



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 342 SEPTEMBER 2010

## ■ Wohnungsmarkt

Die neuen Eigentümer  
nach der Private-Equity-  
Welle

## ■ Berggruen

Seit Jahren sammelt  
Nicolas Berggruen in  
Berlin Immobilien

## ■ Investoren

Was ausländische  
Investoren in Berlin zu  
schätzen wissen

## ■ Gagfah

Das Wohnungsunter-  
nehmen Gagfah unter  
der Lupe

## ■ Sozialer Wohnungsbau

Entwurf für ein neues  
Gesetz über den Sozialen  
Wohnungsbau in Berlin

## ■ Wasserbetriebe

Abgeordnete dürfen Akten  
zur Privatisierung der  
Wasserbetriebe einsehen

## ■ Eldenaer Straße

Das Stadtentwicklungs-  
gebiet Eldenaer Straße  
auf dem ehemaligen  
Schlachthof steht kurz vor  
seiner Fertigstellung

## MIETRECHT AKTUELL:

### ■ Kündigung

Was Mieter/innen  
bezüglich Form, Inhalt  
und Frist beachten sollten,  
wenn sie eine Kündigung  
vom Vermieter erhalten  
oder wenn sie selbst ihre  
Wohnung kündigen wollen

# DIE NEUEN EIGENTÜMER

Privatisierung und privatwirtschaftliche  
Organisation des Wohnungsmarkts

Conwert Immobilien SE

Nicolas Berggruen Hold

IMW IMMOBILIEN AG

Taekker Group

Vivacon AG

Colonia Real Estate AG

Vict  
Sparkassen Immobilien  
Speymi

## ■ IMPRESSUM

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

**Bankverbindung:** Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, 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

**Abbildungen:** nmp (Titel, 4, 6, 8, 13, 16, 17, 18 o., 23, 24, 25, 26),  
CM (7, 19), Köken Ergun (14), Kolossos/Wikipedia (12),  
H.-J. Sydow/Wikipedia (15), Clemensfranz/Wikipedia (18 u.),  
ME (20, 21, 28, 29), Avanti Hamburg (22)

**Layout und Satz:** Conny Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 18.08.2010

© 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<br>Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Mietvertrag           |
| <input type="checkbox"/> Zutritt und<br>Besichtigung       | <input type="checkbox"/> Modernisierung        |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch<br>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 **Bewirtschaften, aber nicht bauen**  
Der Wohnungsmarkt nach der Private-Equity-Welle  
*Jutta Blume*
- 6 **Der „gute König“?**  
Seit Jahren sammelt Nicolas Berggruen in Berlin Immobilien  
*Christoph Villinger*
- 7 **Altbauten in gentrifizierter Lage**  
Wohnungen weit über dem Mietspiegel von Taekker  
*Jutta Blume*
- 8 **„Steigende Mieten und hohe Mietsteigerungspotenziale“**  
Was ausländische Investoren in Berlin zu schätzen wissen  
*Joachim Oellerich*
- 9 **Auf Kosten der Mieterschaft und der Substanz**  
Das Wohnungsunternehmen Gagfah unter der Lupe  
*Stefan Kofner*
- 10 **„Auf den Strich“**  
Schlechte Presse für die Gagfah  
*Joachim Oellerich*
- 13 **Falsches Wohnverhalten?**  
Interview mit einer Mieterin der Gagfah

## SOZIALER WOHNUNGSBAU

- 15 **Wohnungspolitischer Kahlschlag**  
Entwurf für ein neues Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin  
*Joachim Oellerich*

## BERLIN

- 16 **Transparenz in kleinen Schritten**  
Abgeordnete dürfen Privatisierungsakten der Wasserbetriebe einsehen  
*Benedict Ugarte Chacón*
- 17 **Müllschlucker ade?**  
Die letzten noch vorhandenen Abfallschächte sollen stillgelegt werden  
*Joachim Oellerich*
- 18 **Mit Tempo 100 ins soziale Abseits**  
Welche Rolle Autobahnen bei der Abwertung einnehmen  
*Peter Nowak*
- 19 **Privatisierung der S-Bahn**  
SPD verschiebt die Abstimmung über die Ausschreibung der S-Bahn  
*Gotthard Krupp*
- 20 **Vom Olympischen Dorf zum Reihenhause**  
Stadtentwicklungsgebiet Eldenaer Straße  
*Michael Philips*

## PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 22 **Hamburg in Aufruhr**  
Zu hohe Mieten, zu wenig Wohnraum  
*Tina Fritsche*
- 23 **Mietbarometer im Kreuzberger Graefekiez**  
Anwohner/innen im Graefekiez erstellen ein Mietbarometer  
*Martin Breger*

## MIETRECHT AKTUELL

- 24 **„Werktags außer samstags“**  
Was Mieter/innen bei einer Kündigung beachten sollten  
*Christiane Hollander*

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Abmahnung vor fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs
- 27 Begründung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete
- 28 Wasserkosten bei Messdifferenz
- 28 Herstellung des vertragsgerechten Zustands bei baulicher Änderung
- 29 Mieterhöhung und Umstellung von Teilinklusive- auf Bruttokaltmiete
- 30 Wiederholung der Fehler früherer Betriebskostenabrechnungen
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

# LIEBE LESERINNEN UND LESER,

auf der Titelseite des MieterEchos Nr. 314 vom Februar 2006 befindet sich ein großes Exit-Schild, darunter die mit einem Fragezeichen versehene Zeile „Ex und Hopp?“ und als erklärender Hinweis auf den Inhalt des Hefts: „Wie Private-Equity-Fonds Wohnungen kaufen und sie verwerten“.

Anlass war der spottbillige Verkauf der GSW durch den inzwischen auch aus anderen Gründen ungenießbar gewordenen Ex-Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) an den Private-Equity-Fonds Cerberus.

Während die Tagespresse seinerzeit unisono den „langfristigen“ Investor bejubelte und den Kauf als soziale Befreiung von einer großen Schuldenlast feierte, beschrieb das MieterEcho ganz nüchtern die Verwertungsstrategien dieser Finanzinvestoren und wusste, dass sie nach einem relativ kurzen Zeitraum das gesamte Unternehmen wieder auf den Markt bringen werden. Eine solche Transaktion wird Exit genannt. Ein solcher Exit, der Gang an die Börse, stockt zurzeit noch bei der GSW, aber die Gagfah hat ihn bereits hinter sich.

In diesem Heft findet sich eine bemerkenswerte Zusammenstellung von Urteilen der bürgerlichen Presse, die ursprünglich vor Freude über solche Deals wie die Privatisierung der Gagfah jauchzte. Stefan Kofner, Professor für Wohnungswirtschaft an der Universität in Zittau, beschreibt die Verwertungsstrategie der Käuferin Fortress, und eine Mieterin schildert die ganz alltäglichen Auswirkungen der Privatisierung in den Häusern und Wohnungen.

Inzwischen hat die Finanzkrise solche Geschäfte weniger rentabel werden lassen und deshalb bleiben dieser Stadt die restlichen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften wenigstens formal erhalten.

Dafür ergreift eine neue Eigentümerschicht vornehmlich von den Altbaubeständen Besitz. „Die Mieten werden steigen“, erklärte zur Beruhigung der Investoren der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) bei seinem wenig gelungenen Versuch, Volksnähe im Graefekiez zu zeigen. Dass solch eine Aussage wenig prognostische Fähigkeiten erfordert, weiß jeder, denn schließlich steht an der Spitze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer (SPD), die Fachfrau für einen angespannten Wohnungsmarkt.

In der SPD finden zurzeit die Personalwahlen für die Listen zur Kandidatur der Abgeordnetenhauswahlen statt. Das MieterEcho wünscht den sozialdemokratischen Freunden bei der personellen Auswahl eine glücklichere Hand als vor fünf Jahren. Mit Führungskräften vom Schlage eines Sarrazin und einer Junge-Reyer hat die SPD diese Stadt und ganz besonders die Mieter/innen wahrlich genug gequält.

IHR MIETERECHO

# Bewirtschaften, aber nicht bauen

## Privatisierung und privatwirtschaftliche Organisation des Wohnungsmarkts nach der Private-Equity-Welle *Jutta Blume*

Seit der Jahrtausendwende findet eine Umstrukturierung des Wohnungsmarkts in großem Ausmaß statt. An die Stelle kommunaler Wohnungsgesellschaften traten zunächst internationale Finanzinvestoren, später dann private Wohnungsunternehmen. Die Geschäftsstrategien sind unterschiedlich, allen gemeinsam ist die Einschätzung, dass sich auf dem deutschen Immobilienmarkt weiterhin Gewinne erzielen lassen.

Wenn man den Publikationen wohnungswirtschaftlicher Institutionen Glauben schenken darf, dann ist der Handel mit großen Wohnungspaketen in den letzten Jahren weitgehend zum Erliegen gekommen. Wurden im Jahr 2005 in Deutschland noch über 350.000 Wohnungen in größeren Transaktionen gehandelt, waren es nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Jahr 2009 nur noch 28.300. Als größere Transaktionen galten Verkäufe von Paketen mit über 800 Wohnungen. In Berlin fiel darunter z. B. der Verkauf von 3100 Wohnungen der Gesobau an die Howoge, also ein Geschäft zwischen den kommunalen Wohnungsunternehmen. Außerdem erwarb die Deutsche Annington die Prima GmbH Lichtenberg mit rund 4500 Wohnungen. Bei der Betrachtung von Paketverkäufen in großem Stil bleibt jedoch ein entscheidender Teil des Wohnungsmarkts außer Acht. Zum einen veräußern kommunale Wohnungsunternehmen weiterhin kleine Teile ihrer Bestände (vgl. MieterEcho Nr. 340/Mai 2010), zum anderen sind privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen seit einigen Jahren dabei, sich größere Bestände zusammenzukaufen.

### „Zweite Generation“: Aktiengesellschaften und Fonds

Einige der großen Finanzinvestoren, die vor allem umfangreiche Wohnungspakete aus kommunalen Beständen erworben hatten, sind bereits nach wenigen Jahren wieder aus dem Immobilienmarkt ausgestiegen. Dazu hat die negative Entwicklung der Finanzmärkte beigetragen, häufig war aber ohnehin nicht geplant, die Bestände längerfristig zu halten. Auch der GSW-Käufer Cerberus hätte sich gerne mittels Börsengang von den Berliner Beständen getrennt, schätzte dann aber im letzten Moment die Gewinnchancen als zu niedrig ein.

Neben den großen Finanzinvestoren ist seit 2000 eine „zweite Generation“ von Immobilienkäufern aktiv geworden. Zum Teil sind es von Sparkassen gebildete Aktiengesellschaften, zum Teil private Herausgeber von Immobilienfonds, die in kleinerem Rahmen Wohnungsbestände gebildet haben. Zu nennen wären hier die Sparkassen Immobilien AG und Conwert aus Österreich, die Corpus Immobilien Gruppe und die Colonia Real Estate aus Köln. Die Strategien reichen vom schnellen Weiterverkauf bis hin zum mittel- bis längerfristigen Vermieten. Die letzten, die mit geschlossenen Immobilienfonds in den Berliner Markt einstiegen, waren Speymill mit Sitz im ehemaligen Steuerparadies Isle of Man, die den „Epicure Fonds“ auflegte, sowie die Proark Gruppe/Ejendomsinvest mit Sitz in Kopenhagen. Wie stark diese zweite Generation künftig auf dem deutschen Immobilienmarkt vertreten sein werden, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Bereits Ende 2007 sprach der Immobilienverband Deutschland (IVD) davon, dass sich „einige der rein finanzgetriebenen internationalen Investoren aus Deutsch-

land“ verabschieden würden. Da bei steigenden Kapitalzinsen nicht mehr die gewünschten Renditen zu erzielen seien, würden sie sich nun anderen Weltregionen, z. B. Asien, zuwenden. Einige dieser Finanzinvestoren wie Level One oder Babcock & Brown sind außerdem teilweise oder ganz in die Insolvenz gegangen.

### Klassische Bewirtschaftung in der „dritten Generation“

Der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw) prognostizierte 2008 einen Übergang von opportunistischen zu längerfristig orientierten Investoren. Tatsächlich ist das Interesse der Investoren am deutschen Immobilienmarkt nicht gesunken, wobei gerade am Berliner Wohnungsmarkt immer noch besonders großes Interesse besteht. In der „dritten Generation“, die etwa seit 2005 auf dem deutschen Immobilienmarkt agiert, dominieren private, eigentümergeführte Unternehmen, die sich mehr und mehr auf die „klassische Wohnungswirtschaft“ stützen, wenn dies auch selten damit verbunden ist,



Seit der Jahrtausendwende kauft eine neue Generation von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen in kleinerem Rahmen Immobilienbestände auf. Zu diesen gehört auch das dänische Wohnungsunternehmen Taekker, dem das hier abgebildete Haus in der Manteuffelstraße 68 gehört.



dass sie selbst Wohnungen bauen. Sie unterhalten zumeist auch eigene Hausverwaltungen und Gebäudeservices.

Da diese Unternehmen, anders als offene Immobilienfonds, nicht den Anlegern verpflichtet sind, erfährt man kaum etwas über ihre Finanz- und Geschäftsstrategien. Selten kaufen sie größere Pakete. Die meisten haben recht genaue Vorstellungen über die Lage und Ausstattung der zu erwerbenden Immobilien. So spezialisiert sich der dänische Investor Taekker auf Altbaubestände in Kreuzberg, Friedrichshain und Prenzlauer Berg, der amerikanische Investor Nicolas Berggruen auf besonders auffällige und prestigeträchtige Immobilien. Die Käufer sind vor allem skandinavische Investoren, aber auch angelsächsische, österreichische oder niederländische.

Das verstärkte Auftreten der skandinavischen Unternehmen lässt sich auf einen Mangel an Immobilienangeboten in den eigenen Ländern

bzw. den vergleichsweise niedrigen Preisen in Berlin und anderen deutschen Städten zurückführen. Darüber hinaus verfügen sie über das entsprechende Privatkapital. So gründete das größte schwedische Wohnungsunternehmen, Akelius Fastigheter AB, im Jahr 2006 eine deutsche Tochtergesellschaft und vermietet in Berlin etwa 3000 Wohnungen, vor allem in besseren Wohnlagen. Da die Akelius Gruppe auch eine eigene Bank betreibt, hat sie Zugang zu den entsprechenden Investitionsmitteln. Im Wohnungsbau engagiert sich das Unternehmen weder in Schweden noch in Deutschland.

Das dänische Unternehmen Taekker schaffte es ebenfalls, in Berlin in kürzester Zeit einen Bestand von knapp 4000 Wohnungen aufzubauen, und bekundet Interesse, diese langfristig zu bewirtschaften. Daneben gibt es viele kleinere Privatinvestoren, von denen nicht alle als Vermieter auftreten. Einige nutzen die Wohnungen als private Ferienwohnungen für

sich und ihre Freunde oder lassen sie zeitweise über eine Agentur als Ferienwohnungen vermieten. So bietet die auf skandinavische Privatinvestoren spezialisierte Maklerfirma Berlinmaegleren neben der Vermittlung passender Immobilien auch deren Vermittlung als Ferienwohnung an. Auf diese Weise tragen die Privatinvestoren nicht nur zur allgemeinen Mietsteigerung, sondern auch zur Verknappung des Wohnungsangebots bei.

Abhängig von Lage und Ausstattung nutzen die privaten Wohnungsunternehmen gern die Möglichkeiten der Mietsteigerung bei Neuvermietung und bieten häufig Wohnungen zu Mieten von 20% und mehr oberhalb des Mietspiegels an. Sie allein sind aber kaum für das steigende Mietniveau in der Stadt verantwortlich zu machen, denn auch die kommunalen Wohnungsunternehmen interessieren sich bei Neuvermietung wenig für die Mietspiegelwerte.

## Neue Akteure auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Jutta Blume

### Vor 2000:

#### Sparkassen Immobilien AG, Wien

Geschäfts-/Finanzmodell: börsennotierte Aktiengesellschaft  
Wohnungsbestand in Berlin: ca. 5000

#### Corpus Immobilien Gruppe/

##### Corpus Sireo, Köln

Gegründet 1995 durch die M. Zimmer Holding und die Stadtsparkasse Köln  
Geschäftsmodell: Betreuung fremder Immobilien (z. B. Telekom), Ankauf von Immobilienbeständen in Joint-Venture-Gesellschaften, Auflage eigener Immobilienfonds  
Wohnungsbestand in Berlin: ca. 6500 (351.000 qm)

### 2000 – 2003:

#### Conwert Immobilien SE, Wien

Geschäfts-/Finanzmodell: börsennotierte europäische Aktiengesellschaft  
Strategie: Kauf von kleineren Beständen mit Modernisierungsbedarf; Mietsteigerung durch Aufwertung  
Wohnungsbestand in Berlin: ca. 4600 (321.000 qm)

#### Vivacon AG, Köln

2001 hervorgegangen aus Umfirmierung der Voigtländischen Baugesellschaft, Börsengang  
Geschäfts-/Finanzmodell: börsennotierte Aktiengesellschaft

Strategie: Kauf kleinerer Portfolien, Weiterverkauf an internationale Investoren; z. T. Aufwertung und Einzelverkauf (vor allem denkmalgeschützter Immobilien); Erbbaurecht  
Wohnungsbestand in Berlin: unbekannt  
Teilinsolvenz 2009

#### IMW Immobilien AG, Berlin

2003 Neuausrichtung auf Immobilien in Deutschland  
Geschäfts-/Finanzmodell: börsennotierte europäische Aktiengesellschaft  
Geschäftsstrategie: Wohnimmobilien in Ballungsräumen  
Wohnungsbestand in Berlin: ca. 7700

#### Colonia Real Estate AG, Köln

2003 Übernahme und Umfirmierung der Küppersbusch AG  
Geschäfts-/Finanzmodell: börsennotierte Aktiengesellschaft  
Geschäftsstrategie: Mischstrategie aus Vermietung, Privatisierung und Blockverkäufen  
Wohnungsbestand in Berlin: ca. 3500

### Nach 2003:

#### Speymill plc, Isle of Man

2004/2005 hervorgegangen aus Wigmore Group plc  
Geschäfts-/Finanzmodell: geschlossene und offene Immobilienfonds  
Wohnungsbestand in Berlin: ca. 9000

#### Proark/Ejendomsinvest, Kopenhagen

2004/05 Einstieg in den Berliner Immobilienmarkt  
Geschäfts-/Finanzmodell: Herausgeber von Immobilienfonds  
Wohnungsbestand in Berlin: ca. 4000

#### Nicolas Berggruen Holdings GmbH, Berlin

Gegründet Oktober 2005  
Geschäfts-/Finanzmodell: privates Unternehmen  
Geschäftsstrategie: längerfristige Bewirtschaftung  
Wohnungsbestand in Berlin: ca. 1000

#### Akelius Fastigheter AB, Göteborg

Kauf von Wohnungen in Deutschland seit 2006  
Geschäfts-/Finanzmodell: privates Wohnungsunternehmen  
Geschäftsstrategie: längerfristige Bewirtschaftung  
Wohnungsbestand in Berlin: ca. 3000

#### Taekker Group, Arhus, Dänemark

2006 Gründung der deutschen Tochter Taekker Immobilienverwaltung GmbH  
Geschäfts-/Finanzmodell: privates Unternehmen  
Geschäftsstrategie: längerfristige Bewirtschaftung  
Wohnungsbestand in Berlin: ca. 3800

#### Victoria Properties A/S, Kopenhagen

2006 als börsennotierte Immobilienanlagengesellschaft gegründet  
Geschäfts-/Finanzmodell: börsennotierte Aktiengesellschaft; Auflage von Immobilienfonds geplant  
Geschäftsstrategie: Erwerb von Immobilien in „erstklassiger Lage“, Mietsteigerung und Weiterverkauf  
Wohnungsbestand in Berlin: ca. 700

# Der „gute König“?

**Seit Jahren sammelt der „Karstadt-Retter“ Nicolas Berggruen in Berlin denkmalgeschützte Immobilien**

Christoph Villinger

**Was haben das Café Moskau in der Karl-Marx-Allee, die Sarotti-Höfe am Mehringdamm, die Schuckert-Höfe am Treptower Park und die Lichtfabrik an der Kottbusser Brücke in Kreuzberg gemeinsam? Sie alle wurden in den letzten Jahren von der Nicolas Berggruen Holdings GmbH gekauft und meist aufwendig und denkmalrechtgerecht saniert. Das vor allem in Berlin und Potsdam agierende Unternehmen gehört Nicolas Berggruen, Sohn des bekannten Kunstsammlers Heinz Berggruen, der 1936 aus Deutschland emigrierte und 1945 als Soldat der US Army zurückkehrte. Nicht erst seit der „Karstadt-Rettung“ gibt sich sein 48-jähriger Sohn Nicolas Berggruen als Angehöriger einer neuen Generation von „sozial und ökologisch verantwortungsbewussten Investoren“.**

