

INHALT

Spitz auf Knopf – Kolumne von Georg Gafron: Auch Berlin wählt
..... Seite 3

Online-Seminare

Modernisierung von Wohn- und Geschäftsraum
..... Seite 3

WEG-Reform: Das sind die ersten Erfahrungen
..... Seite 4



IMPRESSUM

RDM KOMPAKT
Informationsbeilage des
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 / 213 20 89
Telefax 030 / 216 36 29
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

Interview von Georg Gafron mit Franziska Giffey (SPD)

1. Frau Giffey, Hand aufs Herz - wie ist Ihre Stimmungslage, so wenige Tage vor der Entscheidung?

Ich bin sehr zuversichtlich – aber noch ist die Wahl nicht entschieden. Wir treten an, um stärkste Kraft zu werden. Deshalb kämpfen wir mit unseren Inhalten weiter um jede Stimme für eine starke SPD am 26. September.

2. Vom Ehrenvorsitzenden ihrer Partei, Willy Brandt, stammt der Ausspruch: „Erst wenn die letzte Stimme ausgezählt ist, steht das Wahlergebnis - keinen Moment früher.“ Trotz dieser Weisheit die Frage: Wie sähe denn Ihre Wunschkonstellation aus, und mit wem würden Sie gern koalieren?

Ich kann verstehen, wenn viele sich schon jetzt für Koalitionen interessieren. Uns als SPD ist es wichtig, klar zu sagen, wofür wir stehen. Mit unseren 5 B's für Berlin – Bauen, Bildung, Beste Wirtschaft, Bürgernahe Verwaltung und Berlin in Sicherheit – haben wir uns eindeutig positioniert. Wir wollen so viel wie möglich von unseren Inhalten umsetzen. Dafür treten wir an.

3. Sie zwingen mich zur Zuspitzung. Nach diesem Wahlkampf sind Ihre Positionen doch nur mit CDU und FDP durchzusetzen, oder?

Ich werde heute keine Aussage zu irgendeiner Koalition machen. Wir werden mit den Partnern zusammenarbeiten, mit denen wir unsere Ziele am besten verwirklichen können.

4. Dann lassen Sie uns ins Detail gehen. Enteignung von Wohnungen: Giffey sagt nein, Grünsagt vielleicht, Linkspartei ein klares Ja. Wie soll so ein Bündnis funktionieren?



Foto: Jonas Holthaus

Es gibt eine große Einigkeit darüber, dass wir mehr Wohnraum in dieser Stadt brauchen. Wir wollen 200.000 neue Wohnungen bis 2030 bauen, 20.000 im Jahr. Um das zu schaffen, brauchen wir ein Miteinander statt eines Gegeneinanders. Wir erreichen dieses Ziel nur gemeinsam mit allen Partnern: den städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften und den Genossenschaften, aber auch den privaten Wohnungsunternehmen. Ich halte das Hamburger Modell für sinnvoll – eine Senatskommission und ein Runder Tisch Wohnungsbau, an dem alle Akteure Vorhaben besprechen, Hemmnisse beseitigen und Lösungen finden. Deshalb sage ich, dass wir ein starkes „Bündnis Wohnungsneubau Berlin“ brauchen, das auf Zusammenarbeit und nicht auf Enteignung setzt. Denn am 26. September steht auch der Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“ zur Wahl. Ich werbe für ein klares Nein, denn Enteignungen schaffen keinen Wohnraum. Sie kosten das Land Berlin mehr als 30 Mrd. Euro. Das ist so viel wie ein kompletter Berliner Landeshaushalt für ein ganzes Jahr.



Dieses Geld brauchen wir dringend für Investitionen: für öffentliche Infrastruktur, Schulen und Kitas – und eben den dringend notwendigen Neubau von Wohnungen.

5. „Autofreie Stadt“ innerhalb des S-Bahn-Ringes. Giffey nein, Grüne ja, Linkspartei Ja. Das gleiche Dilemma.

