



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 337 DEZEMBER 2009

■ Wohnungspolitik

Fragen des MieterEchos an Berliner Politiker/innen und deren Antworten

BERLIN:

■ Soziale Stadt

Welche Erfolge konnte das Quartiersmanagement in Moabit erzielen?

■ Milieuschutz

Welche Bedeutung haben die Milieuschutzgebiete in Kreuzberg und Prenzlauer Berg für Mieter/innen?

■ Wohngeld

Die Bearbeitungszeiten für Wohngeldanträge werden immer länger

INITIATIVEN:

■ Hauptbahnhof

Die Lehrter Straße wird sich nachhaltig verändern, die Anwohner/innen sind nicht mit allen Bauprojekten einverstanden

■ Asbest

Nachdem in einer Wohnanlage der GSW Asbest entdeckt wurde, organisierten sich die betroffenen Mieter/innen

MITETRECHT AKTUELL:

■ Modernisierung

Die Modernisierung als unzumutbare Härte

■ Belegeinsicht

Wie können Mieter/innen ihre Betriebskostenabrechnung im Detail überprüfen?

Trübe Aussichten oder Hoffnungsschimmer?



Welche
Wohnungspolitik
braucht Berlin?

■ IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15

Bankverbindung: Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 – 21 00 25 84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Fotos: Tobias Höpner (7, 11, 15, 19 u., 23, 24), Coenen/Wikipedia (4), Henning Scholz (6), Paul David Doherty/Wikipedia (6), ME (8), Christoph Villingner (12, 13), Christian Reichow (17), Reinick/Wikipedia (18), Andreas Steinhoff/Wikipedia (19 o.), Berliner Wassertisch (20), Susanne Torka (21), seen/Fotolia.com (25), Rainer Sturm/Pixelio (26), Tallula (27), T. R. Greizer/Pixelio (29)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 30.10.2009

© 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 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15

www.bmgev.de

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr

Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindungen:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☐ Yorckstraße, ☐ M 19

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet **während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung** statt.

■ PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsschriften bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

■ BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto:
Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109
oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 64 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 38 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge.
Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe.
Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Gibt es eine Berliner Wohnungspolitik?**
Das MieterEcho fragte und Berliner Politiker/innen haben geantwortet
Joachim Oellerich
- 10 **„Fast ignorierte Politikbereich“**
Bauverbände fordern eine radikale Umkehr in der Wohnungspolitik
Christian Linde

BERLIN

- 12 **Der Traum vom ganz normalen Leben**
Reportage über das Quartiersmanagementgebiet Moabit West
Christoph Villinger
- 14 **Ein Bettvorleger namens Milieuschutz**
Wie die Realität für Mieter/innen in Milieuschutzgebieten aussieht
Tobias Höpner
- 16 **Warteschlangen bei den Wohngeldämtern**
Senat blockiert Bezirke bei der Bearbeitung der Wohngeldanträge
Christian Linde
- 17 **Rechenspiele ohne Kinder und Jugendliche**
Privatisierung und Kürzung bei Freizeiteinrichtungen für Jugendliche
Jutta Blume
- 18 **Nachrichten aus West-Berlin I:**
Das Abgeordnetenhaus ehrte Heinrich Lummer
Benedict Ugarte Chacón
- 19 **Nachrichten aus West-Berlin II:**
Der ehemalige Bau- und Finanzsenator Klaus Riebschläger ist tot
Benedict Ugarte Chacón

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 20 **Achtungserfolg für Privatisierungsgegner**
Entscheidung des Senats zum Wasser-Volksbegehren gerichtlich gekippt
Christian Linde
- 21 **Das Ende der Romantik**
Mehrere Bauvorhaben werden die Lehrter Straße nachhaltig ändern
Benno Kirsch
- 22 **Luxusmodernisierung in Steglitz**
Sanierungsbedrohte Mieter/innen suchen Austausch
Von den Mieter/innen der des Hauses Zimmermannstraße 28
- 22 **Immobilien-Hunger im Künster-Kiez**
Anwohnerinitiative thematisiert Aufwertung in Alt-Treptow
Tobias Höpner
- 23 **Der Stoff, aus dem die Befürchtungen sind**
Mieter/innen an der Feurigstraße sind wegen Asbests beunruhigt
Tobias Höpner
- 24 **„Das geht einem nicht mehr aus dem Kopf“**
Interview mit Barbara Majd Amin von der Mieterinitiative „Asbest“

MIETRECHT AKTUELL

- 25 **Modernisierung – ein Drama in zwei Akten**
2. Teil – Die Modernisierung als unzumutbare Härte
Christiane Hollander
- 27 **Die Belegeinsicht**
Wie können Mieter/innen ihre Betriebskostenabrechnung überprüfen?
Ewa Gill

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 28 Mieterhöhung nach dem Mietspiegel und Zustimmung durch Zahlung
- 28 Anforderungen an den Trittschallschutz bei älteren Gebäuden
- 29 Zusammenfassung von Frisch- und Abwasser bei der Abrechnung
- 29 Verpflichtung zur Rückzahlung der Mietkaution nach einem Verkauf
- 30 Anforderungen an die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

es gibt keine Wohnungspolitik in Berlin, stellte das MieterEcho bereits fest, wollte sich aber noch einmal durch eine Umfrage bei den Abgeordneten des Bauausschusses vergewissern. Das Ergebnis ist niederschmetternd. Die stärkste Regierungspartei, die SPD, hat nicht nur die wohnungspolitische Abstinenzlerin Ingeborg Junge-Reyer zur Senatorin für Stadtentwicklung gekürt, sondern auch Sorge getragen, dass im Bauausschuss nur wohnungspolitische Analphabeten sitzen: Eine Antwort auf unsere Anfrage kam nicht.

Ein immer dringlicher werdendes Problem wird vollkommen ignoriert: die Ferienwohnungen. Massenweise werden „Traumwohnungen“ zur tageweisen Nutzung angeboten. Diese Zweckentfremdung entzieht nicht nur dem Markt immer mehr Mietwohnungen, sie führt auch in den Häusern zu starken Belästigungen für die Mieter/innen. Das MieterEcho möchte gerne mehr wissen und bittet darum alle Leser/innen, die unmittelbare Erfahrung mit Ferienwohnungen haben, um ihre Unterstützung bei der Erstellung eines Schwarzbuchs „Ferienwohnung“.

Informationen nehmen wir telefonisch unter 030-21002584 oder per E-Mail: me@bmgev.de jederzeit entgegen und bedanken uns bereits jetzt für die Mitwirkung.

Dies ist das letzte Heft des Jahres 2009 und so wünschen wir allen unseren Leser/innen und politischen Freund/innen ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in das Jahr 2010.

IHR MIETERECHO

HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2009) sind die Beratungsstellen grundsätzlich geschlossen.

Für **nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen** sind die vom 28. bis 30.12.2009 geöffneten Beratungsstellen auf der hinteren Umschlagseite mit * gekennzeichnet.

Die **Geschäftsstelle** ist über die Feiertage und am 24. und 31.12.2009 geschlossen.

Wir trauern um unseren Delegierten Bodo Meinecke.

Er verstarb am 15. November 2009 im Alter von 84 Jahren.

Bodo Meinecke war seit 1993 aktives Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft. Er hat sich mit Beharrlichkeit und Erfolg für die Mieter/innen in seinem Bezirk, u. a. durch zahlreiche Mieterversammlungen und durch die Erweiterung des Beratungsangebots in Marzahn eingesetzt, und er hat viele Jahre den Bezirk Marzahn im Delegiertenrat vertreten.

Seine stets kritische und fundierte Sicht auf die mietenpolitische Entwicklung in Berlin und das Vertrauen, das Bodo Meinecke in der Berliner MieterGemeinschaft genoss, führten dazu, dass er mehrmals erfolgreich den Verein in der Mietspiegelrunde des Senats vertrat.

Wir haben seinen Humor und seinen scharfen Verstand sehr geschätzt. Bodo Meinecke wird uns sehr fehlen.

Berliner MieterGemeinschaft



Gibt es eine Berliner Wohnungspolitik?

Das MieterEcho fragte und Berliner Politiker/innen haben geantwortet

Joachim Oellerich

Im MieterEcho Nr. 335/August 2009 wurde das Schicksal der Berliner Wohnungspolitik seit der Wende skizziert. Das Ergebnis war ernüchternd, höflich ausgedrückt. Außer der Sorge um Townhouses und dem Bemühen, Baugruppen zu ermuntern und zu fördern, ist nichts übrig geblieben, was auch nur im Entferntesten eine Ähnlichkeit mit dem Begriff „Wohnungspolitik“ haben könnte. Diese Tatsache mag auf das persönliche Konto der Senatorin für Stadtentwicklung gehen. Doch die Senatsverwaltung ist eines und die politische Umgebung ein anderes. Wie sieht die politische Landschaft jenseits des Ressorts Stadtentwicklung aus? Auf welche Kräfte einer ernsthaften Interessenvertretung der Mieter/innen dieser Stadt darf gehofft werden, wollte das MieterEcho wissen.

Immerhin hat das Abgeordnetenhaus einen Ausschuss für Bauen und Wohnen, der sogar in vierzehntägigem Turnus tagt. Die Tagesordnungen und die Protokolle der Sitzungen sind im Internet abrufbar. Weil sich aber aus ihnen nicht die Fragen beantworten lassen, die das MieterEcho für wichtig und dringlich hält, sind die Mitglieder des Bauausschusses sowie Franziska Eichstädt-Bohlig, der Bezirksbürgermeister Dr. Franz Schulz und einige andere politische Vertreter angeschrieben und um Aufklärung gebeten worden.

Beschreibung der Situation im Brief des MieterEchos:

Die MieterEcho-Redaktion meint, dass die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts – jedenfalls für die Mieter/innen – zu großer Besorgnis Anlass gibt. Dieser Ansicht ist nicht nur die Berliner MieterGemeinschaft, diese Auffassung wird von allen uns bekannten Experten geteilt. So schreibt z. B. Dr. Rainer Zitellmann in seinem Rundbrief „Aktuelle Marktinformation zum Zinshausmarkt Berlin“: *Der Sprecher der Berliner MieterGemeinschaft antwortete in einem Zeitungsinterview kürzlich auf die Frage, wie er die Entwicklung am Berliner Wohnungsmarkt einschätze: „Beängstigend. Niemand soll sich durch die Mietspiegelergebnisse täuschen lassen. Sie stehen nur für die Ruhe vor dem Sturm.“ Seine Diagnose stimmt mit derjenigen von Investoren überein – wenn gleich die politischen Folgerungen natürlich anders ausfallen: „Die Nachfrage nach Wohnungen“, so der Mietervertreter, „steigt seit Jahren durch die wachsende Berliner Bevölkerung. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Haushalte durch die Verkleinerung immer weiter zu, reduziert sich das Wohnungs-*

angebot durch Abriss von Häusern und Zusammenlegung von Wohnungen. Gebaut wird dagegen kaum noch, und wenn, dann allenfalls Luxuswohnungen für einkommensstarke Haushalte.“ Der Berliner Wohnungsmarkt, so die Diagnose der Berliner MieterGemeinschaft, „zeigt deutliche Zeichen von Anspannung und wird schon bald den Investoren große Freude und den Mietern große Sorge bereiten“.

Die Investitionsbank Berlin (IBB) kommt in ihrem Wohnungsmarktbericht zu dem Ergebnis: *Im Kern stellen niedrige Einkommen das Hauptproblem am Berliner Wohnungsmarkt dar. Entsprechend sind erwartete Verknappungen im Teilsegment der preiswerten Wohnungen als Warnsignal zu sehen – zumal die belegungsgebundenen Bestände weiter ein steigendes durchschnittliches Preisniveau aufweisen.*

In den Antworten der von der IBB befragten Fachleute wird zusätzlich das Problem der

sozialen Entmischung angesprochen: *Wie bereits in den letzten drei Jahren sehen die Befragten das größte Problem auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt vor allem bei den geringen Einkommen (von 64% der Befragten genannt) und den steigenden Nebenkosten (53%). An dritter Stelle und damit in diesem Jahr wieder häufiger genannt werden soziale Probleme in der Nachbarschaft infolge von Entmischung gesehen (36%).*

Eine deutliche Anspannung des Wohnungsmarkts, der Einkommensschwund bei der Mehrheit der Bevölkerung, die verringerte Fähigkeit zur Zahlung der Miete, deren Anteil an den Haushaltskassen immer weiter steigt, und Probleme der sozialen Polarisierung, die sich in Segregation und Gentrifizierung ausdrücken, sind Erscheinungen, die wahrgenommen werden müssen und politisches Handeln verlangen.



Sozialer Wohnungsbau in Tegel, der im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) 1984-1987 errichtet wurde.

Das MieterEcho zieht in seiner Ausgabe Nr. 335/ August 2009 folgende Bilanz der Wohnungspolitik nach der Wende: *Wäre in der ersten Hälfte der 90er Jahre nicht ein ausreichendes Wohnungsangebot geschaffen worden und dadurch der Markt halbwegs entspannt gewesen, hätten wir schon längst das, was diese Koalition mit Sicherheit in zwei Jahren als Erbe hinterlassen wird: Eine Wohnungsnot.*“

Die Fragen und die Antworten:

1. Im MieterEcho wird die Auffassung vertreten, dass es in dieser Stadt keine Wohnungspolitik gibt. Das Ressort Wohnungsbau existiert nicht mehr und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung glänzt durch Passivität. Wie würden Sie die aktuelle wohnungspolitische Lage einschätzen?

Franziska Eichstädt-Bohlig und Andreas Otto (B90/Die Grünen):

Ihren Eindruck, dass es unter Rot-Rot keine Wohnungspolitik gibt, teilen wir. Mietenpolitisch sieht der Senat keinen Handlungsbedarf, sondern lobt immer wieder den entspannten Wohnungsmarkt, was zu Teilen ja durchaus stimmt, aber die zunehmenden Probleme, die insbesondere die vielen Haushalte mit niedrigen Einkommen haben, werden ignoriert. Die Wohnungsbauförderung musste nach 25 Jahren absurder Fehlsubvention in Westberlin und bis 1997 auch noch im vereinigten Berlin 2003 eingestellt werden. Das sogenannte Konzept für die städtische Wohnungswirtschaft lässt nach wie vor keine Strategie erkennen. Für die überbelegten Sozialwohnungsbestände fehlt ein Konzept, wie diese Wohnungen wenigstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten herabgestuft werden könnten. Das Beenden der Anschlussförderung haben wir Grünen 2002 aber für richtig und nötig gehalten und mitgetragen, zumal die Berliner Haushaltsmisere unter anderem auch der jahrzehntelangen falschen Subvention des Sozialen Wohnungsbaus geschuldet war und ist.

Dr. Franz Schulz (B90/ Die Grünen):

Die gegenwärtige wohnungspolitische Haltung des Senats ist nach meiner Einschätzung immer noch die alte Haltung: Berlin hat einen riesigen Wohnungsleerstand, einen



Franziska Eichstädt-Bohlig (Bündnis 90/Die Grünen) ist Fraktionsvorsitzende im Berliner Abgeordnetenhaus und Sprecherin für den Bereich Stadtentwicklung.

Wohnungsnotstand (für bezahlbaren Wohnraum) gibt es deshalb nicht, den Rest erledigt der Markt. Interessant daran ist, dass inzwischen selbst die empirischen Erhebungen der Senatsverwaltungen zu anderen Ergebnissen kommen und mit dem Konzept „Soziale Stadt“ ein inhaltlicher Rahmen für eine politische Korrektur in Richtung sozial-orientierter Wohnungspolitik genutzt werden könnte.

Uwe Doering (Die Linke):

Grundsätzlich teilen wir Ihre Einschätzung, dass die Mietbelastungen für viele Berlinerinnen und Berliner in den letzten Jahren unzumutbar stark gestiegen sind. Anders als die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgeht, weil sie die Gesamtstadt betrachtet, halten wir eine teilräumliche Betrachtung Berlins für erforderlich. Durch diese Perspektive zeigt sich, dass die Mieten in den Innenstadtbezirken deutlich stärker gestiegen und die Mietbelastungen z. B. in Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg besonders hoch sind.

Dr. Manuel Heide und René Stadtkewitz (CDU):

Es ist in der Tat so, dass eine aktive Wohnungspolitik seitens des Senats nicht erkennbar ist. Es gibt nach wie vor kein schlüssiges wohnungspolitisches Konzept, das sowohl die Bevölkerungsentwicklung, die soziale Lage sowie insgesamt den demographischen Wandel ganzheitlich berücksichtigt. Die sogenannte Wohnungspolitik des Senats in den letzten Jahren war geprägt durch Einzelmaßnahmen wie In-sich-Verkäufe bei den Wohnungsbaugesellschaften, die Abschaffung der Anschlussförderung und den Stadtumbau Ost mit dem Abriss von Wohnungen, insbesondere in den Rand-

bezirken. Hinzu kamen Belegungsbindungen oder die Einführung einer Kappungsgrenze im sozialen Wohnungsbau. Alle diese Schritte konnten, wenn überhaupt, nur partiell Wirkung entfalten, haben aber insgesamt keine in die Zukunft ausgerichtete wohnungspolitische Orientierung erkennen lassen. Wer die Wohnungspolitik des Senats z. B. der 90er Jahre mit der heutigen vergleicht, wird erkennen, dass der Senat anders als früher eher mit der Abwicklung des Wohnungsmarkts beschäftigt ist als mit dessen aktiver Gestaltung.

Darüber hinaus lief die Entwicklung der Berliner Mieten und Betriebskosten immer stärker auseinander. Zwar lag die durchschnittliche Mietsteigerung im Mietspiegel 2009 mit 1,7% unterhalb der Inflationsrate, die Betriebskosten sind dagegen erheblich gestiegen. Dafür sind jedoch nicht nur höhere Energiekosten verantwortlich, sondern vielmehr die finanzpolitischen Maßnahmen des Senats. Nicht zuletzt hat die Anhebung des Grundsteuerhebesatzes auf 810 Punkte wesentlich zum Anstieg der Kosten geführt – genauso wie die stark gestiegenen Wasserpreise (in den letzten Jahren um 22%). Der Senat ist daher dringend aufgefordert, einen weiteren Anstieg der Wasserpreise zu verhindern und auf weitere Steuer- und Gebührenerhöhungen zu verzichten. Es müssen finanzielle Spielräume für Vermieter und Mieter geschaffen werden, damit weitere energetische Sanierungen durchgeführt werden können. Hierfür muss der Senat Anreize schaffen. Denn nur wenn der Energieverbrauch gesenkt wird, können Erhöhungen der sogenannten zweiten Miete zukünftig abgebremst werden. Die Rahmenbedingungen für solche Anreize müssen jetzt geschaffen werden. Das vom Senat geplante Klimaschutzgesetz, das Eigentümer von Bestandswohnungen zu konkret



Andreas Otto (Bündnis 90/Die Grünen) ist Sprecher für den Bereich Bauen und Wohnen und Mitglied des Ausschusses für Bauen und Wohnen im Abgeordnetenhaus.

beschriebenen Maßnahmen zwingt, wird diesem Anspruch jedoch nicht gerecht und wird zu drastischen Mieterhöhungen führen. Dies u. a. auch deshalb, weil es den Berliner Hauseigentümern den Zugang zu den umfangreichen Bundeszuschüssen verwehrt. Aber gerade diese Zuschüsse würden Mieterhöhungen nach der energetischen Modernisierung abfedern, weil so finanzierte Maßnahmen in der Höhe des Zuschusses bzw. der Förderungen nicht umlagefähig sind.

2. Wichtige Kenndaten weisen darauf hin, dass sich die Lage am Wohnungsmarkt ernsthaft zuzuspitzen droht. Sollte nicht wieder ein öffentlicher Wohnungsbau in Gang gesetzt werden, und wenn ja, wie könnte er beschaffen sein? Oder glauben Sie, dass der freie Markt, der in der Vergangenheit immer stark durch staatliche Maßnahmen korrigiert werden musste, ein ausreichendes und vor allem bezahlbares Angebot für breite Schichten der Bevölkerung schaffen könnte? Wie könnte das geschehen?

Franziska Eichstädt-Bohlig und Andreas Otto (B90/Die Grünen):

Ihre These, dass sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wieder zuspitzt, teilen wir. Um nicht zu pauschalisieren, muss man aber die Ursachen und die Bereiche genauer hinterfragen. Wir sehen nach wie vor nicht das Problem in fehlenden Wohnungen allgemein, sondern im sinkenden Angebot an preiswerten und bezahlbaren Wohnungen für die große Zahl der Haushalte mit kleinem Einkommen. Konkret: Zu viele Haushalte mit knappen Kassen stehen zu wenig bezahlbaren Wohnungen gegenüber. Die stagnierende und sinkende Einkommensentwicklung ist dafür ebenso Ursache wie die Verringerung preiswerter Wohnungen durch Modernisierungen, Neuvermietungen und Eigentumsu mwandlung. Hinzu kommt die Entwicklung der Mietnebenkosten. Einen neuen öffentlich geförderten Wohnungsbau halten wir für die nächste Zeit nicht für ein geeignetes Instrument. Die sozialen Probleme müssen im Bestand gelöst werden. Dabei sehen wir drei Schwerpunkte: zum einen das allgemeine Mietrecht, zum anderen die Verantwortung der städtischen Wohnungsunternehmen, zum dritten die Mietbegrenzung bei den verbliebenen Sozialwohnungen.

Dr. Franz Schulz (Bündnis 90/Die Grünen) ist Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg.