Mitten in Kreuzberg, direkt an der Kottbusser Brücke, residiert seit Kurzem die Nicolas Berggruen Holdings GmbH. „Für mich ist Berlin eine der faszinierendsten Städte der Welt, weil sie die Freiheit und die Herausforderung der Gegenwart verkörpert“, sagt Nicolas Berggruen. Von dort führt er sein von fremden Geldgebern unabhängiges Investmentunternehmen für Immobilien. „Wir kaufen, sanieren, modernisieren und vermieten Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien in Berlin und Potsdam“, heißt es auf der Webseite. „Unser Ziel ist der Aufbau eines vielfältigen Immobilienportfolios, mit charaktervollen Bauten, als langfristige Vermögensanlage. Immobilien sind für uns dabei mehr als nur ein Investment. Ästhetik, Architektur und Kunst interessieren uns ebenso wie der ‚Cashflow‘.“

## Aushängeschild „Künstlerhaus Bethanien“

Berggruen ist eben nicht der am traditionsreichen Ku'damm oder am Hackeschen Markt agierende Kapitalist, sondern begibt sich in die sozialen Brennpunkte. Doch dort teilt er nicht sein Brot mit den Armen, sondern holte sich mit Christoph Tannert und seinem eher an der hohen Kunst orientierten „Künstlerhaus Bethanien“ gleich ein kulturelles Aushängeschild an seinen Firmensitz. Die Eröffnung der neuen Ausstellungsräume und des Ateliers des Künstlerhauses für rund 25 Stipendiaten feierte Berggruen Anfang Juni gemeinsam mit dem Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit und Klaus Entenmann, dem Vorsitzenden von Daimler Financial Services. Gemeinsam betonen die Berggruen Holdings und das Künstlerhaus, dass die Neuausrichtung



*Das neu eröffnete Künstlerhaus Bethanien in der Kottbusser Strasse 10 in Kreuzberg, seit Kurzem Firmensitz der Nicolas Berggruen Holdings GmbH.*

des Bethanien-Komplexes am Mariannenplatz auf ein „soziokulturelles Nachbarschaftszentrum“, wie sie das Bezirksamt und „Links-autonome“ betrieben hätten, die „international orientierte Arbeit des Künstlerhauses zunehmend erschwerte“. An der Kottbusser Straße 10 will nun das Künstlerhaus seiner „Arbeit der Exzellenzförderung im Bereich junger, zeitgenössischer Kunst neue Impulse verleihen und das Profil des Künstlerhauses Bethanien als international renommiertes Experimentallabor und Think Tank weiter schärfen“. Völlig unter den Tisch fällt dabei, dass der vom Bezirksamt betriebene „Kunstraum Kreuzberg“, der gerne im Bethanien am Mariannenplatz bleibt, ebenfalls international sehr erfolgreiche und anerkannte Kunstprojekte macht, nur eben inhaltlich „widerspenstiger“, wie sein Leiter Stéphane Bauer sagt.

## Kapitalismus „von innen“ verändern

In den wenigen Interviews, die Nicolas Berggruen in der letzten Zeit gegeben hat, kokettierte er wiederholt damit, eigentlich immer auf der ganzen Welt mit seinem Privatflugzeug unterwegs zu sein und ausschließlich in Hotelzimmern zu wohnen und zu arbeiten. Dennoch enthält der Werdegang des 1961 in Paris geborenen Nicolas Berggruen einen gewissen Charme. In seinen Jugendjahren las er mit Begeisterung Sartre, Camus, Marx und anarchistische Literatur. Im Alter von 17 Jahren kündigte er an, kein Englisch – „die Sprache des Imperialismus“ – lernen zu wollen und flog von der Schule. Wenige Jahre später wollte er den Kapitalismus nicht mehr „von außen“ bekämpfen, sondern „von innen“ verändern. Im Laufe der 80er Jahre gründete er einen der ersten Hedge-Fonds in den USA, kaufte und verkaufte mit großen Gewinnen Firmen und erwirtschaftete im Lauf der Jahre ein nun auf über zwei Milliarden Euro geschätztes Vermögen. Spätestens nach dem Tod seines Vaters 2007 konzentrierte sich Berggruen auf Immobilien und sogenanntes „sozial orientiertes Investieren“. Er finanziert eine Reisfarm in Indonesien und kümmert sich um den Innenstadtausbau im verarmten Newark in New Jersey/USA. Berggruen gibt sich das Image des „guten Kapitalisten“, der mit seinen Investitionen Gutes tun und trotzdem Geld verdienen möchte.

## Berggruen-Immobilien in Kreuzberg

Und so hat sich Nicolas Berggruen seit 2005 in Berlin für rund 225 Millionen Euro eine Immobiliensammlung zugelegt. Zurzeit besitzt seine Holding etwa 60 Gebäude in Berlin und Potsdam mit insgesamt rund 200.000 qm Fläche. Neben den Gebäuden mit „unikatem Charakter und Entwicklungspotenzial“ wie das Café Moskau und vielen Gewerbehöfen gehören dazu etliche Wohngebäude am Lausitzer Platz, am Schlesischen Tor und am Heckmannufer in Kreuzberg bis hin zur Oranienstraße 25, wo die Neue Gesellschaft für Bildende Kunst (NGBK) residiert. Auch in vielen anderen Stadtvierteln besitzt er meist repräsentative Häuser, vorwiegend Gründerzeit-Altbauten, aber auch eine sanierte Plattenbausiedlung aus den 60er Jahren in Treptow-Köpenick.

Durch eine „hohe Liquidität und die Tatsache, dass zunächst Eigenkapital eingesetzt wird, macht sich die Nicolas Berggruen Holdings GmbH frei von kurzfristigem Erfolgsdruck und ermöglicht die Umsetzung von ideellen Konzepten, die erst über einen längeren Zeitraum gesehen auch wirtschaftlichen Erfolg erzielen



Das Café Moskau in der Karl-Marx-Allee 34 gegenüber dem Kino International ist im Besitz der Nicolas Berggruen Holdings GmbH. Der denkmalgeschützte Pavillon aus dem Jahr 1964 wird auf 3 Ebenen als Veranstaltungs- und Konferenzraum angeboten.

werden“, beschreibt sie selbst ihr strategisches Vorgehen. International eingebunden ist die Nicolas Berggruen Holdings GmbH in die seit 1984 existierenden Berggruen Holdings. Laut Eigenangaben „investiert sie weltweit mehrere Milliarden US-Dollar vorrangig in langfristige Unternehmensbeteiligungen und Immobilien und unterhält heute Niederlassungen in New York, London, Berlin, Tel Aviv, Istanbul und Mumbai“.

Mit dieser langfristigen Strategie vermeidet die Holding Konflikte mit der Mieterschaft, wie sie durch kurzfristige Gewinnabsichten ausgelöst werden. Der Gewinn wird weniger durch die Mieteinnahmen als durch die langfristige Aufwertung der Immobilien gemacht. So kann Nicolas Berggruen sich fast unwidersprochen das Image eines guten Königs zulegen, der z. B. im Gegensatz zu den konkurrierenden Investoren für die Angestellten bei Karstadt Arbeitsplatzgarantien abgibt und keine weiteren Lohnsenkungen verlangt. Doch die Verfügungsgewalt über das Eigentum bleibt in seiner Hand. Seinen Gewinn wird er in einigen Jahren einfahren, wenn es ihm gelungen ist, aus den etwas angestaubten Kaufhäusern wie Karstadt am Hermannplatz neue „Tempel des Konsums“ für das postmoderne Bürgertum zu machen.

Und sollte es einmal unangenehm werden, kann Berggruen schnell mit seinem Flugzeug weiter fliegen. So kaufte er im März 2010 für 900 Millionen Euro einen Mehrheitsanteil beim wirtschaftlich angeschlagenen spanischen Medienkonzern Prisa, der auch die führende Tageszeitung „El País“ herausgibt. Nur um die Relationen klar zu stellen: Diese Investition übersteigt sein finanzielles Engagement bei Karstadt um das Dreifache.

## Altbauten in gentrifizierter Lage

**Das dänische Wohnungsunternehmen Taekker bietet Wohnungen weit über dem Mietspiegel** *Jutta Blume*

Wie viele Leute passen in eine winzige 1-Zimmer-Wohnung, mag man sich während einer Wohnungsbesichtigung in einem Taekker-Haus im Kreuzberger Wrangelkiez fragen. Knapp 30 qm für 255 Euro nettokalt, das heißt 9 Euro/qm sind geboten. Damit liegt die Wohnung mehr als 2 Euro über dem oberen Spannenwert des Mietspiegels, und trotzdem drängeln sich die Interessent/innen. Die wortkarge Mitarbeiterin des Immobilienunternehmens verteilt Selbstauskunftsbögen, die längst nicht für alle reichen. Darin wird, wie bei den meisten Vermietern üblich, nach dem Beruf, dem monatlichem Einkommen samt Nachweisen, etwaigen Schulden und Kreditbelastungen sowie der Einwilligung zur Schufa-Auskunft gefragt.

Der dänische Investor Jörn Taekker scheint auf dem Berliner Wohnungsmarkt aus Vermietersicht alles richtig zu machen. 2006 stieg Taekker mit der Gründung der Taekker Immobilienverwaltung GmbH in den deutschen Wohnungsmarkt ein. Das dänische Mutterunternehmen existierte zu diesem Zeitpunkt bereits zehn Jahre. 2009 hielt die Firma nach Angaben der Zeitung „Jyllands Posten“ 3800

Wohnungen in Berlin. Taekker besitzt in Kreuzberg 60 Häuser, weitere Schwerpunkte liegen in Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Die aktuellen Vermietungsangebote richten sich vor allem an eine junge Klientel. So werden die Besichtigungen nicht nur auf den Internetseiten der Firma, sondern auch in Internetportalen wie Facebook und MeinVZ beworben. Bei Facebook stehen die Wohnungsangebote

auf Englisch in der Kategorie „I love Berlin Apartments“, wohl um Interessent/innen in aller Welt zu gewinnen. Dahinter mag das Kalkül stehen, dass diese zum einen weniger mit dem Berliner Wohnungsmarkt vertraut sind, zum anderen wahrscheinlich nicht allzu lange in einer Wohnung bleiben. Mit der Ansprache von jüngeren und mobilen Leuten steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die



Wohnungen schneller neu vermietet werden können und dadurch schneller größere Mietsteigerungen möglich sind. Momentan liegen die meisten Angebote für Neuvermietungen 1 bis 2 Euro oberhalb des oberen Spannenwerts im Mietspiegel. Auch das ist in begehrten Stadtteilen allerdings üblich.

Bewusst gibt sich Taekker auch ein künstlerisches Image. So stellt das Unternehmen zeitweise Künstler/innen Räume zum Arbeiten und für Ausstellungen zur Verfügung. Doch während Kreuzberg als sicheres Geschäft gilt,

wagte sich das Unternehmen bisher kaum ins angrenzende Neukölln vor, wo längst eine Gentrifizierungswelle begonnen hat. Wahrscheinlich ist es nur eine Frage der Zeit, bis Taekker auch hier erhebliche Bestände erwerben wird.

Auch das Geschäft mit Ferienwohnungen lässt Taekker nicht aus. Unter der Rubrik „I love Berlin“ finden dänischsprachige Besucher der Firmen-Website einen Kontakt für die kurzzeitige Wohnungsvermittlung.



*Werbung des dänischen Wohnungsunternehmens Taekker. Taekker richtet sich mit seinen Vermietungsangeboten an eine vorwiegend junge und internationale Klientel.*

## „Steigende Mieten und hohe Mietsteigerungspotenziale“

Was ausländische Investoren am Berliner Wohnungsmarkt zu schätzen wissen

Joachim Oellerich

Im Juli berichtete der „Tagesspiegel“ über wachsende Aktivitäten ausländischer Investoren in Berlin. „Ihre Motive und Erwartungen sind unterschiedlich; eine Überzeugung aber ist ihnen allen gemein: nämlich die, dass der Kauf von Berliner Wohnungen unter Renditegesichtspunkten eine gute Sache ist.“ Einer dieser Investoren ist die österreichische Buwog, die für mehr als 100 Millionen Euro 2235 Wohnungen in Spandau und Tempelhof erworben hat. Der Geschäftsführer Daniel Riedl erläutert das Konzept seines Unternehmens auf verblüffend einfache Weise: „Wir wollen nicht die schönsten, sondern die profitabelsten Häuser.“ Damit niemand auf falsche Gedanken kommt: Es geht nicht darum zu bauen, sondern zu kaufen und entsprechend zu verwerten.

Der Chef des norwegischen Immobilienunternehmens Industrifinans Real Estate, Einar Skjerven, gibt sich standesbewusster: „Wir kaufen nur Wohnungen, in denen wir selbst wohnen möchten.“ Als bevorzugte Standorte zählt er Prenzlauer Berg, Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg auf. Der hiesige Wohnungsmarkt bringt ihn zum Schwärmen: „Der Berliner Wohnungsmarkt ist einer der interessantesten Wohnimmobi-

lienmärkte Europas. Günstige Einstiegspreise, steigende Mieten und hohe Mietsteigerungspotenziale, eine überwiegend positive demografische Entwicklung sowie eine geringe Neubautätigkeit sind gute Voraussetzungen für attraktive Renditen und ein hohes Maß an Investitionssicherheit.“

Hier ist zu fragen: Erklärt er das politische Programm der Stadtentwicklungssenatorin

Ingeborg Junge-Reyer oder hat diese sich ihre politische Linie von Einar Skjerven vorgeben lassen?

Wie dem auch sei: Steigende Mieten, hohe Mietsteigerungspotenziale, geringe Neubautätigkeit und eine starke Nachfrageentwicklung, teils durch Bevölkerungswachstum, teils durch überproportionalen Anstieg kleiner Haushalte, kennzeichnen die – politisch gewollte – Lage in der Stadt.



*Zu den bevorzugten Standorten des norwegischen Immobilienunternehmens Industrifinans Real Estate zählen Friedrichshain-Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Mitte und Steglitz-Zehlendorf.*

Die Gegenden, in denen Einar Skjerven den Mieter/innen demnächst Mietsteigerungen zu beschern gedenkt, sind Bernd Ital, dem Chefeinkäufer des Immobilienunternehmens Zentral Boden Immobilien (ZBI) aus Erlangen (um deutsche Aktivitäten nicht zu unterschlagen), zu teuer. Ihn zieht es in das Afrikanische Viertel im Wedding und nach Reinickendorf. Allerdings plant die ZBI keineswegs, die Bestände selbst zu verwalten. Sie zielt auf Weiterverkauf, indem sie Pakete schnürt, die für ausländische Investoren interessant sein könnten. Und dabei spielt Berlin eine zentrale Rolle. „Wenn sie einen ausländischen Investor gewinnen wollen,“ so Bernd Ital, „muss der Anteil von Berliner Immobilien in einem deutschen Portfolio mindestens 25% betragen.“

Die Frage nach dem Warum erübrigt sich.



# Auf Kosten der Mieterschaft und der Substanz

## Das kapitalmarktorientierte Wohnungsunternehmen Gagfah unter der Lupe *Stefan Kofner*

Der Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich durch die Privatisierungen öffentlicher oder ehemals werksverbundener Wohnungen in den letzten Jahren erheblich verändert. Derzeit ist noch wenig über das allgemeine Wettbewerbsverhalten der kapitalmarktorientierten bzw. von Finanzinvestoren gesteuerten Wohnungsunternehmen bekannt. Daher bietet sich zum Erkenntnisgewinn die Gagfah als Fallbeispiel an. Sie verfügt nicht nur über einen sehr großen und regional weit gestreuten Wohnungsbestand, sondern es handelt sich bei ihr auch um eine kapitalmarkt-orientierte Aktiengesellschaft. Außerdem liegen die größeren Käufe der Gagfah mittlerweile so weit zurück, dass das Bewirtschaftungsverhalten des Unternehmens über einen gewissen Zeitraum beobachtet werden konnte.

Die Gagfah S.A. – eine nach luxemburgischem Recht gegründete Aktien- und Verbriefungsgesellschaft – ist das Vehikel der Private-Equity-Gesellschaft Fortress zur Steuerung und Finanzierung ihrer in Deutschland erworbenen Wohnungsbestände. Die größten Übernahmen der Fortress waren der Erwerb der Gagfah, der Nileg und der Woba Dresden.

### GAGFAH

**Die Gagfah wurde 1918 von der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte zur Förderung des Wohnungsbaus für Angestellte gegründet. Nach der Übernahme von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte wurde sie zum Namensgeber der Aktiengesellschaft nach luxemburger Recht mittels derer die Fortress ihre Immobilienbeteiligungen in Deutschland steuert.**

Die Entwicklung des Wohnungsbestands der Gagfah war bis zum Kauf der Woba Dresden Anfang 2006 sehr dynamisch. Von 2004 bis 2006 gab es in jedem Jahr eine sehr große Übernahme. Seit 2007 stagniert der Wohnungsbestand bei um die 170.000 Einheiten. Hinzu kommen mehr als 20.000 Wohneinheiten, die nicht im Eigentum der Gagfah stehen, aber von ihr verwaltet werden.

### Strategien und Werthebel

Das Geschäftsmodell der Gagfah scheint sich derzeit im Umbruch zu befinden. Einerseits sind wegen der Finanzierungsrestriktionen (niedrige Eigenkapitalquote von etwa 25%, offensive Ausschüttungspolitik, Kreditverknappung aufgrund der Finanzkrise) die

2007	weitere Zukäufe deutschlandweit  <b>Gagfah erwirbt über 10.000 Wohnungen in Berlin</b>
2006	<b>Fortress erwirbt Woba Dresden</b>  Börsengang der <b>Gagfah S.A.</b>
2005	<b>Fortress erwirbt Nileg</b>  <b>Gagfah kauft 4.300 Wohnungen der LEG NRW</b>
2004	<b>Fortress erwirbt die Gagfah</b>
2003	Strukturiertes Bieterverfahren für die <b>Gagfah</b>

Diversifikation und die Erweiterung des Wohnungsbestands durch Käufe weitgehend zum Stillstand gekommen. Auf der anderen Seite sind Immobilienverkäufe bei der Gagfah inzwischen zu einem festen Bestandteil der Geschäftstätigkeit geworden. Nachdem sich 2008 die Zahl der verkauften Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt hatte, wurde 2009 mit 11.306 verkauften Einheiten eine neue Rekordmarke gesetzt. Wenn die Verkäufe und die Ankäufe allerdings saldiert werden, ist der Bestand im Jahr 2009 mit 6509 Einheiten um 3,8% geschrumpft. Die angepeilte Gewinnmarge soll bei der Veräußerung von Wohnungen mindestens 10% betragen. Im Jahresdurchschnitt 2008 wurde diese Vorgabe mit 33% deutlich übertroffen.

**Prof. Dr. rer. pol. Stefan Kofner ist Professor für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an der Hochschule Zittau/Görlitz. Zu seinen Forschungsschwerpunkten gehören die Auswirkungen der Privatisierung öffentlicher**



**Wohnungsunternehmen, die Wohnraumversorgung benachteiligter Bevölkerungsschichten sowie die Immobilien- und Finanzkrise.**

Die Margen waren im Jahr 2009 allerdings deutlich rückläufig.