Auch die SPD will den Autoverkehr reduzieren und auf emissionsfreie Antriebe setzen – aber nicht durch Reglementierungen, die massiv in das persönliche Entscheidungsrecht jedes einzelnen eingreifen.

Die Initiative will den Menschen nur noch zwölf Fahrten im Jahr in die Innenstadt genehmigen und dafür eine riesige Bürokratie aufbauen.

Ich finde das falsch – es wird einer Millionenmetropole nicht gerecht. Ich finde, wir müssen die Leute nicht ständig zu einem anderen Verhalten erziehen, sondern wir müssen ihnen Angebote machen, damit sie freiwillig auf den Öffentlichen Nahverkehr umsteigen, weil es für sie attraktiver ist, weil sie besser, schneller, einfacher und kostengünstiger von A nach B kommen. Ich bin sehr dafür, dass wir attraktive Fußgängerbereiche haben, den Radverkehr ausbauen und Radwege sicherer machen. Aber wir können doch nicht jedem Handwerker empfehlen, sein Werkzeug mit dem Lastenrad zu transportieren.

Berlins Einzelhandel und viele andere Wirtschaftszweige benötigen den Lieferverkehr. Wir werden immer Menschen haben, die mehr zu transportieren haben als nur sich selbst, die mobilitätseingeschränkt und deshalb auf das Auto angewiesen sind. Die Berliner SPD setzt sich dafür ein, dass die Menschen in unserer Stadt so mobil sein können, wie sie es wollen und brauchen. Angebote statt Verbote – das muss unsere Devise sein.

6. Aber den Ausbau der A100 und die Ergänzung des U-Bahn-Netzes ins Umland können Sie doch nur mit der Unterstützung von Union und Liberalen umsetzen?

Bei der A100 müssen wir zwischen dem 16. und dem 17. Bauabschnitt unterscheiden. Die SPD Berlin hält an der derzeit im Bau befindlichen Verlängerung der Autobahn A100 bis zum Treptower Park fest. Das ist der 16. Bauabschnitt, dessen Eröffnung mit einem schlüssigen Verkehrskonzept erfolgen muss. Um der Lärmbelastung entgegenzuwirken, wollen wir die Deckelung der A100 im Bereich Alt-Treptow und Treptower Park. Eine Weiterführung der A100 mit einem 17. Bauabschnitt wollen wir im Rahmen einer ergebnisoffenen gesamtstädtischen Bürgerbeteiligung diskutieren und entscheiden. Was die U-Bahn angeht: Der Ausbau der U-Bahn ist ein prioritäres Vorhaben der SPD. Mit unserem U-Bahn Plan u2030 werben wir für Linienverlängerungen bei der U-Bahn für die U2, die U3, die U8 und die U7. Besonders die Verlängerung der U7 von Rudow bis zum BER ist mir wichtig, denn ein Hauptstadtflughafen braucht auch eine Hauptstadtanbindung.

7. Nur halber Themenwechsel oder eine Frage, auf die Sie sicher schon gewartet haben. Wie weit darf der Klimaschutz zu Lasten notwendiger Investitionen gerade auch im Wohnungsbau gehen?

Der Klimaschutz muss konsequent in allen Bereichen mitgedacht werden. Das macht auch vor dem Wohnungsbau nicht halt. Hier müssen pragmatische Lösungen gefunden werden, die den Wohnungsbau nicht behindern und trotzdem den Klimaschutz beachten. Wir wollen, dass neue Stadtquartiere künftig ihren Beitrag zum Ziel der Klimaneutralität leisten. Dazu werden wir ökologisch wirksame und sozial verträgliche Standards formulieren, die praxistauglich und verpflichtend sind und zu Berlin passen: ein erhöhter Effizienzhausstandard für Gebäude, mehr Solarenergie und mehr Gebäudebegrünung auf Dächern und Fassaden, Einsatz von klimaverträglichen Baumaterialien, wie Holz, ein dezentrales Regenwassermanagement, Gemeinschaftsgärten und klimafreundliche Mobilität. Dafür

brauchen wir natürlich auch die privaten Wohnungsunternehmen.