Dr. Franz Schulz (B90/Die Grünen):

Eine erneute Auflage eines „öffentlichen Wohnungsbaus“ auf der Basis der bisherigen Objektförderung halte ich für Unfug, weil letztlich davon nur die Eigentümer profitieren. Insoweit favorisiere ich gezielte Subjektförderung, weil sie direkt einkommensschwachen Haushalten zugute kommt. Dies sollte auch Grundlage im (geförderten) städtischen Wohnungsbau werden.

Uwe Doering (Die Linke):

Wir sollten nicht über die Methode der Ermittlung von Leerstand streiten. Denn unstrittig ist die Einschätzung der Situation: Mehrere Untersuchungen haben gezeigt, dass der Leerstand in gefragten Kiezen gegen Null tendiert, während in Außenbezirken wie Spandau oder Marzahn oder an lauten Straßen Leerstand besteht.

Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in der Single-Hauptstadt ist weitaus größer als das Angebot. Dies führte – obwohl der neue Mietspiegel 2009 größtenteils keine Mietsprünge wie im Mietspiegel 2007 mehr widerspiegelt – im Bereich der kleinen Wohnungen zu den größten Mietsteigerungen. Auch die demografische Entwicklung verstärkt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Die Angebotsverknappung und der mit Angebot und Nachfrage verbundene Mietanstieg geschehen vor dem Hinter-

SPD

Die SPD verweigert eine Antwort. Das ist schade, denn immerhin vertritt Ülker Radziwill die SPD im Bauausschuss. Sie hat bereits im vorigen Jahr als eine der ersten die kritische Lage auf dem Wohnungsmarkt in die Öffentlichkeit getragen und eine Begrenzung des Mietanstiegs gefordert. Doch ist ihr die jetzige wohnungspolitische Sprachlosigkeit nachzusehen, denn immerhin ist sie eine der wenigen Expertinnen auf dem Gebiet der Integration in Berlin, und Wohnungspolitik ist für sie leider nur die zweite Wahl.

Die stadtentwicklungspolitische Sprecherin Ellen Haußdörfer, noch sehr jung und unerfahren in der politischen Arbeit auf Abgeordnetenebene, wurde wahrscheinlich durch die Fraktionsdisziplin an einer Antwort gehindert und Ralf Hillenberg (stellvertretender Vorsitzender des Bauausschusses) durch seinen Urlaub.

Dass der wohnungspolitische Sprecher der SPD, in dessen Aufgabenbereich die Darlegung der Positionen seiner Partei fällt, Dr. Michael Arndt ist, wissen nur wenige. Warum hält er sich so versteckt? Er hätte doch wenigstens jetzt die Chance, sich der Öffentlichkeit darzubieten. Entweder fallen ihm die Formulierungen schwer – angesichts seiner permanenten politischen Zurückhaltung recht wahrscheinlich – oder er billigt uneingeschränkt das Vorgehen der Senatorin für Stadtentwicklung. Ingeborg Junge-Reyer wird vielleicht das Ende dieser Legislaturperiode nicht mehr als Senatorin erleben, eine neue aber auf gar keinen Fall. Sie ist ein Auslaufmodell, und so sollte sie bei ihrem Abtritt von der politischen Bühne unbedingt Dr. Arndt mitnehmen. Das wäre dann ihre verdienstvollste Leistung.

Bleibt von den Bauausschuss-Mitgliedern der SPD noch Frank Jahnke. Er ist der wirtschaftspolitische Sprecher der SPD-Fraktion. Ihn hätten wir lieber nicht behelligen sollen, denn auf seiner Webseite gibt er über sich die Auskunft: „Ich habe das Glück, einen der interessantesten und vielfältigsten Wahlkreise unserer Stadt im Abgeordnetenhaus repräsentieren zu dürfen: Die City-West rund um den Kurfürstendamm, die Kantstraße, den Ernst-Reuter-Platz und die Wilmersdorfer Straße. (...) Neben meinen politischen Schwerpunkten im Bereich der Wirtschaftspolitik ist mir Kunst und Kultur stets ein besonderes Anliegen. Nicht nur, dass ich selbst Gitarre spiele und gelegentlich Lieder komponiere, auch die Bildende Kunst begleite ich mit regem Interesse.“ Vielleicht komponiert er ja gerade oder klimpert ein fröhliches Liedchen auf der Gitarre, wenn er nicht malt oder sogar alles zugleich praktiziert. Wie banausenhaft, solch einen musisch genialen Menschen mit Fragen zur Wohnungspolitik zu belästigen.

grund stagnierender Löhne und Transferleistungen. Daher benötigen wir in Zukunft insbesondere bezahlbare Wohnungen, die der Nachfrage von Singles und deren Einkommensniveau gerecht werden.

Wichtig ist es zunächst, dass die Bestandswohnungen nicht abgerissen, sondern energetisch saniert werden, um die Betriebskosten für die Mieterinnen und Mieter niedrig zu halten und die Klimaschutzziele zu erreichen. Ein gutes Beispiel hierfür ist, dass die Wohnungsbestände in Berlin-Buch nicht wie früher im Programm Stadtumbau Ost abgerissen, sondern von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Howoge aufgekauft wurden und in den nächsten Jahren saniert werden. Die Pflege des Bestands ist eine wichtige Aufgabe und eine große Herausforderung für die landeseigenen Gesellschaften. Langfristig wird jedoch durch die steigende Zahl von Haushalten ein Wohnungsneubau, der nicht allein das Luxussegment bedient, vonnöten sein. Am öffentlichen Wohnungsbau der letzten Jahrzehnte und seiner Subventionierung haben wir noch heute zu leiden. Daher müsste ein neuer öffentlicher Wohnungsbau anders organisiert werden als das alte West-Berliner Modell. Bei uns ist dies in den Beratungen ein ständiges Thema.

**Dr. Manuel Heide und
René Stadtkewitz (CDU):**

Dies setzt immer wieder voraus, dass Regierungen über den Zeitraum einer Legislaturperiode hinaus denken lernen. Es ist allerdings auch so, dass die Lasten aus dem öffentlichen Wohnungsbau der vergangenen Jahrzehnte künftigen Generationen aufgelegt wurden. Ein nicht unwesentlicher Anteil der heutigen Verschuldung des Landes Berlins resultiert aus der stark subventionierten Wohnungswirtschaft. Dies auch mit der Folge, dass viele der heute noch bezugsstunenden Wohnungen höhere Mieten aufweisen als vergleichbare nicht geförderte Wohnungen. Eine Abkehr von dieser Förderung war daher dringend geboten und notwendig. Die CDU-Fraktion plädiert daher für eine Änderung der bisherigen Förderpolitik. Statt einer reinen Objektförderung muss eine Subjektförderung erfolgen, die gezielt den bedürftigen Mietern hilft.

Es muss das Ziel sein, dass die öffentliche Wohnungswirtschaft möglichst kein Zuschussgeschäft mehr ist, sondern unter den Bedingungen des entspannten Wohnungs-

markts ein wirtschaftlich arbeitendes Landesunternehmen ist. Der Einfluss der Politik ist allenfalls erst dann zu verstärken, wenn dies aufgrund einer Marktsituation wohnungspolitisch geboten ist; dabei ist in jedem Fall jedoch die wirtschaftliche Basis des Unternehmens zu wahren.

3. Von drei Parteien sind Vorschläge gemacht worden, den Mietpreisanstieg bei Neuvermietung durch Bundesregelungen zu begrenzen. Bisher ist es aber bei Erklärungen geblieben. Können Sie uns mitteilen, warum keine einheitliche Initiative ergriffen wird? Könnten Sie sich vorstellen, dass Ihre Partei einen glaubwürdigen Vorstoß unternimmt?

**Franziska Eichstädt-Bohlig und
Andreas Otto (B90/Die Grünen):**

Wir Bündnisgrünen halten es für dringend erforderlich, den Mietanstieg bei Neuvermietung zu begrenzen und dies nach Möglichkeit auch im BGB statt im Wirtschaftsstrafrecht festzulegen. Dazu haben wir einen Antrag auf eine Berliner Bundesratsinitiative eingebracht, der von Rot-Rot leider abgelehnt wurde. Wir halten es auch für notwendig, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf höchstens 15% abzusenken. Auch dies wurde von SPD und Linkspartei nicht mitgetragen. Als Drittes haben wir einen Antrag ins Abgeordnetenhaus eingebracht, nach dem die Modernisierungumlage abgeschafft werden soll und durch eine

Klimaschutzumlage ersetzt werden soll. Alle Anträge haben wir bewusst so moderat formuliert, dass wir sie für im Bundestag verhandelbar halten. Warum sich SPD und Linkspartei diesem Thema nicht stellen, müssen Sie dort erfragen.

Dr. Franz Schulz (B90/Die Grünen):

Im Abgeordnetenhaus werden unterschiedliche Vorschläge zur Begrenzung von Mieterhöhungen, insbesondere bei Neuvermietungen kontrovers diskutiert. Aus meiner Sicht ergibt sich derzeit kein abgestimmtes Vorgehen, weil die Fraktionen unterschiedliche Einschätzungen zur Problematik Wohnungsnotstand und Verdrängung haben. Die Grünen im Abgeordnetenhaus haben für eine Änderung des BGB entsprechende Anträge für eine Bundesratsinitiative eingebracht. Aus meiner Sicht müsste grundsätzlich eine Mietsteigerung bei Neuvermietung durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt werden.

Uwe Doering (Die Linke):

Fest steht für die Mietenpolitik in Berlin: Sowohl auf der Landes- als auch der Bundesebene benötigen wir Bündnispartner. Mit unserem Koalitionspartner, der Berliner SPD, führen wir hierzu intensive Gespräche. Die Fraktion Die Linke im Bundestag hat sich zu einer sozialen Mietenpolitik und zu Änderungen in der Mietgesetzgebung bekannt. Nun ist es an den anderen Parteien, im Bundestag, im Bundesrat und im Abgeordnetenhaus, gemeinsam mit der Linken an einer so-



Sozialer Wohnungsbau im Brunnenviertel im Wedding.

zialen Wohnungspolitik nicht nur für Berlin zu arbeiten. Eine Bundesratsinitiative zur Mietpolitik kann nur erfolgreich sein, wenn die anderen Stadtstaaten – Hamburg und Bremen – mitziehen bzw. auch initiativ werden.

**Dr. Manuel Heide und
René Stadtkewitz (CDU):**

Vonseiten der Politik auf Landesebene wird es nicht möglich sein, bundesweite Regelungen zu einer Begrenzung von Mietpreisanstiegen bei Neuvermietungen durchzusetzen. Auch inhaltlich ist ein solcher Vorstoß aufgrund des immer noch relativ hohen Leerstands in den Berliner Wohnungsbeständen wohl nur schwer zu begründen. Auch wenn das durchschnittliche Einkommen der Berliner Mieter im Vergleich zu anderen Regionen nicht vernachlässigt werden darf, kommt dennoch hinzu, dass im Vergleich zu anderen Städten in Berlin ein relativ niedriges Mietniveau vorherrscht.

4. Auch der Berliner Senat hat eine Reihe von Instrumenten, die einem unkontrollierten Mietanstieg entgegengesetzt werden können: vor allem die Verfügung über die öffentlichen Wohnungsbestände. Zwar sollen die kommunalen Gesellschaften bei Neuvermietungen den Mietspiegel nicht übersteigen, uns ist aber keine Kontrolle bekannt. Auch sind die Gesellschaften nach wie vor angewiesen marktwirtschaftlich zu agieren. Welche Gründe sprechen Ihrer Meinung nach dagegen, den sozialen Versorgungsauftrag dieser Gesellschaften über die betriebswirtschaftlichen Zielstellungen zu setzen und die Wohnungsversorgung ähnlich wie z. B. den Straßenbau zumindest teilweise als gesellschaftliche Verpflichtung anzuerkennen?

**Franziska Eichstädt-Bohlig und
Andreas Otto (B90/Die Grünen):**

Die städtischen Wohnungsunternehmen müssen sich unseres Erachtens drei Aufgaben stellen:

- Versorgung ärmerer Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum bei einem Mindestmaß an sozialer Mischung in den einzelnen Bezirken.
- Vorreiter sein im Bereich energetischer Sanierung und bei der Senkung der Betriebskosten.

c) Die Gesellschaften müssen wirtschaftlich arbeiten. Das haben die alten Westberliner Unternehmen zu lange nicht für notwendig gehalten. Und die DDR ist u. a. daran zugrunde gegangen, dass sie meinte, man könne unbegrenzt soziale Wohltaten verteilen, ohne sie selbst zu erwirtschaften. Die Verschuldung der Unternehmen muss weiter abgebaut werden, um Überschüsse für Sanierung und Modernisierung der Bestände, Wohnumfeldmaßnahmen etc. nutzen zu können. Perspektivisch sollten auch wieder Abführungen an den Landeshaushalt möglich werden.

Wenn aus Finanzgründen und auch aus Gründen der Konzentration sozialer Probleme in einzelnen Häusern und Siedlungen die Förderung von Sozialwohnungsneubau in nächster Zeit nicht infrage kommt und der vorhandene Sozialwohnungsbestand teurer ist als die ortsübliche Vergleichsmiete (welche Ironie!), müssen einerseits private Bestände und andererseits die städtischen Bestände den Kern einer sozialen Wohnungsversorgung bilden.

Die städtischen Wohnungsunternehmen haben aber Angst vor der Ballung sozialer Probleme in ihren Großsiedlungen. Diese Sorge mag in manchen Fällen unberechtigt sein. Insgesamt aber gilt, dass niemand ein Interesse daran haben kann, dass die städtischen Großsiedlungen zu sozialen Ghettos werden. Auch städtische Wohnungsbestände brauchen eine soziale Mischung, die ein gutes nachbarschaftliches Miteinander sichert. (Unsere Bemühungen herauszufinden, welchen Beitrag die städtischen Wohnungsunternehmen tatsächlich

für die Wohnungsversorgung von Transfereinkommensbeziehern und von Haushalten mit niedrigem Einkommen leisten, sind bislang erfolglos gewesen. Angeblich gibt es keine Daten hierzu.) Von daher braucht eine Stadt wie Berlin immer auch einen angemessenen Anteil von Privatwohnungen zu angemessenen Mieten. Und dies gut verteilt über die verschiedenen Stadtteile. Darum sind auch die von Mietervereinen wieder angestoßenen Debatten über die Weiterentwicklung des Mietrechts, über den Umgang mit Eigentumsumwandlung und Zweckentfremdung durchaus notwendig.

Dr. Franz Schulz (B90/Die Grünen):

Die Frage ist nicht wirklich, ob der (soziale) Versorgungsauftrag der städtischen Wohnungsbaugesellschaften als „gesellschaftliche Verpflichtung“ anerkannt werden soll. Diese Verpflichtung existiert schon. Die Frage ist vielmehr, ob das Land Berlin bereit ist, diesen sozialen Verpflichtungsauftrag auch finanziell zu gewährleisten. Selbstverständlich kann und sollte Berlin sich für eine striktere Begrenzung der Mietanstiege in seinen städtischen Wohnungsbeständen entscheiden. Allerdings müsste bald gehandelt werden. Das Zeitfenster für diese Entscheidungen wird immer kleiner, wenn man sich beispielsweise die Mietbelastungsquote ansieht, die viele Haushalte zu tragen haben.

Uwe Doering (Die Linke):

Der rot-rote Senat hat entschieden, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit ihrem derzeitigen Wohnungsbestand



Sozialer Wohnungsbau in einem Hinterhof am Paul-Lincke-Ufer in Kreuzberg.

Uwe Doering
(Die Linke) ist
Sprecher für den
Bereich Bauen und
Wohnen und Mit-
glied des Ausschus-
ses für Bauen und
Wohnen im
Abgeordnetenhaus.



für die Erfüllung der Daseinsvorsorge – die Sicherung von bezahlbarem und angemessenem Wohnen (richtig wäre: „Wohnraum“) für alle Bürgerinnen und Bürger – unabdingbar sind. Die Koalition hat klargestellt, dass die Bestandsmieten im Rahmen des Mietspiegels liegen müssen. Bei Neuver-

mietungen sind auch die landeseigenen Gesellschaften nicht an den Mietspiegel gebunden. Die Linke hält dies jedoch für erforderlich, da nur so die Segregationsprozesse in der Stadt gemildert werden können.

Für den sozialen Wohnungsbau gelten im kommunalen Bestand Mietobergrenzen von 5,35 Euro anstelle von 5,75 Euro. Da die Miethöhen im sozialen Wohnungsbau jedoch (bedingt durch den Wegfall der immensen „Anschlussförderung“) über den Berliner Durchschnittsmieten liegen, suchen wir zurzeit intensiv nach Lösungen, wie das Mietniveau dem eigentlichen Zweck der Sozialwohnungen – günstigere Mieten als der Durchschnitt – gerecht werden kann. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaft-

ten sollen anders als private Anbieter handeln. Dazu gehört, dass sie soziale Projekte für die Bewohnerschaft anbieten und die Nachbarschaft stärken. Diese „Stadtrendite“, die den Berlinerinnen und Berlinern zukommt, sollen leistungsfähige Gesellschaften anstelle von Dividenden leisten. Mit der finanziellen Stabilisierung sollen die städtischen Gesellschaften aber auch in die Lage versetzt werden, künftig den kommunalen Wohnungsbestand wieder schrittweise zu erhöhen, insbesondere in Quartieren, in denen kaum kommunale Wohnungen vorhanden sind.

Dr. Manuel Heide und René Stadtkewitz (CDU):

Die Berliner Wohnungsbaugesellschaften leisten mit ihren Beständen anerkanntermaßen einen wesentlichen Beitrag zur großflächigen Grundversorgung mit Wohnraum. Diese Aufgabe erfüllen sie selbstverständlich auch im Auftrag des Landes Berlin. Nicht zuletzt durch die enormen finanziellen Förderungen der letzten Jahrzehnte aus dem Landeshaushalt sind die landeseigenen Unternehmen dazu verpflichtet, Wohnraum als öffentliche Daseinsvorsorge bereit zu halten. Dass die Wohnungsunternehmen auch betriebswirtschaftliche Zielsetzungen verfolgen, ist richtig, um die Belastungen für den Landeshaushalt zu begrenzen. Unseres Erachtens würde es, wie bereits erwähnt, zu mehr sozialer Gerechtigkeit beitragen, wenn Menschen mit geringem Einkommen mittels einer sogenannten Subjektförderung unterstützt würden und nicht diejenigen, die ohnehin über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen (und im gleichen Maß gefördert werden wie Geringverdiener). Die derzeitige Förderpraxis ist nicht sozial ausgewogen. Deshalb plädiere ich für eine Abkehr von der Objektförderung hin zu einer einzelfallbezogenen Subjektförderung. Dies würde sowohl die wirtschaftliche Basis der Wohnungsunternehmen verbessern als auch darüber hinaus für mehr soziale Gerechtigkeit sorgen.

Im nächsten Heft fragen wir nach dem Umgang mit den Berliner Wohnungsbaugesellschaften, lassen uns das Verhältnis zur Leerstands- und Wohnungsbestandsstatistik erklären und stellen Maßnahmen, die auf Berliner Ebene getroffen werden können, zur Diskussion.

FDP

Das Schweigen der Liberalen verwundert nicht und hinterlässt auch keine Fragen. Alle wissen, worum es ihnen geht: um Markt – einen unregulierten, allenfalls durch einen ordnungspolitischen Rahmen abgesicherten –, um Eigentum und um den Abbau sozialer Leistungen des Staates. Steuern wollen sie senken, vor allem die Steuern derjenigen, die in diesem Gesellschaftssystem am meisten profitieren. Sie drücken das so aus: Wir wollen die Bürger entlasten – wer könnte etwas dagegen haben –, verschweigen aber, dass man, um sich durch Steuern belastet zu fühlen, viel verdienen muss. Über 90% aller Bürger sind bereits jetzt von der Last großer Einkommen befreit. Der Rest wird durch die FDP vertreten.

Wohnungspolitik ist ihnen ein Gräuel, und das seit 1956 (!), als der damalige Bundesbauminister Victor-Emmanuel Preusker versuchte, sein eigenes Ministerium abzuschaffen. Ihm pflichtete sein Parteifreund, der Fraktionsvorsitzende Thomas Dehler, mit folgenden Worten bei: „Wohnungsmarkt! Ja, wer glaubt denn wirklich noch, unsere Wohnungswirtschaft sei sozial! Mein Freund Preusker hat völlig recht. Es gibt doch nur eines: Dieses Ministerium (das Bundesbauministerium, Anm. d. A.) beseitigt man dadurch, dass man den Wohnungsmarkt und den Wohnungsbau gesundet, nämlich mit marktwirtschaftlichen Gesetzen erfüllt. Wie kann man eine Wohnungszwangswirtschaft als sozial bezeichnen, wenn man den Hausbesitzer unter ein Ausnahmerecht stellt? Wohnungsnot wird erst beseitigt, wenn die Ware Wohnung ihren gerechten Preis hat.“

Albert Weingartner, geschäftsführender Gesellschafter der ALTHO Betreuungs- und Immobilien GmbH sowie Mitglied des Haus- und Grundbesitzervereins Tempelhof e. V., vertritt die FDP im Abgeordnetenhaus. Er lässt den Referenten der Fraktion auf die Positionen der FDP im Internet verweisen, in denen sich solche Aussagen finden: „Die FDP Fraktion ist grundsätzlich gegen jegliche wohnungspolitischen Interventionen und Reglementierungen. Statt der rückwärtsgewandten Klientel- und Sozialpolitik des rot-roten Senats entwickeln wir Initiativen und Impulse für eine nachhaltige Wohnungswirtschaft. Forderungen nach gesetzlichen Mietpreisdeckelungen bzw. Abschaffung oder Reduzierung der gesetzlichen Modernisierungumlage lehnt die FDP-Fraktion strikt ab.“ Interessant, dass jemand mit der verschimmelten liberal-asozialen Sülze aus dem frühen 19. Jahrhundert im Programm die „Sozialpolitik“ anderer Parteien als „rückwärtsgewandt“ bezeichnet. Doch Weingartner kann den Berliner Mieter/innen darüber hinaus noch mehr mit auf den Weg geben: „Allerdings sind höhere Mietsteigerungen nötig, um Investitionen der Wohnungsunternehmen in die notwendigen Modernisierungen der Bestände zu ermöglichen. Denn bei einem derart niedrigen Mietniveau und schwacher Entwicklung der Mieten kann die Wohnungswirtschaft langfristig nicht ausreichend in Klimaschutz, energetische Modernisierung, Barrierefreiheit und altersgerechtes Wohnen investieren.“

Im Grunde haben wir auch nichts anderes erwartet. Manchester lässt grüßen.