Der größte Teil der Einnahmen der Gagfah stammt aber aus dem Vermietungsgeschäft. Das Unternehmen strebt danach, Wohnungsbestände effizienter als seine Konkurrenten zu bewirtschaften und aus den entsprechenden Wettbewerbsvorteilen Gewinne zu generieren. Alle in Frage kommenden Möglichkeiten, die sogenannten Werttreiber, werden dementsprechend eingesetzt:

- Verringerung der Verluste von Mieteinnahmen durch schnelle Vermietung leer stehender Wohnungen
- Mietsteigerungen gemäß §§ 558, 559 BGB sowie bei Neuvermietungen oder vereinbarte Mieterhöhungen wie „Flatrent“ (s. u.)
- Kostensenkung (z. B. Outsourcing, Verschlinkung der Verwaltung, zentrale Beschaffung, Typisierung von Modernisierungsmaßnahmen)
- Differenzierte Investitionen in Gebäude, Wohnungen und Quartiere
- Anpassung der Organisationsstruktur

Stadt	Wohneinheiten
Dresden	40.636
Hamburg	26.158
Hannover	9.433
Heidenheim	6.207
Bielefeld	4.780
Osnabrück	4.171
Braunschweig	3.501
Zwickau	3.087
Essen	2.355

*Die zehn wichtigsten Standorte der Gagfah.  
Quelle: Consolidated Annual Report 2009.*

Mietdifferenzen gegenüber der Vergleichs- bzw. Marktmiete versucht man so rasch aufzuholen wie es mietrechtlich zulässig ist. Nach Einschätzung der Gagfah-Geschäftsführung besteht derzeit noch ein Steigerungspotenzial von 10% bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen. Der Abstand soll auf 0% verringert werden.

Die Gagfah konnte in den vergangenen Jahren bezüglich der Effizienzsteigerung in der Immobilienbewirtschaftung messbare Erfolge vorweisen. Die Entwicklung der Kennzahlen im Jahr 2009 deutet jedoch darauf hin, dass das Potenzial wesentlicher Werttreiber weitgehend ausgereizt sein könnte. Der Leerstand in den Wohnungen des Konzerns hat 2009 erstmals zugenommen. Hier macht sich das Ausbleiben größerer Wohnungskäufe mit dem entsprechenden Potenzial zum Leerstandsabbau bemerkbar. Auch beim Tempo der Mietanpassungen und beim Abbau der Verwaltungskosten hat die Dynamik spürbar nachgelassen.

Die Gagfah verfolgt einen differenzierten Modernisierungsansatz.

Werttreiber	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstand	6,4%	5,5%	4,4%	3,9%	4,9%
Verwaltungskosten pro Wohneinheit in Euro pro Jahr	555	486	448	407	391
Mietanpassung gegenüber Vorjahr		1,2%	1,6%	2,0%	1,3%

*Effizienzsteigerungen der Gagfah im Bereich Immobilienbewirtschaftung.*

Modernisierungsinvestitionen unterliegen strengen Wirtschaftlichkeitsanforderungen. Es wird modernisiert, um Leerstand abzubauen, um die Mieten erhöhen zu können (Modernisierungsumlage nach § 559 BGB) oder um die Kosten für die laufende Instandhaltung zu senken. Außerdem können Modernisierungen zur Attraktivitätssteigerung von Großsiedlungen beitragen. Da die Investitionsstrategie der Gagfah auf eine Minimierung des laufenden Instandhaltungsaufwands hinaus zu laufen scheint, dürften sich die Wohnungsbestände im Laufe der Jahre qualitativ auseinander

entwickeln. Inzwischen ist der Instandhaltungsaufwand mit einem Niveau von nur noch 6,61 Euro/qm pro Jahr am unteren Ende des in der Branche Üblichen angekommen.

### Stadttrendite bei der Gagfah

Die Gagfah erbringt wie auch andere Wohnungsunternehmen bestimmte zusätzliche Leistungen mit einem kommunalen Mehrwert: – Wohnraumversorgung: Mieter/innen mit Mietrückständen sind so lange willkommen, wie sie kooperieren, d. h. Beratung akzeptieren und danach Wohlverhalten zeigen.

## „Auf den Strich“

### Gäbe es einen Preis für Wohnungsbaugesellschaften mit der schlechtesten Presse, die Gagfah würde ihn mühelos gewinnen

Joachim Oellerich

„Fortress schickt die Gagfah auf den Strich. Die muss Knete ranschaffen, egal wie“, sagt ein Gagfah-Insider. Und Sven Janssen, Immobilienanalyst bei Sal. Oppenheim, sagt sogar: „Die Frage ist, wann genau das Kartenhaus zusammenbricht.“ Willkommen im Heuschreckenland – betreten auf eigene Gefahr.“, schreibt die „Financial Times Deutschland“. In der Tageszeitung „Die Welt“ kritisierte bereits vor einem Jahr der Immobilienaktienanalyst Dieter Thomaschowski von Investment Research in Change: „Die Dividenden gehen zulasten der Instandhaltung.“

Nach dem jüngsten Geschäftsbericht hat die Gagfah die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten je Wohnung seit dem ersten Halbjahr 2008 von 424 Euro auf 401 Euro heruntergefahren. „Unser Ziel ist es, die Kosten weiter zu reduzieren“, kündigte Vorstandschef William Joseph Brennan Anfang August 2009 an. Die eher investorenfreundliche „Immobilien Zeitung“ schloss sich an: „Die Gagfah wird behandelt wie ein Steinbruch.“

Über die Arbeit in diesem Steinbruch weiß die „Financial Times Deutschland“ zu berichten: „Die Gagfah-Sachbearbeiter werden über ein raffiniertes Anreizsystem gesteuert“, sagt ein Insider. Sie verwalten im Schnitt 650 Wohnungen und werden nach Umsatz bezahlt. Ein auf Rendite und Gier getrimmtes System: Wird ein vorher festgelegter und ehrgeizig berechneter Mietumsatz eingehalten, erhalten die Mitarbeiter ein zusätzliches Monatsgehalt. Das hat Folgen: Machen etwa Bewohner wegen Bauarbeiten Mietminderungen geltend, bügeln viele Sachbearbeiter das ab, solange es geht. „Bringt ein Sachbearbeiter seinen Umsatz nicht, wird er abgemahnt. Manche wissen sich nicht anders zu helfen, als die Mieter anzulügen“, sagt ein weiterer Insider, der anonym bleiben will. Die Gagfah bestätigt mög-

liche Prämien, zum Rest nimmt das Unternehmen keine Stellung.“

Zu den Solostimmen aus der bürgerlichen Presse liefern die Mieter/innen der 190.000 Gagfah-Wohnungen den Chor: Mieterhöhungen, Betriebskosten, die in ihrer Höhe nicht nachzuvollziehen sind, unterlassene Instandhaltung vom zugigen Fenster bis zur Vernachlässigung maroder Fassaden, die eine Lebensgefahr darstellen, tauchen in den Klagen auf – und immer wieder Schimmel.

Der möglicherweise entstehende Eindruck, zu dem die Darstellungen in der bürgerlichen Presse verleiten können, man habe es mit der Tätigkeit von Heuschrecken im Allgemeinen oder einer besonders gefräßigen Spezies zu tun, bedarf einer fundamentalen Korrektur. „Heuschrecken“ ist ein problematischer politischer Kampfbegriff ohne jeden analytischen Wert. Bei der von Fortress verwerteten Gagfah handelt es sich – so schockierend diese Tatsache für manche der verkaufssüchtigen Kommunalpolitiker/innen sein mag – um nichts anderes als ein ehemals gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen, das auf den Markt überführt wurde. Ein ganz alltägliches Phänomen im Kapitalismus, der vor ca. 90 Jahren den Aufbau sozialer Wohnungsbestände notwendig machte.

Die Gagfah kooperiert mit Schuldnerberatungen.

- Partizipation: In Hannover-Canarisweg unterhält das Unternehmen einen Mittagstisch für Kinder, einen Kidsclub, einen Fitnessraum und ein Mietercafé. Aktivitäten zur Verbesserung der Teilhabe sind u. a. auch in Dresden, Bielefeld-Sieker, Essen-Bergmannsfeld und Heidenheim entfaltet worden.
- Partizipative Einbindung: Ein Mieterbeirat soll das partnerschaftliche Verhältnis zwischen Mieter/innen und Vermieter fördern.
- Pilotinvestor: In Hamburg-Steilshoop leitet die Gagfah den Lenkungsausschuss der Vermieter für die Entwicklung des Stadtteils und das Stadtteilmarketing.

Die Trägerin der Maßnahmen ist in vielen Fällen die gemeinnützige Stiftung „Mensch und Wohnen“ der Gagfah. Finanziert werden die Projekte aus den Erträgen des Stiftungsvermögens von 5 Millionen Euro. 2007 wurden vier Projekte im Umfang von 250.000 Euro gefördert. Bei Mieteinnahmen von 927,8 Millionen Euro im gleichen Jahr wird man hier zwar nicht von einem breiten Ansatz sprechen können, das Unternehmen scheint aber bereit zu sein, Mittel für sozial instabile Quartiere aufzuwenden.

### Augenwischerei: Dresdner Sozialcharta

Seit dem Verkauf an die Gagfah bietet die Entwicklung der Woba Dresden Anschauungsmaterial im Hinblick auf die Auswirkungen der kompletten Privatisierung eines kommunalen Wohnungsunternehmens in einer Großstadt. Im Jahr 1992 befanden sich in Dresden noch 106.000 Wohneinheiten in öffentlichem Eigentum. Durch Restitution, Mieterprivatisierung, den Verkauf an Zwischenerwerber und schließlich den Woba-Verkauf (47.600 Einheiten) wurde dieser Ausgangsbestand bis 2006 fast völlig abgeschmolzen.

Die von Privatisierungsbefürwortern immer wieder gelobte Dresdner Sozialcharta, die seinerzeit die Zustimmung des Stadtrats für die Transaktion herbeiführte, weist jedoch aus der Perspektive eines effektiven Mieterschutzes große Schwächen auf:

- Der Anwendungsbereich der Charta ist sachlich auf die Mieter/innen zum Stichtag der Privatisierung und zeitlich auf 10 Jahre (ausgenommen die Belegungsbindungen) begrenzt.
- Die kollektive Kappungsgrenze bedeutet für die Woba keine effektive Preisbindung. Es

gilt eine auf den Durchschnitt des Gesamtbestands bezogene Mieterhöhungsbegrenzung in Höhe der Inflationsrate zuzüglich 3% pro Jahr. Eine solches Mieterhöhungspotenzial liegt an der Obergrenze des Erwartbaren, zumal Mieterhöhungen nach Modernisierungen darauf nicht angerechnet werden. Nicht vorgenommene Mieterhöhungen können zeitlich unbegrenzt nachgeholt werden. Außerdem begründet die Klausel keine direkten Rechtsansprüche der Mieter/innen. Der beste Schutz gegen Mieterhöhungen ist für die Mieter/innen damit die Bindung an das Vergleichsmietensystem und an das soziale Mietrecht.

- Der Privatisierungsrabatt für begünstigte Mieter/innen läuft ins Leere, da keine Verkäufe von Wohnungen an Mieter/innen stattfinden.
- Der festgelegte Instandhaltungsaufwand in Höhe von mindestens 5 Euro/qm jährlich stellte für die Gagfah keine Hürde bei der Akzeptanz der Sozialcharta dar. Im Kostenmietrecht des sozialen Wohnungsbaus wer-

### DRESDNER SOZIALCHARTA

- **Zielgruppe: Mieter/innen zum Stichtag der Privatisierung (z. B. bei Mietbegrenzungen)**
- **Laufzeit: 10 Jahre (ausgenommen die Belegungsbindungen)**
- **Mietbegrenzungen: individuelle und kollektive Kappungsgrenze**
- **15% Privatisierungsrabatt beim Verkauf an begünstigte Mieter/innen; Bemessungsgrundlage: Marktwert in unvermietetem Zustand**
- **Luxusmodernisierungen: Bezugsgröße ist der im eigenen Bestand in den letzten drei Jahren erreichte Standard**
- **Instandhaltung: mindestens 5 Euro/qm jährlich**
- **Belegungsbindungen: 8000 Wohnungen für 10 Jahre, Option für weitere 10 Jahre**
- **Stadtentwicklung: Beitrag zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK)/Abriss weiterer 3562 (3881) Wohnungen bis 31. Dezember 2010**
- **Weiterverkaufsbeschränkungen: Übertragung von Anteilen für 10 Jahre nur mit Zustimmung der Verkäuferin Stadt Dresden (Ausnahme: verbundene Unternehmen)/ Verpflichtung, mindestens 37.119 WE (78%) 10 Jahre lang zu halten**

den je nach Alter der Wohnung zwischen 7,10 und 11,50 Euro/qm anerkannt. Kommunale Wohnungsunternehmen wenden durchschnittlich zwischen 14 und 16 Euro/qm für die Instandhaltung auf. Im Gagfah-Konzern sind hingegen Instandhaltungskosten von 6,61 Euro/qm die aktuelle Praxis.

### Mangelnde Kontrolle der Sozialcharta

Für mehrere Vereinbarungen der Sozialcharta unterliegt die Gagfah weder einer Kontrolle noch einer Auskunftspflicht: Verzicht auf Eigenbedarfs- und Verwertungs-/Abrisskündigungen außerhalb des Rückbauprogramms, angemessener Anteil behindertengerechter Wohnungen, Verzicht auf betriebsbedingte Kündigungen sowie Auftragsvergabe an kleinere und mittlere Unternehmen aus dem Raum Dresden. Auch das Einhalten der individuellen Kappungsgrenze für Wohnungen, deren Mieten um mehr als 20% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und für die eine einzelvertragliche Begrenzung der Mieterhöhung auf 70% des gesetzlich zulässigen Maßes besteht, wird nicht kontrolliert. Auf eine Anfrage der Stadträtin Sabine Friedel (SPD) bezüglich der Überprüfung der Einhaltung dieser individuellen Kappungsgrenze antwortete die Dresdner Oberbürgermeisterin mit Schreiben vom 10. Juni 2009: „Die detaillierten Daten liegen der Stadtverwaltung nicht vor und unterliegen auch nicht der Berichtspflicht der Gagfah/Woba. Es greift ein Kontrollmechanismus in der Datenverarbeitung der Gagfah/Woba. Die Stadtverwaltung wird nur bei direkter Ansprache durch die Mieter tätig.“

### Vorkaufsrecht für Mieter/innen

Es sind keine Fälle von Verkäufen nach vorausgegangener Umwandlung in Wohnungseigentum bekannt geworden. Dagegen werden nicht selten unsanierte Gebäude (oft 20er oder 30er Jahre oder Gründerzeit) an Investoren verkauft, von diesen saniert und nachfolgend als Eigentumswohnungen verkauft. In diesen Fällen greift den Bestimmungen des Kaufvertrags entsprechend das Vorkaufsrecht der Mieter/innen. Die Woba ist verpflichtet, entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Käufer abzuschließen, und dieser hat Wohnungen, die dem Bestandsschutz unterliegen, zunächst den Mieter/innen anzubieten, und zwar zum Preis von 85% des Preises einer vergleichbaren nicht vermieteten Wohnung. Das Vorgehen gegenüber Mieter/innen und Öffentlichkeit ist bei Verkaufsfällen jedoch wenig transparent.



*Vage Formulierungen in der Dresdner Sozialcharta bieten den Mietern/innen nur einen sehr begrenzten Schutz.  
Foto: Die „Strassburg“ in Dresden, Gebäude der Woba.*

### Mietsteigerungen von 3,3% pro Jahr

Die Durchschnittsmiete wurde von 4,11 Euro/qm nettokalt in 2005 auf 4,68 Euro/qm in 2009 gesteigert. Das entspricht einer Zunahme von 13,9% innerhalb des Zeitraums von 4 Jahren bzw. einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 3,3% pro Jahr. Formal sind die Mieterhöhungen in der Regel nicht zu beanstanden, in letzter Zeit wurde allerdings immer öfter in die „Trickkiste“ gegriffen, z. B. durch Änderungen der Wohnlagen- oder Baujahrgruppenzuordnung. Dies könnte die Folge einer bereits weitgehenden Ausschöpfung der flächendeckenden Erhöhungsmöglichkeiten nach dem Dresdner Mietspiegel sein.

Im März 2010 hat die Woba 6964 Mieter/innen eine sogenannte „Flatrent“ angeboten. Das Angebot war mit einem warnenden Hinweis auf die Verbraucherpreisentwicklung der letzten Jahre verbunden. Es handelt sich um eine freiwillige Vereinbarung mit dem Inhalt, dass die Mieter/innen eine um 10 Euro höhere monatliche Grundmiete zahlen und die Woba im Gegenzug für zwei Jahre auf Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete verzichtet. Mieterhöhungen nach Modernisierungen bleiben davon unberührt. Es dürfte dem Unternehmen hier weniger um die Planungssicherheit der Mieter/innen als um die Möglichkeit gegangen sein, die Miete auch über gesetzliche und vertragliche Grenzen (Sozialcharta) hinaus zu steigern. Die Verunsicherung der Mieter/innen, die mit der Prüfung des Angebots überfordert waren, wurde dabei in Kauf genommen.

Alles in allem ist der effektive Schutz der Mieter/innen durch die Dresdner Sozialcharta

in zeitlicher und sachlicher Hinsicht sehr begrenzt. Der Grund dafür liegt in den weit gezogenen Grenzen und vagen Formulierungen im Vertragswerk, die dem Unternehmen große Spielräume für eine opportunistische Auslegung bieten. Der Wettbewerb, die Marktlage und das allgemeine Mietrecht schränken das Gagfah-Woba-Management ohne Frage stärker ein als die zahnlose Charta.

### Kapitalmarktorientierung und Ausschüttungspolitik

Die Gagfah ist eine Aktiengesellschaft, die von einer Beteiligungsgesellschaft mit dem Ziel der wertsteigernden Bewirtschaftung gesteuert wird. Mit dem Börsengang im Jahr 2006 hat Fortress bereits einen Teil des Investments liquidiert, sprich an Kapitalanleger verkauft. Durch weitere Aktienverkäufe wurde die Beteiligungsquote schrittweise auf 60% gesenkt. Seit dem Börsengang muss Fortress allerdings die Aktienkursentwicklung im Blick behalten: Im Mittelpunkt steht die Maximierung des Shareholder-Values. Die Dividende von 0,80 Euro je Aktie und Jahr ist aber nicht durch Gewinne gedeckt. Im Geschäftsjahr 2009 wurden bei einem Verlust in Höhe von 75,1 Millionen Euro über 180 Millionen Euro an Dividenden ausgeschüttet. Die Ausschüttungen sind selbst dann nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt, wenn Abschreibungen einbezogen werden. Wird außerdem berücksichtigt, dass die Gagfah für einen großen Teil ihrer Kredite keine laufenden Tilgungen leistet, lautet der Befund, dass das Unternehmen in erheblichem Maß Ausschüttungen aus der Substanz vornimmt. Diese

schränken die Finanzierungs- und die Investitionsmöglichkeiten des Unternehmens empfindlich ein.

In dieser Lage haben die Verantwortlichen die Notbremse gezogen und mit Wirkung vom 2. Quartal 2010 an die Quartalsdividende auf 10 Cent pro Aktie halbiert. Mit der gekürzten Dividende wolle sich das Unternehmen einen finanziellen Puffer verschaffen, hieß es dazu im Zwischenbericht der Gesellschaft.

### Zukunftsperspektiven der Gagfah

Weil die erwarteten Wertsteigerungen bei den übernommenen Wohnungsbeständen bislang ausgeblieben sind, versuchen Finanzinvestoren wie Fortress ihre finanziellen Beteiligungen schrittweise zu veräußern und gleichzeitig den Druck im Hinblick auf Effizienz- und Gewinnsteigerungen aufrecht zu erhalten. Nach der Erholung der Kapitalmärkte eröffnen sich den Investoren wieder Ausstiegsoptionen in Form von Börsengängen oder des Verkaufs größerer Aktienpakete. Es ist also damit zu rechnen, dass Fortress bei steigenden Aktienkursen weitere Schritte in Richtung Ausstieg unternehmen wird.

Mit der derzeitigen Kapitalausstattung und ihrer ausschüttungsorientierten Dividendenpolitik ist die Gagfah aus der Sicht privater Anleger ein Wert ohne große „Wachstumsphantasie“. Der Mehrheitsaktionär Fortress scheint seine Rendite in erster Linie durch möglichst hohe Dividendenausschüttungen sicher zu stellen. Der damit verbundene Substanzverzehr wird billigend in Kauf genommen.