8. Sie werden zugeben, dass gerade der jüngste Beschluss des noch amtierenden Senats, die Umwandlung in Eigentumswohnungen gänzlich zu verbieten, wenig Lust macht, in Berlin zu investieren.

Ich finde, wir müssen stark differenzieren, um welche Form von Umwandlung es geht. Wenn jemand ein ganzes Mietshaus kauft, aus dem Haus Eigentumswohnungen macht, um diese dann mit dem größtmöglichen Gewinn zu verkaufen und die Mieterinnen und Mieter verdrängt, geht es nur um Spekulation mit Wohnraum. Das macht den Menschen Angst und dagegen müssen wir vorgehen und die Mieterinnen und Mieter schützen. Diejenigen, die eine Wohnung für sich selbst kaufen oder zu fairen Konditionen vermieten, sind davon ausgenommen.

9. Neben dem Wohnungsmangel machen sich die Berliner über die innere Sicherheit die größten Sorgen. Stichworte sind hier Gewaltkriminalität, aber vor allem die zunehmende organisierte Kriminalität von Personen ausländischer Abstammung.

Wir müssen gegen jede Form von Kriminalität entschlossen vorgehen. Es stimmt, dass wir organisierte Clan-Kriminalität in der Stadt haben, gegen die vorgegangen werden muss. Wir stärken der Polizei und den Ordnungsbehörden den Rücken. Insbesondere mit gemeinsamen Verbundeinsätzen der Behörden und der Beschlagnehmung von Immobilien, die mit kriminellem Geld erwirtschaftet wurden. Innensenator Andreas Geisel hat hier bereits einiges auf den Weg gebracht, das wir fortsetzen werden. Dazu gehört zum Beispiel der Ausbau des Polizeipersonals, der bereits mit 2.000 zusätzlichen Stellen erfolgt ist.

10. Wird es bei einer Regierenden Bürgermeisterin Giffey wieder mehr Polizei auf den Straßen geben?

„Berlin in Sicherheit“ ist eines unserer



5 B's für Berlin. Und dazu gehört auch, die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl für die Menschen in unserer Stadt weiter zu verbessern. Deshalb wird es mit mir mehr Kontaktbereichsbeamte geben und auch die Fahrradstreifen sollen weiter ausgebaut werden. Auch die Mobilien Wachen der Polizei wollen wir weiter stärken. Zu „Berlin in Sicherheit“ gehört aber auch die soziale Sicherheit, zum Beispiel indem wir diejenigen unterstützen, die sich um soziale Belange in der Stadt kümmern. Auch das Thema Schutz vor Obdachlosigkeit gehört dazu.

11. Ein Thema für ein eigenes Interview wäre die Berliner Verwaltung -katastrophale Zustände in den Bürgerämtern, die Entscheidung eines Bauantrages dauert in der Regel 10 Jahre und der Bürger kommt sich immer mehr als Untertan der Bürokratie vor, als deren Kunde.

Was die Dienstleistungen der Berliner Verwaltung angeht, müssen wir besser werden. Da brauchen wir mehr Entbürokratisierung und Digitalisierung. Um das zu schaffen, brauchen die Bezirks- und Landesverwaltungen mehr qualifiziertes Personal und klare Zuständigkeiten. Nur so können wir Verfahren auch beschleunigen. Als ehemalige Bezirksbürgermeisterin kenne ich die Herausforderungen und Anforderungen in unseren Verwaltungen gut. Deshalb war es mir wichtig, die funktionierende Verwaltung als Dienstleister für die Berlinerinnen und Berliner zu den Kernthemen unseres Wahlkampfes zu machen. Und zum Thema Bauantrag – auch hier gilt: Beschleunigung durch vereinfachte, digitalisierte Verfahren, mehr Personal in den Bauämtern und klare Zuständigkeiten. Auf Senatsebene heißt das: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Senatsverwaltung für Verkehr müssen wieder zu einer zusammengelegt werden, damit Wohnungsbau und Infrastruktur Hand in Hand geplant und umgesetzt werden. Wir arbeiten dafür, dass das in sozialdemokratischer Verantwortung geschieht.