„Fast ignorierte Politikbereich“

Die von Bauverbänden und Gewerkschaften gegründete „Initiative Wohnungsbau in Deutschland“ fordert eine radikale Umkehr in der Wohnungspolitik

Christian Linde

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, der Zentralverband des Baugewerbes und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt haben die „Initiative Wohnungsbau in Deutschland“ gegründet und fordern eine Neuausrichtung der Wohnungspolitik. Sie verlangen von den politischen Entscheidungsträgern auf Bundes- und Landesebene, die staatlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirksam und nachhaltig zu verbessern. Die Branchenvertreter diagnostizieren in Ballungsgebieten eine sich entwickelnde Wohnungsnot, galoppierende Mietpreise und einen Bedarf von mindestens 300.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr.

Derzeit ist die gesellschaftspolitische Diskussion geprägt von der Finanzkrise mit ihren erheblichen Auswirkungen auf Produktion und Beschäftigung. Weitgehend unabhängig hiervon stellen sich jedoch gesellschafts-, wirtschafts- und sozialpolitische Herausforderungen in anderen Feldern wie insbesondere in der Wohnungsbaupolitik. Um dies ins öffentliche Bewusstsein zu bringen, hat sich eine ungewöhnliche Koalition gebildet: Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB),

Rekordtief beim Wohnungsbau

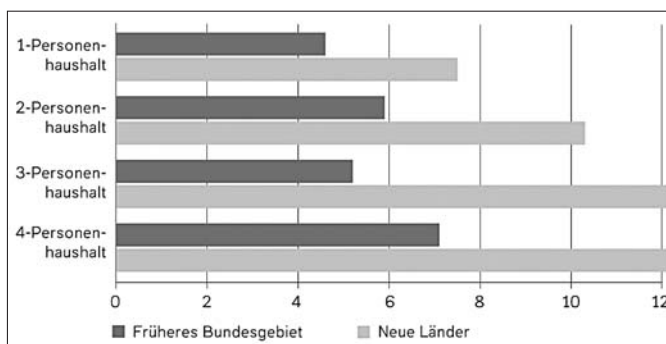
In den zurückliegenden Jahren ist der Wohnungsneubau auf ein Rekordtief gesunken. Erreichte die Wohnungsproduktion 1995 mit rund 540.000 Fertigstellungen in ganz Deutschland ihren Höhepunkt, ist seitdem ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen. Die Zahl der neu erstellten Wohnungen lag nach Angaben des Statistischen Bundesamts im vergangenen Jahr bei nur noch 155.820. Seit Mitte der 90er Jahre hat sich der Schwerpunkt

der strukturellen Unterversorgung deutlich: Müssten – konservativ* berechnet – pro Jahr nur 0,6% des gesamten Wohnungsbestands, also 240.000 Wohneinheiten, ersetzt werden, läge die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bereits seit 2005 weit unter dem bestands-erhaltenden Niveau.

Phase ausgeglichener Wohnungsmärkte zu Ende

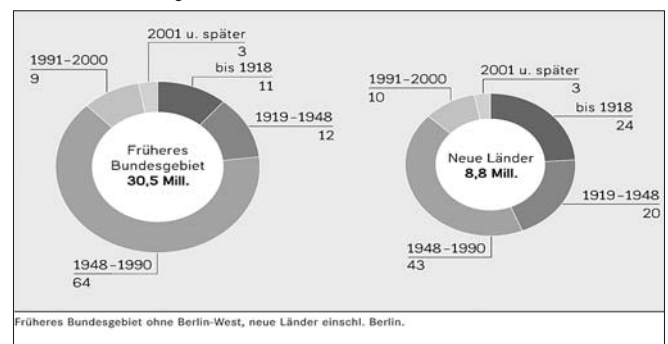
Die Politik begründet den nahezu kompletten Rückzug aus der Wohnungsbauförderung mit einem „entspannten“ Wohnungsmarkt, regionalen Leerständen in Teilsegmenten und der demographischen Entwicklung, aus der angeblich ein Rückgang der Nachfrage resultiere. Tatsächlich führte der Bauboom zu Beginn der 90er Jahre in vielen Regionen zu einem Wohnungsüberhang; außerdem kam es zu weniger Zuwanderungen. Doch inzwischen hat der beinahe vollständige Ausstieg aus dem Mietwohnungsbau und die daraus resul-

Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche von 1998 bis 2006 in Prozent:



Früheres Bundesgebiet ohne Berlin West, neue Länder einschließlich Berlin, Abbildungen aus: Datenreport 2008, Wohnverhältnisse und Wohnkosten, Statistisches Bundesamt.

Baualter der Wohnungen in Prozent im Jahr 2006:



der Zentralverband des Baugewerbes (ZDB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) haben sich zur „Initiative Wohnungsbau in Deutschland“ zusammengetan. Damit treten die Tarifparteien erstmals gemeinsam mit einem wirtschafts- und sozialpolitischen Projekt in Erscheinung. Ziel ist es, den brachliegenden Wohnungsbau wieder zu beleben, heißt es in einem Memorandum, das Vertreter der drei Organisationen Anfang September vorgestellt haben.

im deutschen Wohnungsbau von der Errichtung neuer Wohnungen auf die Modernisierung und Sanierung von Wohnungsbeständen verlagert. Mittlerweile besteht der Wohnungsbau zu zwei Dritteln aus Bestandsmaßnahmen. Besonders vernachlässigt wird der Mietwohnungsbau inklusive der vermieteten Eigentumswohnungen. Seit 1996 ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen von 228.000 auf gerade einmal 40.000 zurückgegangen. Die Branchenvertreter machen das Ausmaß

tierende Wohnraumverknappung zu deutlichen Mietpreisteigerungen und Versorgungsmängeln in den Ballungsgebieten geführt. In Städten wie München, Frankfurt und Düsseldorf sind die Mieten deshalb bis zu 9% gestiegen.

*) Die Wohnungswirtschaft rechnet üblicherweise, dass pro Jahr 1% des Wohnungsbestands durch Abriss, Verfall, Umwidmung, Zusammenlegung etc. vom Markt verschwindet.

Unter der Überschrift "Wohnungsmangel in Deutschland: Bauverbände wollen vorbeugen" gaben die drei Verbände (HDB, ZDB und IG BAU) Anfang September eine gemeinsame Presserklärung ab. Darin erläutert der IG-BAU-Vorsitzende Klaus Wiesehügel (Foto oben) „10.000 zusätzliche Wohnungen jährlich schaffen Beschäftigung für rund 30.000 Arbeitnehmer“.



Und Herbert Bodner (Foto unten), Präsident des HDB, fordert „Wir brauchen in der nächsten Legislaturperiode eine Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung“.

Anstieg privater Haushalte bis 2020

Verstärkt werden diese Effekte durch die Bevölkerungsentwicklung. Nicht nur die Anzahl der privaten Haushalte vergrößert sich, sondern auch der Wohnflächenbedarf. Beides wird nach Einschätzung von Experten mindestens bis zum Jahr 2020 weiter zunehmen. „Es ist Zeit, dass die Wohnungsbaupolitik auf die sich abzeichnenden regionalen Engpässe reagiert, schon allein, um einer neuen Wohnungsnot in den Ballungszentren vorzubeugen“, verlangt die Initiative der Gewerkschaften und Arbeitgeberverbände. Erforderlich sei die Fertigstellung von mindestens 300.000 Wohnungen, um die in einigen Regionen steigende Nachfrage zu decken.

Neubau von Ersatzwohnungen

„Wir brauchen in der nächsten Legislaturperiode eine Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung. Neben die erfolgreiche Förderung der Wohnungsmodernisierung muss künftig auch die Förderung des Abrisses und Neubaus von Ersatzwohnungen treten“, so Herbert Bodner, Präsident des HDB. Letzteres sei erforderlich, weil ein erheblicher Teil der Wohnungsbestände wirtschaftlich nicht sanierungsfähig sei. Dies gelte insbesondere für Wohnungen aus der Phase des Wiederaufbaus nach dem Krieg, die schlechte Wärmedämmung, niedrige Raumhöhen, ungünstige Wohnungszuschnitte und Mängel im Schallschutz aufweisen. Die Wohnungsgesellschaften in Deutschland beziffern den Anteil solcher Wohnungen auf 10 bis 30%. Die meisten dieser Wohnungen gehören in die Baualterklassen 1949 bis 1978, auf die je nach Bundesland ein Viertel bis die Hälfte des gesamten Bestands entfallen. Der Hauptverband der Deutschen

Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden von 1991 bis 2007 in Deutschland:

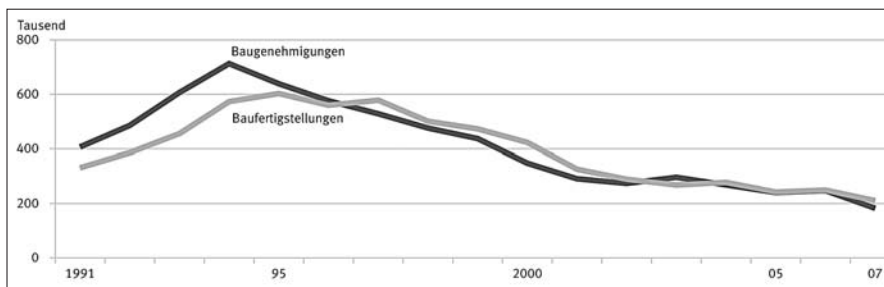


Abbildung aus: Statistisches Jahrbuch 2009, Statistisches Bundesamt.

Bauindustrie geht davon aus, dass weit über zwei Millionen Wohnungen in den nächsten 20 Jahren aus qualitativen Gründen durch Neubauten ersetzt werden müssen.

Impulse für den Arbeitsmarkt

Die Initiative von Bauindustrie und Gewerkschaften fordert deshalb, dass dem Wohnungssanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederbau (KfW) ein Kreditprogramm zum Abriss nicht mehr sanierungswürdiger Mietwohnungen und zum Ersatzneubau zur Seite gestellt wird. Dieses Programm solle mit Maßnahmen der Städtebauförderung wie „Soziale Stadt“, „Innenentwicklung“ und „Stadtumbau“ kombiniert werden. Auf diese Weise könne auch die Behebung städtebaulicher „Sünden“ aus den 60er und 70er Jahren in Angriff genommen werden. Die notwendigen Mittel könnten über eine Kofinanzierung der Länder aufgebracht werden, die dafür

einen Teil der 518 Millionen Euro einsetzen sollen, die sie seit 2007 jährlich aus der Kasse des Bundes als Ausgleich für den Wegfall der sozialen Wohnraumförderung erhalten. „Wichtig ist, dass Investitionen nur dort erfolgen, wo auch wirklich Bedarf ist“, betont der IG-BAU-Vorsitzende Klaus Wiesehügel. Der Gewerkschafter verspricht sich auch arbeitsmarktpolitische Impulse: „10.000 zusätzliche Wohnungen jährlich schaffen auch Beschäftigung für rund 30.000 Arbeitnehmer.“ Im Mittelpunkt der strategischen Planung der IG BAU für das kommende Jahr soll das Thema Wohnungsbau stehen, bekräftigte Wiesehügel beim 20. Gewerkschaftstag der Organisation am 17. September und fügte hinzu: „Wir sehen vielmehr gerade in der derzeitigen Wirtschaftskrise die sozialpolitischen Risiken und umweltpolitischen Chancen dieses in den letzten Jahren fast ignorierten Politikbereiches.“



Wohngebäude aus den 50er Jahren gelten aus Sicht der Eigentümer oft als nicht wirtschaftlich sanierungsfähig, da ihre Bausubstanz minderwertig ist. Ihr Abriss würde aber bedeuten, dass zahlreiche Wohnungen mit niedrigen Mieten vom Markt verschwinden – darunter viele Kleinstwohnungen, die für Hartz-IV-Beziehende geeignet sind.

Der Traum vom ganz normalen Leben

So erfolgreich das soziale Zusammenleben im Quartier verbessert werden kann, es ändert nichts an der Armut und ihren Folgen für die Menschen

Christoph Villingner

Der Westen von Moabit ist das größte innerstädtische Industriegebiet Berlins. Doch rund um die riesigen Industrieareale und Fabrikgebäude, in denen unter anderem Siemens Gasturbinen für den Weltmarkt herstellt, leben etwa 20.000 Menschen. Sie verteilen sich auf den Hutten- und den Beussel-Kiez sowie auf die Viertel rund um die Waldstraße und die Oldenburger Straße. „Über die Hälfte von ihnen hat einen Migrationshintergrund, jeder vierte Haushalt ist überschuldet, jeder dritte Haushalt lebt von Transferleistungen und über 60% der Kinder haben eine Schulmittelfreiung.“ So führt Heike Thöne, Leiterin des Quartiersmanagements Moabit West, kurz und knapp in die Sozialstruktur in ihrem Stadtteil ein.

Bei einer Fahrt ins westliche Moabit empfängt einen als Erstes das seit Monaten leer stehende Hertie-Gebäude an der Ecke Turm- und Stromstraße. Seit wenigen Wochen betreibt Sven Haverkamp unter dem überdachten Eingang des ehemaligen Kaufhauses einen Obst- und Gemüsestand. „Die Kunden fallen einem richtig um den Hals, weil endlich wieder was los ist an dieser Ecke“, berichtet er. Viele Moabiter vermissen „ihren Hertie“. Der Händler kann von der durch Armut geprägten Alltagsökonomie im Kiez berichten. Bei ihm kostet das Kilo Äpfel oder Bananen nur 79 Cent, aber trotzdem merkt Haverkamp, „wie die Kaufkraft am Monatsende deutlich nachlässt“. Weiter hinten in der Turmstraße dominieren

billige Schmuckläden, 1-Euro-Shops und Discount-Bäcker. Armut ist auch in der nicht weit entfernten und über 100 Jahre alten Arminius-Markthalle zu beobachten. Vor der Halle spielt ein Akkordeonspieler deutsche Schlager der 60er und 70er Jahre. Hier trifft man weder auf den alternativen Mittelstand noch auf „Multi-Kulti“ wie in der Marheineke-Markthalle, dafür umso mehr auf Fleisch, Fleisch und nochmals billiges Fleisch, oft in Form deutscher Hausmannskost wie „Gehackte Rinderleber mit Püree und Lauch“ für 3,65 Euro am Imbissstand. Und alles verströmt einen morbiden Charme.

Der kleine Ökomarkt an der Thusnelda-Allee wirkt zwar lebendig, aber auch etwas verloren.

Dafür pulsiert in den meist erst in den letzten beiden Jahren eröffneten Restaurants am Beginn der Huttenstraße das Leben. Eine neugestaltete Leuchtreklame reiht sich an die nächste – in arabischen Buchstaben, oft mit einem libanesischen Zedernbaum geschmückt. Auf Leuchtfotos werden Speisen angeboten, und erst bei genauerer Betrachtung lassen sich auch deutsche Beschreibungen der Gerichte entdecken. Zwischen den arabischen gibt es auch ein paar vietnamesische und thailändische Restaurants. Wer an das andere Ende der Rostocker Straße bis zur Sickingenstraße läuft, findet dort nicht nur „Bine's Küchenzauber“ mit „Königsberger Klopsen“, sondern auch eine Anwaltskanzlei, ganz auf der Höhe der Zeit. Mit einem „Hartz-IV-Notfalldienst“ werben die Rechtsanwälte quasi gegenüber dem Jobcenter Berlin-Mitte. Wenn der Antrag auf ALG II abgelehnt oder nicht bearbeitet wurde oder „aufgrund einer Sanktion das Geld gekürzt wurde“, reicht eine SMS an eine angegebene Handy-Nummer mit dem Stichwort „Notfall“. Die Erstberatung ist natürlich kostenlos, und „wir helfen nun auch in türkischer, kurdischer und polnischer Sprache“.

Zusammentreffen der Religionen

Hilfe in vielfältigster Form wird auch im nahe gelegenen Nachbarschaftshaus „Stadtschloss Moabit“ in der Rostocker Straße angeboten. Unter dem Dach des Trägervereins Moabiter Ratschlag e.V. finden sich hier Unterstützungsangebote für Familien, Kinder, Jugendliche und ältere Menschen sowie Initiativen bürgerschaftlichen Engagements; ein Kiezrestaurant bietet Mittagessen für 2,50 Euro. Und am anderen Ende der noch von vielen unsanierten Gründerzeitbauten flankierten Straße liegt das



Obsthändler vor dem mittlerweile geschlossenen Hertie-Kaufhaus.



Imbiss in der Arminius-Markthalle mit preiswerter Hausmannskost.



Arabisches Restaurant in der Huttenstraße.



Nachbarschaftshaus „Stadtschloss Moabit“ in der Rostocker Straße.

Vor-Ort-Büro des Quartiersmanagements Moabit-West (QM).

„An was misst man unsere Arbeit?“, fragt sich Heike Thöne, Leiterin des QMs. „Verglichen mit den Problemen in Einwanderervierteln in anderen westeuropäischen Ländern sieht es hier doch ganz gut aus“, betont sie. Sogar gemessen an den Vorgaben ihrer staatlichen Auftraggeber sei die Arbeit recht erfolgreich. „Als vor zehn Jahren die Arbeit des QMs begann, war das große Problem, überhaupt ein Zusammenleben zwischen den verschiedenen Kulturen zu organisieren und eine gewisse Nachbarschaft zu entwickeln“, erinnert sich Thöne. „Dies ist dem QM und vielen anderen Akteuren im Stadtteil mehr oder weniger erfolgreich gelungen“, so ihre Bilanz. Heute funktioniere der Stadtteil mit seiner ethnischen Vielfalt. Türken und Kurden sowie viele Menschen aus arabischen Ländern, dem ehemaligen Jugoslawien, Polen, Vietnam und in jüngster Zeit auch vermehrt Roma-Familien lebten hier friedlich zusammen.

„Eine ganz wichtige Rolle spielte dabei das ‚Treffen der Religionsgemeinschaften‘, das als loser Zusammenschluss von christlichen und muslimischen Gemeinden begann“, sagt Thöne. Im Jahr 2005 verabschiedeten die beteiligten Gemeinden die „Moabiter Erklärung“, in der sie sich zu gegenseitiger Wertschätzung und gemeinsamer Verantwortung für den Stadtteil bekannten. Daraus entwickelte sich das Zentrum für interreligiösen Dialog, das sich inzwischen mit Projekten wie „Von Anfang an – Umgang mit Vielfalt lernen“ an Kitakinder, Grundschüler und junge Familien wendet. „Hier entstehen und verfestigen sich die Nachbarschafts-Netzwerke, der Anteil an ehrenamtlicher Arbeit im Viertel ist sehr hoch, es gibt einen funktionierenden Quar-

tiersrat und ein Stadtteilplenum“, freut sich Thöne.

Dafür bestimmen heute ganz andere Probleme das Leben im Viertel. „Immer mehr Leute im Stadtteil klagen über die steigenden Mieten“, berichtet Lars Friedrich, ebenfalls Mitarbeiter im QM. „Selbst ins westliche Moabit strahlt inzwischen die innerstädtische Spekulation rund um den Hauptbahnhof“ aus. Friedrich zitiert eine Anwohnerin: „Und das ist dann die Quittung für all die ehrenamtliche Arbeit.“ Natürlich sei alles relativ und noch priesen viele Studenten die günstigen Mieten. Aber anscheinend profitieren nicht zuletzt private Wohnungs- und Hausbesitzer davon, dass der Kiez erfolgreich stabilisiert wurde. Im ganzen Viertel ist kaum eine städtische Wohnungsgesellschaft vertreten, sondern es gibt „eine Vielzahl von Einzeleigentümern, die oft nur über ein oder zwei Wohnungen in einem Haus verfügen“.

Kreislauf der Armut

Auch Heike Thöne betont, dass „heute die Themen Armut, Bildung und Gesundheit“ die Arbeit bestimmen. Man könne zwar das Zusammenleben beeinflussen, „aber an der Armut und der Arbeitslosigkeit können wir nichts ändern“. Dies seien Probleme, die die Bundespolitik angehen müsse. In Moabit erlebe sie den Kreislauf der Armut: geringe Bildung – fehlende Erwerbsmöglichkeiten – gesundheitliche Folgen. „Viele Kinder im Viertel haben mit Fettleibigkeit zu kämpfen, oft stößt man auf motorische Schwierigkeiten aufgrund des Bewegungsmangels, und ganz deutlich sieht man es bei der Zahngesundheit.“ Gerade deren volkswirtschaftliche Folgen seien so groß, dass es einem nicht in den

Kopf wolle, warum nicht mit viel weniger Geld viel früher geholfen werde. Den Kreislauf der Armut versuchen Thöne und ihr Team „mit vielen kleinen Maßnahmen, wie sie eben die meisten QMs machen, aufzubrechen“. Dabei liege das Problem nicht mal an den fehlenden Jobs, „sondern an den fehlenden Grundqualifikationen wie Sprache“, beschreibt Thöne die riesigen Probleme im Bildungsbereich.