### ZUM WEITERLESEN:

- **Gagfah-Konzern-Geschäftsberichte und Quartalsberichte nebst Anlagen:**  
<http://irde.gagfah.com/phoenix.zhtml?c=202654&p=irol-reportsInterim>
- **Kofner, S. (2008): Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 61. Jg., Heft 2, S. 68-72.**
- **Maier, A. (2007): Der Heuschrecken-Faktor – Finanzinvestoren in Deutschland: Wer sind sie? Wie arbeiten sie? Wer profitiert wirklich?, München: Carl Hanser Verlag.**
- **Schreiber, M. (2010): Mieterschreck Gagfah, in: Financial Times Deutschland v. 12.3.2010.**



# Falsches Wohnverhalten?

## Interview mit einer Mieterin der Gagfah

**MieterEcho (ME): Sie wohnen in einem Haus, das der Gagfah gehört und in dem sich die Mieter/innen seit Jahren treffen und über Missstände austauschen. Wie hat das begonnen?**

Einige Mieter/innen gingen zur Mieterberatung, weil die Gagfah auf Anfragen nur unzureichend reagierte. Dort waren viele Mieter/innen aus anderen Häusern mit den gleichen Anliegen, hauptsächlich Mängel und fehlende oder mangelhafte Dienstleistungen, die aber berechnet wurden. Im Wesentlichen litten die Mieter/innen unter undichten, schlecht oder gar nicht schließenden Fenstern, Feuchtigkeit und Schimmelbildung, herunterfallendem Putz von den Balkondecken, verstopften Abwasserleitungen, verschmutztem Wasser und unzureichender Elektroinstallation.

**ME: Welche Erfahrungen haben die Mieter/innen bei den Mängelanzeigen gemacht?**

Die Mängel wurden zunächst dem Hausmeister gemeldet, der sich alles ansah und gravierende Mängel an die Gagfah weiterleitete. Wenn die Mängel nicht behoben wurden, schrieben die Mieter/innen auch selbst die Verwaltung an. Von den Mängelaufnahmen waren die Mieter/innen meistens enttäuscht. Bei verstopften Abflüssen war es ohne Prüfung der Ursachen Haar oder Fett, das die Rohre verstopfte, und Schimmel- oder Algenbildung an den Decken lag natürlich immer am mangelhaften Lüftungs- und Heizungsverhalten. Ein Mieter sollte sich mit dem Mieter der darüber liegenden Wohnung in Verbindung setzen, weil dessen Wasserleitung, die nicht zugänglich war, leckte. Wenn Fenster nicht zu öffnen waren, lag es an der mangelhaften Pflege und dem Anstrich. Die Mieter/innen fühlten sich beschämt und wussten häufig nicht, was sie anders machen sollten. Schließlich trafen wir uns zum Thema „Wie wohnt man richtig?“ im Hof und organisierten Mieterversammlungen. Die Mieter/innen waren erleichtert, dass sie nicht alleine ein „wohnungsincompatibles Wohnverhalten“ hatten. Wir haben die Mängel, die

der Gagfah bereits bekannt waren, erneut aufgelistet und jeder Mieter hat diese der Gagfah einzeln und per Einschreiben geschickt.

**ME: Wie hat die Gagfah auf die Mängelanzeigen reagiert?**

Zunächst gar nicht. Dann haben wir das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt angeschrieben, das seinerseits die Gagfah kontaktierte. In den Wohnungen und im Keller haben zwar Gutachter die Mängel aufgenommen, aber die Mängelbeseitigung verlief zögerlich. Die Ämter fragten mehrfach nach und kontrollierten, zum Schluss gaben sie aber auf, weil sich alles erheblich hinzog. Dadurch sind einige Mängel nicht oder nicht zufriedenstellend behoben worden. Woran das liegt, wissen wir nicht. Unser Hausmeister hat sich zwar immer bemüht, aber größere Reparaturen, die er nicht selbst machen kann, müssen immer beantragt werden, was sich sehr lange hinzieht. Eine Mietpartei konnte die Fenster in einem Raum nicht mehr öffnen und hat 4 Monate auf einen Tischler gewartet. Bei anderen Mieter/innen zerbröselte das Holz der Fensterrahmen im Kinderzimmer, und weil es Winter war, konnte der Raum nicht genutzt werden. Obwohl sogar der Gagfah-Gutachter einer Reparatur zugestimmt hatte, mussten die Mieter/innen fast 9 Wochen auf eine Teilerneuerung der Rahmen warten.

Die Organisation bei Reparaturen ist oft sehr unkoordiniert. Nur ein Beispiel: Die Balkondecke im 4. Stock sollte teilverputzt und gestrichen werden. Zunächst kam ein Maler, der die Putzarbeiten nicht durchführen konnte. Dann stellte sich heraus, dass die Putzarbeiten nicht ohne Gerüst durchgeführt werden konnten. Der 93-jährigen Mieterin war das durchaus klar, aber gewundert hat sie sich, dass es keine Planung für die Maßnahmen gab.

Die Wasserleitungen sind bei uns sehr verkalkt. Bei einigen Erdgeschosswohnungen waren sogar manchmal Schwebstoffe im Wasser. Die Mieter/innen mussten mehrfach auf diesen Mangel hinweisen, bis die Boiler und die Wasserleitungen letztendlich gereinigt wurden.

Name und Anschrift der Mieterin sind der Redaktion bekannt.

Die Kapazitäten der elektrischen Leitungen sind für einen modernen Haushalt sehr dürftig. Das zeigt sich insbesondere bei unseren Boilern, die kein Warmwasser mit konstanter Temperatur liefern können. Durch das ständige Nachregeln verbrauchen wir viel Wasser. Auch die Sicherheit der Leitungen darf in Frage gestellt werden. Die Elektriker, die von der Gagfah beauftragt wurden, bezeichneten die Elektroleitungen als unzureichend und teilweise gefährlich.

Grundsätzlich besteht bei den Mieter/innen der Eindruck, sie werden mit ihren Anliegen nicht ernst genommen. Permanentes Nichtreagieren und Verzögern führt dazu, dass wir den Eindruck haben, die Gagfah will die Häuser nicht erhalten.

**ME: Gab es auch Probleme mit den Betriebskostenabrechnungen?**

Ja, teilweise waren die Abrechnungen vor allem im Dienstleistungsbereich der Gagfah-Tochterfirma unangemessen hoch. Wir haben Vergleiche mit ähnlichen Häusern herangezogen und sogar Kostenvoranschläge zum Vergleich eingeholt. Leider können diese wohl nicht berücksichtigt werden, weil eine Bindung zwischen der Gagfah und der Tochterfirma HBV besteht.



*In Wohnungen der Gagfah ist Schimmel immer wieder ein Problem. Bei Mängelanzeigen versuchte die Gagfah, die Mieter/innen als Verursacher darzustellen.*



*Der Hof in dem von der interviewten Mieterin bewohnten Haus im Jahr 2008. Die Gagfah berechnete in 2008 für die Gartenpflege 11.153,27 Euro.*

**ME: Wann haben sich die Mieter/innen an die Gagfah gewendet und um Einsichtnahme gebeten?**

Das begann eigentlich schon vor 5 Jahren, als wir uns aufgrund der teilweise unerklärlich hohen Einzelposten an die Gagfah wandten, um die Belege für die Betriebskostenabrechnung einzusehen. Die Betriebskostenabrechnung stimmte zwar rechnerisch, aber sie war nicht plausibel, weil die einzelnen Positionen weder mit den Leistungsbeschreibungen übereinstimmten noch in irgendeiner nachweisbaren Form durchgeführt wurden. Teilweise waren auch Rechnungen darunter, die nicht auf die Mieter/innen umlegbar waren. Wir monierten dies und baten in den darauf folgenden Jahren regelmäßig schriftlich und telefonisch um ein Gespräch mit einem Verantwortlichen. Leider ergebnislos. Wir kündigten daraufhin an, die Betriebskosten zu kürzen, wenn keine Erläuterungen zu den Abrechnungen folgen. Auch dieser Ansatz versandete zunächst. Erst als wir erneut eine Betriebskostenkürzung ankündigten und auch durchführten, wurde reagiert. Wir bekamen sofort Zahlungserinnerungen und Mahnungen.

Eigentlich wollten wir mit diesen Kürzungen nur Druck aufbauen, damit endlich auf unsere Anfragen reagiert würde. Es passierte aber nichts, obwohl wir weiterhin sogar per Einschreiben darum baten. Wir erhielten nach ungefähr einem Jahr eine schriftliche Einla-

dung ohne Terminangabe zu einem Gespräch und eine Entschuldigung für die Verzögerung. Leider folgt darauf nichts, und wieder ein Jahr später kam ein weiteres Schreiben mit einer erneuten Entschuldigung für die Verzögerung und mit einer Option, die Situation zu klären. Dann war wieder Sendepause, bis ein Schreiben kam, die Gagfah fühle sich von unserem Anliegen überfordert.

Wir hatten uns sogar Möglichkeiten überlegt, wie man so ein Gespräch strukturieren und den Mitarbeitern der Gagfah die Raumfrage abnehmen kann. Darauf wurde leider nicht eingegangen.

Wir wissen letztendlich nicht, woran das liegt, weil wir im persönlichen Gespräch mit den für uns zuständigen Sachbearbeitern nicht den Eindruck hatten, dass diese überfordert seien oder uns abwehren. Im Gegenteil waren sie sogar aufgeschlossen und verständnisvoll. Aber leider scheinen deren Handlungsspielräume sehr eingegrenzt zu sein.

**ME: Was ist in der letzten Zeit passiert?**

Der Geschäftsführer William Joseph Brennan persönlich hat einigen Mieter/innen geschrieben, dass die Betriebskosten korrekt seien und eine Zahlungsverpflichtung bestehe. Formal ist das richtig, aber wenn Leistungen so offensichtlich nicht umlagefähig sind oder überhaupt nicht durchgeführt wurden, dann fragen sich alle Mieter/innen: „Wieso bin ich verpflichtet, dafür zu zahlen?“

Kurz darauf wurde zwei Mietern fristlos gekündigt und verlangt, dass sie innerhalb von zehn Tagen ausziehen. Den Kündigungen wurde widersprochen, insbesondere weil die aufgelisteten Außenstände nicht richtig waren.

Einer Mieterin, in deren Wohnung es Anfang des Winters gebrannt hatte, wurden sowohl die volle Miete für die Zeit der Sanierungsmaßnahmen von 2,5 Monaten berechnet als auch die Strom- und Heizkosten. Der Mieterin wurde keine Ersatzwohnung angeboten. Die Wohnung wurde unter anderem mit voll aufgedrehten Heizkörpern trocken gelegt. Alle Bauarbeiten liefen mit ihrem Strom.

**ME: Wie würden Sie Ihre Erfahrungen zusammenfassen?**

Es gibt einen eingängigen Werbeslogan einer bekannten Firma: „Wohnst du noch oder lebst du schon?“ Wir dagegen fragen uns: „Wohnst du noch oder vegetierst du schon?“

Wir haben den Eindruck, dass wir mit unseren Anliegen der Gagfah nicht sehr willkommen sind. Damit meine ich nicht, dass die Sachbearbeiter unfreundlich sind, aber wem nützen freundliche Sachbearbeiter, wenn diese hilflos sind und keine sachbezogenen Handlungen folgen?

Das folgende Beispiel ist zwar extrem, aber leider auch bezeichnend: Im letzten Winter kamen wir Mieter/innen zwischen dem 20. Dezember und dem 19. Februar nicht sicher oder gar nicht aus unseren Häusern heraus. Das Überfrieren der weitläufigen Zugänge zu den Häusern und Glas aus einer zerborstenen Fensterscheibe im Treppenhaus, das aufrecht im Eis festgefroren war, machte die Situation auch für ambulante Pflegedienste und Ärzte bei Hausbesuchen extrem gefährlich. Wir haben diesen Zustand dem Hausmeister mehrfach gemeldet, der hat dies weitergegeben, die Servicestelle wurde kontaktiert, und die Gagfah wurde täglich angerufen. Alle waren bemüht und wollten das Problem sofort an die Verantwortlichen weitergeben. Wir haben eine Reihe von mitfühlenden Sachbearbeitern erlebt, die aber die für uns gefährliche Situation nicht ändern konnten. Schließlich haben wir gedroht, selbst Firmen zu beauftragen, und dann wurde endlich reagiert. Während dieser Zeit haben wir uns öfter gefragt: „Lebst Du noch?“

**ME: Vielen Dank für das Gespräch.**

**Das Interview führte Joachim Oellerich.**



# Wohnungspolitischer Kahlschlag

Joachim Oellerich

## Entwurf für ein neues Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin

Um zweierlei vorwegzunehmen: Zum einen beschäftigt sich der Entwurf nicht mit den Problemen, die sich aus der eingestellten Anschlussförderung und dem Kostenmietsystem für die Mieter/innen in den betreffenden Objekten wie z. B. der Fanny-Hensel-Siedlung ergeben (MieterEcho Nr. 339/ März 2010). Zum anderen ist der Name des Gesetzes irreführend. Es ist kein Gesetz über einen zu erwartenden Sozialen Wohnungsbau, sondern es will die noch existierenden Bestände des Sozialen Wohnungsbaus vorzeitig in das Vergleichsmietensystem überführen. Es sollte also besser „Gesetz zur baldigen vollständigen Verabschiedung vom Sozialen Wohnungsbau“ heißen.



*Kahlschlag im Sozialen Wohnungsbau: Mit der Abschaffung der rechtlichen Grundlagen für die letzten Reste der Bestände des Sozialen Wohnungsbaus krönt Senatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) ihre mieterfeindliche Politik.*

Im Mittelpunkt des Gesetzentwurfs stehen die Überführung der Sozialmieten in das Vergleichsmietensystem und der vorzeitige Abbau der Darlehen für die Förderungsnehmer. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zu zahlende gesetzlich festgelegte Sozialmiete soll zu einer „vertraglichen“ Miete werden. Ihre Erhöhung wird dann nicht mehr wie bisher durch den Abbau des Förderbetrags festgelegt, sondern sie hat sich zukünftig an der Entwicklung des Mietspiegels zu orientieren. Als sogenannte „soziale Richtsatzmiete“ wird sie „für Sozialwohnungen unterschiedlicher Wohnungsbauprogramme (...) nachgelagert zu dem jeweils aktuellen Berliner Mietspiegel durch Rechtsverordnung festgelegt“. Warum sie dann als „vertragliche Miete“ in den Gesetzestext einfließt, leuchtet juristischen Laien nicht sofort ein, soll es aber wahrscheinlich auch gar nicht. Wenn die zur „vertraglichen“ Miete mutierte Sozialmiete höher als die „soziale Richtsatzmiete“ ist, was bei einem großen Teil der Sozialwohnungen

zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes der Fall sein dürfte, sollen Mieterhöhungen erst dann möglich werden, wenn die – als „soziale Richtsatzmiete“ verkleidete – Vergleichsmiete ihren Wert überschritten hat. Liegt die Sozialmiete zum Zeitpunkt der Überleitung unter der „sozialen Richtsatzmiete“, so sind jährlich Mietsteigerungen in der bisher üblichen Höhe, wie sie die Förderbedingungen festlegten, möglich.

### Belegungsbindungen fallen weg

Die Aufwendungsdarlehen, deren Rückzahlung durch die Vermieter nach den bisherigen Regelungen erst einsetzt, wenn die Förderphase abgeschlossen ist, können vorzeitig „innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes in Höhe eines zu diesem Zeitpunkt am Barwert des valutierenden Aufwendungsdarlehens orientierten Betrages zurückgezahlt werden“. Leider teilt der Entwurf nicht mit, wie dieser leicht nebulös gehaltene Barwert zu ermitteln ist. Ein Hinweis

auf diesbezüglich noch zu erlassende Verwaltungsvorschriften gibt Vermutungen hinsichtlich Raum, dass gemeint sei, die Eigentümer sollen nicht zu kurz kommen.

Wenn die Vermieter von diesem Angebot Gebrauch machen, haben sie den Anspruch, dass sofort jede zweite der in dem Objekt frei werdenden Wohnungen von den eventuell noch vorhandenen Bindungen freigestellt wird, und für den Rest können sie Ersatzwohnungen stellen. Im Gegenzug wird verlangt, die Vergleichsmiete mit einem Abschlag von 10% einzuhalten.

### Zunehmende Mietsteigerungen

An dieser Stelle soll nicht der Versuch einer rechtlichen Bewertung unternommen werden. Über die finanziellen Konsequenzen für die Mieter/innen kann nur spekuliert werden. So wie sich der Wohnungsmarkt in den Jahren der rot-roten Koalition entwickelt hat, ist zu befürchten, dass die zukünftigen Steigerungen der Vergleichsmieten die Steigerungen im Sozialen Wohnungsbau deutlich übertreffen werden. Wir haben in dieser Stadt schon längst einen angespannten Wohnungsmarkt und diese Binsenweisheit können alle, die in Kreuzberg oder Nordneukölln eine Wohnung suchen, bestätigen. Der Zweckoptimismus der zuständigen Senatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) soll diese Tatsache kaschieren und einer sozial vollkommen verantwortungslosen wohnungspolitischen Abstinenz die Rechtfertigung liefern. Mit der Abschaffung der rechtlichen Grundlagen für die letzten Reste der Bestände des Sozialen Wohnungsbaus, auf die die Politik noch Einfluss hat, krönt die Senatorin ihre mieterfeindliche Politik. Die nächste Regierung wird daran zu bemessen sein, inwieweit es ihr gelingt, den von Junge-Reyer hinterlassenen wohnungspolitischen Kahlschlag, nicht zuletzt durch einen neuen Sozialen Wohnungsbau, zu beseitigen.

# Transparenz in kleinen Schritten

## Abgeordnete dürfen fortan die Unterlagen zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe einsehen *Benedict Ugarte Chacón*

**Die rot-rote Koalition rühmt sich zwar selbst immer wieder ob ihrer transparenten Regierungsführung, doch wenn es um Privatisierungsverträge geht, verhält sie sich wie ihre Vorgängerin: Geheimhaltung ist Regierungspflicht. Selbst Abgeordnete wollte der Senat das Aktenmaterial nur fragmentarisch einsehen lassen. Nun kassierte die Landesregierung eine schwere Schlappe vor dem Landesverfassungsgericht. Die Akten zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe sind den Abgeordneten zugänglich zu machen. Doch ob die so gewonnenen Erkenntnisse irgendwann an die Öffentlichkeit gelangen, ist fraglich.**

Im Jahr 1999 hatte die Koalition aus CDU und SPD 49,9% der Berliner Wasserbetriebe für 1,7 Milliarden Euro an die Konzerne Vivendi (heute Veolia) und RWE verkauft. Über die Details des Verkaufsvorgangs sowie den eigentlichen Kaufvertrag wurde zwischen dem Land und den Investoren Stillschweigen vereinbart. Seit der Teilprivatisierung stiegen die Wasserpreise laut Berechnungen der Bürgerinitiative Berliner Wassertisch um rund 35%. Der Grund dafür darf in den geheim gehaltenen Vertragsinhalten vermutet werden, Kritiker sprechen von einer darin enthaltenen „Gewinngarantie“ für die Privaten. Zwar hatte Rot-Rot seinerzeit pflichtschuldig in die Koalitionsvereinbarung geschrieben, die Möglichkeiten einer Rekommunalisierung prüfen zu wollen, aber so richtig ernst genommen hat die Landesregierung ihre Absichtserklärung nie.

### Niederlage folgt Niederlage

Doch dann startete ein Volksbegehren zur Offenlegung der Teilprivatisierungsverträge und insbesondere die mitregierende Partei Die Linke kam in Erklärungsnot, warum sie zwar grundsätzlich für die Offenlegung sei, aber gegen konkrete Maßnahmen zu deren Umsetzung. Der Senat versuchte, sich des unbequemen Themas zu entledigen und verbot kurzerhand das Volksbegehren. Das Landesverfassungsgericht gab allerdings der Beschwerde der Initiatoren statt und bescherte damit dem Senat eine erste peinliche Niederlage. Die zweite Niederlage in diesem Zusammenhang erlitt der Senat Mitte Juli. Heidi Kosche, Abgeordnete von Bündnis 90/Die Grünen, hatte beim Senat Einsicht in die gesamten Unterlagen zur Teilprivatisierung beantragt. Hierbei geht es um 180 Aktenordner mit insgesamt rund 90.000 Blatt, die bei den Senatsverwaltungen für Finanzen und Wirtschaft liegen. Die Senatsverwaltung für Finanzen entsprach dem Ansinnen Kosches nicht und lehnte den Antrag auf Einsicht mit

der pauschalen Begründung, es handle sich bei vielen Akten um geheimhaltungswürdiges Material, ab. Kosche zog vor das Landesverfassungsgericht, und dieses entschied am 14. Juli, dass der Senat sich verfassungswidrig verhalten habe. Nach Artikel 45 der Verfassung des Landes Berlin dürfen Abgeordnete Einsicht in „Akten und sonstige amtliche Unterlagen der Verwaltung“ nehmen. Es sei denn, öffentliche oder private Interessen überwiegen das Informationsinteresse der Abgeordneten und machen somit eine Geheimhaltung „zwingend“ erforderlich.