Spitz auf Knopf

Kolumne von Georg Gafron



Foto: bluejayphoto/istock
Foto Gafron: Wikipedia

Auch Berlin wählt

In wenigen Tagen werden die Berliner außer für den Deutschen Bundestag auch die Mandatsträger für das Berliner Abgeordnetenhaus bestimmen. Ihre größte Hoffnung ist eine Verbesserung der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Auf eine Miet-Annonce melden sich durchschnittlich 780 Bewerber. Frustration und Unmut sind die Folge, und schnell werden immer wieder die Vermieter zum Schwarzen Peter erklärt. Natürlich gibt es wie überall solche und solche. Nur Umfragen zeigen immer wieder, dass über 80 % der Deutschen ihr Verhältnis zu den Eigentümern als konstruktiv bezeichnen. Die Wohnungsmisere hat in Wahrheit viele Väter. Zigtausende von Wohnungen, die einst im sozialen Wohnungsbau geschaffen wurden, sind heute mit zu niedrigen Mieten fehlbelegt und für die Zahl der Bewohner viel zu groß. Dies ist nicht nur sozial ungerecht, sondern vielmehr Folge einer falschen Wohnungspolitik. Anreize zum Umzug in kleinere Einheiten müssen her, und schon stünde mehr Wohnraum für junge Familien zur Verfügung.

Im Gegensatz zu manchen linken Träumereien braucht Berlin weniger Staat und mehr Marktwirtschaft statt immer mehr Staat. Nichts wirkt gegen Mangel besser als die Gesetze des Wettbewerbs. Mit Sprüchen über die Volksbeglückung ist noch nirgends Wohlstand geworden. Das gilt auch für immer mehr Lasten, für Investoren und Eigentumsbeschränkungen. Ein weiterer Klotz am Bein ist die Bürokratie. Wartezeiten von bis zu zehn Jahren für eine Baugenehmigung sind ein Stück aus dem Tollhaus. Man könnte es auch verordneten Stillstand nennen. Ähnlich verhält es sich mit 61 verfallenden Häusern in Privatbesitz. Viele davon stehen seit Jahren leer und sind längst Schrottimobilien. Häufig sind die Besitzer aus Altersgründen nicht mehr handlungsfähig. Nach dem Gesetz besteht für den Staat die Möglichkeit, nach Ablauf von zwei Jahren als Vormund zur Sanierung einzutreten. Fragt man nach, stecken alle Objekte in den Mühlen der Verwaltung fest. Wie schlimm ging es erst zu, wenn die Enteignungs-Ideologen ihr Ziel erreichten!

Die Online-Seminare finden über die Videoplattform „Zoom“ statt.

Modernisierung von Wohn- und Geschäftsraum

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Gebäudebestandes in Deutschland sind Anliegen der Politik und der Gesellschaft. Bauliche Maßnahmen als Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen verfolgen dieses Ziel.