Wie wenig die ortsansässige Bevölkerung der Politik wert ist, zeigt auch die Planung des „Moabiter Stadtgartens“, der 2010/2011 auf einem rund 15.000 qm großen Teilstück des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit entstehen soll. Für einen nebenan geplanten Großmarkt für Gastronomieartikel stehen allein 13.000 qm an Verkaufsfläche zur Verfügung. Der Konflikt wird nun ausgetragen anhand von 111 Pyramidenpappeln auf dem Baugelände des geplanten Großmarkts. Für den Neubau müssten die Pappeln gefällt werden, aber die Anwohner/innen setzen sich vehement für den Erhalt der Bäume ein.

Fragt man am Ende des Gesprächs, was sich Thöne und Friedrich für ihren Stadtteil am meisten wünschen, wenn Geld keine Rolle spielen würde, ist die Antwort überraschend. „Ich will den Kindern ein ganz normales Leben geben, statt sie immer in Projekte zu stecken“, sagt Thöne. Dass sie einfach mal so mit ihren Eltern rausfahren oder gar in die Ferien fahren können. „Aber schon die einfachsten Ausflüge mit der Schule gehen nicht, weil es kein Personal und kein Geld gibt“, sagt Thöne weiter. „Selbst 3,50 Euro Eigenbeitrag sind für viele zu viel.“ Aber damit ist sie schon wieder beim Geld.

Weitere Infos: www.moabitwest.de

Ein Bettvorleger namens Milieuschutz

Die Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg geben öffentlich vor, Milieuschutzgebiete zur Verhinderung von Luxusmodernisierungen zu nutzen, doch die Realität sieht anders aus

Tobias Höpner

Milieuschutzverordnungen sollen in bestimmten Gebieten bewirken, dass dort auch nach Modernisierungen einkommensschwache Mieter/innen wohnen können. Doch wie sieht die Realität des Milieuschutzes aus? Ein Blick auf zwei Fälle in Prenzlauer Berg und Kreuzberg.

Inge und Klaus Hölzer* leben am südlichen Rand von Prenzlauer Berg in einer außerhalb der üblichen Wohnanlage, in der ca. 1850 errichteten sogenannten Kleinen Bremer Höhe. 80 zumeist sehr schlichte Wohnungen gibt es hier, nur wenige wurden durch Mietersebsthilfe in einen besseren Standard gebracht. Die Wohnanlage ging schon durch einige begehrliche Hände, und nach Jahren der Vernachlässigung und des Vergraulens von Mieter/innen ist nur noch ein kleiner Teil der Wohnungen bewohnt. Diejenigen, die geblieben sind, unterstützen sich nach Möglichkeit gegenseitig.

Uwe Neubauer* wohnt im Kreuzberger Wrangelkiez und muss, wie all seine Nachbarn, Kohlen bestellen, um im Winter nicht zu frieren. Die meisten wohnen schon viele Jahrzehnte hier und verfügen nur über kleine Einkommen. Nicht wenige haben soziale oder auch psychische Schwierigkeiten und würden mit ihrem Einkommen im Kiez keine neue Wohnung mehr bekommen. Leider gibt es im Haus fast keinen sozialen Zusammenhalt und nur wenig Austausch zwischen den Nachbarn.

Die beiden beschriebenen Fälle spielen sich in festgesetzten Milieuschutzgebieten ab. Um überhöhten Erwartungen vorzubeugen: Die gesetzliche Grundlage des Milieuschutzes formuliert mitnichten den Erhalt niedriger Mieten als Ziel, sondern die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ (§ 172 BauGB). Die bauliche Modernisierung der Miethäuser kann zu diesem Zweck eingeschränkt, aber nicht verhindert werden.

Modernisierungsvereinbarungen hebeln Mieterrechte aus

Die Hölzers erhielten Anfang des Jahres eine Modernisierungsankündigung. Die Wohnanlage soll, wie in Prenzlauer Berg an der Tagesordnung, aufwendig luxussaniert werden. Durch die ohnehin kleinen Wohnungen sollen z. B. innenliegende Aufzüge getrieben und im Hof eine Tiefgarage verscharrt werden. Die Mieterberatung Prenzlauer Berg lud wegen der Lage im Milieuschutzgebiet „Teutoburger Platz Süd“ zu einer Mieterversammlung ein, bei der das Bauvorhaben, die Interessen der Mieter/innen und Möglichkeiten der Einfluss-

nahme auf das Baugenehmigungsverfahren besprochen wurden.

Ganz anders im Wrangelkiez: Uwe Neubauer und seine Nachbar/innen erfuhren nämlich direkt an der Wohnungstür von den Plänen, das Haus umfassend zu modernisieren. Die Hauseigentümerin suchte die Mieter/innen einzeln auf und drängte sie, zwischen Tür und Angel eine Modernisierungsvereinbarung zu unterschreiben. Viele Mieter/innen wussten nicht um ihre Rechte und vertrauten der Eigentümerin. Was die meisten Mieter/innen nicht ahnten: Durch ihre Unterschrift stimmten sie unnötig weitreichenden Baumaßnahmen zu und letztendlich auch massiven Umlagen der Modernisierungskosten auf die Miete. Und ganz nebenbei noch einer Umstellung von Bruttowarm- auf Nettokaltmiete – und somit steigenden Nebenkosten.

Von der Überrumpelungsstrategie der Eigentümerin abgeschreckt, meldete sich Neubauer beim Milieuschutzbeauftragten des Bezirks, der auch für den zum Milieuschutzgebiet „Luisenstadt“ gehörenden Wrangelkiez zuständig ist. Der Beauftragte sah jedoch in dem geschilderten Fall kein Problem. Die Eigentümerin hatte schließlich, um die für die Bauarbeiten nötige milieuschutzrechtliche Genehmigung zu erhalten, weitreichende Einverständniserklärungen der Mieter/innen vorgelegt. Unter welchen Umständen die Mieter/innen ihre Unterschriften gegeben hatten, spielte dabei keine Rolle. Der Milieuschutzbeauftragte sah auch keinen Anlass, auf die betroffenen Mieter/innen zuzugehen, gar eine Mieterversammlung anzusetzen oder mietrechtliche Beratung anzubieten.

Mieter/innen werden alleine gelassen

Die bezirklichen Kriterien des Milieuschutzes für Kreuzberg und Prenzlauer Berg zeigen, dass einer Anhebung des Wohnungsstandards auf eine „zeitgemäße Ausstattung“ (Heizung, Bad, Wärmeschutzfenster, Wärmedämmung) nichts entgegen gesetzt werden kann. Auch neu geschaffener Wohnraum (z. B. Dachgeschossausbau) wird unbeschränkt zugelassen. Eingriffe werden dort möglich, wo Bestandswohnungen über den festgelegten Standard hinaus wohnwerterhöhend modernisiert werden. Bauliche Maßnahmen wie großzügige Wohnungszusammenlegungen, der Einbau von Aufzügen, separate Toiletten, hochwertige Materialien, Einbauküchen oder ungewöhnlich große Balkone können vom Bezirk verhindert werden. Sobald aber die Hauseigentümer zusagen, mit den Bestandsmieter/innen Modernisierungsvereinbarun-

VEREINBARUNGEN NICHT ÜBERSTÜRZEN:

Keinesfalls sollten Sie an der Haustür Vereinbarungen zu Modernisierungsmaßnahmen usw. treffen. Und schon gar nicht sollten Sie irgendetwas „zwischen Tür und Angel“ unterschreiben. Bitten Sie den Vermieter, Ihnen sein Angebot schriftlich per Post zu übermitteln und lassen Sie sich in einer unserer Beratungsstellen beraten.

Übrigens: Wenn der Vermieter die Gelegenheit eines vereinbarten Hausbesuchs ausnutzt, um unangekündigt eine Modernisierungsvereinbarung abzuschließen, fällt dies in den Geltungsbereich des Haustürwiderrufgesetzes (§ 312 BGB), d. h. Sie können innerhalb von zwei Wochen den Vertrag/die Vereinbarung schriftlich widerrufen. Die zweiwöchige kurze Frist gilt nur, wenn Sie über das Widerrufsrecht belehrt wurden. Aber Vorsicht: Das Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften greift nur, wenn Ihr Vermieter als Unternehmer handelt, d. h. nicht als Privatperson nur eine oder wenige Wohnungen vermietet.



Die kleine Bremer Höhe ist eine Wohnanlage mit etwa 80 Wohnungen an der Torstraße 85-87 und Zehdenicker Straße 26-27, die ca. 1850 von der gleichen Baugesellschaft errichtet wurde wie die „große“ Bremer Höhe.

gen abzuschließen, die die Miethöhe für ein paar Jahre auf den jeweiligen Durchschnittswert des Mietspiegels begrenzen, wird auch eine überdurchschnittliche Modernisierung wieder genehmigungsfähig. Die Vermieter müssen dann nur noch die Altmietter/innen loswerden, um endlich die heiß ersehnte profitable Miete zu erzielen.

Im Fall der Kleinen Bremer Höhe genehmigte der Bezirk schließlich das Vorhaben. Nur wenige Einspruchsmöglichkeiten wurden dabei genutzt. So dürfen die neuen Aufzüge nur durch leer stehende Wohnungen gebaut werden und auf dem Weg zum Dachgeschoss nicht anhalten. Zusammengelegt werden dürfen ebenfalls nur leer stehende Wohnungen. Darüber hinaus ist die Genehmigung unter Vorbehalt ausgesprochen worden: vorbehaltlich nämlich erfolgreicher Abschlüsse von Modernisierungsvereinbarungen zwischen Eigentümern und Mieter/innen.

Doch wer überwacht und begleitet das Zustandekommen dieser Vereinbarungen? In der Kleinen Bremer Höhe stehen die verbliebenen Mieter/innen untereinander in Kontakt, unterstützen sich gegenseitig und lassen sich bei der Berliner MieterGemeinschaft beraten. Wie sähe es unter Mieter/innen aus, die sich ganz alleine und ohne Erfahrung im Verhandeln dem Tun und Machen der Hauseigentümer ausgesetzt sehen?

Zahnloser Tiger

Der Milieuschutzbeauftragte für den Wrangelkiez versicherte dem Mieter Neubauer zunächst, eine Baugenehmigung werde erst erteilt, wenn mit allen Mieter/innen Vereinba-

rungen vorliegen. Doch der Bau wurde begonnen, als Neubauer selbst noch nicht unterschrieben hatte. Viele seiner Nachbar/innen haben sich dagegen für geringe Summen aus ihren Wohnungen herauskaufen lassen oder Modernisierungsvereinbarungen zugestimmt, deren finanzielle Umlage auf die Miete sie längerfristig kaum bezahlen werden können. Das Milieu, das also geschützt werden soll, wird größtenteils den Kiez verlassen, ob vor oder nach den Modernisierungsarbeiten.

In beiden betrachteten Fällen hat der Milieuschutz also kaum etwas erreicht. Der nur zögerlich und schwach praktizierte Milieuschutz im Prenzlauer Berg zeigt, dass er bei bereits entmieteten Wohnungen nicht wirkt: So wichtig es wäre, günstige und kleine

Wohnungen in einem von massiver Aufwertung betroffenen Kiez zu erhalten, wird tatsächlich dem Wandel hin zum Wohngebiet der Wohlhabenden nichts entgegengesetzt. Für die Durchsetzung ihrer Interessen müssen sich die Mieter/innen aber auf das Mietrecht stützen, da hilft der Milieuschutz nicht weiter.

Wirkungslos beim Schutz günstiger Mietverhältnisse

Der Fall im Wrangelkiez hingegen zeigt, dass es gerade das sozial schwächste und damit schutzbedürftigste Milieu ist, das sich am leichtesten durch Hauseigentümer zur Preisgabe der Mieterrechte bewegen lässt. Wer als Mieter/in um die eigenen Rechte nicht weiß, vielleicht noch etwas obrigkeitshörig ist, sich nicht vorstellen kann, von Vermietern vollends übers Ohr gehauen zu werden, ist in solcherlei Fällen ein leichtes Opfer. Aufgabe eines ernst gemeinten Milieuschutzes müsste daher sein, stets frühzeitig Mieterversammlungen zu organisieren und im Zweifelsfall die Betroffenen persönlich aufzusuchen, um sie über ihre Rechte aufzuklären.

So oder so erweist sich der Milieuschutz als zahnlos. Mieter/innen, die um ihre Rechte wissen und als Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft fachkundige Anwälte/innen zu Rate ziehen, können in der Regel über das Mietrecht weit mehr erreichen als über das Aushandeln von Modernisierungsvereinbarungen unter den Bedingungen des Milieuschutzes. Wo Mieter/innen hingegen verhandlungsschwach sind, scheint der Milieuschutz nichts anderes zu schützen als den reibungslosen Ablauf der Aufwertung.

**) Namen von der Redaktion geändert*

WENN DER VERMIETER MODERNISIEREN WILL:

Die Berliner MieterGemeinschaft rät, bei Erhalt einer Modernisierungsankündigung umgehend eine Beratungsstelle aufzusuchen. Dort werden Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft kostenlos von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten.

Hilfreiche Informationen bietet unsere Infoschrift „Modernisierung“. Sie ist in der Geschäftsstelle (Bestellformular s. S. 2), in den Beratungsstellen und auf unserer Website www.bmgev.de erhältlich.

Von einer Modernisierung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb rät die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, 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 Hausversammlungen kostenlos mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Kontakt: Tel. 030 – 21 00 25-84 oder E-Mail me@bmgev.de

Warteschlangen bei den Wohngeldämtern

Senat blockiert Bezirke bei der Bearbeitung der Wohngeldanträge

Christian Linde

Fast ein Jahr nach der von Bundestag und Bundesrat beschlossenen Wohngeldreform ignoriert die rot-rote Koalition Berlins immer noch, dass die Bezirke deswegen mehr Geld und Personal benötigen. Als Folge stapeln sich in den Behörden die Anträge auf Wohngeld. Obwohl sich die Regierung zu einem „bürger nahen Verwaltungshandeln“ verpflichtet hat, beschweren sich immer mehr Mieter/innen beim Petitionsausschuss des Abgeordnetenhauses. Der Petitionsausschuss teilt deren Kritik.

Knapp neun Monate nach dem Inkrafttreten der Wohngeldreform ist es der Berliner Verwaltung noch nicht gelungen, sich auf die neue Situation einzustellen. Auf eine Wartezeit von mehreren Monaten bis zu einem Jahr müssen sich die Antragsteller/innen einrichten, ehe ein Bescheid ergeht. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte die Zahl der unbearbeiteten Anträge im Februar mit 28.116 und im September mit 38.040 angegeben. Die statistischen Zahlen der Senatsverwaltung sind jedoch wenig verlässlich: „Die Angaben hierzu können insoweit nur von den Bezirken geschätzt werden. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte“, räumt die Senatsverwaltung in einer Stellungnahme ein. Demzufolge ist nicht nur in Einzelfällen von erheblichen Wartezeiten auszugehen. Nach eigenen Angaben kann gerade einmal ein Viertel der monatlich eingereichten Anträge von den

Mitarbeiter/innen bearbeitet werden. Spitzenreiter sind die Bezirke Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg.

Vorlaufzeit vom Senat verschlafen

Verantwortlich für die entstandene Situation ist nach der Auffassung der Bezirksverwaltungen der Berliner Senat. Nicht nur sei die höhere Zahl an wohngeldberechtigten Haushalten absehbar gewesen. Auch hätte man aufgrund der langwierigen Verhandlungen im Bundestag und im Bundesrat eine ausreichende Vorlaufzeit von mehr als sechs Monaten gehabt, um die notwendigen Maßnahmen einzuleiten. Zwar hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung inzwischen ihre Zustimmung für eine Aufstockung des Personals signalisiert. Das Geld dafür müsste aber von den Bezirken aufgebracht werden – die gleichzeitig von der rot-roten Landesregierung

im Zuge der aktuellen Haushaltsberatungen insbesondere zu Kürzungen bei den Personalausgaben gedrängt werden. Die Bezirke werfen dem Senat vor, weitere verdeckte Kürzungen zu betreiben, indem die Finanzverwaltung die Zahlung der Mittel verweigert, die den Bezirken eigentlich für die Wohngeldämter zustehen. Notwendig sei es vielmehr, das Personal aus dem Stellenpool aufzustocken – und die zusätzlichen Mitarbeiter/innen aus der Landeskasse zu bezahlen. Im Anspruch auf Wohngeld spiegle sich die prekäre Einkommenssituation vieler Berliner/innen. Insbesondere Familien mit Haushaltsangehörigen ohne eigenes Einkommen seien dringend auf den Mietzuschuss angewiesen.

Koalitionsvertrag nur Makulatur

„Zur notwendigen Steuerung durch die Senatsbehörden werden zwischen den Hauptverwaltungen und den Bezirken Rahmenzielvereinbarungen abgeschlossen, in denen qualitative und quantitative Standards für die Erledigung von Verwaltungsaufgaben festgelegt werden. Für vom Bürger oft nachgefragte Verwaltungsleistungen sollen verbindliche Qualitätsstandards, z. B. innerhalb welchen Zeitraums ein Vorgang abschließend von der Verwaltung zu bearbeiten ist, veröffentlicht werden“, heißt es im Koalitionsvertrag. Von der Umsetzung des von der rot-roten Koalition bei Regierungsantritt angekündigten „bürger nahen Verwaltungshandelns“ kann angesichts der Situation aber keine Rede sein. Die Bezirke drängen nun darauf, dass diese Qualitätsstandards auch verbindlich für die bezirklichen Wohngeldämter gelten sollen. Steglitz-Zehlendorf ist im Namen aller Bezirke beim Senat vorstellig geworden, um noch längere Bearbeitungszeiten bei den Wohngeldanträgen zu verhindern.

Protest der Antragsteller/innen

Zahlreiche Mieter/innen haben sich mittlerweile mit Beschwerden an den Petitionsausschuss des Abgeordnetenhauses gewandt. In seinem jüngsten Bericht übt auch der Ausschuss Kritik an der Situation. „Da die Antragsteller auf diesen monatlichen Zuschuss zur Miete angewiesen sind, um ihren regelmäßigen finanziellen Verpflichtungen nachkommen zu können, teilt der Ausschuss die Auffassung der Petenten, dass eine mehrmonatige Bearbeitungsdauer nicht hinnehmbar ist.“

Wohngeldanträge - Bearbeitungsdauer im Vergleich

Tabelle der Wohngeldantragsbearbeitungszeiten nach Bezirken - März bis Juli 2009

Bezirksamt	Durchschnittlich vorliegende Anträge im Monat	Durchschnittliche Anzahl der bearbeiteten Anträge im Monat	Durchschnittliche Bearbeitungsdauer eines Antrags in Monaten
Mitte	2.194	860	2,6
Friedrichshain-Kreuzberg	4.665	767	6,1
Pankow	4.413	954	4,6
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.614	651	4,0
Spandau	1.717	639	2,7
Steglitz-Zehlendorf	3.211	501	6,4
Tempelhof-Schöneberg	3.268	683	4,8
Neukölln	3.897	962	4,0
Treptow-Köpenick	3.519	790	4,5
Marzahn-Hellersdorf	1.975	903	2,2
Lichtenberg	5.285	1.054	5,0
Reinickendorf	1.280	608	2,1
Berlin gesamt	38.040	9.369	4,1

Quelle: Büro Ralf Hillenberg (MdA), Vorsitzender des Petitionsausschusses

Rechenspiele ohne Kinder und Jugendliche

Jutta Blume

Friedrichshain-Kreuzberg will seine Freizeiteinrichtungen für Jugendliche privatisieren, und der Bezirk Mitte kürzt nach dem Gießkannenprinzip

Die Proteste vor den Bezirksämtern Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte reißen seit Anfang September nicht ab. Kurz vor den Sommerferien erfuhren Mitarbeiter/innen der Jugendeinrichtungen in Friedrichshain-Kreuzberg von der geplanten Übertragung ihrer Einrichtungen in freie Trägerschaft. Etwa gleichzeitig wurden Pläne von wegfallenden Jugendfreizeitangeboten in Mitte bekannt. Einschnitte in der Kinder- und Jugendarbeit sind auch in anderen Bezirken zu erwarten. Friedrichshain-Kreuzberg nimmt aber eine Sonderstellung ein, da die Jugendstadträtin Monika Herrmann (Grüne) alle kommunalen Jugendeinrichtungen in freie Trägerschaft überführen will. Einen solchen Schritt wagte bislang nur der Bezirk Lichtenberg.