### Geheimhaltung macht Arbeit

Die pauschale Ablehnung des Einsichtsbegehrens von Kosche begründete der Senat unter anderem damit, dass der Verwaltung ein enormer Arbeitsaufwand entstehen würde, sollten alle Akten durchgearbeitet, einzelne geheimhaltungswürdige Passagen geschwärzt oder einzelne Blätter entnommen werden. Dies sei unzumutbar, schließlich müsste dann jeder Satz und jedes Wort überprüft werden. Die Begründung wurde vom Landesverfassungsgericht mit deutlichen Worten gerügt: „Um den Abgeordneten eine sachgerechte Überprüfung der Akteneinsicht ablehnenden Entscheidung zu ermöglichen, sind die Ablehnungsgründe substantiiert und nicht lediglich pauschal und formelhaft darzulegen. (...) Die mit dem Akteneinsichtsanhtrag befasste Stelle muss nachvollziehbar darlegen, welche öffentlichen oder privaten Belange durch Einsicht in die angeforderten Akten berührt sind und warum diese nicht herausgegeben werden können.“ Das vom Senat gewählte Verfahren sei demnach grundsätzlich ungenügend, die Begründung für die Geheimhaltung zu allgemein gefasst. Kurzum: Ein blamables Urteil für den Senat, der die Politik der Geheimhaltung seiner Vorgänger weiterführen wollte. Der Senatsverwaltung für Finanzen als hauptverantwortliche Akteurin für die Geheim-

haltungstaktik war die juristische Klatsche nachvollziehbarerweise recht peinlich. Finanzsenator Ulrich Nußbaum (parteilos) ließ über die Presse ausrichten, die von ihm geleitete Verwaltung habe das Verfahren nur pflichtgemäß zu Ende geführt und sehe das Ergebnis positiv, da Unsicherheiten nun beseitigt seien. In der Tat, das Gerichtsverfahren hat dem Senat ein anderer eingebrockt: Nußbaums Vorgänger, der von SPD und Die Linke stets hoch gelobte und von vielen Medien stets überschätzte Thilo Sarrazin (SPD). Dieser begriff sich in seiner bisherigen politischen Karriere schon immer als Freund staatlich-privater Intransparenz, getarnt als Investorenfreundlichkeit, was sich nicht nur bei den Wasserbetrieben zeigte. Gewohnt unbeholfen reagierte die Regierungspartei Die Linke auf das Urteil. Ihr Landesvorsitzender Klaus Lederer erklärte: „Das Urteil entspricht dem Bestreben der rot-roten Koalition, die Transparenz beim Abschluss öffentlicher Verträge gegenüber den privaten Interessen deutlich zu stärken.“ Erstaunlich an dieser Erklärung ist ihre besondere Dialektik: Einen höchsttrichterlichen Rüffel für die eigene seit 2002 verfolgte Politik als im Sinne der eigenen Politik zu begrüßen – darauf muss man erst mal kommen. Überhaupt, wie wichtig der Berliner Die Linke die Offenlegung der Teilprivatisierungsverträge tatsächlich ist, bleibt nicht so recht ersichtlich. In einem Positionspapier von Anfang Juli 2010 betonten Klaus Lederer und Wirtschaftssenator Harald Wolf, dass eine Offenlegung der Verträge „aus Gründen der demokratischen Teilhabe richtig und wichtig“ sei. Dennoch sei es eine „Illusion“ zu meinen, mit der Offenlegung würde sich am Zustand der Teilprivatisierung sowie den hohen Wasserpreisen – für deren Genehmigung übrigens ihre Parteifreundin Gesundheitssenatorin Katrin Lompscher zuständig ist – etwas ändern. Es sei angebrachter, mithilfe des neuen Informationsfreiheitsgesetzes (siehe MieterEcho





Seit der Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe im Jahr 1999 sind die Wasserpreise laut Berechnungen der Bürgerinitiative Berliner Wassertisch um rund 35% gestiegen.

Nr. 341/Juli 2010) die Verträge zwischen Land und Investoren neu auszuhandeln. Soweit jedenfalls die Theorie. Fakt ist, dass weder die Regierungsfraktion der Partei Die Linke noch deren Wirtschaftsminister Wolf seit ihrem Regierungsantritt im Jahr 2002 erkennbare Anstrengungen unternommen haben, an den

Verträgen etwas zugunsten der Berliner/innen zu ändern. Der Berliner Wassertisch wirft dem Wirtschaftsminister sogar vor, bei bisherigen Verhandlungen einseitig im Interesse der Privaten agiert zu haben. Und auch das neue Informationsfreiheitsgesetz, von dem Lederer und Wolf auf einmal schwärmen, geht letztlich

auf den vom Wassertisch erzeugten öffentlichen Druck und eine Initiative der Grünen zurück – von alleine wäre die rot-rote Koalition höchstwahrscheinlich nicht auf diese Idee gekommen.

### Nur der erste Schritt

Festzustellen bleibt, dass die nun gerichtlich erwirkte Möglichkeit für Abgeordnete, einen Blick in bislang unter Verschluss gehaltenes Aktenmaterial nicht nur zu den Wasserbetrieben zu werfen, nur ein erster kleiner Schritt zu mehr Transparenz sein kann. Denn was nützt die Akteneinsicht, wenn sie nur in einem gesicherten Datenraum erfolgen darf und die Abgeordneten über das, was sie gelesen haben, öffentlich nicht sprechen dürfen? Infolge des Urteils haben verschiedene Parlamentarier schon angekündigt, weitere Vorgänge prüfen zu wollen. Auch werden wohl Anträge von Bürger/innen auf Einsicht nach dem neuen Informationsfreiheitsgesetz gestellt werden. Und schließlich läuft noch das Volksbegehren des Berliner Wassertischs, der dafür kämpft, dass die Wasserverträge für alle Berliner/innen zugänglich gemacht werden. Der Senat bleibt also parlamentarisch und außerparlamentarisch unter Druck – und das ist auch gut so.

## Müllschlucker ade?

**Die letzten noch vorhandenen Abfallschächte sollen stillgelegt werden** Joachim Oellerich



Bis 2013 sollen alle noch aktiven Müllschlucker in Berlin außer Betrieb genommen werden.

Einst galten Abfallschächte („Müllschlucker“) als modern und komfortabel, jetzt sollen die letzten 4000 Anlagen bis zum Jahr 2013 außer Betrieb gesetzt werden. Auf seiner letzten Sitzung vor den Sommerferien hat der Senat eine entsprechende Änderung der Bauordnung beschlossen. In der Begründung heißt es, die Anlagen seien „aus Kosten-, Umwelt- und Sicherheitsgründen nicht mehr zeitgemäß“. Im Jahr 2008 habe es in Berlin acht Brände in Abfallschächten gegeben, die Abfallschächte verursachten erhebliche Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten, und deshalb seien die Wohnungsunternehmen vielfach bestrebt sie stillzulegen. Außerdem

stünden die Abfallschächte im Widerspruch zum Gebot der Abfallverwertung nach § 1 und dem Gebot der Getrenntsammlung von Abfällen nach § 11 Abs. 1 des Berliner Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes.

Die betroffenen Eigentümer und Wohnungsbauunternehmen sehen das offenbar anders. Sie befürchten, durch die erzwungene Schließung der Müllabwurfanlagen mit Kosten von über 40 Millionen Euro belastet zu werden. Außerdem weisen sie darauf hin, dass die meisten Anlagen im Zuge von Modernisierungen mit Sprinkleranlagen ausgestattet worden seien und das Müllaufkommen bei ihnen mit 72 Litern pro Woche und Haushalt um 20% unter dem Berliner Durchschnitt (87 Liter) liege. Wie die Mieter/innen die Entscheidung sehen, interessierte die Parteien herzlich wenig. Wenn Bedarf besteht, nimmt das MieterEcho gerne Meinungsäußerungen entgegen.

# Mit Tempo 100 ins soziale Abseits

## Welche Rolle Autobahnen bei der Abwertung und Verarmung der Innenstädte einnehmen *Peter Nowak*

Der Bau einer Autobahn trägt zur Konzentration von Armut in den angrenzenden Wohngebieten bei. Das ist das Ergebnis einer vom Berliner Stadtforschungsbüro Topos erstellten Studie. Für die repräsentative Untersuchung wurde je ein Wohngebiet in Berlin und Essen mit einer sozial unterschiedlichen Struktur befohrt. In Berlin handelte es sich um ein Wohngebiet am Bundesplatz.

Die Ergebnisse lassen an Deutlichkeit nichts zu wünschen übrig. Wohngebiete entlang der Stadtautobahn weisen quer durch alle Generationen einen signifikant höheren Anteil von Erwerbslosen und sozial Benachteiligten auf. „Beschäftigte haben niedrigere Einkommen und ältere Bewohner in Autobahnnähe erhalten geringere Renten“, sagte Topos-Geschäftsführer Sigmar Gude bei der Vorstellung der Studie. Er wies darauf hin, dass die Bewohner wegen ihres niedrigen Einkommens selbst häufig kein Auto besitzen. „Sie leiden unter den Folgen eines Individualverkehrs, an dem sie selber kaum beteiligt sind“, so Gudes Resümee.

### Lärmschutzbestimmungen werden oft nicht eingehalten

Auch der Zustand der Wohnhäuser ist der Studie zufolge umso schlechter, je näher sie an

der Autobahn stehen – und der Leerstand nimmt zu. Die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzmaßnahmen werden oft nicht eingehalten. So waren in einem großen Teil der autobahnnahen Wohnungen im Untersuchungsgebiet keine Lärmschutzfenster eingebaut: Im Berliner Untersuchungsgebiet verfügten ca. 40%, in Essen sogar nur in 25% der Wohnungen über Schallschutzfenster – obwohl sie gesetzlich vorgeschrieben sind. Der Grund für diese Missachtung liegt darin, dass die Betroffenen häufig nicht über die rechtliche Situation informiert sind und selbst aktiv werden müssen. Gude betonte allerdings, die Untersuchungen hätten ergeben, dass auch eingebaute Lärmschutzfenster die Abwertung der autobahnnahen Wohnviertel nicht stoppen können. Besonders schlecht ist der bauliche Zustand der Häuser und die soziale Situation der Mieter in der ersten Reihe an der Autobahn, aber auch in den hinteren



Der bauliche Zustand von Wohnhäusern in der ersten Reihe entlang einer Autobahn ist meist besonders schlecht.



Gemäß einer Studie des Stadtforschungsbüros Topos liegt der Anteil an Erwerbslosen und sozial Benachteiligten in Wohngebieten nah der Stadtautobahn weit über dem Durchschnitt.

Reihen sind die Indikatoren wesentlich schlechter als in vergleichbaren Wohngebieten ohne Autobahn. „Innerstädtische Verkehrsstraßen mit starken Emissionsbelastungen sollten möglichst vermieden werden. In jedem Fall sollte eine genaue Überprüfung der möglichen negativen Auswirkungen auf den betroffenen Stadtteil vorgenommen werden“, lautet die Schlussfolgerung, die Sigmar Gude aus den Ergebnissen der Studie zieht.

### Unterstützung für die Gegner der A 100

Die Studie dürfte in der nächsten Zeit für Diskussionen sorgen. Der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) hält am Weiterbau der A 100 fest, obwohl die Grünen, Die Linke und auch große Teile der SPD das Projekt ablehnen. Beim letzten Landesparteitag der SPD konnten sich die Befürworter der Verlängerung der A 100 nur knapp durchsetzen. Die Berliner/innen, die in der letzten Zeit verstärkt Widerstand gegen die Trassenverlängerung geleistet haben, dürften sich durch die Ergebnisse der Studie auf jeden Fall bestätigt sehen.

Bemerkenswert ist, dass es sich um die erste Studie handelt, die den Zusammenhang zwischen dem Autobahnbau und der sozialen Lage der Anwohner/innen untersucht. Die Mieter/innen haben bisher bei solchen Bauprojekten keine große Rolle gespielt – die Planer gehen davon aus, dass sie irgendwann schon wegziehen.

# Privatisierung der S-Bahn

## SPD-Landesparteitag verschiebt die Abstimmung über die Ausschreibung der S-Bahn *Gotthard Krupp*

**Auf dem Landesparteitag der Berliner SPD am 26. Juni stand die potenzielle Ausschreibung der S-Bahn zur Diskussion. Der SPD-Parteitag im Oktober 2009 hatte eindeutig beschlossen: „Die S-Bahn Berlin GmbH ist als integriertes Nahverkehrsmittel zu 100% in öffentlicher Hand zu erhalten. Der Bund muss die volle politische und finanzielle Verantwortung für die Bahn als Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bürger/innen Berlins gewährleisten.“**

Das war eine klare Antwort auf das S-Bahn-Chaos, dessen Ursache allein in der Auslieferung der Bahn – und mit ihr der S-Bahn – an den freien Markt liegt. Es zählt nur noch, wie es auch die EU gebietet, das Diktat des Wettbewerbs und nicht mehr der staatliche Auftrag, die öffentliche Daseinsvorsorge mit der dafür notwendigen Finanzierung und Ausstattung zu garantieren.

Es gab seitens des Landesparteitags einen klaren Auftrag und ein klares Mandat. Doch die Abgeordnetenhausfraktion schreibt in ihrem Bericht zur „Erledigung der Landesparteitagsanträge“, dass sie über die Möglichkeit berät, „unter welchen Bedingungen ggf. ein Viertel des Streckennetzes ausgeschrieben werden soll“. Außerdem hat die zuständige Senatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) im Europäischen Gesetzesblatt sogar die Ausschreibung von einem Drittel der S-Bahn angekündigt. Das macht die Entschlossenheit deutlich, komme was wolle, die Ausschreibung und Zerschlagung der S-Bahn auf den Weg zu bringen.

### Wettbewerb auf der Schiene

Die Arbeitsgemeinschaft für Arbeitnehmerfragen in der SPD (AfA) sieht sich an der Seite der S-Bahn-Beschäftigten und fordert, dass die S-Bahn unter der vollen politischen und finanziellen Verantwortung des Staates verbleibt und das verantwortliche staatliche Organ, die Bundesregierung, sofort alle notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung stellt, damit die S-Bahn ihren staatlichen Auftrag zur Verwirklichung des Rechts auf Mobilität erfüllen kann. Das entspricht auch der Position des DGB-Landesbezirks Berlin-Brandenburg.

Der auf dem Parteitag anwesende SPD-Vorsitzende Sigmar Gabriel mischte sich in die

Diskussion ein und erklärte, die Bahn solle zu 100% ein öffentlicher Betrieb bleiben. Aber gleichzeitig sprach er sich ausdrücklich für den Wettbewerb auf der Schiene und für Ausschreibungen aus. Zu Recht fragen die Betriebsräte: „Jetzt soll der Wettbewerb zwischen gewinnorientierten Unternehmen die Probleme lösen?“ Gabriel zufolge soll die Bahn weiter wie ein Hedgefonds agieren und Bahn und S-Bahn plündern dürfen.

### Teure Fahrkarten

Während die schwarz-gelbe Bundesregierung die Kassen der Banken mit Milliarden füllt, sieht sie nun in ihrem Sparprogramm vor, dass die Bahn jährlich 500 Millionen Dividende in die Haushaltskasse spülen soll – was heißt: höhere Preise, schlechtere Qualität und niedrigere Löhne.

Die SPD-Delegierten sind der Antragskommission gefolgt, den Antrag auf den nächsten Novemberparteitag zu verschieben. Die Berliner AfA hat in einem Brief an die Delegierten gefordert: „Es wäre es auf keinen Fall hinnehmbar, wenn in der Zwischenzeit die Planungen auf Senatsebene, d. h. die Vorbereitung der Ausschreibung der Berliner S-Bahn, weitergehen.“

Die Berliner AfA erwartet eine eindeutige Aussage, dass keine Fakten vor einer Entscheidung eines SPD-Parteitags gesetzt werden.“

Es liegt in der Verantwortung der AfA und aller sozialdemokratischen Genossen, die ernsthaft gegen den Ausverkauf der öffentlichen Daseinsvorsorge sind, sich weiter öffentlich gegen jeden Schritt in Richtung Ausschreibung zu engagieren.



*Entgegen ihrem Parteitagebeschluss setzen sich Abgeordnete der SPD für eine Teilprivatisierung der S-Bahn ein.*



# Vom Olympischen Dorf zum Reihenhaus

**Das Stadtentwicklungsgebiet Eldenaer Straße auf dem ehemaligen Schlachthof steht kurz vor seiner Fertigstellung** *Michael Philips*

„Townhouse Finale Eldenaer Höfe“ steht auf großen Tafeln an den verfallenen denkmalgeschützten Hallen auf dem Gelände des alten Schlachthofs im Grenzbereich von Friedrichshain, Lichtenberg und Prenzlauer Berg. Es ist eines der letzten Wohnungsbauprojekte im Stadtentwicklungsgebiet Eldenaer Straße und markiert das Ende einer langen Geschichte der Umnutzung eines ehemals industriell genutzten innerstädtischen Areals. Die Umnutzung des ehemaligen Schlachthofgeländes ist gleichzeitig ein Beispiel für die Geschichte der Berliner Stadtentwicklung seit der Wende.



Wo jetzt noch die denkmalgeschützten Hallen des alten Schlachthofs stehen, plant der Investor Claus Dieter Schmid das „Townhouse Finale“.

Als der Betrieb des Schlachthofs Anfang der 90er Jahre eingestellt wurde, war bereits die Berliner Bewerbung für die Olympischen Spiele im Jahr 2000 geplant. Auf dem Gelände des alten Schlachthofs sollte das olympische Dorf entstehen. Doch der olympische Traum platzte und die Zukunft des Geländes war wieder ungewiss.

Der Berliner Senat, damals noch unter dem Regierenden Bürgermeister Eberhard Diepgen (CDU), wollte entsprechend seiner Vision von Berlin als drastisch wachsender Boomtown und Handelsdrehscheibe zwischen Ost und West Platz schaffen zum Wohnen und Arbeiten in der zukünftigen Global City. Fünf brachliegende Areale, darunter das alte Schlachthofgelände, sollten als Stadtentwicklungsgebiete zu neuen Stadtteilen ausgebaut werden. Entwicklungsgesellschaften wurden mit der Planung und Erschließung der Gebiete sowie der Vermarktung der Grundstücke beauftragt. Der Gewinn aus den Grundstücksverkäufen sollte in die

Landeskasse fließen. Gleichzeitig gründeten Künstler Initiativen mit dem Ziel, Teile des Schlachthofgeländes in ihrer architektonischen Einzigartigkeit zu erhalten und als Kulturstandort zu nutzen. Es gab eine Phase kultureller Happenings auf dem Gelände, wozu auch die Ausstellung „Endstation Zentralviehhof“ gehörte, die die Geschichte des Ortes dokumentierte. Da die für die Eldenaer Straße zuständige Stadtentwicklungsgesellschaft die Aufwertungspotenziale von Kultur damals noch nicht erkannt hatte, wurde diese Phase schnell beendet. Ebenso wenig Chancen hatte das stadtplanerisch ambitionierte Konzept, den ganzen neuen Stadtteil für autofreies Wohnen zu entwickeln. Schnell mussten solche Utopien marktwirtschaftlichen Überlegungen weichen. Statt Öko-Wohnen wurde eine Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuderiegeln geplant, ergänzt durch einen Stadteilpark, vielen neuen Hallen für Supermärkte, großen Einkaufszentren und Bürogebäuden.

## Geplatzte Träume

In der zweiten Hälfte der 90er Jahre platzte die Boomtownblase. Als die Träume von der großen Handelsmetropole ausgeträumt waren und der Immobilienmarkt einbrach, ging diese Entwicklung auch an der Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße nicht vorbei. Es fanden sich kaum Investoren und die Vermarktung der Grundstücke für den neuen Stadtteil ging nur schleppend voran. Das Projekt wurde als Millionengrab verhöhnt, und Ideen kursierten, statt des neuen Stadtteils, der ja ohnehin nie gebaut würde, lieber einen großen Park zum Nutzen der umliegenden Wohngebiete anzulegen. Als Subventionen ins Spiel kamen, wurden einige alte Ställe an der Eldenaer Straße mit EU-Mitteln saniert und an Kleingewerbe und Institutionen wie das Archiv der Heinrich-Böll-Stiftung vermietet. Wohnhäuser wurden anfangs nur mit Mitteln des zweiten Förderwegs, der den freifinanzierten Wohnungsbau ankurbeln sollte, gebaut.

