten hat und wo der unerwünschte Komfort beginnt. Vor einigen Jahren noch galten Strukturheizkörper für Handtücher als Luxus, ebenso Badfliesen, die bis an die Decke reichen. Heute bewerten die Richter solches Mobiliar als zeitgemäß.

Der Berliner Anwalt Axel Dyroff hat einige solcher Verfahren durchgefochten. Die Ämter prüften heute „wesentlich strenger als früher“, ist sein Eindruck.

Derzeit sei die Genehmigung von Zweitbalkonen besonders umstritten: Da Wohnungen oft nur einen kleinen Austritt zur Straße hätten, beantragten die Eigentümer einen zusätzlichen Balkon zum Hof.

Am häufigsten beschäftigt Dyroff aber der Wunsch von Eigentümern nach einer Grundrissänderung, um größere, familien-gerechte Wohnungen zu schaffen. „Das wird momentan gar nicht mehr genehmigt“, ist seine Erfahrung.

Der Pankower Stadtentwicklungschef Kirchner fährt hier einen knallharten Kurs. In seinem Bezirk seien in zwei Jahrzehnten rund 4800 Kleinwohnungen verschwunden, sagt er, und gleichzeitig zahllose Familien mit Kindern zugezogen. Nun seien genug da, findet Kirchner. „Wir haben keinen Platz mehr.“ Man müsse verhindern, dass eine Monokultur entstehe.

Der Grünen-Politiker räumt unumwunden ein, dass ihn nicht nur die Sorge vor dem Verdrängungsdruck dazu gebracht habe, die Zusammenlegung von Wohnungen zu stoppen. Er fürchtet auch die Folgekosten, die mehr Kindergärten, Schulen und Spielplätze nach sich ziehen: eine „immense Herausforderung an die kommunale Infrastruktur“, so Kirchner.

Noch gleicht die Karte der Milieuschutzgebiete in Pankow einem Flickenteppich. Im Frühjahr aber will der Bezirk die Zone erheblich ausweiten, dann wird auch der gesamte Prenzlauer Berg dazugehören; dort allein sind rund 45 000 Wohnungen betroffen. Kirchner hat es eilig, denn fast 25 Jahre nach dem Mauerfall sieht er eine zweite Sanierungswelle auf seinen Kiez zurollen.

Angesichts der behördlichen Offensive sind Eigentümer und Investoren in Sorge – wie werden sie reagieren? Gut vorstellbar, dass manche nun klammheimlich das Doppelwaschbecken einbauen lassen oder die Wohnung an Touristen vermieten in der Hoffnung, dass die Behörden mit der Kontrolle überfordert sind. Verstöße kann das Amt mit einem Bußgeld von bis zu 25 000 Euro ahnden.

Viele aber werden Scherereien aus dem Weg gehen und auf Modernisierung verzichten. Das Ganze wirke kontraproduktiv, kritisiert Jacopo Mingazzini, Vorstand des Immobilienunternehmens Estavis, die Politik habe „ein bürokratisches Monster“ geschaffen: „Investoren machen einen Bogen um Milieuschutzgebiete.“

Am Ende bleibt die Frage, ob das Instrument überhaupt dazu taugt, seine Absicht zu erreichen, nämlich Mieterhöhungen und soziale Verdrängung zu verhindern. Der Deutsche Mieterbund hält den Milieuschutz zwar für sinnvoll, etwa wenn er die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bremse. Man dürfe aber nicht erwarten, dass dadurch der Umzug in attraktive Gegenden zum Erliegen komme.

Der Regensburger Immobilienökonom Tobias Just ist noch skeptischer. Wenn Mieten steigen, sei dafür in erster Linie die Knappheit an Wohnraum verantwortlich, argumentiert der Professor. Deshalb sollte die Politik besser den Wohnungsbau ankurbeln oder durch Hilfen wie Wohngeld die Miete für Bedürftige bezahlbar machen, statt Eigentümern vorzuschreiben, bis zu welcher Raumhöhe Badfliesen geklebt werden dürfen. „Milieuschutz bedeutet immer Konservieren“, kritisiert Just.

Und er läuft ohnehin ins Leere bei Mietern, die noch in Wohnungen leben mit Einfachverglasung oder Stromleitungen, die über Putz verlegt sind, also weit entfernt vom Durchschnittsniveau. Wenn in solchen Häusern einmal grundsaniert wird, ist die Wohnung für sie schnell unbezahlbar. Das genau sei das Kernproblem am Milieuschutz, sagt Carsten Brückner vom Eigentümerverband Haus & Grund: Was Standard ist, unterliege einem ständigen Wandel.

Brückner erzählt dazu die Geschichte seines eigenen Mehrfamilienhauses in Berlin-Neukölln, es ist seit Generationen in Familienbesitz. Die Großeltern hätten, als es noch nicht üblich war, die Wohnungen mit Toilette und Bad ausgestattet und die Gemeinschaftsklos im Treppenhaus geschlossen. Seine Eltern wiederum rissen später die Kohleöfen ab und bauten Gasetagenheizungen ein, ebenfalls bevor es gang und gäbe war.

Brückners Schlussfolgerung: Hätten die Politiker bereits zu Zeiten seiner Großeltern einen Milieuschutz verordnet, „dann würden wir heute noch das Gemeinschafts-WC im Treppenhaus nutzen“.

ALEXANDER JUNG