Die geplanten Einsparungen der Bezirke sind eine Folge der Vorgaben des Senats. So soll der Bezirk Mitte 3,3 Millionen Euro im Jugendbereich sparen, Friedrichshain-Kreuzberg zwei Millionen. Demnach würden 53 kommunale Mitarbeiter/innen der Friedrichshain-Kreuzberger Jugendeinrichtungen innerhalb des kommenden Jahres in den Stellenpool des Senats geschickt und durch Mitarbeiter/innen freier Träger ersetzt – falls sie nicht einer Übernahme durch die freien Träger zu voraussichtlich schlechteren Arbeitsbedingungen zustimmen. Zehn Jugendeinrichtungen im Bezirk befinden sich zurzeit noch in kommunaler Trägerschaft, und fünf weitere sind Kooperationsprojekte von Bezirk und freien Trägern. Anders als in Mitte soll in Friedrichshain-Kreuzberg nach Aussage der Stadträtin Herrmann – die noch 2008 sagte, es werde in dieser Legislaturperiode keine vollständige Über-

tragung geben – keine Einrichtung geschlossen werden. Die kommunalen Erzieher/innen und Sozialarbeiter/innen fürchten im Fall der Übertragung einen Verlust der Kontinuität in der Jugendarbeit. Das Bezirksamt beabsichtigt spätestens zum 1. Juli 2010 den Betrieb der Jugendeinrichtungen auszuschreiben. Vorgehen sind entsprechend der Koalitionsvereinbarung zwischen der SPD und der Linken Verträge mit einer Laufzeit von drei Jahren. Die Folge wären befristete Arbeitsverträge bei den freien Trägern. „Kinder- und Jugendarbeit lebt von Langfristigkeit, vom Erhalt der Beziehungen zwischen den Mitarbeitern und den Kindern und Jugendlichen. Wenn die Mitarbeiter/innen aus den Clubs rausgehen, ist genau dieser Vertrauensbonus weg“, erklärt Ute Jokisch von der Elterninitiative Friedrichshain-Kreuzberg. Heidrun Westkämper von der Gewerkschaft ver.di gibt außerdem zu beden-

ken, dass Zuwendungen an freie Träger nicht als Personal-, sondern als Sachmittel gelten und deshalb noch einfacher gekürzt werden können. Dass auf dieser Grundlage keine Planungssicherheit mehr besteht, zeigt die in 2009 verhängte Haushaltssperre in Pankow. Weil bei einer Haushaltssperre nur noch laufende Kosten bestritten werden dürfen und Vertragsverlängerungen unzulässig sind, hätten viele Kinder- und Jugendeinrichtungen geschlossen werden müssen. Nur aufgrund massiver Proteste blieben sie geöffnet.

Rechnungen der Bezirke

Bei der Übertragung von Kinder und Jugendfreizeiteinrichtungen aus öffentlicher in freie Trägerschaft soll entsprechend der Koalitionsvereinbarung gewährleistet werden, dass die bezirklichen Haushalte nicht schlechter gestellt werden und die freien Träger für eine vergleichbare Leistung auch eine vergleichbare Finanzierung erhalten. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg berechnet jedoch, dass eine große öffentliche Einrichtung nach dem „Berliner Standard“ 22.500 Euro für Honorare und 20.000 Euro für Sachmittel ausgibt, nach der Übertragung aber nur noch 10.000 für Honorare und 8.000 für Sachmittel. Insgesamt möchte Friedrichshain-Kreuzberg bis 2011 auf diesem Weg 511.400 Euro einsparen.

Zwar wurde die Übertragung der Jugendeinrichtungen bislang nicht von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) beschlossen, die entsprechende Mittelkürzung ist aber im Haushaltsplanentwurf bereits ausgewiesen. „Wir sind noch nicht in dem Prozess, sagen zu können, was in welchem Haus tatsächlich stattfinden wird“, so Stadträtin Herrmann vor der BVV. Mit dem Beschluss des Haushaltsplans kauft der Bezirk also die Katze im Sack. Der Jugendhilfeausschuss muss nun überlegen,



Die von den Kürzungen im Jugendfreizeitbereich Betroffenen protestieren gegen „die unsoziale Geldverteilungspolitik des Senats“ vor dem Jugendhilfeausschuss.

wie es weitergehen soll. Ende Oktober hat die BVV den Ausschuss beauftragt, einen Entwurf zu erarbeiten, in dem die öffentlichen Einrichtungen „Teil eines Gesamtkonzepts sein müssen“. Außerdem sind Vorschläge zu machen, wie die 500.000 Euro anderweitig eingespart werden könnten.

Privatisierungspolitik des Senats

Mehrfach wurde kritisiert, dass im Bezirk gewachsene Strukturen zerschlagen werden sollen, um die vergleichsweise geringe Summe von einer halben Million einzusparen. Der Rückzug der Bezirke aus der Jugendarbeit folgt aber der Privatisierungspolitik des Berliner Senats. In diesem Jahr erschien der vom Senat in Auftrag gegebene Bericht „Personalausstattung eines sozialräumlich organisierten Berliner Jugendamtes“. Die Verfasser, eine Unternehmensberatung, beschreiben darin ein Musterjugendamt, dessen Aufgaben sich im Wesentlichen auf die Planung und Steuerung von Angeboten beschränken, das aber kaum noch direkten Kontakt zu Eltern und Kindern hat. Nach der Vorstellung der Unternehmensberater sollten die Bezirke keine eigenen Jugendfreizeiteinrichtungen mehr betreiben, und sie empfehlen, die Beratung und Betreuung von Familien mit behinderten Kindern dem Sozialamt zu übertragen. Heidrun Westkämper von ver.di hingegen fürchtet bei einer reinen Verwaltungstätigkeit des Jugendamtes den Verlust von Fachwissen. Der Bericht steht ganz in der Tradition der Expertenkommission Staatsaufgabenkritik („Scholz-Kommission“), die 2000 vom CDU/SPD-Senat eingesetzt wurde, um festzustellen, welche öffentlichen Aufgaben privatisiert werden können. Die Arbeit der Kommission führte zu einem Kostendruck u. a. in der Jugendhilfe. Die komplette Übertragung der Berliner Kitas an freie Träger war eine weitere Empfehlung der Kommission.

Das Beispiel aus der Kinder- und Jugendarbeit macht deutlich, dass Berliner Haushaltspolitik Privatisierungspolitik ist. Der politisch neutral erscheinende „Sparzwang“ lässt den Bezirken kaum andere Möglichkeiten als öffentliche Einrichtungen entweder zu schließen oder zu privatisieren. Dabei ist es nur praktisch, wenn in den Bezirken die Mitglieder der Oppositionsparteien die Senatsvorgaben umsetzen müssen, während sich die eigenen Parteigenossen als Bewahrer der Bildung darstellen können.

Weitere Infos:

www.widerstand-berlin.de

www.widerstandmitte.blogspot.com

www.pa.blogspot.de

Nachrichten aus West-Berlin I:

Das Abgeordnetenhaus ehrte Heinrich Lummer

Benedict Ugarte Chacón

Am 9. Oktober fand im Festsaal des Abgeordnetenhauses eine Feierstunde statt, bei der eine Bronzebüste des ehemaligen Innensenators Heinrich Lummer (CDU) enthüllt wurde. Mit der Büste sollen die Verdienste Lummers als Parlamentspräsident gewürdigt werden. Diese Funktion hatte er von 1980 bis 1981 inne. Während der Feierstunde nannte Frank Henkel, der Fraktionsvorsitzende der CDU, Lummer ein „Synonym für Recht und Ordnung“. Parlamentspräsident Walter Momper (SPD) erinnerte in seiner Laudatio an die „treffenden“ Sprüche Lummers während seiner aktiven politischen Zeit in Berlin. Die angeblichen Verdienste Lummers als Präsident des Abgeordnetenhauses blieben einer größeren Öffentlichkeit allerdings bislang verborgen.

In Erinnerung ist eher Lummers Wirken als Politiker am rechten Rand der Berliner CDU. Von 1967 bis 1986 war er Mitglied des Abgeordnetenhauses und von 1969 bis 1980 Vorsitzender der CDU-Fraktion. Der damalige Regierende Bürgermeister Richard von Weizsäcker holte ihn 1981 als Innensenator in seine Regierungsmannschaft. 1986 musste Lummer sein Amt wegen früherer Kontakte zu Rechtsextremisten niederlegen. Als Innensenator galt er als Mann für „Law and Order“, der Asylsuchende als Schmarotzer, Frauen aus Ghana als Prostituierte und Menschen aus Sri Lanka als Drogenkuriere ansah. Seine wohl perfideste Aktion war ein selbstgefälliger Auftritt während der gewaltsamen Räumung von acht besetzten Häusern am 22. September 1981. Hier gab er in einem gerade geräumten Haus in der Bülowstraße eine Pressekonferenz und zeigte sich anschließend auf einem Balkon, um die auf der Straße stehenden Demonstrant/innen zu provozieren. Beim begleitenden Polizeiein-

Heinrich Lummer (CDU) gehörte ab 1981 als Innensenator dem Berliner Senat an. Er trat anlässlich eines Bauskandals 1986 gemeinsam mit dem Bausenator Klaus Franke und dem Umweltsenator Horst Vetter von seinem Amt zurück.



satz kam der 18-jährige Klaus-Jürgen Rattay ums Leben, als er von einem Bus überrollt wurde. Mitte der 80er Jahre zählte Lummer zu den vielen Berliner Politikern, die in den „Antes-Skandal“ verwickelt waren. Lummer hatte einen an einem lukrativen Geschäft mit landeseigenen Wohnungen interessierten Bauunternehmer an den Charlottenburger Baustadtrat Wolfgang Antes weitergereicht, der wiederum als eine Art „Schmiergeld-Makler“ fungierte und der CDU diverse „Parteispenden“ aus unterschiedlichen Quellen bescherte.

Vor seiner Zeit als Senator unterhielt Lummer Kontakte zu verschiedenen rechtsradikalen Gruppierungen, bei denen er auch als Referent auftrat. Im Wahlkampf 1971 finanzierte er eine Gruppe Rechtsradikaler, die mit dem Geld Aufkleber drucken ließen, die sie über SPD-Plakate kleben wollten. Bis heute bewegt sich Lummer im bräunlichen Milieu. So fungiert er als „Ehrenpräsident“ eines zwielichtigen Vereins namens „Die Deutschen Konservativen“. Bei diesem handelt es sich um einen Zusammenschluss rechtslastiger Verschwörungstheoretiker, die ein „Gegengewicht zum linken Zeitgeist und seinen politischen Wegbereitern“ bilden wollen und dazu „Enthüllungsbroschüren“ über die vermeintliche Zusammenarbeit von SPD, Grünen, DGB und Linke gegen Deutschland herausgeben. Der Verein vertrieb in den 80er Jahren sogar „Gedenkmünzen“ mit dem Konterfei des Hitler-Stellvertreters Rudolf Heß. Auf Fragen zu den Ursachen von Jugendgewalt nennt Lummer in einem Interview mit der Vereinszeitschrift „Deutschlandmagazin“ von 2008 unter anderem die „geöffneten Grenzen“, die „fremde Kulturen“ nach Deutschland einfallen ließen, mit denen man nun „zurechtzukommen“ habe. Eine Lösung hat der „Ehrenpräsident“ jedoch schon parat: „Selbstverständlich bin ich auch für Erziehungslager!“

Das Abgeordnetenhaus setzte mit der Ehrung Lummers ein deutliches Zeichen: Jede Stadt bekommt die Ehrenmänner, die sie verdient.

Nachrichten aus West-Berlin II:

Der ehemalige Bau- und Finanzsenator Klaus Riebschläger ist tot

Benedict Ugarte Chacón

Klaus Riebschläger (SPD) war einer der schillerndsten Politiker des früheren West-Berlins. Nachdem er seit 1968 bei der Wohnungsbau-Kreditanstalt (WBK) als Justiziar und ab 1971 als Vorstandsmitglied tätig war, wurde er 1972 unter dem damaligen Regierenden Bürgermeister Klaus Schütz zum Senator für das Bau- und Wohnungswesen berufen. 1975 übernahm er das Amt des Finanzsenators.

Als Anfang der 80er Jahre der Bauunternehmer Dietrich Garski mit Projekten in Saudi-Arabien Schiffbruch erlitt und sich danach in die Karibik absetzte, geriet auch der Berliner Senat unter Druck. Garski hatte seine Projekte mit Krediten der damals größtenteils landeseigenen Berliner Bank finanziert. Die Kredite waren mit einer Bürgschaft des Landes ab-



Die frühere Förderpolitik im Sozialen Wohnungsbau (die Bewilligung der enorm hohen Kostenmieten etc.) hat zu dem Schuldenberg Berlins beigetragen. Als Vorstand der Wohnungsbau-Kreditanstalt war Riebschläger dafür mitverantwortlich.



Den Berliner Bankenskandal brachte eine Barspende von 40.000 DM ins Rollen gebracht. Riebschläger vertrat als Rechtsanwalt das Unternehmen AUBIS, von dem die Spende an Klaus-Rüdiger Landowsky ging.

gesichert. Als Garskis Firma 1980 in Konkurs ging, wurde die Bürgschaft in Höhe von 115 Millionen DM fällig. Für die Kreditvergabe der Berliner Bank war deren Kreditausschuss zuständig – mit Riebschläger als Mitglied. Der Kreditausschuss machte seine Entscheidungen allerdings von der Bereitschaft des Landes abhängig, eine Bürgschaft zu übernehmen. Praktischerweise saß im Landesbürgschaftsausschuss ein Vertreter Riebschlägers, der nach dessen Weisung zu votieren hatte. Der Ausschuss hatte dem Senat empfohlen, die Bürgschaft zu übernehmen, was dieser unter Mitwirkung von Finanzsenator Riebschläger auch tat. Wegen dieser „Garski-Affäre“ trat Riebschläger 1981 zurück und übernahm wieder seinen alten Vorstandsposten bei der WBK. Im Zuge des „Antes-Skandals“ wurde 1986 bekannt, dass Riebschläger vom Bauunternehmer Kurt Franke, der wegen Bestechung festgenommen wurde, über mehrere Jahre insgesamt mindestens 130.000 DM erhalten hatte. Dieses Geld wollte Franke, so seine Aussage vor dem Untersuchungsausschuss des Abgeordnetenhauses, teilweise als Spende für die SPD und zum anderen Teil als Unterstützung „für die politische Tätigkeit“ von Riebschläger verstanden wissen. Mit Riebschlägers Funktion als WBK-Vorstand hätten diese Zahlungen jedoch nichts zu tun gehabt.

Auch nach seiner Zeit bei der WBK blieb Riebschläger dem Berliner Bausumpf treu. So vertrat er als Rechtsanwalt der Berliner Groß-

kanzlei von Karl-Heinz Knauth die Unternehmensgruppe AUBIS gegen die Bank BerlinHyp. Die Vorgänge um die AUBIS sowie „Partei-spenden“ ihrer Chefs an den CDU-Fraktionsvorsitzenden Klaus-Rüdiger Landowsky lösten 2001 den Berliner Bankenskandal aus. Im Zusammenhang mit seinem Engagement für AUBIS ermittelte die Staatsanwaltschaft gegen Riebschläger. Den ihm vorgeworfenen Parteiverrat wies er von sich, trat jedoch nach diesen Vorwürfen Mitte 2001 als SPD-Schatzmeister zurück. Die Verhandlungen gingen mit einem enormen Verlust für die Bank aus. Bei den Vorgängen um das Projekt „Spree-Dreieck“ beriet Riebschläger zunächst den Senat und später den Investor Harm Müller-Spreer.

Riebschläger nutzte sein bei der WBK erlangtes Insiderwissen über das West-Berliner Förder- und Filzsystem des „Sozialen Wohnungsbaus“, in dem die WBK eine der wichtigsten Rollen spielte, um als Anwalt diverse Wohnungsunternehmen in puncto Anschlussförderung zu beraten. Über dieses Fördersystem hatte er 1983 noch geschrieben, dass mit ihm „Finanzierungslasten anwachsen, die eines Tages den Haushalt sprengen“. Damit sollte er Recht behalten: Ein großer Teil des Berliner Schuldenbergs geht auf die Wohnungsbauförderung West-Berlins zurück, für die Riebschläger als WBK-Vorstand mitverantwortlich war.

Klaus Riebschläger starb am 23. September bei einem Flugzeugabsturz in der Nähe von Berlin.

Achtungserfolg für Privatisierungsgegner

Das Landesverfassungsgericht hat die Entscheidung des Senats zu den Wasserbetrieben gekippt und das Volksbegehren geht in die nächste Runde *Christian Linde*

Das Landesverfassungsgericht hat Anfang Oktober die Ablehnung zweier Volksbegehren betreffend Kitas und Wasserbetriebe für nichtig erklärt. Mit beiden Entscheidungen, insbesondere zu den Wasserbetrieben, erteilte das Verfassungsgericht der Regierungskoalition damit eine Lektion in Sachen direkter Demokratie. Die Zulassung des Volksbegehrens wurde vom Gericht damit begründet, dass der Senat nach der Verfassungsänderung von 2006 im Vorfeld der Initiative nicht mehr zu prüfen hat, ob ein Volksbegehren gegen höherrangiges Recht verstoße – also gegen die Landesverfassung, das Grundgesetz oder sonstiges Bundesrecht.

Angestoßen vom „Berliner Bündnis gegen Privatisierung“ hatten Aktivist/innen von der Initiative Berliner Wassertisch gemeinsam mit der Verbraucherzentrale und der Grünen Liga das Volksbegehren „Schluss mit Geheimverträgen – Wir Berliner wollen unser Wasser zurück“ auf den Weg gebracht. Ziel ist, die umstrittene Teilprivatisierung der Wasserbetriebe über die Offenlegung der mit den Investoren RWE und Veolia geschlossenen Verträge, die u. a. eine Gewinngarantie vorsehen, rückgängig zu machen. In den Geheimverträgen sehen die Initiator/innen einen Grund dafür, dass die Berliner/innen im bundesweiten Vergleich mit die höchsten Preise für Wasser bezahlen müssen. Weil die Veröffentlichung des Vertragswerks – zumindest nach Auffassung des Senats – gegen Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der privaten Anteilseigner verstoße, hatte dieser das Begehren nicht zugelassen.

Während Innensenator Ehrhart Körting (SPD) die Gerichtsentscheidung als Niederlage für den Senat bezeichnete, prognostiziert der Landesvorsitzende der Partei Die Linke, Klaus Lederer, Kürzungen bei anderen Bereichen des Landeshaushalts: „Es ist Aufgabe des Parlaments, damit politisch umzugehen und auch zu vermitteln, dass jede neue Ausgabe gegenzufinanzieren ist und dass bei begrenzten Finanzmitteln Prioritäten politisch ausgehandelt werden müssen“. Nun muss das Abgeordnetenhaus bis Anfang des Jahres entscheiden: Lehnt das Abgeordnetenhaus das Anliegen der Initiativen ab, können beide mit

der Sammlung der jeweils erforderlichen 171.000 Unterschriften für die zweite Stufe der Volksbegehren beginnen. Das Gericht hatte in seiner Entscheidung allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen, dass selbst ein erfolgreicher Volksentscheid nicht automatisch als Gesetz Bestand habe. Ein über diesen Weg zustande gekommenes Gesetz könne nach wie vor verändert oder vom Parlament für unwirksam erklärt werden.

Die Privatisierung der BWB

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) wurden 1999 teilprivatisiert. Für eine Einlage von 1,69 Milliarden Euro erhielten die Konzerne

VOLKSBEGEHREN WASSERBETRIEBE

Ziel der Initiative „Berliner Wassertisch“ ist die Rekommunalisierung der Berliner Wasserbetriebe (BWB) durch Offenlegung und Rückabwicklung der Verträge. Fast 40.000 Berliner/innen haben den Antrag zum Volksbegehren „Schluss mit Geheimverträgen – Wir Berliner wollen unser Wasser zurück“ unterschrieben. Davon waren über 36.000 Unterschriften gültig. Trotz dieses Ergebnisses ließ der Senat das Volksbegehren zur Offenlegung der Verträge nicht zu. Dabei wird die Rekommunalisierung der BWB laut der Koalitionsvereinbarung sogar von SPD und der Linken angestrebt. Aber nichts deutet auf die tatsächliche Umsetzung hin. Auch die Gelegenheit des Rückkaufs der GASAG hat der Senat gerade ausgeschlagen.

Weitere Infos:
www.berliner-wassertisch.net

RWE und Veolia 49,9% der Anteile. Die bislang geheim gehaltenen Verträge sehen für die Investoren bis 2028 garantierte Gewinne vor, selbst wenn die BWB Verluste machen. Bislang haben RWE und Veolia über eine Milliarde Euro abgeschöpft. Der Gewinn der Investoren wurde von den Berliner/innen mit den hohen Preisen für Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser bezahlt. Bis zum Vertragsende wird mit weiteren drei Milliarden Euro gerechnet. Aber selbst dann müsste das Land Berlin von den Investoren noch ihre Anteile zurückkaufen, um wieder vollständig über die Wasserbetriebe verfügen zu können.



Aktion der Initiative Berliner Wassertisch gegen die Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe.

Das Ende der Romantik

Mehrere Bauvorhaben werden den Charakter der Lehrter Straße nachhaltig ändern

Benno Kirsch

Der Veränderungsdruck auf den Moabiter Osten steigt. Rund um den Hauptbahnhof vermehren sich Hotels in rasantem Tempo. Neue Bürogebäude werden gebaut. In der Lehrter Straße wird nichts bleiben, wie es war.