Um Investoren anzulocken, wurden oft große Zugeständnisse den Denkmalschutz betreffend gemacht. Traurigstes Beispiel hierfür war der Abriss des sogenannten langen Jammers, einer der längsten ein Industrieareal überspannenden Fußgängerbrücken Europas. Sie verband die Eldenaer Straße mit dem S-Bahnhof Storkower Straße und war vielen DDR-Bürgern



Anfang der 90er Jahre wurde der Betrieb auf dem Schlachthofgelände eingestellt.



aus dem Vorspann der Krimiserie „Polizeiruf 110“ bekannt. Weil einem Investor die Brücke für ein geplantes Fachmarktzentrum im Weg stand, wurde der Abriss der denkmalgeschützten Brücke bis auf ein Reststück am S-Bahnhof genehmigt. Heute steht dort ein gesichtsloser Bau, der ein Möbelcenter, einen Baumarkt und diverse andere Geschäfte beherbergt.

### Die Kräne drehen sich wieder

Vor einigen Jahren änderte sich wieder alles: Der Immobilienmarkt erholte sich und Menschen mit höheren Einkommen wollten wieder in den Innenstadtbezirken wohnen. Vor allem für das neue Trendwohnen in Townhouses schien das Gebiet geeignet. Für Besserverdienende, die mitten in der Stadt im eigenen Haus mit Garten wohnen wollen, wurden nun statt der ursprünglich geplanten Wohnblöcke ganze Straßenzüge mit diesen Reihenhäusern bebaut. Die Nachfrage nach höherwertigen Immobilien führte auch dazu, dass andere Bauprojekte umgesetzt werden konnten. Ein schon lange geplantes Loftprojekt in einer Lederfabrik wurde verwirklicht, und die größte Halle, die Rinderauktionshalle, wird zurzeit für einen Sportartikelhersteller umgebaut und saniert. Laut Tagesspiegel vom 13. Juli 2010 werden nirgendwo sonst in Berlin so viele Wohnungen gebaut wie dort. Größter Investor im Geschosswohnungsbau des Gebiets ist die zum katholischen Petruswerk gehörende Avila Gruppe. 270 Wohnungen mit Nettokaltmieten von 8 bis 9 Euro/qm, deutlich über dem Mietspiegel für Wohnungen in den umliegenden Gebieten, werden entstehen. An der Thaerstraße sind auch einige Baugruppenhäuser entstanden. In ihnen haben sich Menschen mit genügend Eigenkapital zusammengeschlossen, um gemeinsam ihr Haus zu planen und zu bauen. Im Gegensatz zum genossenschaftlichen Wohnen entstehen dabei aber nur Eigentumswohnungen. Für Menschen mit geringen Einkommen bleibt die Tür zu.

Und nun wird also das Finale geplant: Townhouses an der Stelle, wo jetzt noch alte denkmalgeschützte Hallen stehen. Der Investor Claus Dieter Schmid von der Firma CDS betont, dass die Firma in Absprache mit der Denkmalbehörde bemüht sei, die Grundstruktur des Ensembles in der Neubebauung zu übernehmen und Details wie einige Giebel der alten Hallen zu erhalten und in die Neubauten zu integrieren. Im Vergleich zur ursprünglich geplanten gewerblichen Neubebauung werde relativ viel vom alten Charakter der Anlage



*Auf dem Gelände an der Eldenaer Straße werden Reihenhäuser für Besserverdienende gebaut.*

erhalten bleiben. Die gleiche Meinung vertritt auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Aufgrund der schlechten Bausubstanz sei es leider nicht möglich gewesen, mehr zu erhalten.

### Verpasste Chancen

Mit Blick auf die Möglichkeiten, die dieses Gebiet stadtplanerisch geboten hätte, ist das Fazit ernüchternd: Keine aufregenden visionären Planungen im Spannungsfeld zwischen Alt und Neu. Und keine weit vorausschauende Stadtplanung. Stattdessen möglichst schnelle

Vermarkung, orientiert an den Trends im Immobiliengeschäft. Dies ist umso tragischer, da die öffentliche Hand Eigentümerin des Geländes war und mit entsprechendem politischen Gestaltungswillen eine nachhaltige und soziale Planung möglich gewesen wäre.

Die nächste Wohnungsnot wird schon für die nahe Zukunft prognostiziert. In Anbetracht dessen ist es fatal, auf einem innerstädtischen Areal fast ausschließlich teuren Wohnraum oder Häuschen mit Garten für einige wenige Privilegierte zu schaffen, statt bezahlbaren Wohnraum für viele.



*Der frühere Zentraleingang zum Schachthofgelände direkt an der Eldenaer Straße. Die ehemaligen Hammelställe, rechts und links im Bild, werden heute als Einzelhandelsgeschäfte genutzt.*

## Hamburg in Aufruhr

### Zu hohe Mieten, zu wenig Wohnraum Tina Fritsche

In Hamburg wächst die Wut über steigende Mieten und knappen Wohnraum. Aktivist/innen aus dem Netzwerk „Recht auf Stadt“ entern Wohnungsbesichtigungen, mobilisieren Mieter/innen und skandalisieren, dass sich die Stadt mit regulierenden Eingriffen in den Wohnungsmarkt zurückhält.



Aktivist/innen der Initiative „Droit au logement/Recht auf Wohnraum“ kapern in Hamburg eine Wohnungsbesichtigung und machen daraus eine Fette-Mieten-Party.

Die Augen blitzen hinter der roten Augenmaske, Sektgläser klirren, der Schriftzug auf dem Handfächer fordert „Elbblitz für alle“ und groß ist das Gejauchze. Die Initiative „Droit au logement/Recht auf Wohnraum“ im Netzwerk „Recht auf Stadt“ hat eine Wohnungsbesichtigung mitten in Hamburg gekapert und, inspiriert von den Aktionen der Initiative Jeudi Noir in Paris, in eine Fette-Mieten-Party verwandelt. Der Hintergrund der amüsanten Inszenierung ist allerdings ernst: Denn dass der Vermieter die belagerte 3-Zimmer-Wohnung für 11,50 Euro/qm nettokalt auf den Markt bringt, ist keine Ausnahme. Weil bezahlbarer Wohnraum in Hamburg knapp wird, können Vermieter Summen weit über dem Mietenspiegel verlangen. Ein Eldorado für Wohnungsbesitzer – für Wohnungssuchende hingegen der Horror.

#### Verfehlte Wohnungspolitik

Der Mangel hat System: Während Investoren in Hamburg rund 1,2 Millionen qm Büro- und Gewerbeflächen offenbar schmerzfrei leer stehen lassen können, ist der Bestand an Sozialwohnungen von 107.000 im Jahr 1990 auf 46.629 Ende 2009 zurückgegan-

gen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand ist der Anteil von 26,1 auf klägliche 11,6% gefallen. Anfang der 80er Jahre wurden noch durchschnittlich 3027 Sozialwohnungen pro Jahr gebaut, 2005 bis 2007 hingegen trotz starker Nachfrage nur noch jeweils 696.

Wohnungspolitische Experten prognostizieren seit Langem, dass jährlich 6000 bis 8000 neue Wohnungen entstehen müssten, um die drohende Unterversorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu verhindern. Doch das städtische Wohnungsbauunternehmen SAGA/GWG, dem derzeit rund 130.000 Wohnungen gehören, hält sich zurück und kündigte Anfang Juli an, bis 2015 lediglich insgesamt 2000 neue Wohnungen bauen zu wollen. Die städtische Firma profitiert ebenso wie die private Wohnungswirtschaft von der Wohnungsnot. Sie nutzt jeden neuen Mietenspiegel dazu, überdurchschnittliche Mieterhöhungen zu verschicken – eine Methode, die den Mietenspiegel weiter nach oben treibt. Statt neue Wohnungen zu bauen, investiert die SAGA/GWG hauptsächlich in Modernisierungen und verursacht damit weitere Erhöhungen. Wenn

Sozialwohnungen der SAGA aus der Mietbindung fallen, erhöht das Unternehmen wie jeder andere Vermieter die Wohnungsmieten nach dem Mietspiegel. Eine gewinnversprechende Spirale.

Mitverantwortlich für diese profitorientierte Praxis ist eine vom Senat beschlossene und von der Unternehmensführung klaglos akzeptierte Auflage: Seit 2007, und noch bis 2011, muss die SAGA/GWG jährlich rund 100 Millionen Euro erwirtschaften und an die Stadt abführen – Geld, das die Stadt wiederum nicht in den Wohnungsbau, sondern in Prestigeprojekte steckt. Unterm Strich: Aus den Mieterhöhungen der SAGA bezahlt die Stadt die explodierenden Kosten der Elbphilharmonie.

#### Leerstand im Schanzenviertel

Angesichts der Wohnungsnot erstaunt, dass mitten im Zentrum der Gentrifizierung, dem Schanzenviertel, mindestens 40 Wohnungen – die meisten seit mehr als einem Jahr – leer stehen, ohne dass die zuständigen Ämter des Bezirks bislang eingegriffen hätten. Aufgedeckt hat dies der Mieterverein Mieter helfen Mietern (MHM). Nicht nur für den Juristen Marc Meyer ist der kalkulierte Leerstand ein Skandal: „Viele Menschen suchen in Hamburg dringend eine Wohnung und die Stadt tut nichts, um diese Wohnungen schnell wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.“ Der Mieterverein MHM erstattete 23 Leerstands- und Zweckentfremdungsanzeigen und startet nun eine Leerstandskampagne. Sie wird der Auftakt zu einer Auseinandersetzung über die sozialen Auswirkungen der Wohnungs- und Mietpolitik sein, die der Debatte über die Vereinnahmungspraktiken und Ausschlusskriterien der Stadt Hamburg als Marke, initiiert im vergangenen Jahr vom Netzwerk „Recht auf Stadt“, folgen soll. Bereits jetzt ist absehbar, dass das Thema weit über das Netzwerk hinaus strahlen wird: Neben Diskussionen, Konferenzen und der Leerstandskampagne wird es Versammlungen und Aktionen von Mieter/innen aus bedrohten Häusern geben. Zum Tag der Wohnungsnot ist für die Nacht vom 23. auf den 24. September ein öffentliches Übernachten vor dem Michel geplant. Ja, und die nächste Fette-Mieten-Party, die kommt auch. Bestimmt.

#### Weitere Infos unter:

[www.rechtaufstadt.net](http://www.rechtaufstadt.net) und

[www.wiki.rechtaufstadt.net](http://www.wiki.rechtaufstadt.net)

Leerstandskampagne: [www.mhnhamburg.de](http://www.mhnhamburg.de)





*Wohnungsknappheit ist in vielen Bezirken zu spüren. Eine Reaktion darauf ist der Zusammenschluss von Mieter/innen zu kleinen Kiezinitiativen. Eine davon, die Mieten AG im Graefekiez, beobachtet die Mietentwicklung in ihrem Umfeld und hat uns den folgenden Beitrag geschickt. Wir wünschen uns, dass dieses Beispiel eine Anregung für die Bildung weiterer Kiezinitiativen ist und freuen uns über jede Information.*

## Mietbarometer im Kreuzberger Graefekiez

### Anwohner/innen im Graefekiez beobachten den steilen Anstieg der Mieten bei Neuvermietungen und erstellen ein Mietbarometer Martin Breger

Der Graefekiez in Kreuzberg ist seit Langem von stark steigenden Mieten bei Neuvermietungen betroffen. Anwohner/innen, die in einer Mieten AG zusammenarbeiten, haben seit Anfang 2010 die Vermietungsangebote der einschlägigen Internetportale für dieses Gebiet ausgewertet. Erfasst wurden alle Angebote für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Mit dieser Auswahl soll u. a. gezeigt werden, welches Mietangebot für Hartz-IV-Beziehende, Geringverdiener/inner und Rentner/innen mit Grundeinkommen überhaupt noch vorhanden ist.

Die bisherigen Ergebnisse zeigen, dass bei den angebotenen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen die Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 6,75 Euro/qm bzw. ca. 400 Euro pro Monat liegt. Damit übersteigen die Wohnungsmieten im Graefekiez den Mittelwert des Berliner Mietspiegels durchschnittlich um 41% – mit einer Spanne von 1% bis 120%. Die preiswerteste 1-Zimmer-Wohnung kostete 5,26 Euro/qm und, für die teuerste wurden 9,96 Euro/qm nettokalt verlangt. Im Durchschnitt lag die Miete bei 7,07 Euro/qm nettokalt.

Die Mietpreise für die 2-Zimmer-Wohnungen lagen zwischen 4,56 und 10,14 Euro/qm. Der Durchschnitt betrug 6,49 Euro/qm. In der Graefestraße gibt es sowohl einfache als auch mittlere Wohnlagen. Der Mietspiegel nennt als Mittelwerte für die Nettokaltmieten pro Quadratmeter: Einfache Wohnlage 5,40 Euro (Wohnungen kleiner als 40 qm) und 4,54 Euro (40 bis 60 qm),



*Bisher lag das Durchschnittseinkommen in Kreuzberg immer unter dem der gesamten Stadt. Steigende Mieten aber verändern gegenwärtig die soziale Struktur im Graefekiez.*



*Der Wohnraum für Hartz-IV-Beziehende im Graefekiez wird knapp. Die Mieten für 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen liegen durchschnittlich 41% über dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels.*

mittlere Wohnlage 5,70 Euro (kleiner als 40 qm) und 4,85 Euro (40 bis 60 qm). Im von uns untersuchten Zeitraum von einem halben Jahr waren nur 11 Wohnungsangebote Hartz-IV-kompatibel. Bei ihnen überstieg die Bruttowarmmiete nicht den Regelsatz von 379 Euro. Dabei handelte es sich um extrem kleine Wohnungen, die bei durchschnittlich 34 qm und einen durchschnittlichen Preis von 6,90 Euro/qm nettokalt eine Warmmiete von 326 Euro aufwiesen.

Gerade die immer knapper werdenden Wohnangebote für Hartz-IV-Beziehende, Geringverdiener/innen und Rentner/innen

mit Grundeinkommen kennzeichnen den Wandel im Graefekiez. Die Mieter/innen mit geringem Einkommen werden nicht mehr ausreichend mit Wohnraum versorgt. Dabei muss berücksichtigt werden, dass viele solcher Mieter/innen in diesem Gebiet wohnen, denn in Kreuzberg lag das Durchschnittseinkommen bisher immer deutlich unter dem der gesamten Stadt.

#### Kontakt:

Die Mieten AG im Graefekiez ist unter der Webseite [www.graefe-kiez.de](http://www.graefe-kiez.de) im Forum und unter der E-Mail-Adresse [mieten-ag@graefe-kiez.de](mailto:mieten-ag@graefe-kiez.de) erreichbar.

## „Werktags außer samstags“

**Was Mieter/innen bezüglich Form, Inhalt und Frist beachten sollten, wenn sie eine Kündigung vom Vermieter erhalten oder wenn sie selbst ihre Wohnung kündigen wollen** *Christiane Hollander*

In den meisten Mietverträgen kommt an zwei Stellen eine Frist zum 3. Werktag des Monats vor: bei Mietzahlungen und bei Kündigungsfristen. Am 13. Juli 2010 kam von der Pressestelle des Bundesgerichtshofs die Mitteilung, dass der Samstag kein Werktag sei. Leider wurde meist überlesen, dass die Mitteilung des BGH mit der Beschränkung versehen war, dass dies nur bei Mietzahlungen gilt. Der BGH machte deutlich: Bei Mietzahlungen sind die Banken involviert – und die arbeiten samstags nicht. Folglich ist der Samstag kein Werktag. Anders verhält es sich mit Kündigungen. Sie werden meist per Post versandt, und die arbeitet auch samstags. So hielten die Richter ausdrücklich an einem Urteil aus dem Jahr 2005 fest, nach dem der Samstag beim Eingang des Kündigungsschreibens als Werktag gilt. Das ist zwar logisch, aber verwirrt viele Mieter/innen: Mal ist der Samstag ein Werktag, dann wieder nicht. Auch ist es für Laien schwer verständlich, warum es keine einheitliche gesetzliche Regelung gibt. Im Übrigen ist für Kündigungen fast alles, was Form und Inhalt angeht, vorgeschrieben. Worauf es formell bei Kündigungen ankommt, können Sie dem folgenden Artikel entnehmen. Die meisten Regeln gelten sowohl für den Vermieter als auch für Mieter/innen.

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

### 1. Schriftform

Die Schriftform ist in § 568 Abs. 1 BGB geregelt. Eine abweichende Vereinbarung ist im Wohnraummietverhältnis nicht gestattet. Eine vertragliche Regelung, nach der nur eine Zustellung der Kündigung per Einschreiben mit

Rückschein anerkannt wird, ist unwirksam (OLG Celle, Ur. v. 29. Dezember 1989, AZ: 2 U 200/88). Anders ist es im Gewerbemietverhältnis, wo andere Vereinbarungen möglich sind.

Im Kündigungsschreiben muss das Wort „Kündigung“ nicht vorkommen (BGH, Ur. v. 6. November 1996, AZ: XII 60/95). Es kann zum Beispiel formuliert werden: „Wir beenden

das Mietverhältnis zum (...).“ Wichtig: Ein Kündigungsschreiben muss eigenhändig unterschrieben sein und zwar von allen Mieter/innen oder Vermieter/innen.

### 2. Kündigung durch Bevollmächtigte

Wer nicht selbst kündigen möchte, kann jemanden bevollmächtigen. Diese/r muss dann unter dem klaren Hinweis „namens und in Vollmacht“ kündigen, z. B. die Hausverwaltung im Namen und in Vollmacht des Hauseigentümers. Nach § 174 BGB ist die Kündigung unwirksam, wenn der/die Bevollmächtigte keine Vollmachtsurkunde vorlegt und deshalb das Rechtsgeschäft unverzüglich zurückgewiesen wird. Aber Vorsicht: Ohne Zurückweisung ist die Kündigung wirksam. Zwar kann die Kündigung mit einer entsprechenden Vollmacht wiederholt werden, aber Mieter/innen gewinnen Zeit und können eventuell noch den Kündigungsgrund beeinflussen, etwa einen Mietrückstand ausgleichen. § 174 BGB ist nicht anwendbar, wenn sich die Vertretungsmacht aus dem Gesetz oder dem öffentlichen Register ergibt. Dies ist zum Beispiel bei Geschäftsführern einer GmbH oder dem Vorstand einer Genossenschaft oder eines Vereins der Fall. Die Vollmacht muss im Original vorliegen. Anders ist es nur bei einer Hausverwaltung, die schon in Vertretung den Mietvertrag unterzeichnet hat und lediglich eine Kopie beifügen muss. Die Vollmacht muss genau beschreiben, worauf sie sich bezieht. Das Landgericht Berlin hatte 2001 einen Fall zu entscheiden, in dem die Vollmacht lediglich für eine außerordentliche (fristlose) Kündigung ausgestellt war (LG Berlin, Ur. v. 8. Oktober 2001, AZ: 61 S 608/00). Eine ordentliche Kündigung konnte damit nicht ausgesprochen werden. Dies ist z. B. bei Zahlungsrückständen wichtig, denn eine fristlose Kündigung kann u. U. durch die Zahlung unwirksam werden. Es bleibt aber noch die ordentliche, fristgemäße Kündigung mit den üblichen Kündigungsfristen wegen nicht unerheblicher Vertragsverletzung bestehen (siehe MieterEcho Nr. 341/ Juli 2010). Diese kann dann aufgrund formeller Anforderungen keine Rechtswirksamkeit entfalten und das Mietverhältnis möglicherweise gerettet werden. Für die Zurückweisung ist es erforderlich, dass sie „unverzüglich“ erfolgt. Im juristischen Sinn ist unter „unverzüglich“ eine Frist von zwei Wochen zu verstehen. In Ausnahmefällen kann auch später zurückgewiesen werden. Das OLG München erachtete eine Frist von 26 Tagen als statthaft, da die Mieterin nachweislich im Urlaub war (OLG



Nur in schriftlicher Form verfasste Kündigungen haben Rechtswirksamkeit. Wichtig ist, dass die Kündigungsschreiben von allen Mieter/innen oder Vermieter/innen eigenhändig unterschrieben werden.