Eine Modernisierung stellt einen erheblichen Eingriff in das Mietverhältnis dar, denn es erfährt durch die Modernisierung mehrfach Änderungen. Durch die Maßnahme wird der vereinbarte Zustand der Mietsache geändert; der Inhalt der Hauptleistungspflicht des Vermieters wird ein anderer. Die Hauptleistungspflicht des Mieters ändert sich



Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

mit Ausspruch der Modernisierungsmieterhöhung durch den Vermieter. An die Ankündigung und Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme werden weiterhin hohe Anforderungen gestellt. Gleiches gilt für die Modernisierungsmieterhöhung. Bauliche Maßnahmen, insbesondere die energetische Modernisierung, stoßen inzwischen an die Grenzen wirtschaftlicher Durchführbarkeit bei den Mietvertragsparteien. Die ordnungsgemäße Ankündigung, rücksichtsvolle Durchführung und rechtmäßige Erhöhung der Miete nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme erfordern besonderes Augenmerk, um keine Nachteile zu erleiden. Das Seminar behandelt alle Schritte von der Ermittlung eines Modernisierungsbedarfs, Ankündigung, Durchführung, Abschluss und Erhöhung der Miete unter Berücksichtigung notwendiger Instandsetzungsanteile; es ermöglicht einen sicheren Umgang mit der Thematik. Zum Seminar gehört ein ausführliches Themenskript.

Inhalte:

- Abgrenzung Erhaltungsmaßnahmen zu Modernisierungsmaßnahmen
- Bedarfsermittlung Erhaltung und Modernisierung
- Die einzelnen Modernisierungsalternativen
- Ankündigung und Durchführung von Besichtigungen
- Ankündigung und Durchführung von baulichen Maßnahmen
- Terminvorschlags-, -mitwirkungs- und -wahrnehmungspflichten
- Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte des Mieters
- Überschneidung Instandsetzung mit Modernisierung
- Modernisierungsmieterhöhung; Einschränkung der Höhe durch neue Rechtsprechung des BGH
- Modernisierung und Untermiete

- Prozessuale Durchsetzbarkeit der Modernisierungsduldung und Modernisierungsmieterhöhung usw.

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter

Referent:

Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Berlin; Mitglied im Vorstand des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland

Termin:

Mittwoch, 29. September 2021
11.00 bis 13.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	100,00 €
Externe	170,00 €

WEG-Reform: Das sind die ersten Erfahrungen

Das Wohnungseigentumsrecht wurde zum 1. Dezember 2020 durch das WEMoG fast vollständig auf neue Füße gestellt.



Und so kam es, dass eine Vielzahl von verschiedensten Meinungen dahingehend publiziert wurden, wie das neue Gesetz anzuwenden sei.

Die verschiedenen Ansichten betreffen oftmals sehr praxisrelevante Themen des Wohnungseigentums, wie beispielsweise

- Eigentümerversammlung: Nuncmehr immer drei Wochen Einberufungsfrist? Was folgt aus der Möglichkeit der Online-Teilnahme? Welche Möglichkeiten ergeben sich aus der Textform?
- Welche Ansprüche kann der einzelne Wohnungseigentümer weiterhin selbst geltend machen?

- Welche Ansprüche müssen zwingend durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden?
- Bauliche Veränderungen: Welche Möglichkeiten gibt es, damit vorab geprüft werden kann, welche Kosten wegen der baulichen Veränderungen auf den Wohnungseigentümer zukommen?
- Probleme mit dem Prozessrecht: Auch der Kläger der Anfechtungsklage ist Teil der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer!
- Verwalter: Was darf er ohne, wofür braucht er einen Beschluss? Ab wann muss er zertifiziert sein?
- Wegfall des § 49 Abs. 2 WEG: Wie haftet der Verwalter in Zukunft?
- Beirat: Was bedeutet die neue „Überwachung“ des Verwalters?
- Wenn es keinen Beirat gibt, wer vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter?
- Probleme mit dem Übergangsrecht: Welche Beschlüsse sind ungültig geworden? Welche Beschlüsse können und müssen erneuert geschlossen werden? Welche Beschlüsse müssen in das Grundbuch eingetragen werden und bis wann?

u.v.m.

Zielgruppe:

Hausverwalter

Referent:

RA Tom Martini, Rechtsanwalt und Mediator, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Familienrecht

Termin:

Mittwoch, 4. November 2021
15.00 bis 16.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	100,00 €
Externe	200,00 €