Viele Jahre schlummerte die Lehrter Straße in Moabit einen Dornröschenschlaf. Das nördliche und das südliche Ende sind geprägt von Alt- und Neubauwohnhäusern, der mittlere Teil von der backsteinernen Fassade der Außenstelle der JVA Plötzensee, dem Poststadion und einer gründerzeitlichen Mauer, hinter der sich Gewerbebetriebe und Kleingärten verbergen. Dieses gewachsene Idyll sieht sich plötzlich einem enormen Veränderungsdruck ausgesetzt: Der Hauptbahnhof hat seinen Betrieb aufgenommen und ist in das Bewusstsein der Berliner und der Ge-

schäftswelt gerückt. Die Planungen für das Quartier Heidestraße jenseits der Bahntrasse werden immer konkreter.

das Weltstadtfliedum von Berlin hautnah erleben.“ Kostenpunkt: 430.000 Euro für 170 qm Wohnfläche. Doch das ist noch nicht alles. Großes Unbehagen bei den Anwohner/innen lösen drei weitere Bauprojekte aus. Am südlichen Ende, Ecke Invalidenstraße, schräg gegenüber vom Hauptbahnhof, wurde ein Parkhaus abgerissen, das durch ein Hotel der Gruppe Motel One ersetzt werden wird. Die Bilder im Internet zeigen einen riesenhaften Klotz, gegen den sogar die Hochhäuser Lehrter Straße 1-5 und 75 bescheiden wir-

schnittsalter hätten, und anders als im Bebauungsplan ausgewiesen, gebe es dort keine Seniorenwohnanlage. Auch wolle man nicht ins Kongressgeschäft einsteigen. Es sei lediglich geplant, einen „Begegnungsbe- reich“ einzurichten, was für eine Organi- sation mit politischen und internationalen Kontakten eine Selbstverständlichkeit sei.

Erlebnishungrige Berlin-Touristen

Die Anwohner/innen bewerten die neuen Projekte skeptisch. Zwar wollen sie sich Veränderungen nicht in den Weg stellen und auch gegen die Errichtung von Hotels haben einige – aber nicht alle – nichts einzuwen- den. Die Jugendlichen aus der 400-Betten- Herberge der Stadtmission empfinden sie nicht unbedingt als Störung. Große Sorge bereitet ihnen allerdings das Ausmaß der Veränderungen. Das geplante A&O-Hotel halten alle für viel zu groß für die kleine Lehrter Straße. Sie fürchten, es könne eine Situation wie in Mitte entstehen, wo die



Die Lehrter Straße in Berlin-Moabit verläuft parallel zur Bahntrasse von der Invalidenstraße bis zur Quitzowstraße. Trotz ihrer zentralen Lage wirkte die Lehrter Straße recht beschaulich. Durch die Nähe zum neuen Hauptbahnhof wird sich dies ändern. Die Anwohner/innen befürchten Störungen vor allem durch ein Großhotel.



schäftswelt gerückt. Die Planungen für das Quartier Heidestraße jenseits der Bahntrasse werden immer konkreter.

„Weltstadtfliedum hautnah“

Die ersten Veränderungen sind bereits sichtbar: Zwischen dem Jugendgästehaus der Stadtmission und dem Hauptbahnhof pendeln täglich zahlreiche Touristen hin und her. Auf dem Gelände Ecke Kruppstraße haben Architekten und Kunstschaffende Quartier genommen. Und an der Ecke Seydlitzstraße werden gerade 25 „Stadthäuser“ für eine klar definierte Zielgruppe errichtet: „Sowohl der Gourmet als auch der Theaterfan kommt auf seine Kosten. Hervorragende Restaurants, urige Pubs und In-Lokale sind ebenfalls fußläufig erreichbar wie auch die bekannten Theaterbühnen in Mitte. Diese urbane Lage ist einfach einmalig und lässt

ken. Ein weiterer Hotel-/Hostel-Komplex wird gerade auf dem Grundstück Lehrter Straße 12-15 für A&O-Hotel hochgezogen. Am Ende soll die Anlage 330 Zimmer mit über 800 Betten haben – nur das Estrel in Neukölln ist größer.

Außerdem plant die Evangelische Kirche ein „Evangelisches Zentrum für Entwicklung und Diakonie“ am Standort der Stadtmission. Diakonisches Werk und Evangelischer Entwicklungsdienst sollen fusionieren und die Mitarbeiter aus Stuttgart, Bonn und Dahlem in der Lehrter Straße versammelt werden. Deshalb müssen Büroräume für 700 Personen in einem Neubau untergebracht werden. Spätestens 2013 soll der Betrieb beginnen. Den Verdacht, dass für das Bauvorhaben Senioren aus einem Heim vertrieben werden, weist man allerdings zurück. Von den Bau- maßnahmen seien ganz normale Mieter betroffen, die allerdings ein hohes Durch-

Interessen ausgefreudiger Touristen auf die ruhebedürftiger Anwohner/innen prallen. Die Degewo sieht das ähnlich und ist deshalb im Interesse ihrer Mieterschaft vor Gericht ge- zogen. Deshalb ruht im Moment die Bautä- tigkeit.

Die Bewohner/innen der Lehrter Straße möchten den Wandel mitgestalten, denn sie wissen, dass sie in einer innenstadtnahen und ruhigen – und deshalb sehr attraktiven – Lage wohnen. Sie wissen aber auch, dass sie in den 90er Jahren einen Fehler gemacht haben, als das Grundstück Nr. 16-18 mit einem Gewerbekomplex bebaut wurde: Damals bestanden sie nicht darauf, dass in den vorderen Teil des Neubaus Wohnungen kommen. Jetzt wollen sie sich nicht mehr alles gefallen lassen und versuchen, wenigstens Einfluss auf den Umfang zu nehmen. Schließlich sind sich alle einig, dass ein Hotel mit 800 Betten einfach zu groß ist.

Luxusmodernisierung in Steglitz

Sanierungsbedrohte Mieter/innen suchen Austausch mit anderen Mieter/innen der NOGA und Goldenzeil Immobilien

Von den Mieter/innen des Hauses Zimmermannstraße 28

Um „dringende Mietergespräche“ wurden kürzlich die Mieter/innen des Gebäudes Zimmermannstraße 28 in Steglitz von der Hausverwaltung gebeten, um „die Zielsetzungen der neuen Eigentümer“ und die anstehenden Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu erläutern.

Die „Zielsetzungen“ wurden unmissverständlich dargelegt: Die neuen Eigentümer wünschten, die Wohnungen „überwiegend“ selbst zu nutzen. Angestrebt wird hierfür vor allem die (nur durch den Auszug von Mieter/innen mögliche) Zusammenlegung von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zu größeren Wohnungen. (Es mag zunächst dahingestellt bleiben, ob diese Nutzung durch die neuen Eigentümer – eine internationale Beteiligungsgesellschaft – tatsächlich geplant oder nur eine Drohgebärde ist, um bei den Mieter/innen Angst vor einer Eigenbedarfskündigung zu schüren.) Um einen „freiwilligen“ Auszug der Mieter/innen nun mög-

lichst zügig voranzutreiben, wurden ihnen im Rahmen der Vorgespräche das Planungsziel erläutert: eine Luxusmodernisierung weit über den „allgemein üblichen Zustand“ hinaus (u. a. Anlage eines Teichs und Springbrunnens im Hinterhof), die sich in exorbitanten Mieterhöhungen niederschlagen würde. So wurde beispielsweise in einem Fall einer Mieterin eine Erhöhung ihrer Miete von jetzt 250,96 Euro nach Umlage der geplanten Maßnahmen auf geschätzte 734 Euro vorgerechnet. Bei Einbau eines Aufzugs sollten noch einmal 66 Euro hinzukommen. Offenbar abgeschreckt von der sich daraus ergebenden Drohkulisse, hat der erste Mieter

das Haus bereits verlassen – nach unbestätigten Angaben eines Nachbarn gegen eine Abfindung von rund 3500 Euro – und das, noch bevor überhaupt eine offizielle Modernisierungsankündigung zugestellt wurde.

Wir möchten verhindern, dass weitere Mieter/innen in Unkenntnis der Rechtslage eingeschüchtert werden und vorschnell aufgeben. Wir suchen daher Kontakt zu anderen von Luxusmodernisierung bzw. Entmietung bedrohten bzw. betroffenen ehemaligen oder derzeitigen Mieter/innen in Häusern der NOGA Beteiligungs GmbH & Co. KG, NOGA Beteiligungs GmbH und Goldenzeil Immobilien.

Wir möchten Erfahrungen vor, während und nach einer Modernisierung, Sanierung und/oder Umwandlung in Eigentumswohnungen sammeln und uns darüber austauschen, um nicht nur uns, sondern auch anderen Mieter/innen zu helfen, die in Zukunft mit diesen Firmen zu tun haben.

Wir sind für jeden Hinweis und jede Hilfe dankbar. Bitte geben Sie Ihre Information zur Weiterleitung an die MieterEcho-Redaktion, Tel. 030-21002584 oder E-Mail me@bmge.de.

Immobilien-Hunger im Kunger-Kiez

Eine Anwohnerinitiative thematisiert Aufwertung und Mietsteigerung in Alt-Treptow

Tobias Höpner

In der letzten Zeit ist der Kunger-Kiez in Alt-Treptow ins Licht der Öffentlichkeit gerückt. Die dortige Aufwertung ist unübersehbar. Zahlreiche Mietshäuser wechselten innerhalb kurzer Zeit den Besitzer und viele Wohnungen wurden modernisiert.

Für Mieter/innen mit geringem Einkommen wird die Auswahl an bezahlbaren Wohnungen in Alt-Treptow immer kleiner. Nach Eigentümerwechseln und Modernisierungen werden die Mieten meist ordentlich angehoben und es finden sich genügend Interessierte, die die höheren Mieten bezahlen können. Beliebt ist der Kiez wegen seiner ruhigen Lage und seiner Nähe zu Kreuzberg 36, in dem es immer schwerer wird, eine Wohnung zu finden.

Das wachsende Interesse an Alt-Treptow zeigen auch die Neubauprojekte. Gerade diese Vorhaben sind aber umstritten, denn sie symbolisieren den Wandel im Kiez durch eine neue, wohlhabende Bewohnerschaft.

Das Baugruppenprojekt „Karloh“ an der gleich neben dem Landwehrkanal gelegenen Lohmühlenstraße ließ für ihren Neubau Pappeln fällen, und es gründete sich eine Anwohnerinitiative. Die Eigentumswohnungen des Vorhabens sollen immerhin rund 2000 Euro/qm kosten. Gleich daneben entsteht das „Zwillingshaus“, ebenfalls ein Baugruppenprojekt. Bei der neuen Stadtvilla am Landwehrkanal, deren Wohnungen für Mieten zwischen 9,50 und 11,60 Euro/qm nettokalt angeboten werden, waren Besichtigungstermine für Interessierte Anlässe zu kleinen Protest-Happenings. Solche auffälligen Bauprojekte setzen Zeichen im Kiez und treiben die Aufwertung

weiter voran. Die Grundstücke sollten für den geförderten Bau günstiger Mietwohnungen genutzt werden können. Dass dort stattdessen Baugruppen Eigentumswohnungen errichten, zeigt dass der Berliner Senat angesichts eines sich zumindest in den Innenstadtbezirken zuspitzenden Wohnungsmarkts einfach zusieht und Baugruppen-Projekte als fortschrittliche Politik zu verkaufen versucht.

Der Bedarf sieht hingegen anders aus: Die Anwohnerinitiative findet sich bei ihren Infoständen vor der Kaufhalle am Schmollerplatz über die Entwicklung des Kiez bestätigt: Mieter/innen erzählen von steigenden Mieten, dem Fortzug langjähriger Nachbarn und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Der Schmollerplatz selbst scheint zum Sinnbild der Polarisierung im Kiez zu werden. Die Bezirksverwaltung hat die sich tagsüber auf dem Platz aufhaltenden Alkoholkonsumenten zu einem drastischen Problem erklärt und Bänke abgebaut, um die unliebsame Klientel los zu werden. Und direkt am Schmollerplatz hat sich eine weitere Baugruppe die Obstbaumwiese neben der Apostolischen Kirche für ein Neubauprojekt ausgelockt.

Der Stoff, aus dem die Befürchtungen sind

Mieter/innen an der Feurigstraße sind wegen des Asbests in ihren Wohnungen ebenso beunruhigt wie wegen des zögerlichen Verhaltens der Vermieterin GSW

Tobias Höpner

Erst sieben Jahre ist es her, dass die sogenannten Schöneberger Terrassen an der Feurigstraße optisch aufgewertet wurden. Die halboffenen Höfe der GSW-Siedlung nahe des S-Bahnhofs Schöneberg wurden dabei zur Straße hin geschlossen. Das sollte der Sicherheit der Mieter/innen dienen, sicherlich aber auch der Attraktivität und damit der besseren Vermietbarkeit der Siedlung. Nun jedoch fühlen sich die Mieter/innen von innen bedroht: durch Asbest.

Vor einigen Monaten teilte die GSW mit, in Lüftungsschächten der Keller- und Abstellräume, aber auch in den Wänden und Decken der Bäder sei Asbest verbaut worden. Man werde es nach und nach entfernen. Solange die Mieter/innen keine Löcher in die Wände bohrten oder Tapeten abrisen, gingen sie keine Gefahr ein, so die GSW. Was aber, wenn man bereits Löcher gebohrt hat? Über die aktuelle Asbestbelastung in der Luft traf die GSW keine Aussage.

Die GSW, lange Zeit eine der recht passablen Berliner Wohnungsbaugesellschaften gemeinnütziger Ausrichtung, wurde vor fünf Jahren vom rot-roten Senat privatisiert. Ausgerechnet das auf das schnelle Ausschachten und Weiterverkaufen angeschlagener Firmen spezialisierte Unternehmen Cerberus erhielt damals den Zuschlag für die 65.000 GSW-Wohnungen (siehe MieterEcho Nrn. 304, 308, 314, 318). Seitdem mussten sich die Mieter/innen der GSW einerseits auf Mieterhöhungsforderungen und Modernisierungsankündigungen, andererseits auf fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen, einen schlechteren Service und die Vernachlässigung der Instandhaltung einstellen. Investiert wurde also dort, wo deutliche Profitsteigerungen zu erwarten waren.

Seit der Privatisierung klagen die Mieter/innen

Viele besorgte Mieter/innen der Schöneberger Terrassen trafen sich im Juni aus Frust über die völlig ungenügende Informationspolitik der GSW zu einer selbst organisierten Versammlung. Doch auf die von den Mieter/innen formulierten Forderungen und Fragen stehen Antworten seitens der GSW immer noch aus. Die Mieter/innen befürchten, dass noch weitere Gebäudeteile asbestbelastet sein könnten und fordern – bisher erfolglos – die Einsicht in die Unterlagen der GSW.

Gleichzeitig haben Cerberus und GSW mit den Folgen der Finanzkrise zu kämpfen. Spätestens seit dem Sommer gilt Cerberus als angeschlagen: Das Unternehmen hatte sich an der Übernahme des Auto-Konzerns Chrysler und der General Motors Bank GMAC verheißt, denn die Finanzkrise sorgte gerade im Automobilbereich für heftige Verluste. Im September schließlich häuften sich Berichte, dass Geldgeber versuchten, ihre Einlagen abzurufen. Cerberus seinerseits agierte dagegen, machte sich damit aber bei seinen Investoren nicht gerade beliebt. Die Süddeutsche Zeitung sah bereits den „Niedergang von Cerberus“ und seinen „langsamen Rückzug vom deutschen Markt“. Gleichzeitig liefen die Medien in Berlin Sturm gegen die GSW: „Nebenkosten-Abzocke“ und „Mieter-Aufstand gegen GSW“ titelte beispielsweise der Berliner Kurier. In der GSW-Siedlung Rollberge in Waidmannslust monierten Mieter/innen massenhaft fehlerhafte und überhöhte Nebenkostenabrechnungen. Gerichte mussten bemüht werden, um die GSW zur Rückzahlung zu hoch angesetzter Betriebskostenzahlungen zu bewegen.

Eingeengte Spielräume durch Profitinteressen von Cerberus

Ziel der Private-Equity-Fonds wie Cerberus ist es, so schnell wie möglich Kapital aus dem erworbenen Unternehmen zu schlagen. Dies kann über eine Ausblutung des Unternehmens mittels der Reduzierung des Personals oder der Instandhaltungskosten geschehen, über den schnellen Weiterverkauf lukrativer Teilbestände oder eben auch über eine schnelle Steigerung der Einnahmen, z. B. durch Mieterhöhungen oder überhöhte Nebenkostenabrechnungen.

Den Mieter/innen der Schöneberger Terrassen jedenfalls ist schnell klar geworden, dass ihre umfassende Aufklärung über die Asbestbelastung offenbar nicht im Interesse der GSW und Cerberus liegt. Ein zusätzlicher Kostenfaktor, der schlicht und einfach eingespart wird? Oder haben die Eigentümer womöglich noch anderes zu verbergen, was den Zustand der Wohnanlage betrifft? Aufwendige Sanierungsarbeiten bei der GSW, die zwar der Gesundheit der Mieter/innen dienen, jedoch keine Profite abwerfen, dürften jedenfalls kaum ins Geschäftsmodell von Cerberus passen.

Die 1979 erbaute Wohnanlage Schöneberger Terrassen besteht aus 627 Wohnungen und macht fast den ganzen Block Feurigstraße, Prinz-Georg-Straße, Ebersstraße und Dominicusstraße aus.



„Das geht einem nicht mehr aus dem Kopf“

Interview mit Barbara Majd Amin von der Mieterinitiative „Asbest“

MieterEcho (ME): Frau Majd Amin, wie haben Sie von der Asbestbelastung in Ihrer Wohnanlage erfahren?

Barbara Majd Amin (MA): Wir sind im Januar eingezogen und waren mit der Wohnung sehr zufrieden. Nach einem Vierteljahr erhielten wir einen Brief von der GSW. Man wisse erst seit Januar vom Asbest in den Bädern sowie in den Abstellräumen. Asbest sei zwar Krebs erregend, aber in diesem Fall, da alles versiegelt sei, bestehe keine Gefahr. Der Asbest müsse im Rahmen einer Sanierung demnächst entsorgt werden, wir dürften nur die Wände bis dahin nicht beschädigen.

ME: Es gibt unter den Mieter/innen aber Vermutungen, dass die GSW schon länger von der Asbestbelastung gewusst hat.

MA: Nach dem Verkauf der GSW an Cerberus ist hier seit 2004 immer wieder Asbest entfernt worden, und zwar an den Außenfassaden und in den Garagen. Dass erst Jahre später ein Gutachten über Asbest in den Wohnungen gemacht wurde, erscheint uns seltsam.

ME: Wie ist es dann zur Gründung der Mieterinitiative gekommen?

MA: Die Mieter waren natürlich sehr aufgebracht. Und ich bin, gerade weil wir mit einer einjährigen Kündigungsfrist frisch eingezogen waren, zur Beratung der MieterGemeinschaft gegangen. Dort habe ich deutlich gemacht, dass ich zu den anderen Mietern Kontakt aufnehmen und mit ihnen gemeinschaftlich handeln möchte. So entstand die Idee einer Mieterversammlung, die dann mit etwa 150 Leuten sehr gut besucht war. Uns wurde der Handlungsbedarf klar, und dass wir uns kurzschließen mussten. Bei der darauf folgenden Gründung der Mieterinitiative waren 40 Mieter dabei, die mehr tun wollten, als sich bloß zu informieren.

ME: Was fordern Sie von der GSW?

MA: Der wichtigste Punkt ist, Einsicht in das Asbestgutachten zu bekommen. Denn es

muss hier noch mehr Asbest geben, als uns mitgeteilt wurde. Zweitens wissen wir gar nichts über die aktuelle Asbestbelastung. Alle, die hier wohnen, haben schon einmal in ihren Badezimmerwänden gebohrt. Daher muss die GSW Luft- und Hausstaubmessungen veranlassen. Wir fordern auch ein Mitteilungsbrett in der Haupthalle, das sowohl die GSW als auch wir für Informationen zur Sanierung nutzen können. Doch zu keinem dieser Punkte haben wir befriedigende Antworten erhalten.

ME: Hat die GSW bisher versucht, Ihrem Engagement Grenzen zu setzen?

MA: Nein, ich glaube, die fürchten, dass die Mieterschaft sich in diesem Fall zusammentut und dass es hier hart auf hart kommen könnte. Man kommt auch denen entgegen, die dringende Anliegen haben. Aber es gibt eben noch kein Mitteilungsbrett, obwohl es im Juli zugesagt wurde. Es gibt auch noch keine definitive Antwort auf unsere Forderung nach Einsichtnahme und Luftmessungen. Das ist alles noch in der Schwebe.

ME: Was erzählen denn andere Mieter, wie sich die GSW seit der Privatisierung verändert hat?

MA: Das ist eigentlich immer das Erste, was alle sagen: Seit die GSW privatisiert ist, ist alles teurer geworden, vor allen Dingen die Nebenkosten. Und man kommt an keine Verantwortlichen mehr heran. Wir haben in Sachen Asbest den Eindruck, gegen eine GummIWand zu laufen. Die Mieter, die hier schon länger wohnen, sind gegenüber der GSW sehr misstrauisch, was die Sensibilität beim Thema Asbest angeht. Bei den früheren Asbestentfernungen haben die asbesthaltigen Platten hier nämlich wochenlang in offenen Containern neben dem Spielplatz herumgelegen. Die Kinder konnten sich da mühelos etwas herausbrechen. Es gab also

bei der GSW und den beauftragten Firmen keinen verantwortungsvollen Umgang damit.

ME: Und wie hat sich das Wohnen verändert, seit Sie von dem Asbest wissen?

MA: Es geht einem eigentlich nicht mehr aus dem Kopf. Das ist eine potenzielle Gefährdung, denn man weiß ja nicht, was hier schon alles freigesetzt worden ist. Asbestose und Lungenkrebs haben eine Inkubationszeit von 30 Jahren. So alt werde ich wohl nicht mehr werden, aber ich habe



Mit dem Hinweis „Gesundheitsgefährdung bei Beschädigung und Einatmen von Asbestfeinstaub!“, warnt die GSW auf Hinweisschildern in den Wohnungen.