München, Urt. v. 4. August 1995, AZ: 21 U 5934/94). Die Tochter der Mieterin hatte zwar ein Einschreiben von der Post abgeholt, aber das Schreiben ungeöffnet zur anderen Post gelegt. Der Mieterin wurde zugestanden, keine Kenntnis von der Kündigung gehabt zu haben, zumal der Ehemann der Mieterin ins Krankenhaus gekommen war und sie daher andere Sorgen gehabt hatte.

Bei unter Betreuung stehenden Mieter/innen muss zur Kündigung der Wohnung eine Genehmigung des Vormundschaftsgerichts eingeholt werden. Die Genehmigung darf nur dann erteilt werden, wenn endgültig feststeht, dass der/die Mieter/in in keinem Fall in die Mietwohnung zurückkehrt (OLG Oldenburg, Beschluss vom 5. Juli 2002, AZ: 5 W 113/02).

### 3. Eindeutigkeit der Erklärung

Eine Kündigung muss eindeutig sein, und es dürfen keine Zweifel bestehen. Wenn die Kündigung eine Bedingung enthält, ist sie unwirksam. Beispiele: „Wenn Sie das Bad nicht sanieren, kündige ich.“ Oder: „Wenn der Schimmel nicht entfernt wird, beende ich das Mietverhältnis.“ Anders ist es bei Gewerbemietverhältnissen. Dort wird regelmäßig eine Kündigung als zulässig erachtet, wenn die Geschäftsräume nicht nutzbar sind und sie innerhalb einer Frist wiederhergestellt werden sollen (OLG Hamburg, Urt. v. 21. Juli 2000, AZ: 4 U 238/99).

### 4. Kündigung bei einer Personenmehrheit

Die Kündigung muss von allen und an alle beteiligten Personen ausgesprochen werden. Weigert sich ein/e Beteiligte/r, kann diese/r von den anderen zur Mitwirkung verklagt und gerichtlich verurteilt werden, der Kündigung zuzustimmen (OLG Hamburg, Urt. v. 1. Juni 2001, AZ: 11 U 47/01).

Gegen Treu und Glauben verstoßen Mieter/innen, die einerseits das Mietverhältnis nicht gemeinsam mit ausziehenden Mieter/innen kündigen, sondern die Wohnung weiter nutzen, und andererseits die Zustimmung zur Entlassung der Mitmieter/innen verweigern, ohne dass dies durch schutzwürdige Interessen gerechtfertigt wäre. Die in dieser Weise widersprüchlich handelnden Mieter/innen müssen sich gegenüber ihren Vertragspartnern so behandeln lassen, als hätten sie ihre Zustimmung zur Entlassung der Mitmieter/innen und zur Fortsetzung des Mietver-

hältnisses mit ihnen allein erteilt (BGH, Urt. v. 16. März 2005, AZ: VIII ZR 14/04).

Eine Kündigung kann in getrennten Schreiben erfolgen, wenn ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht (LG München I, Urt. v. 24. Februar 1999, AZ: 14 S 18218/98). Der erforderliche zeitliche Zusammenhang der getrennt verschickten Kündigungen ist bei einer Differenz von 30 Tagen noch gegeben. Die Beendigung des Mietverhältnisses tritt mit dem Zugang des letzten Kündigungsschreibens ein. Bei der Umwandlung von Miethäusern in Eigentumswohnungen kann es passieren, dass die Wohnung und Nebenräume wie Dachboden oder Keller an verschiedene Personen verkauft wird. Dann kann eine Kündigung nur von beiden Eigentümern ausgesprochen werden. Anders ist es, wenn ein Kellerraum vermietet ist, der nach der Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer gehört. Dann ist der Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung alleiniger Vermieter (BGH, Urt. v. 28. April 1999, AZ: VIII ARZ 1/98). Wichtig: Zum Vermieter wird der Käufer erst, wenn er im Grundbuch eingetragen ist. Sollte eine Kündigung schon vorher, z. B. mit Abschluss des Kaufvertrags, ausgesprochen werden, ist sie unwirksam. Für Mieter/innen kann sich daher ein Blick ins Grundbuch lohnen. Beispiel: Eine Käuferin kündigte einem Mieter in Hamburg-Altona wegen Eigenbedarfs die Wohnung. Die Gründe waren nachvollziehbar. Aufgrund der mehrjährigen Mietdauer war die Kündigungsfrist lang. Erst im Räumungsprozess machte der Mieter seine Ansprüche geltend und klärte das Gericht auf, dass die Eigentümerin zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht im Grundbuch eingetragen war. Das Gericht wies darauf hin, dass die Räumungsklage keine Aussicht auf Erfolg haben konnte. Sie wurde zurückgezogen. Ein anderes Beispiel: In Hamburg machen sich Großinvestoren und Fondsgesellschaften breit. Häufig wird in den Kaufverträgen vereinbart, dass die Häuser frei von Altlasten (das sind die Mieter/innen) übergeben werden. So wird den Mieter/innen dann wegen Hinderung an der wirtschaft-

Leerungszeiten			
	Tagesleerungen	Spätleerung	Nachtleerung
Montag - Freitag	15:45 17:00		21:30
Samstag	14:00		
Sonntag	11:15		21:30

Sendungen aus allen Tages- und Spätleerungen erreichen die Empfänger bundesweit in der Regel mit der nächsten Zustellung.  
Bei Nachtleerungen gilt dies nur für Sendungen, deren Postleitzahl mit den Ziffern 10 - 16 beginnt.

Service-Telefon der Briefkastenleerung: Service-Telefon: 0180 2 3333  
0,066 pro Anruf aus den deutschen Festnetzen, höchstens 0,426 pro angefallene Minute aus den deutschen Mobilfunknetzen.

Weitere Hinweise finden Sie unter [www.deutschepost.de](http://www.deutschepost.de)

Briefkästen mit späteren Leerungen			
	letzte Tagesleerung	Spätleerung	Nachtleerung
Montag - Freitag	Kottbuser Damm 1, 10967 Berlin 17:15	Ritterstr. 6, 10969 Berlin 18:15	Gräbner Str. 72, 10969 Berlin 21:45
Samstag	Kottbuser Damm 1, 10967 Berlin 14:15		
Sonntag	Tempelhofer Ufer 1, 10961 Berlin 11:30		Gräbner Str. 72, 10969 Berlin 21:45

BZ 10, Eresburgstr. 21, 12103 Berlin Standort: Planufer 87, 10967 Berlin

*Stehen mehrere Mieter/innen im Mietvertrag (Personenmehrheit), ist es möglich, mit getrennten Schreiben zu kündigen, wenn ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen den jeweiligen Kündigungsschreiben besteht.*

lichen Verwertung von den Alteigentümer/innen gekündigt: Das geht aber nicht, da diese ja schon gewinnbringend verkauft haben.

### 5. Angabe des Beendigungstermins

Eine häufige Frage in der Beratung lautet: „Was passiert, wenn ich eine zu kurze oder keine Kündigungsfrist angebe?“ Die Antwort lautet: Nichts, denn die Kündigung ist trotzdem wirksam. Sie gilt zum nächstmöglichen Termin, wenn den Umständen nach erkennbar ist, dass der Kündigende den Vertrag zu diesem Termin beenden will (BGH, Urt. v. 25. Oktober 1995, AZ: XII ZR 245/94). Eine Kündigung kann auch zu einem späteren Termin als dem nächstmöglichen erklärt werden.

### 6. Angabe der Kündigungsgründe

Mieter/innen, die fristgemäß kündigen, haben es leicht: Sie müssen keine Gründe angeben. Aber eine außerordentliche (fristlose) Kündigung des Mietvertrags, z. B. weil die Wohnung gesundheitsgefährdend ist, bedarf der Begründung (BGH, Urt. v. 22. Juni 2005, AZ: VIII ZR 326/04).

Vermieter müssen immer alle zum Zeitpunkt der Kündigung bekannten Gründe in das Schreiben aufnehmen, sonst werden diese nicht mehr berücksichtigt. Nach § 573 Abs. 3 BGB (Eigenbedarf) sind die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Der Zweck der Vorschrift besteht nach Ansicht der Gerichte darin, Mieter/innen zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über ihre Rechts-



*Beim Eingang eines Kündigungsschreibens ist der Samstag aus juristischer Sicht ein Werktag.*

position zu verschaffen und sie dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung ihrer Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wird Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sind daher grundsätzlich die Personen, für die die Wohnung benötigt wird, und das Interesse, das diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben, darzulegen (BGH, Urt. v. 17. März 2010, AZ: VIII ZR 70/09). Das Nachtragen von Gründen ist nicht möglich. Andere Gründe dürfen erst in einer folgenden Kündigung verwendet werden, die eine weitere Frist nach sich zieht. Das Bundesverfassungsgericht hat aber bei nachträglicher Änderung der Umstände eine Ausnahme gemacht. Ändert sich der Lebenssachverhalt nachträglich geringfügig oder stellt sich eine Tatsachenprognose später in einem für die rechtliche Beurteilung nicht wesentlichen Punkt als unzutreffend heraus, dann führt es zu einer unzumutbaren Erschwerung der Rechtsverfolgung, wenn dem Vermieter allein deswegen die Berufung auf den Kündigungsgrund versagt wird (BVerfG, Urt. v. 9. Februar 2000, AZ: 1 BvR 889/99).

## 7. Fristen und Zugang der Kündigung

Die Kündigung ist erst ab dem Zeitpunkt wirksam, zu dem sie beim Vertragspartner angekommen ist. Dies ist der Fall, wenn der Empfänger unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen. Zwar gehört zum Bereich des Empfängers der Briefkasten, aber wann muss man in den Briefkasten schauen? Das

Landgericht Berlin ist der Meinung, dass jedenfalls keine normale Zustellung nach 16 Uhr erfolgt. Ein später eingeworfener Brief gilt erst am nächsten Tag als zugestellt (LG Berlin, Urt. v. 13. November 2001, AZ: 65 S 132/01). Problematisch wird es, wenn Empfänger für längere Zeit abwesend sind, denn dann gilt das Schreiben trotzdem als zugegangen. Mieter/innen sollten also bei längerer Abwesenheit unbedingt jemanden mit der Überprüfung der Post beauftragen oder eine Nachsendung veranlassen.

In Panik geraten Mieter/innen häufig, wenn sie mit einem Einschreiben/Rückschein gekündigt haben, der Vermieter dieses aber nicht bei der Post abholt. Dann gilt die Kündigung als nicht zugestellt. Nur wenn den Empfängern nachgewiesen werden kann, dass sie mit dem Schreiben rechnen konnten und der/die Erklärende alles Erforderliche getan hat, kann etwas anderes gelten. Daher sollten die Erklärenden sofort einen neuen Versuch unternehmen, das Schreiben zuzustellen. Dann geht es auch per Boten und mit einfacher Post.

Wer die Annahme eines Schreibens grundlos verweigert, ist nicht geschützt.

Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag des Monats zugegangen sein, um die dreimonatige Frist einzuhalten. Hierzu entschied der BGH am 13. Juli 2010, dass der Samstag bei Mietzahlungen kein Werktag ist (s. o.). In der Pressemitteilung (das Urteil lag bei Redaktionsschluss noch nicht in Textform vor) wurde aber darauf hingewiesen, dass die Entscheidung des BGH zur Berechnung der Karenzzeit von drei Werktagen bei der Kündigung von Wohnraummietverhältnissen (Urt. v. 27. April 2005, AZ: VIII ZR 206/04) bestehen bleibt. Anders als eine Überweisung kann die Zustellung eines Kündigungsschreibens per Post an einem Sonnabend erfolgen. Im Gegensatz zur Zahlungsfrist verkürzt sich daher die Karenzzeit für die Kündigung nicht, wenn der Sonnabend bei der Dreitagesfrist berücksichtigt wird (BGH, Urt. v. 13. Juli 2010, AZ: XIII ZR 144/10). Die Fristen richten sich nach § 573 c BGB.

Die Kündigungsfrist für Mieter/innen von Wohnräumen beträgt 3 Monate. Für Vermieter beträgt die Frist laut Gesetz bei einer Mietdauer von bis zu 5 Jahren 3 Monate, bei einer Mietdauer von bis zu 8 Jahren 6 Monate und danach 9 Monate. Lediglich für sogenannte Einliegerwohnungen (ein Mietobjekt

mit bis zu drei Wohnungen, in dem auch der Vermieter wohnt), Studentenwohnheime und Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch kann etwas anderes vereinbart werden. Ansonsten gilt: Alle zum Nachteil der Mieter/innen abweichenden Vereinbarungen sind gemäß § 573 c Abs. 4 BGB unwirksam.

## 8. Rücknahme der Kündigung

Eine Rücknahme der Kündigung ist nach ihrem Zugang nicht möglich. Vor dem Zugang kann ein Widerruf erklärt werden. Wer also vormittags eine Kündigung per Post einwirft und sich bis zum Abend etwas anderes überlegt, muss sofort zum Vermieter fahren und den Widerruf abgeben oder einwerfen.

## 9. Verzicht im Vertrag

In einem Mietvertrag kann vereinbart werden, dass die Kündigung für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen ist (Achtung: nicht verwechseln mit Befristung!). Meist ist die Klausel so formuliert: „Die Kündigung ist bis zum (...) ausgeschlossen.“ Zulässig ist dieser Ausschluss für maximal 4 Jahre, wenn beide Parteien betroffen sind. Eine längere Befristung ist unzulässig (BGH, Urt. v. 6. April 2005, AZ: VIII ZR 27/04). Ein einseitiger (d. h. nur die Mieter/innen betreffender), befristeter Kündigungsausschluss im Formularmietvertrag benachteiligt Wohnraummietler/innen unangemessen, sofern kein Staffelmietvertrag oder ein wirksamer Zeitmietvertrag vereinbart ist oder für die Mieter/innen kein ausgleichender Vorteil gewährt wird (BGH, Urt. v. 19. November 2008, AZ: VIII ZR 30/08). Dann ist der Kündigungsausschluss unwirksam und es kann jederzeit gekündigt werden.

## 10. Fazit

Häufig raten Mietrechtsjurist/innen dazu, das Kündigungsschreiben von einer vertrauten Person beim Vermieter direkt abgeben und sich den Erhalt quittieren zu lassen. Diese Person kann dann bezeugen, dass das Schreiben angekommen ist. Bei Kündigungsausschlüssen wird es kompliziert, denn in diesen Fällen entscheiden manchmal Satzstellungen und Formulierungen, ob eine solche Klausel wirksam vereinbart wurde. In diesem Fall sollten Mieter/innen vor einer Kündigung von erfahrenen Jurist/innen Rat einholen. Auch bei einem Kündigungsschreiben des Vermieters sollten sich Mitglieder der Berliner Mietergemeinschaft immer in den Beratungsstellen beraten lassen.



## Notwendigkeit einer Abmahnung vor einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei längerer Untätigkeit des Vermieters

Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann ausnahmsweise eine vorherige Abmahnung erforderlich sein, wenn der Vermieter über einen langen Zeitraum einen gleich bleibenden Zahlungsrückstand ohne Kündigung hinnimmt, ohne zu kündigen. Aus dem gleichen Grund ist dann eine hilfsweise erklärte fristgemäße Kündigung unwirksam.

**AG Neukölln, Urteil vom 06.05.2010  
AZ: 10 C 510/09**

Der Mieter hatte in den Monaten April, Mai, Juni und Juli 2008 keine Miete gezahlt. Daraus ergab sich nach Angabe des Vermieters ein Zahlungsrückstand in Höhe von insgesamt 1676 Euro. Der Vermieter hat wegen des Rückstands 16 Monate lang nichts unternommen, d. h. er hat zunächst weder gemahnt noch eine Zahlung gefordert.

Im November 2009 befand sich der Mieter mit einem Betrag von 1717 Euro im Rückstand. Der Vermieter kündigte mit Schreiben vom 20. November 2009 das Mietverhältnis wegen des Zahlungsrückstands fristlos und setzte eine Räumungsfrist bis zum 27. Juli 2009.

Die laufende Miete wurde vom Jobcenter gezahlt. Der Mieter zog nicht aus. Deshalb reichte der Vermieter eine Räumungsklage ein. Mit der Klage kündigte der Vermieter erneut. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es führte in der Begründung aus, dass im vorliegenden Fall vor dem Ausspruch der fristlosen Kündigung ausnahmsweise eine Abmahnung erforderlich gewesen wäre. Nach der Vorschrift des § 543 Abs. 3 BGB sei eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietvertrags nur nach erfolgloser Abmahnung oder nach Ablauf einer angemessenen Frist zulässig. Bei einer fristlosen Kündigung des Mietvertrags wegen Zahlungsverzugs bedürfe es grundsätzlich zwar keiner vorherigen Fristsetzung oder Abmahnung, etwas anderes könne jedoch gelten, wenn ein Vermieter – wie hier – über einen Zeitraum von 16 Monaten einen im Wesentlichen unveränderten Zahlungsrückstand hinnehme. In einem solchen Fall kann nach Ansicht des Amtsgerichts das Mietverhältnis wegen des Zahlungsrückstands nur dann

(außerordentlich) gekündigt werden, wenn dem Mieter zuvor durch eine Abmahnung die Kündigung angedroht und ihm eine angemessene Frist zur Zahlung der Mietrückstands gesetzt worden wäre, um ihm die Abwendung der Kündigung zu ermöglichen.

Das Amtsgericht wies darauf hin, dass aus den gleichen Gründen auch die in der Klageschrift hilfsweise erklärte fristgemäße Kündigung unwirksam sei. Bei einer ordentlichen Kündigung müsse der Mieter aufgrund des Zeitablaufs und der zwischenzeitlichen pünktlich gezahlten Miete nicht mehr mit einer Kündigung „aus heiterem Himmel“ rechnen. Erst nach einer erfolglosen Abmahnung mit entsprechender Fristsetzung hätte die Pflichtverletzung des Mieters ein derartiges Gewicht erhalten, dass eine Kündigung möglich gewesen wäre.

Die Vermieter hatten zunächst mit einfachem Schreiben und anschließend ein weiteres Mal mit Zustellung der Klageschrift gekündigt. Das Amtsgericht ging davon aus, dass die erste fristlose Kündigung keine Abmahnung im oben genannten Sinne war, weil in ihr keine Frist zur Beseitigung der Pflichtverletzung enthalten war. Deshalb war auch die zweite, mit der Klage erklärte fristlose Kündigung unwirksam.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Wilhelm Lodde*

## Darlegungs- und Beweislast des Vermieters zur Begründung der verlangten Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Ein Vermieter, der sich auf wohnwert-erhöhende Maßnahmen beruft, hat ausreichend darzulegen und zu beweisen, dass die klageweise verlangte Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt. Die bloße Wiederholung des Wortlauts der Orientierungshilfe genügt hierfür nicht.

**AG Mitte, Urteil vom 19.04.2010  
AZ: 20 C 478/09**

Mieter und Vermieter stritten über die inhaltliche Berechtigung eines Mieterhöhungsverlangens. Die von den Mietern gezahlte monatliche Miete lag bereits über dem Mittelwert des einschlägigen Mietspiegelfelds.

Der Vermieter behauptete, es lägen wohnwerterhöhende Merkmale in sämtlichen Merkmalgruppen vor und nannte dafür unter anderem eine „einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür“ sowie die „bevorzugte Citylage“ und eine „sichtbegrenzende Gestaltung der Müllstandfläche“. Die Mieter bestritten das Vorhandensein dieser Merkmale.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies in seinem Urteil darauf hin, dass der Vermieter seiner Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen der wohnwerterhöhenden Merkmale nicht Genüge getan habe. Nur bei Vorliegen aller wohnwerterhöhenden Merkmale sei das Verlangen inhaltlich begründet. Allein das Vorhandensein eines zentralen Schließsystems, welches nach der Behauptung des Vermieters modern sein solle, ohne die Angabe weiterer technischer Daten, genüge nicht. Zudem führe ein zentrales Schließsystem nicht zwangsläufig zu einer besonderen Einbruchsicherung, sondern reduziere zunächst einmal nur die Anzahl der benötigten Schlüssel. Ein Vortrag zur besonderen Verstärkung bzw. Ausstattung von Haus- und Wohnungstür sei nicht erfolgt.