Enkelkinder, die mich hier ständig besuchen. Daher finde ich das schon sehr beunruhigend. Zumal jetzt ein Vorfall gezeigt hat, dass wir täglich in Gefahr sind, unsere Wohnung verlassen zu müssen: Vor zwei Wochen hatte im Nachbarhaus eine Frau in ihrer Wohnung einen Wasserschaden. Der von der GSW beauftragte Handwerker wusste zwar vom Asbest in der Wand, hat diese aber ohne jede Vorsichtsmaßnahme aufgeklopft und so den Asbest freigesetzt. Die Wohnung musste sofort gesperrt werden. Jeder zukünftige Fall von Rohrbruch, der ja nur durch Arbeit an der Wand zu beseitigen ist, bedeutet also den Verlust der Wohnung. Dieser bedrohliche Zustand ist erst beendet, wenn die ganze Wohnanlage saniert ist.

ME: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Tobias Höpner.

Modernisierung – ein Drama in zwei Akten

2. Teil – Die Modernisierung als unzumutbare Härte

Christiane Hollander

Monatelang Staub und Dreck in der Wohnung und das mit einem Kleinkind? Ist der eingebaute Aufzug tatsächlich eine Mieterhöhung von 200 Euro wert, wenn das Einkommen ohnehin kaum ausreicht? Müssen Mieter/innen hinnehmen, dass nach dem Anschluss an eine Fernwärmeheizung die Miete um 150 Euro steigt und sie anstatt des Vermieters für den Umweltschutz zahlen? Das Gesetz sieht eine Möglichkeit vor, die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen zu verhindern, wenn Gründe vorliegen, die eine unzumutbare Härte für die Mieter/innen bedeuten.

Die Gründe für eine unzumutbare Härte nennt § 554 Abs. 2 BGB: Wenn die „vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgesehene Aufwendungen“ der Mieter/innen oder die zu erwartende Mieterhöhung zu einer besonderen Härte bei den Mieter/innen oder deren Familienangehörigen führen, kann eine Duldung der Modernisierung untersagt werden. Zu den Familienangehörigen gehören alle Menschen, die mit den Hauptmieter/innen in einem gemeinsamen Haushalt leben. Auch die Interessen der Untermieter/innen werden berücksichtigt.

Bauarbeiten in der Wohnung

Unzumutbar ist zum Beispiel ein Fenster-austausch im Winter (AG Charlottenburg, MM 1986, 31). Das Amtsgericht Dortmund hält es für zumutbar für den Vermieter, dass er die Modernisierung verschiebt, wenn die Mieter/innen das Mietverhältnis gekündigt haben und der Auszug bevorsteht (AG Dortmund, WM 1980, 246).

Maßstab für eine Ablehnung der Modernisierungsmaßnahme ist bezüglich der „vorzunehmenden Arbeiten“ unter anderem das Alter und der Gesundheitszustand der Mieter/innen und der geschützten Personen. Eine Härte kann also vorliegen, wenn die Mieter/innen körperbehindert oder in einem hohen Alter sind. Auch eine schwere Erkrankung kann dazu führen, dass eine Modernisierung nicht geduldet werden muss.

Das Bundesverfassungsgericht hat schon 1992 entschieden, dass die Gefahr einer Hirnblutung bei einer Bluthochdruckpatientin aufgrund einer erforderlichen vorübergehen-

den Räumung während der Modernisierung einen Ablehnungsgrund darstellt (BVerfG, WM 1992, 104). Unzumutbar ist auch der Einbau einer Gasheizung bei einer 80-jährigen Mieterin, die Angst vor Gas hat (LG Köln, WM 2002, 669).

In einem neueren Urteil des Amtsgerichts Hamburg wurde entschieden, dass im Rahmen der Abwägung der Interessen die Sorge wegen der Gefahr eines drohenden Asthmaanfalls eines bereits erkrankten Kindes einen ausreichenden Härtegrund bilden kann. Das Gericht sah es als ausreichend an, dass infolge der zu erwartenden Verschmutzung oder des Baulärms eine erhebliche Verschlimmerung der Erkrankung der Tochter des Mieters ernsthaft zu befürchten war und ihr auch ein vorübergehender anderweitiger Aufenthalt nicht zugemutet werden konnte (AG Hamburg, Beschluss v. 27.08.2008, AZ: 46 C 109/07). Das Gericht holte über den Gesundheitszustand des Kindes ein Sachverständigen-gutachten ein.

Zumutbar ist eine Maßnahme immer dann, wenn die Mieter/innen ausweichen können. Zum Beispiel wenn ein Student statt zu Hause in der Bibliothek arbeiten kann (AG Köln WM 1990, 388). Der Heizungseinbau bei einem Mieter, der nachts arbeitet, führt nicht automatisch zur Unzumutbarkeit. Es muss geprüft werden, ob die Arbeiten in der Wohnung mit dem Schlafrhythmus koordiniert werden können (AG Langenfeld, WM 1999, 284).

Bauliche Folgen

Auch die baulichen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahme können zu einer un-

Christiane Hollander ist Juristin beim Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ in Hamburg.

zumutbaren Härte für die Mieter/innen führen. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Wohnbedürfnisse der Mieter/innen nach Abschluss der Baumaßnahme nicht mehr erfüllt werden. Beispiele sind:

- Nach Einbau eines Bades wird aus der 2-Zimmer-Wohnung eine 1-Zimmer-Wohnung (LG Braunschweig, WM 1982, 208).
- Ein Zimmer wird durch den Badeinbau verkleinert (LG Frankfurt, WM 1986, 138).
- Der Einbau von Nachstromspeicheröfen verschlechtert die ohnehin beengten Wohnverhältnisse einer 83-jährigen Mieterin, deren Zimmer 12,6 und 8,6 qm groß sind, noch weiter (LG HH, WM 1989, 174).
- Der Einbau eines Außenaufzugs, der zur Verdunkelung führt (AG Schöneberg, MM 1992, 244).
- Der Einbau von isolierverglasten Fenstern in einer Hinterhofwohnung schlichter Bauart, die mit Kohleöfen beheizt wird, wobei nicht jedes Zimmer einen Ofen hat. Der Mieter musste dies nicht dulden, da Feuchtigkeitsprobleme zu befürchten waren (LG HH, NJW-RR 1995, 1101).
- Wenn durch den Einbau dreiflügeliger Fenster die Lichtverhältnisse verschlechtert werden. Hier handelte es sich um eine Verringerung der Glasfläche um ein Drittel (AG HH, WM 1999, 160).
- Die Aufstellung von Müllcontainern vor dem Schlafzimmer eines Erdgeschoss-Mieters (AG HH, WM 2002, 487).
- Die Zerstörung des architektonischen Gesamteindrucks eines durch Jugendstilfenster geprägten Raumes im Berliner Altbau in



In Berlin gilt die Ausstattung von Altbauwohnungen mit einer Zentralheizung als allgemein üblich. Wenn durch Modernisierungen Wohnungen nur in diesen ortsüblichen Zustand versetzt werden, können Mieter/innen keinen Härtefall geltend machen, sondern müssen die Modernisierung dulden.

Verbindung mit einer Verkleinerung der Verglasung kann im Einzelfall als bauliche Folge des Einbaus von Isolierglasfenstern zu einer unzumutbaren Härte im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB führen. Leider enthielt das Urteil keine weiteren Ausführungen, da die Duldungspflicht bereits wegen des Fehlens einer formal korrekten Ankündigung nicht gegeben war (LG Berlin, MM 2008, 370).

Vorausgegangene Aufwendungen

Die Interessenabwägung über vorausgegangene Investitionen der Mieter/innen findet nur statt, wenn diese mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt wurden. Mieter/innen sollen die Investition abwohnen und daher ggf. eine Modernisierung ablehnen können. Als Faustregel wird immer noch § 2 des Gesetzes zur Rückerstattung von Baukostenzuschüssen herangezogen, wonach ein Betrag in Höhe einer Jahres(netto)miete durch eine Mietdauer von vier Jahren als abgewohnt gilt. Beispiel: Ein Mieter baut für 6000 Euro eine Gasheizung ein. Die monatliche Nettomiete beträgt 500 Euro. Nach vier Jahren kann der Vermieter den Anschluss an die Hauszentralheizung erzwingen.

Ersetzt der Mieter eine von ihm – mit Zustimmung des Vermieters – eingebaute Gas-therme, so kommt es auf das Datum der Neuanschaffung für die Berechnung der Dauer des „Abwohnens“ an. Der Austausch der Therme ist keine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung (LG Berlin, MM, 1996, 365).

Mieterhöhung

Auch die zu erwartende Mieterhöhung nach einer Modernisierung kann eine unzumutbare Härte bedeuten. Dies gilt nicht, wenn die Räume oder sonstigen Teile des Hauses nur in einen üblichen Zustand (s. u.) versetzt werden.

Überwiegend besteht in Rechtsprechung und Literatur Einigkeit darüber, dass das Nettoeinkommen sowie sonstige Zuwendungen berücksichtigt werden. Nach Abzug der (erhöhten) Miete müssen Mieter/innen noch über ein Einkommen verfügen, das ihnen ermöglicht, den bisherigen Lebensstil überwiegend fortzuführen. Allgemeine Grundsätze gibt es nicht. Wer wenig verdient, soll auch weniger belastet werden. Dabei ist das Existenzminimum kein Maßstab. Die Rechtsprechung hat Modernisierungsmieterhöhen von 20% bis 50% zugelassen, sodass immer der Einzelfall überprüft werden muss. Eine der Duldungspflicht entgegenstehende Härte kann sich ergeben, wenn die Durchführung der Modernisierung eine um mehr als 50% höhere Mietbelastung bedeutet und mit der Modernisierung keine gravierende Wohnwertverbesserung verbunden ist (AG Hamburg, Urt. v. 4. Dezember 1996).

Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass bei der Beurteilung des Vorliegens einer finanziellen Härte die nach der Modernisierung maßgebliche Gesamtmiete in Relation zu setzen ist zu den individuellen Einkommensverhältnissen des Mieters, einschließlich des Einkommens der Haushaltsangehörigen. Es ist auch zu berücksichtigen, ob der Mieter Anspruch auf Wohngeld hat (LG Berlin, MM 2005, 111).

Mieter/innen dürfen nicht auf die Möglichkeit der Untervermietung verwiesen werden, weil dies einen unzumutbaren Eingriff in ihre Lebensverhältnisse bedeuten würde (LG Hamburg, WM 1986, 245).

Immer zu dulden, unabhängig von der Mietbelastung, sind Maßnahmen, die die Miet-

räume in den allgemein üblichen Zustand versetzen. Das ist dann der Fall, wenn dieser Zustand bei der überwiegenden Mehrzahl von Mieträumen – mindestens zwei Drittel – in Gebäuden gleichen Alters innerhalb der Region angetroffen wird (BGH, WM 1992, 181). Die Beweislast für den allgemein üblichen Zustand trägt der Vermieter.

In Berlin wurde entschieden, dass auch die Ausstattung von Altbauwohnungen mit Sammelheizungen allgemein üblich ist (LG Berlin GE 2005, 919). Gasetagenheizungen statt Gaseinzelöfen gelten als üblich (AG Langenfeld, WM 1999, 284) und auch Bäder (LG Berlin GE 2005, 919). Als nicht üblich gelten isolierverglaste Fenster oder verstärkte Elektrosteigeleitungen im Berliner Altbau. Aber es dürfte nur eine Frage der Zeit sein, bis auch diese Ausstattungen üblich sind.

Der Einwand einer unzumutbaren Härte gilt auch bei Wohnungen, die mit öffentlich geförderten Mitteln gebaut wurden (BayOBIG, WM 1996, 749), und für Gewerbemietverträge (§ 578 Abs. 2 BGB).

Fazit

Viele Mieter/innen kennen ihre Rechte nicht. In der Praxis kommt es häufig vor, dass ein Vermieter nach einer wegen eines Widerspruchs verlorenen Eigenbedarfskündigung eine Modernisierung ankündigt, die die Mieter/innen auf die eine oder andere Art und Weise aus der Wohnung drängt. Oft können sie schlicht die erhöhte Miete nicht zahlen. Aber häufig sind die anerkannten Gründe für eine unzumutbare Härte bei einem Kündigungswiderspruch die gleichen, die auch eine Modernisierung verhindern können. Allerdings bleibt die Regelung bezüglich der Mieterinvestitionen unbefriedigend. Hier sollte die tatsächliche Nutzungsdauer berücksichtigt werden. Eine Heizung hält in der Regel mindestens zehn Jahre und nicht etwas mehr als vier, wie in dem oben genannten Beispiel erörtert. Da gibt es noch Klärungsbedarf.

Weitere Infos:

Der Beitrag „Modernisierung – Teil 1 Modernisierungsankündigung“ wurde im MieterEcho Nr. 336/ August 2009 veröffentlicht. Unsere Infoschrift „Modernisierung“ ist in der Geschäftsstelle (Bestellformular s. S. 2), in den Beratungsstellen und auf unserer Website www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften erhältlich.



Wenn der Grundriss durch den Einbau eines Bads stark verändert wird, kann dies eine unzumutbare Härte darstellen.

Die Belegeinsicht

Wie können Mieter/innen ihre Betriebskostenabrechnung im Detail überprüfen?

Ewa Gill

Auf Nebenkostenabrechnungen folgen immer öfter hohe Nachzahlungen. Mieter/innen sind in einem solchen Fall zur Zahlung verpflichtet – allerdings nur, wenn die entsprechende Abrechnung ordnungsgemäß ist. Deshalb sollte in einem ersten Schritt die Abrechnung formell und inhaltlich überprüft werden. Der nächste Schritt ist die Belegeinsicht, denn dies ist die einzige, wenn auch zeitintensive, Möglichkeit zu kontrollieren, ob die Höhe der abgerechneten Nebenkosten richtig ist.

Bei der Belegeinsicht muss der Vermieter den Mieter/innen die Originalbelege vorlegen (LG Berlin, Urt. v. 3. April 2003, AZ: 62 S 387/02; AG Bremen, Urt. v. 2. April 2004, AZ: 7 C 295/03). Das sind die Rechnungen und Bescheide, die der Vermieter von Dritten erhalten hat, also z. B. die monatlichen Rechnungen des Hausmeisters, die jährlichen Rechnungen des Stromversorgers oder der Grundsteuerbescheid des Finanzamts. Kostenzusammenstellungen vom Vermieter selbst sind hingegen keine geeigneten Belege.

Wie überprüfe ich die Belege?

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Mieter/innen die gesamten Rechnungen zu erläutern. Das bedeutet, dass der Vermieter seinerseits alles Nötige getan hat, wenn er den Mieter/innen die Belege ordnungsgemäß vorgelegt hat. Jedoch haben Mieter/innen das Recht, zu dem Termin fachkundige Hilfe mitzunehmen (LG Berlin, Urt. v. 28. September 2006, AZ: 67 S 225/06). Zudem können sie im Rahmen der Belegeinsicht – gegen Kostenerstattung (s. u.) – die Anfertigung einzelner Kopien verlangen (AG Lichtenberg, Urt. v. 3. August 2006, AZ: 10 C 74/06).

Tipp: Organisieren Sie sich mit Ihren Nachbarn! Gehen Sie zu diesen Terminen gemeinsam. So übersehen Sie weniger und verstehen mehr! Bei der Belegeinsicht prüfen Sie, ob die Rechnungsbeträge mit den in der Abrechnung aufgelisteten Beträgen identisch sind. Addieren Sie ggf. die monatlichen Rechnungsbeträge, damit Sie zu dem für die Abrechnung relevanten Jahresbetrag gelangen.

Achten Sie dabei auf das Rechnungsdatum und/oder den Zeitraum für die in Rechnung gestellte Dienstleistung. Eines von beidem muss in dem abgerechneten Zeitraum erfolgt



Die Juristin Ewa Gill ist Rechtsberaterin der Berliner MieterGemeinschaft und pflegt juristische Inhalte unserer Website.

sein (je nachdem ob der Vermieter nach Abfluss- oder nach Leistungsprinzip abrechnet, vgl. BGH, Urt. v. 20. Februar 2008, AZ: VIII ZR 49/07). Beispiel: Wenn Sie die Wasserkosten aus der Abrechnung 2008 überprüfen, muss entweder die entsprechende Rechnung im Jahr 2008 erstellt und an den Vermieter übersandt worden sein (Abflussprinzip) oder sie muss für das im Jahr 2008 verbrauchte Wasser gestellt worden sein (Leistungsprinzip).

Wo sehe ich die Belege ein?

Nach der Rechtsprechung des BGH ist der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet, den Mieter/innen Kopien der Rechnungsbelege zuzusenden. Vielmehr hat die Belegeinsicht in der Regel in den Räumen des Vermieters oder seiner Hausverwaltung stattzufinden (BGH, Urt. v. 8. März 2006, AZ: VIII ZR 78/05). Hier von gibt es aber zwei Ausnahmen:

Zum einen müssen die Belege nach § 242 BGB auf Anfrage zugesendet werden, wenn es für die Mieter/innen unzumutbar ist, die Ge-

schäftsräume des Vermieters oder seiner Hausverwaltung aufzusuchen. Das ist insbesondere bei einer großen Entfernung zwischen der Mietwohnung und den Geschäftsräumen des Vermieters anzunehmen.

Zum anderen besteht für den Vermieter nach § 29 Abs. 2 Satz 1 Neubaumietenverordnung die Verpflichtung, den Mieter/innen gegen Kostenerstattung die Belege zuzusenden, wenn es sich bei der vermieteten Wohnung um sozialen Wohnungsbau handelt, das entsprechende Haus also mit öffentlichen Mitteln finanziert wurde.

Bei der Übersendung der Belegkopien ist jedoch zu beachten, dass den Mieter/innen hierfür Kosten entstehen. Dabei werden von den Gerichten meist 0,25 Euro pro Kopie (vgl. LG Berlin, Urt. v. 3. April 2003, AZ: 62 S 387/02) für angemessen gehalten. Hinzu kommt noch das Porto, sodass bei großen Häusern oder Verwaltungseinheiten und bei vielen Betriebskostenpositionen die Belegeinsicht eine teure Angelegenheit werden kann.

Tipp: Um hohe Kosten zu vermeiden, fordern Sie nur die Belege für diejenigen Kostenarten an, die Ihnen besonders hoch vorkommen, die stark angestiegen sind oder an denen Ihre Anteile sehr hoch sind.

Wann kann ich die Belege einsehen?

Machen Sie mit Ihrem Vermieter oder mit dessen Hausverwaltung – am besten schriftlich – einen Termin zur Belegeinsicht aus. Der Vermieter hat den Mieter/innen für die Einsicht „ausreichend“ Zeit einzuräumen und darf keine zeitlichen Grenzen setzen. So sind 2,5 Stunden auf keinen Fall zu lang (AG München, Urt. v. 7. Juli 2006, AZ: 453 C 26483/05). Muss der Termin wegen der Bürozeiten unterbrochen werden, haben Mieter/innen grundsätzlich einen Anspruch auf einen zweiten Termin.

Weitere Infos:

Unsere Infoschriften „Betriebskostenabrechnung“ und „Heizkostenabrechnung“ sind in der Geschäftsstelle (Bestellformular s. S. 2), in den Beratungsstellen und auf unserer Website www.bmgev.de erhältlich. Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft erhalten in den Beratungsstellen kostenlos individuelle Beratung und kompetente Hilfe. Dort überprüfen wir auch gern Ihre Abrechnung.

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel und Zustimmung durch Zahlung

Die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete muss nicht schriftlich erfolgen und kann ausnahmsweise auch in der mehrmaligen Zahlung der geforderten Erhöhung gesehen werden.

Hat der Mieter bereits zweimal die erhöhte Miete gezahlt, ist es dem Vermieter zuzumuten, vor Erhebung der Klage abzuwarten, ob der Erhöhungsbetrag auch ein drittes Mal gezahlt wird und damit die Zustimmung des Mieters eindeutig vorliegt.

LG Berlin, Beschluss vom 03.09.2009 – 67 T 139/09 –

Der Vermieter verlangte mit Schreiben vom 23. September 2008 eine ab dem 1. Dezember 2008 erhöhte Miete nach dem Berliner Mietspiegel. Der Mieter behauptete, er habe dem Mieterhöhungsverlangen schriftlich zugestimmt. Der Vermieter bestritt, eine schriftliche Zustimmung erhalten zu haben. Der Mieter hatte pünktlich für Dezember und Januar die verlangte erhöhte Miete gezahlt. Am 22. Januar 2009 erhob der Vermieter gegen den Mieter Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Nachdem der Mieter zum 5. Februar 2009 ein drittes Mal den geforderten Erhöhungsbetrag gezahlt hatte, ging der Vermieter von einer Zustimmung aus und nahm die Klage zurück. Die Parteien stritten sich anschließend über die angefallenen Kosten des Rechtsstreits.

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hat durch Beschluss dem Vermieter die Kosten auferlegt. Es führte zur Begründung aus, dass die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nicht notwendig schriftlich erfolgen müsse, sondern auch durch mehrmalige Zahlung des geforderten Erhöhungsbetrags angenommen werden könne. Wie oft der Mieter gezahlt haben müsse, sei in Rechtsprechung und Literatur umstritten, jedoch gingen manche Gerichte sogar bereits bei der ersten Zahlung von einer Zustimmung aus (sog. konkludentes Handeln). Zum Zeitpunkt der Klageerhebung hatte der Mieter bereits zweimal vorbehaltlos die erhöhte Miete gezahlt.