Auch der Sachvortrag des Vermieters zur „bevorzugten Citylage“ war nach Ansicht des Amtsgerichts ungenügend. Zwar komme es in Abweichung zum Berliner Mietspiegel 2007 für den Berliner Mietspiegel 2009 nicht mehr darauf an, ob für die Wohnung eine gute Wohnlage im Straßenverzeichnis ausgewiesen sei. Das Amtsgericht wies jedoch darauf hin, dass eine „bevorzugte Citylage“ in Abgrenzung zu anderen bevorzugten Wohnlagen voraussetze, dass sie sich durch die Attraktivität der unmittelbaren Umgebung auszeichne. Es komme nicht allein auf die Nähe zu einem verkehrsreichen Platz oder einer Hauptverkehrsstraße an, sondern auf die fußläufige Erreichbarkeit von Läden, Restaurants und/oder Kinos und Theatern in der City. Der pauschale Vortrag des Vermieters auf eine „attraktive, sehr beliebte und nachgefragte“ unmittelbare Umgebung, ohne im Einzelnen die Geschäfte, Restaurants und Kulturstätten anzugeben, genüge nicht. Zudem seien der Alexanderplatz, die Friedrichstraße, die Museumsinsel und andere Kulturstätten so weit entfernt, dass von einer unmittelbaren Umgebung nicht ausgegangen werden könne. Die vom Vermieter beschriebenen Spiel- und Grünflächenverbesserungen, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sowie (namentlich nicht genannten) kulturellen Einrichtungen könnten



nach Ansicht des Amtsgerichts eine bevorzugte Wohngegend auszeichnen, führen jedoch nicht notwendig zu einer „bevorzugten Citylage“.

Soweit der Vermieter sich auf das wohnwerterhöhende Merkmal „sichtbegrenzende Gestaltung der Müllstandfläche“ berufen hatte, wies das Amtsgericht mit Bezug auf eine vorgelegte fotografische Abbildung darauf hin, dass die Gestaltung in Anbetracht der Vielzahl der Mülltonnen so unterdimensioniert sei, dass sie nur als „offen“ bezeichnet werden könne, zumal sich die Müllstandsfläche als ungepflegt und verwahrlost darstelle.

Da der Vermieter im Klageverfahren die behaupteten wohnwerterhöhenden Merkmale nicht ausreichend konkretisiert hatte, hielt das Gericht die Klage für unbegründet. Der Mieter musste dem Mieterhöhungsverlangen nicht zustimmen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Marek Schauer*

## Wasserkosten bei Messdifferenz zwischen Hauptwasserzähler und Summe der Einzelwasserzähler

**Eine Abweichung zwischen dem Ableseergebnis des Hauptwasserzählers und der Summe der Ableseergebnisse der Einzelwasserzähler von mehr als 20% fällt grundsätzlich in den Risikobereich des Vermieters**

**AG Lichtenberg, Urteil vom 07.07.2010  
AZ: 17 C 16/10**

Gegenstand des Rechtsstreits war eine Nachzahlung für Wasserkosten aus einer Nebenkostenabrechnung der Vermieterin. Die Mieter hatten eingewandt, dass die Abrechnung auf einem Gesamtwasserverbrauch beruhe, der die Summe der Einzelwasserzähler um 24% übersteigt. Den sich aus dieser Differenz ergebenden Teilbetrag in Höhe von 103,69 Euro wollten sie nicht zahlen.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Nach den Feststellungen des Amtsgerichts betrug die Summe des gemessenen Verbrauchs aller Einzelwasserzähler 1219 cbm, während der Hauptwasserzähler einen Gesamtverbrauch 1517 cbm anzeigte und somit um mehr als 24% abwich. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass Differenzen von bis zu 20% vom Mieter hinzunehmen



*Wenn der Gesamtwasserverbrauch die Ableseergebnisse der Einzelwasserzähler um mehr als 20% übersteigt, fällt die Differenz grundsätzlich in den Verantwortungsbereich des Vermieters.*

sein. Wenn jedoch – wie hier – die Toleranzgrenze von 20% deutlich überschritten werde, spreche der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass die vom Hauptwasserzähler gemessene Verbrauchsmenge die Summe der Verbrauchswerte der Einzelwasserzähler nur deshalb überschreite, weil die Wasseranlage Verluste aufweise, die in den Risikobereich des Vermieters fallen würden.

Der Vortrag der Vermieterin zu den Abweichungen war nach Ansicht des Amtsgerichts unsubstanziert. Soweit die Vermieterin argumentierte, zu den Abweichungen komme es wegen des Wasserverbrauchs für die Gartenbewässerung und für die Hausreinigung, hielt das Amtsgericht diesen Vortrag für unzureichend, weil im Innenstadtbereich eine Wassermenge von 300 cbm zur Bewässerung eines Gartens nicht plausibel sei. Die Vermieterin hatte darüber hinaus vorgetragen, die Ableseergebnisse der Einzelwasserzähler seien mit dem Ableseergebnis des Hauptwasserzählers nicht vergleichbar, da die Ablesung zu unterschiedlichen Zeiten erfolgt sei. Auch diesen Vortrag ließ das Amtsgericht nicht gelten und wies darauf hin, dass die Abrechnung der Berliner Wasserbetriebe bereits 12 Tage nach dem Ende des Abrechnungszeitraums erstellt worden sei. Soweit die Vermieterin im Übrigen die Einzelwasserzähler erheblich vor Ablauf der Abrechnungsperiode abgelesen haben sollte, würde dieser Umstand auf ihrem eigenen Verhalten beruhen und sei ihr zuzurechnen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Gerd-Peter Junge*

## Herstellung des vertragsgerechten Zustands bei Änderung der Beschaffenheit nach Vertragsbeginn

**Hat ein Vermieter ohne Zustimmung des Mieters ein Fenster zugemauert, ist er verpflichtet, in der Mietwohnung die gleichwertigen, natürlichen Lichtverhältnisse herzustellen. Dies gilt auch dann, wenn das Fenster nicht den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprach und das Zumauern von der Baubehörde angeordnet wurde.**

**AG Tempelhof-Kreuzberg,  
Urteil vom 14.04.2010  
AZ: 2 C 478/08**

Eine Außenwand im Flur in der vom Mieter gemieteten Wohnung hatte bei Anmietung ein Fenster mit einer Größe von circa 0,5 qm. Die Wand war eine Brandschutzwand. In Brandschutzwänden dürfen nach den Vorschriften der Bauordnung keine Fenster sein. Auf Anordnung der zuständigen Baubehörde hat die Vermieterin deshalb das Fenster nachträglich zugemauert.

Der Mieter hatte sich in dem Flur unter dem Fenster einen Arbeitsplatz eingerichtet und forderte die Vermieterin auf, im Flur die bei Mietvertragsabschluss vorhandene natürliche Beleuchtung wieder herzustellen.

Die Vermieterin schickte einen Elektriker, der die Frage einer künstlichen Beleuchtung im

Flur klären sollte. Diesen Elektriker ließ der Mieter nicht ein.

Mit der Klage verfolgte der Mieter sein Verlangen zur Herstellung der ursprünglichen (natürlichen) Lichtverhältnisse, wie sie vor dem Zumauern des Fensters bestanden hatten, weiter. Die Vermieterin vertrat die Ansicht, ein Mangel liege nicht vor, weil der vorherige Zustand (das Vorhandensein des Fensters) den Vorschriften des Baurechts widersprochen hatte und dieser Umstand für die Mieter auch erkennbar gewesen war.

Das Amtsgericht hielt den Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung für berechtigt. Es führte in seinem Urteil aus, dass die Vermieterin verpflichtet sei, eine gleichwertige natürliche Lichtquelle im Flur zu schaffen. Der jetzige Zustand (ohne natürliche Lichtquelle) weiche von der vertraglich geschuldeten Sollbeschaffenheit (mit natürlicher Lichtquelle) ab. Zur Bestimmung des vertraglich geschuldeten Zustands kommt es nach Ansicht des Amtsgerichts auf den Zustand bei der Anmietung der Wohnung an. Unbeachtlich sei, ob das Fenster bereits bei Abschluss des Mietvertrags bauordnungswidrig gewesen und die Schließung des Fensters die Folge einer öffentlich-rechtlichen Beschränkung gewesen sei. Auch eine solche öffentlich-rechtliche Beschränkung stelle einen Mangel dar, wenn sie die Benutzbarkeit der Mietsache betreffe und von der Person des Mieters unabhängig sei. Da im vorliegenden Fall die bauordnungsrechtlichen Vorschriften die Brandwand betreffend nicht an die Person des Mieters geknüpft waren, liegt nach Ansicht des Amtsgerichts ein Mangel der Mietsache vor, sodass der Mieter die Mängelbeseitigung verlangen könne.

Die Vermieterin war auch nicht wegen eines groben, gegen das Gebot von Treu und Glauben verstößenden Missverhältnisses zwischen Herstellungsaufwand und dem Interesse des Mieters von der Pflicht zur Mängelbeseitigung befreit. Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, dass bei der Beurteilung der Frage, ob die Opfergrenze überschritten werde, ein strenger Maßstab anzulegen sei. Das Erfordernis baulicher Veränderungen sei ein typisches, dem Eigentum innewohnendes Risiko, welches sich im vorliegenden Fall durch die Brandschutzvorschriften verwirklicht habe. Die Herstellung natürlicher Lichtverhältnisse im Flur sei darüber hinaus auch nicht unmöglich.

Der Mieter hatte die Miete wegen des Mangels um 20% der Bruttowarmmiete gemindert. Das Amtsgericht stellte fest, dass der Anspruch des Mieters auf Minderung der Miete nicht gemäß § 536 b BGB wegen anfänglicher Kenntnis oder grobfahrlässiger Unkenntnis ausgeschlossen sei. Ein Mietinteressent müsse bei einer Besichtigung grundsätzlich nicht erkennen, ob es sich bei einer Wand um eine Brandschutzwand handle und ob in Brandschutzwänden Fenster zugelassen seien oder nicht. Das Mietminderungsrecht sei auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Mieter den mit der Mängelbeseitigung beauftragten Elektriker nicht in die Wohnung gelassen hatte. In diesem Zusammenhang wies das Amtsgericht darauf hin, dass der Elektriker lediglich mit der Prüfung oder Schaffung künstlichen Lichts beauftragt war, sodass der Versuch einer Mängelbeseitigung (nämlich die Schaffung natürlichen Lichts) nicht vom Mieter vereitelt wurde. Allerdings hielt das Amtsgericht die Minderung für überhöht und eine Minderung in Höhe von 15% für angemessen und ausreichend.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Matthias Joßner*



*Fenster in Brandwänden müssen vom Bauaufsichtsamt genehmigt werden. Wenn eine solche Genehmigung nicht vorliegt und der Vermieter ein solches Fenster nachträglich zumauern muss, ist er verpflichtet, in der Mietwohnung für Ersatz zu sorgen.*

## Mieterhöhung und gleichzeitige Änderung der Mietstruktur durch Umstellung von Teilinklusive auf Bruttokaltmiete

**Der Vermieter ist nicht berechtigt, zusammen mit einem Mieterhöhungsverlangen die Umstellung der Mietstruktur von einer Teilinklusive auf eine Bruttomiete zu verlangen. Ein derartiges Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam.**

**AG Schöneberg, Urteil vom 08.02.2010  
AZ: 6 C 532/09**

Der Vermieter hatte mit den Mietern einen Mietvertrag über eine Bruttokaltmiete geschlossen, sodass sämtliche kalten Betriebskosten Bestandteil der Gesamtmiete waren. Nach dem Einbau von Wasserzählern erklärte der Vermieter mit Schreiben vom 25. August 2009, dass aufgrund des Einbaus der Wasserzähler ab dem 1. September 2009 das Wasser verbrauchsabhängig abgerechnet werde und der in der Bruttokaltmiete enthaltene Wasserkostenanteil künftig als Vorauszahlung auf die Wasserkosten zu leisten sei, über die dann jährlich abgerechnet werde. Mit Schreiben vom 31. August 2009 verlangte der Vermieter unter Berufung auf das einschlägige Mietspiegelfeld die Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete. Die Mieter stimmten nicht zu. Mit einer Klage verlangte der Vermieter die Verurteilung der Mieter zur Zustimmung zur Mieterhöhung.

Das Amtsgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen. Dem Vermieter stehe der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete nicht zu. Der Vermieter habe in dem Erhöhungsverlangen die durch die Erklärung vom 25. August 2009 geltende künftige Mietstruktur außer Acht gelassen. Er habe von den Mietern ab dem 1. November 2009 die Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete verlangt, obwohl die Mieter seit dem 1. September nicht mehr eine Bruttokaltmiete, sondern eine Teilinklusive mit zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Wasserkosten schulden würden. Ein Anspruch auf eine erneute Veränderung der Mietstruktur ab dem 1. November 2009 von einer Teilinklusive in eine Bruttokaltmiete stand dem Vermieter nach Ansicht des Amtsgerichts nicht zu. Auch die nachträgliche Umstellung des Klageantrags führte zu keinem anderen Ergebnis. Denn der neue Klageantrag

(Zustimmung zur Erhöhung der Teilinklusivmiete) war nach Ansicht des Amtsgerichts nicht von dem vorhergehenden Mieterhöhungsverlangen gedeckt. Insbesondere könne der Vermieter die Kosten für die Be- und Entwässerung nicht doppelt, einmal mit der Miete und ein weiteres Mal als Vorauszahlung verlangen. Die Klage wurde daher abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann*

## **Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung bei Wiederholung der Fehler aus vorangegangenen Abrechnungen**

**Materiell-rechtliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung (hier: fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer) muss der Mieter dem Vermieter auch dann innerhalb eines Jahres (erneut) mitteilen, wenn er sie bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hatte.**

**BGH, Urteil vom 12.05.2010  
AZ: VIII ZR 185/09**

Vermieter und Mieter stritten um eine Betriebskostenabrechnung. Der Vermieter rechnete mit Schreiben vom 8. Oktober 2004 über die Betriebskosten für das Kalenderjahr 2003 ab. Gegen diese Abrechnung erhoben die Mieter mit einem Anwaltsschreiben verschiedene Einwendungen, unter anderem beanstandeten sie die Umlagefähigkeit der Grundsteuer. Mit Schreiben vom 16. November 2005 rechnete der Vermieter die Betriebskosten für das Kalenderjahr 2004 ab und machte erneut die Umlage der Grundsteuer geltend. Auch dieser Abrechnung widersprachen die Mieter und rügten die fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer.

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2006 rechnete der Vermieter die Betriebskosten für das Kalenderjahr 2005 ab. Auch in dieser Abrechnung wurde die Grundsteuer berücksichtigt. Die Mieter äußerten sich zur Abrechnung nicht, zahlten jedoch lediglich einen um die Grundsteuer bereinigten Teilbetrag. Mit der Klage verlangt der Vermieter von den Mietern die Zahlung des auf die Grundsteuer

entfallenden Teilbetrags für die Jahre 2003 bis 2005. Das Amtsgericht hat die Klage, soweit sie sich auf die Ansprüche aus den Abrechnungen für 2003 und 2004 bezog, abgewiesen, jedoch die Mieter verurteilt, den Differenzbetrag aus der Abrechnung für 2005 zu zahlen.

Gegen das Urteil haben die Mieter beim Landgericht Berufung eingelegt. Die Berufung der Mieter wurde vom Landgericht zurückgewiesen. Mit der Revision beim BGH verlangen die Mieter die Aufhebung des amtsgerichtlichen Urteils und die vollständige Abweisung der Klage.

Die Vorinstanzen hatten festgestellt, dass die Mieter aufgrund der Vereinbarungen des Mietvertrags zunächst nicht verpflichtet gewesen seien, die abgerechnete Grundsteuer zu zahlen. Sie hätten es jedoch versäumt, der Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2005 innerhalb der Einspruchsfrist von einem Jahr unter Angaben von Gründen zu widersprechen. Die Mieter vertraten die Einsicht, dass der begründete Widerspruch gegen die Umlage der Grundsteuer zu den Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre 2003 und 2004 ausgereicht haben müsse und dem Vermieter aufgrund der Teilzahlung bekannt gewesen sei, dass sie auch in diesem Jahr die Rüge der unzulässigen Berechnung der Grundsteuer aufrecht erhalten wollten.

Der Bundesgerichtshof hat die Revision zurückgewiesen. Der Bundesgerichtshof gelangte in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass die Mieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nach Ablauf eines Jahres den Einwand der fehlenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer für die Betriebskostenabrechnung 2005 nicht mehr geltend machen könnten. Nach dem Inhalt dieser Vorschrift habe ein Mieter seine Einwendungen spätestens zum Ablauf eines Jahres nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf der Frist könne der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn er habe die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs kann alleine in der Zahlung des Teilbetrags unter Abzug des Anteils für die Grundsteuer für das Abrechnungsjahr 2005 nicht die Mitteilung gesehen werden, dass die Mieter auch für das Jahr 2005 die Betriebskostenabrechnung unter dem Gesichtspunkt der fehlenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer beanstanden würden.

Entgegen der Ansicht der Mieter sei die Beanstandung der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2005 auch nicht deshalb entbehrlich, weil der Einwand der fehlenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer bereits gegenüber den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003 und 2004 erhoben wurde. Sowohl aus dem Wortlaut als auch aus dem Sinn und Zweck des § 556 Abs. 3 Satz 5 und Satz 6 BGB ergebe sich, dass der Mieter materiell-rechtliche Einwendungen, die er gegenüber einer Betriebskostenabrechnung geltend machen möchte, dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten ab Zugang der Abrechnung mitteilen müsse. Frühere Beanstandungen machen nach Ansicht des Bundesgerichtshofs eine solche Mitteilung selbst dann nicht entbehrlich, wenn es sich der Sache nach um die gleichen Einwendungen handelt.

Der vom Gesetzgeber verfolgte Zweck, durch den Fristablauf Klarheit über die Ansprüche aus der Betriebskostenabrechnung zu erlangen, werde verfehlt, wenn ein Vermieter auch aufgrund von Beanstandungen aus früheren Abrechnungen die Zahlungen für eine spätere Betriebskostenabrechnung nicht mehr erlangen könnte. Es handele sich daher nicht um eine „unnötige Förmerei“, sondern um eine notwendige Maßnahme, um das angestrebte Ziel der Rechtssicherheit durch Fristablauf zu erreichen. Im Übrigen sei es einem Mieter zuzumuten, jede einzelne Betriebskostenabrechnung gegebenenfalls auch wiederholt innerhalb der Zwölf-Monats-Frist zu beanstanden.

Die Mieter konnten sich auch nicht darauf berufen, dass dem Vermieter aufgrund der vorherigen Beanstandungen der Einwand der fehlenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer bewusst gewesen sei. Insoweit hielt es der Bundesgerichtshof durchaus für denkbar, dass ein Mieter – aus welchen Gründen auch immer – eine ursprüngliche Einwendung aus den Vorjahren später nicht mehr aufrecht erhalten wolle.

Der Bundesgerichtshof wies abschließend darauf hin, dass die fehlende Umlagefähigkeit von bestimmten Betriebskostenpositionen zu denjenigen Einwendungen gehört, die der Mieter gemäß § 546 Abs. 3 BGB innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung geltend machen müsse. Da diese Frist im vorliegenden Fall versäumt worden sei, blieben die Mieter mit ihren Einwendungen ausgeschlossen.



## 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:

<b>Dienstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>14 bis 16 Uhr</b>

## 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 Nichtmitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

## 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 50, 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 Rechtsanwält/innen 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.

## 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 gGmbH/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  
Wilhelmshofstraße 42 b, BIZO  
🚶 Schöneeweide 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  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
🚶 Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße  
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm  
Yorkstraße, 🚶 Yorkstraße, 🚶 M 19  
**tercüman bulunmaktadır**
- **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  
(bitte klingeln)  
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  
Schönholzer Straße 10,  
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow,  
Nachbarschafts- und Familienzentrum  
🚶 M 1, 🚶 107, 155, 250, 255  
🚶 und 🚶 Pankow, 🚶 Wollankstraße

## 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  
Nollendorfsstraße 38  
Mieterladen „Nollzie“  
🚶 Nollendorfsplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorfsstraße 38  
Mieterladen „Nollzie“  
🚶 Nollendorfsplatz

## Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau  
🚶 und 🚶 Spandau

## Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt  
& Zugang über den Parkplatz  
🚶 Osdorfer Str., 🚶 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Schildhornstraße 91, &  
Büro Bündnis 90/Die Grünen  
🚶 282, 🚶 Schloßstraße

## 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
- **Freitag** 16.30 bis 17.30 Uhr  
Karl-Kunger-Straße 55  
Laden von „Loesje“  
🚶 194, 171, 🚶 Treptower Park

## 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  
Wilhelmsaue 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