Ob diese beiden Zahlungen bereits ausreichten, um eine Zustimmung unterstellen zu können, ließ das Gericht offen. Nach Eingang

der Februarmiete hatte der Vermieter am 5. Februar 2009 die Klage zurückgenommen, da er selbst davon ausging, dass spätestens mit der dritten Zahlung eine Zustimmung angenommen werden könne. Nach Ansicht des Amtsgerichts wäre es (zudem die Klagefrist noch bis zum 28. Februar 2009 lief) daher für den Vermieter zumutbar gewesen, mit der Klageerhebung bis zum Eingang der dritten Mietzahlung für Februar 2009 abzuwarten, um keine unnötigen Kosten zu verursachen.

Die nach Ansicht des Amtsgerichts vorzeitige Klageerhebung des Vermieters hatte zur Folge, dass dieser die Kosten des Verfahrens zu tragen hat.

Die sofortige Beschwerde des Vermieters gegen den Beschluss des Amtsgerichts wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen. Das Landgericht wies ergänzend darauf hin, dass der Mieter im Mieterhöhungsverlangen zudem nicht ausdrücklich um eine schriftliche Zustimmung gebeten wurde.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann*

Anforderungen an den Trittschallschutz bei älteren Gebäuden

Eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude weist, wenn nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist, in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel auf, sofern der Trittschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht. Das gilt auch dann, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert.

BGH, Urteil vom 17.06.2009 – VIII ZR 131/08 –

Die Mieter hatten eine Eigentumswohnung in einem 1970 errichteten Gebäude gemietet. Die Eigentümer der darüber liegenden Wohnung hatten im Verlauf des Mietverhältnisses den vorhandenen PVC-Fußbodenbelag durch Bodenfliesen ersetzt. Wegen des damit verbundenen Trittschalls minderten die Mieter nachfolgend die Miete um 30%. Ein Sachverständiger stellte fest, dass durch die nachträglich eingebrachten Fliesen Trittschallbrücken entstanden seien und dass Trittschallschutz mit 61 dB zwar nicht den aktuellen Anforderungen von 53 dB entspreche,

wohl aber den Anforderungen aus dem Jahr 1962 (63 dB).

Die Vermieter vertraten die Ansicht, dass ein Mangel der Mietsache nicht vorliege und verlangten von den Mietern die Zahlung der Minderungsbeträge. Das Amtsgericht hatte die Klage der Vermieter zum großen Teil abgewiesen. Auf die Berufung der Vermieter änderte das Landgericht das Urteil und verurteilte die Mieter zur Zahlung. Die Revision der Mieter blieb erfolglos.

Der BGH gelangte in seiner Entscheidung zu dem Ergebnis, dass ein Mangel der Mietsache nicht vorliegt und den Mietern aus diesem Grund kein Minderungsrecht zusteht. Bei Anmietung der Wohnung sei die „Trittschallfreiheit“ nicht vereinbart gewesen. Daher komme es für die Frage, ob ein Mangel vorliegt ausschließlich darauf an, ob die maßgeblichen technischen Normen eingehalten wurden. Bei einem Gebäude seien grundsätzlich die bei der Errichtung geltenden Maßstäbe anzulegen, hier also die im Jahr 1970 geltenden Schallschutzwerte der DIN 4109 aus dem Jahr 1962. Diese Werte würden auch nach dem Austausch des Bodenbelags über der gemieteten Wohnung eingehalten. Der Mieter könne (auch nach der Rechtsprechung des BGH) erwarten, dass der Vermieter bei baulichen Änderungen, die zu Lärmimmissionen führen können, die zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen einhalte. Dies gelte z. B. für den Ausbau von Dachgeschossen. Ein bloßer Austausch des Fußbodenbelags könne jedoch nicht als bauliche Veränderung angesehen werden und sei daher nicht mit dem Ausbau eines Dachgeschosses gleichzusetzen. Im vorliegenden Fall seien bei dem Austausch des Fußbodenbelags der darunter liegende Estrich und die Geschosdecke unverändert geblieben. Es handelte sich also ausschließlich um Arbeiten, die aufgrund der Abnutzung des Fußbodenbelags zur Instandhaltung von Zeit zu Zeit erforderlich sind, ohne dass damit eine Veränderung oder Modernisierung des Gebäudes einhergehe. Bei einem Austausch des Bodenbelags kann der Mieter nach Auffassung des BGH nicht verlangen, dass höhere Lärmschutzwerte eingehalten werden, als sie bis dahin für das Gebäude galten. Das gilt nach Ansicht des BGH selbst dann, wenn sich durch die Änderung des Bodenbelags die Schallschutzsituation bezogen auf den Zeitpunkt des Mietbeginns verschlechtert. Auch wenn der Trittschallschutz bei Abschluss des Mietvertrags einen höheren Standard aufweise als

nach den maßgeblichen technischen Vorschriften vorgesehen, könne der Mieter im Allgemeinen nicht davon ausgehen, dass der Vermieter diesen Zustand verbindlich für die Zukunft gewähren wolle, es sei denn, hierzu sei eine vertragliche Vereinbarung getroffen worden. Da dies im vorliegenden Fall nicht gegeben war, dürfe der Mieter daher nur erwarten, dass die gesetzlich vorgesehenen Schallschutzwerte eingehalten werden, nicht jedoch die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags vorliegenden besseren Schallschutzwerte.

Zusammenfassen der Positionen Frischwasser und Abwasser bei der Abrechnung der Wasserkosten

Der Vermieter darf die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser bei der Betriebskostenabrechnung jedenfalls dann zu einer Position zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch Zählerstand erfassten Frischwasserverbrauch erfolgt.

BGH, Urteil vom 15.07.2009 – VIII ZR 340/08 –

Vermieter und Mieter stritten um die Berechtigung einer Nachzahlung auf die Nebenkostenabrechnung. Der Mieter vertrat die Ansicht, dass die Nebenkostenabrechnung unter anderem nicht ordnungsgemäß sei, weil die Positionen Frischwasser und Schmutzwasser zu einer Position zusammenfasst wurden.

Der Mieter wurde in allen Instanzen zur Zahlung verurteilt. Der BGH stellt in seinem Urteil zunächst fest, dass der Vermieter unstreitig rechnerisch richtig über die Wasserkosten abgerechnet hatte. Einziger Streitpunkt blieb die Frage, ob die Abrechnung formell unwirksam sei, weil die Positionen Frischwasser und Schmutzwasser zusammengefasst und nicht gesondert ausgewiesen wurden. Die unterbliebene Aufteilung der Betriebskostenpositionen in Frischwasser und Schmutzwasser führt nach Ansicht des BGH nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung.

Grundsätzlich müsse eine Betriebskostenabrechnung die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und eine Gegenüberstellung seiner Vorauszahlungen enthalten. Um dem Mieter die Überprüfung zu ermöglichen, müsse über die verschiedenen Betriebskostenarten gesondert abgerechnet werden. Bei der Position Frischwasser und Schmutzwasser ist es nach Ansicht des BGH jedoch gerechtfertigt, die Kosten für den Frisch- und Abwasser zusammenzufassen. Maßgeblich für die formelle Wirksamkeit sei die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter. Diese sei auch dann gewährleistet, wenn die – ohnehin zusammenhängenden – Kosten für Frisch- und Abwasser in einer Summe zusammengefasst und einheitlich abgerechnet werden. Dem Mieter sei es auf diese Weise immer noch ohne Weiteres möglich, die ihm in Rechnung gestellten Kosten zu überprüfen und den Rechenschritt nachzuvollziehen.

Der Prüffähigkeit steht nach Ansicht des BGH auch nicht entgegen, dass die Abwasserkosten „hinterherhinken“ könnten, wenn der Zählerstand (für das Frischwasser) erst mit einiger Verzögerung von den Wasserversorgungsbetrieben an den Entsorgungsbetrieb übermittelt würde. Da für die jeweilige Abrechnung derselbe Frischwasserverbrauch (Zählerwert) maßgeblich sei, spiele es rechnerisch für den vom Mieter zu tragenden Kostenanteil keine Rolle, wenn die Wasserversorgungsbetriebe den Zählerstand mit einer zeitlichen Verzögerung an die Entsorgungsbetriebe übermitteln sollten.

Ebenfalls unschädlich war nach Ansicht des BGH, dass die Betriebskostenabrechnung eine weitere Position „Wasser und Abwasser“ enthält. Denn aus der Begründung zur Betriebskostenabrechnung werde hinreichend deutlich, dass es sich bei dieser Position um den Wasserverbrauch für die Grundstücksbewirtschaftung handelt, der einheitlich nach einem Flächenmaßstab auf die Mieter umgelegt wurde.

Verpflichtung zur Rückzahlung der Mietkaution nach einem Verkauf des Mietobjekts

Der durch das Mietrechtsreformgesetz eingefügte § 566 a BGB findet keine Anwendung, wenn zwar der dingliche Erwerb des Mietobjekts nach dem Inkrafttreten der Neuordnung am 1. September 2001 erfolgt ist, das diesem Erwerb zugrunde liegende schuldrechtliche Rechtsgeschäft jedoch bereits vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen worden ist. In diesem Fall bleibt es bei der Anwendung des § 572 BGB a. F. (alte Fassung).

BGH, Urteil vom 24.06.2009 – XII ZR 145/07 –

Die Mieterin schloss im Jahr 1996 einen Mietvertrag über eine Lagerfläche und zahlte die vereinbarte Mietsicherheit an die damalige Vermieterin. Über das Vermögen der Vermieterin wurde am 9. November 1996 das Gesamtvollstreckungsverfahren eröffnet. Am 16. Mai 2001 verkaufte der Gesamtvollstreckungsverwalter das Grundstück. Der neue Vermieter wurde am 14. März 2002 als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zum 30. November 2004 verlangte die Mieterin



unter Berufung auf die neue Vorschrift des § 566 a BGB von dem neuen Vermieter die Herausgabe der Mietsicherheit und Schadensersatz für die nicht erfolgte Verzinsung. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, da dem Vermieter die Kautionsweder ausgehändigt wurde noch er sich zur Rückzahlung verpflichtet habe. Die Mieterin legte gegen die Entscheidung erfolgreich Berufung beim Kammergericht ein.

Der Vermieter legte Revision beim BGH ein, der die Entscheidung des Kammergerichts aufhob. Maßgeblich für die Entscheidung des BGH war die Frage, ob die mit dem Mietrechtsreformgesetz zum 1. September 2001 eingefügte Vorschrift des § 566 a BGB im vorliegenden Fall Anwendung fand. Nach der bis zum Mietrechtsreformgesetz geltenden Bestimmung (§ 572 Satz 2 BGB a. F.) konnte der Mieter die Mietsicherheit nur dann vom neuen Eigentümer verlangen, wenn dieser sie vom alten Eigentümer tatsächlich erhalten oder sich beim Kauf gegenüber dem alten Vermieter zur Rückgewähr verpflichtet hatte.

Der BGH gelangte in seiner Entscheidung zu dem Ergebnis, dass die Mieterin keinen Anspruch auf Rückzahlung der Mietsicherheit gem. § 566 a BGB gegen den neuen Eigentümer geltend machen kann. Diese Vorschrift finde keine Anwendung, wenn zwar der dingliche Erwerb (der Eigentumsübergang durch Eintragung in das Grundbuch) nach dem 1. September 2001 erfolgt sei, das zugrunde liegende Rechtsgeschäft (der Kaufvertrag) jedoch schon vor diesem Zeitpunkt geschlossen wurde.

Eine Übergangsregelung hat der Gesetzgeber bei der Neufassung des § 566 a BGB nicht vorgesehen. Dann entspreche es dem Willen des Gesetzgebers, das berechtigte Vertrauen (des Käufers) auf die alte Rechtslage zu schützen.

Bei den bislang entschiedenen Fällen waren sowohl das Rechtsgeschäft (Kaufvertrag) als auch die Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) vor dem Stichtag 1. September 2001 abgeschlossen.

Die damit verbundenen Überlegungen überträgt der BGH auch auf den vorliegenden Fall: Bei einem Kaufvertrag vor dem 1. September 2001 hätten der Käufer und der Verkäufer die Rechte und Pflichten entsprechend der bis dahin geltenden Rechtslage gestaltet. In vielen Fällen werde der Erwerber die Belastung durch eine Rückzahlung der Kautions bei den Verhandlungen über die Höhe des Kaufpreises

nicht berücksichtigt haben, weil hierzu nach der alten Rechtslage keine Veranlassung bestand, da der Erwerber für die Rückzahlung der Kautions nur dann haftet, wenn ihm diese ausgehändigt worden war oder er sich zur Rückzahlung verpflichtet hatte.

Anforderungen an die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell unwirksam, wenn der Abrechnungszeitraum nicht eindeutig zu erkennen ist.

AG Wedding, Urteil vom 11.08.2009 – 12a C 361/08 –

Das Mietverhältnis zwischen den Mietern und der Vermieterin wurde durch Kündigung der Vermieterin beendet. Die Mieter wurden mit Urteil vom 1. Dezember 2007 zur Räumung verurteilt und zogen zum 31. Juli 2008 aus.

Am 1. Dezember 2007 übersandte die Vermieterin eine Betriebskostenabrechnung für 2006/2007, aus der sich eine Nachforderung von 1717,63 Euro zulasten der Mieter ergab. Mit Schreiben vom 29. März 2008 bemängelten die Mieter die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung und rügten u. a. das Fehlen einer Aufstellung der Gesamtkosten, der Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels sowie die fehlende Auflistung der geleisteten Vorauszahlungen. Daraufhin übersandte die Vermieterin den Mietern die Kopien sämtlicher Rechnungen.

Die Mieter bemängelten weiterhin das Fehlen der Zusammenstellung der Gesamtkosten sowie die fehlende Angabe des Verteilerschlüssels und leisteten die geforderte Nachzahlung nicht.

Die Vermieterin erhob Klage auf die Zahlung des Abrechnungsbetrags aus der Nebenkostenabrechnung und rechnete erneut über die Nebenkosten 2006/2007 ab. Die Abrechnung endete mit einer Nachforderung von 1730,30 Euro.

Das Amtsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, dass die Nebenkostenabrechnung vom 1. Dezember 2007 bereits formell unwirksam sei. Zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten gehöre zumindest eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels, die Berechnung

des Anteils des Mieters und der Abzug seiner geleisteten Vorauszahlungen.

Die Abrechnung vom 1. Dezember 2007 ließ nach Ansicht des Amtsgerichts zudem nicht erkennen, für welche Zeiträume abgerechnet wurde. Die in der Abrechnung angegebenen Jahreszahlen 2006/2007 ließen keinen eindeutigen Rückschluss zu. Die Angabe des Abrechnungszeitraums sei jedoch bereits deshalb erforderlich, damit Mieter prüfen können, ob sich diese Abrechnung an die vorangegangene Abrechnung nahtlos anschließt und nicht etwa Zeiträume doppelt abgerechnet werden.

Nach den Feststellungen des Amtsgerichts fehlte die Angabe der Gesamtkosten für die jeweiligen Kostenpositionen. Darüber hinaus sei auch der Umlagemaßstab weder erläutert worden noch nachvollziehbar. Bei einigen Positionen (wie z. B. beim Warmwasser) war ohne nähere Erläuterung eine Division durch vier und anschließend eine Multiplikation mit zwei vorgenommen worden. Schließlich wurden nach den weiteren Feststellungen des Amtsgerichts auch Kosten in die Abrechnung aufgenommen, die eindeutig nicht in den Abrechnungszeitraum fielen.

Die Vermieterin hatte behauptet, den Mietern sei der Verteilungsschlüssel bekannt, weil sie die Abrechnungen in der Vergangenheit selbst erstellt hätten. Dies bestritten die Mieter.

Das Amtsgericht führte weiter aus, dass es insbesondere nicht Aufgabe der Mieter sei, die fehlenden, aber notwendigen Angaben wie Gesamtkosten oder den maßgeblichen Verteilerschlüssel selbst aus den übersandten Rechnungen herauszusuchen.

Ist die Abrechnung unverständlich, stellt dies einen formellen Mangel dar, der zu ihrer Unwirksamkeit führt.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwältin Doris Grunow-Strempel*





TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur zu allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

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

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **030 – 21 00 25 71** und **030 – 21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag	15 bis 17 Uhr (auch am 29.12.2009)
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

SOZIALBERATUNG

Beratung durch Juristen und Sozialarbeiter zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, ALG II / AV-Wohnen, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

Keine Beratung am 29.12.2009

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien 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, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, 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 Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

Beratung zu Betriebskosten erhalten Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft grundsätzlich in allen Beratungsstellen.

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 5, Kiez-Kantine

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Außerdem findet in der Beratungsstelle in Charlottenburg, Tauroggener Straße 44, schwerpunktmäßig Beratung zu Betriebskosten statt.

Jeden Donnerstag 18 bis 19 Uhr

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechnung sowie den Mietvertrag mit.

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Mitte, Brunnenstraße 5,
Sozialstation der Volkssolidarität, Eingang im Hof
(ohne Anmeldung)

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 – 216 80 01 erforderlich.

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. **In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.** Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

Mittendrin in Hellersdorf e. V., ☎

☐ Louis-Lewin-Straße

🚶 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr

Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum

☎ Landsberger Allee, 🚶 5, 6, 7, 8, 15, 27

🚶 156, 348

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwältinnen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit.

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2009) bleiben die Beratungsstellen grundsätzlich geschlossen. Für nicht aufschiebenden Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit * gekennzeichneten Beratungsstellen geöffnet.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 113
(Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg
rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG
ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule
🚶 Westend, 🚶 309, 145

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Taurogger Straße 44
Nachbarschaftsladen, ☎
🚶 Mierendorffplatz

Friedrichshain

- * ■ **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
🚶 Samariterstraße, 🚶 21

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
🚶 Samariterstraße, 🚶 21

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin in Hellersdorf e.V., ☎
🚶 Louis-Lewin-Straße, 🚶 195

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt (Zugang
von der Rückseite des Gebäudes)
🚶 M 5, 27, 🚶 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42 b, BIZO
☎ Schöne Weide weiter mit 🚶 63 oder 67

- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte Vital
☎ Friedrichshagen, 🚶 60, 61

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e. V., ☎
☎ Köpenick, 🚶 X 69, 269, 164
🚶 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- * ■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadteilausschuss Kreuzberg e.V.
🚶 Gneisenaustraße, Mehringdamm

- * ■ **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, 🚶 M 19
tercüman bulunmaktadı

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

- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A
Gartenhaus, Kotti e.V.
🚶 Kottbusser Tor, 🚶 M 29, 140
Türk avukatımızda danışabilirsiniz

Lichtenberg

- * ■ **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149,
1. OG, Bibliothek
🚶 und ☎ Frankfurter Allee

- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
☎ Storkower Straße
🚶 M 5, M 6, M 8, M 13, 16

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
🚶 Friedrichsfelde, 🚶 und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, 🚶 M 6, M 8, 18
🚶 X 54, 154, 192, 195

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V., Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Ahrensfelde

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)
Parabel Tagesstätte des Vereins
Lebensnähe Marzahn e.V., ☎
☎ Springpfuhl, 🚶 M 8, 18, 🚶 194

Mitte

- * ■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
🚶 Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
🚶 M 1, M 6, 🚶 240

- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Brunnenstraße 5, Eingang im Hof,
Sozialstation der Volkssolidarität, ☎
🚶 Rosenthaler Platz, 🚶 M 8

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
🚶 Blaschkoallee, Parchimer Allee
🚶 M 46, 171

- * ■ **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
🚶 Hermannplatz
🚶 M 29, M 41, 171, 194

- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51
Martin-Luther-Kirche, EG links
🚶 Rathaus Neukölln

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
🚶 Vinetastraße, 🚶 M 1, 50, 🚶 250

Prenzlauer Berg

- * ■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, Laden der
Betroffenenvertretung „BV Teute“
🚶 Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M 1, M 8, 12, 🚶 240

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
🚶 Eberswalder Straße
🚶 M 1, M 10, 12, 🚶 240

- * ■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☎
🚶 M 4, M 10, 🚶 200

- * ■ **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
🚶 und ☎ Schönhauser Allee, 🚶 12

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Christburger Straße 38
Infoladen „Baobab“, ☎
🚶 M 2, M 4, M 10

Reinickendorf

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte
rechter Clubraum, ☎
☎ Tegel, 🚶 Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau, 🚶 187, 246

- * ■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorffstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
🚶 Nollendorffplatz

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorffstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
🚶 Nollendorffplatz

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
🚶 und ☎ Spandau
Keine Beratung am 23.12.2009

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Holsteinische Straße 38
Osdorfer Straße 121
Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Str., 🚶 112, 186

- * ■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Holsteinische Straße 38
Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
🚶 Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße
🚶 M 48, M 76, M 85, X 76, 181, 186, 246

Tempelhof

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
🚶 Kaiserin-Augusta-Straße
🚶 170, 184, 246

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 26
Laden von Bürste e.V.
🚶 Birkenstraße, ☎ Westhafen
🚶 M 27, 123

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., Alte Schule
☎ Adlershof, 🚶 60, 61

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30
Treffpunkt „Wiese 30“
🚶 und ☎ Wedding
🚶 Nauener Platz, ☎ Humboldthain

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
🚶 M 4, M 13, 12, 🚶 255

Wilmerdorf

- * ■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsau 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
🚶 Blissestraße, 🚶 101, 104, 249

Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21
☎ Zehlendorf
🚶 M 48, X 10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623