



MIETER ECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 352 JANUAR 2012

Zurück in alte Zeiten

BERLIN UNTER
SCHWARZ-ROT



■ IMPRESSUM

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

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

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

Layout, Satz und Titellage: nmp-grafik

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 09.01.2012

© 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

Fahrverbindung:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ☐ Yorckstraße ☐ M19

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 Informationsblätter bestellen:

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

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 und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt 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 69 €.

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

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

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, 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 _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Das alte Berlin ist wieder da**
Braun-Affäre zeigt Gegenwart der Vergangenheit
Benedict Ugarte Chacón
- 6 **Mut zur Lücke**
Justizsenator ohne Erfahrungen in Justiz und Verbraucherschutz
Benedict Ugarte Chacón
- 7 **Auf der Mauer, auf der Lauer**
Die Linke entdeckt ihr Herz für stadtpolitische Initiativen
Benedict Ugarte Chacón

WOHNUNGSMARKT

- 8 **Eldorado für Investoren**
Goldgräberstimmung auf dem Berliner Wohnungsmarkt
Hermann Werle
- 10 **Wachstum statt Schrumpfung**
Bevölkerungszuwachs hat Folgen für die Wohnraumversorgung
Christian Linde
- 11 **„Um den Preis sozialer Gerechtigkeit“**
Die Stadtpolitik versucht kaum noch, Gentrifizierung aufzuhalten
Interview mit dem Geografen Daniel Gottlieb
- 13 **Bedrohliche Trendwende**
Die Zahl der Wohnungslosen steigt wieder
Christian Linde

BERLIN

- 14 **Transparenz auf Sparflamme**
Sonderausschuss soll Verträge zu Berliner Wasserbetrieben prüfen
Benedict Ugarte Chacón
- 15 **Kasino-Kapitalismus**
Neues Gesetz soll Spielhallenboom begrenzen
Rainer Balcerowiak
- 17 **Wohnen am Bellevue – schöne Aussicht nicht für alle!**
Umstrukturierung und Mietervertreibung im südlichen Moabit
Susanne Torka

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 18 **Wem gehört Kreuzberg?**
Bündnis aus drei Kiezinitiativen wehrt sich gegen Verdrängung
Jürgen Enkemann

MIETRECHT AKTUELL

- 20 **Wohnen und Arbeiten**
Tipps für Mieter/innen, die in ihrer Wohnung ihren Lebensunterhalt verdienen oder deren Gewerberäume mit einer Wohnung verbunden sind
Christiane Hollander

INFOSCHRIFT

- 23 **Umwandlung und Wohnungsverkauf**
Tipps für Mieter/innen, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen
- 27 Erlaubnis zur Untervermietung einer 1-Zimmer-Wohnung
- 28 Abgrenzung von Gewerbe- und Wohnraummietrecht
- 29 Verjährung des Anspruchs auf Zahlung der Kaution
- 29 Begründung einer Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen
- 30 Verspätete Rückgabe der Wohnung
- 30 Unwirksamkeit einer Modernisierungsankündigung
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

zurück in die Zukunft oder besser vorwärts in die Vergangenheit? Diesen Senat hatten wir schon. Zwar hieß der Wowereit damals noch Strieder und der Henkel Diepgen, aber ansonsten ist alles wie im letzten Jahrhundert.

Und doch ist seither viel geschehen. Die rot-rote Koalition war das neoliberale Bindeglied, notwendig um Sozialabbau und Privatisierung so „sozialverträglich“ wie möglich zu vollziehen. Die Aufgabe erfüllten zuvor die Clinton-Administration in den USA, die Labourparty unter Blair in England und die rot-grüne Koalition in Deutschland. Berlin konnte zwar nur den Partygänger Wowereit und die Truppe um Lederer, Wolff und Co. aufbieten, war aber den provinziellen Umständen oder „Rahmenbedingungen“ (Lederer) entsprechend nicht weniger erfolgreich. Jetzt steckt der Neoliberalismus in einer Krise, aus der er sich nicht mehr befreien kann.

Doch die Hoffnung, dass er an seinen eigenen Widersprüchen zugrunde geht, ist verfrüht. Konservative politische Schwenks zu seiner Stützung vollziehen sich weltweit. Sarkozy in Frankreich, Merkel in Deutschland, Cameron in England und andere haben dem Berliner Nachtrab der Wowereit-Henkel-Administration bereits den Weg bereitet.

Eine andere Politik ist nicht nur nötig, sondern auch möglich. Doch dazu bedarf es der Organisation der vielen. Die Berliner MieterGemeinschaft unterstützt alle Bemühungen transformativer zivilgesellschaftlicher Organisation, die darauf ausgerichtet ist, die Ursachen der vielfältigen sozialen Probleme zu überwinden.

IHR MIETERECHO

MITGLIEDERVERSAMMLUNG IN NEUKÖLLN

Die Berliner MieterGemeinschaft lädt ihre Neuköllner Mitglieder zu einem Treffen ein.

Zeit: 23. Februar 2012 um 19.00 Uhr
Ort: Gemeindesaal der Martin-Luther-Gemeinde,
Fuldastraße 48-51, 12045 Berlin

Fahrverbindung: U-Bahnhof Rathaus Neukölln, Bus M 41

Folgende Fragen sollen diskutiert werden:

- Was ist los in Neukölln?
- Wird der ehemalige Schmuddelbezirk trendy?
- Wie erleben die Mieter/innen die Veränderung und welche Möglichkeiten der Einflussnahme bieten sich?

Das alte Berlin ist wieder da

Benedict Ugarte Chacón

Die Braun-Affäre zeigt die Gegenwart der Vergangenheit in der Berliner CDU

Als sich der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) im vergangenen Herbst dafür entschied, die vollkommen unvorbereitete CDU in die Landesregierung zu hieven, war nicht zu ahnen, dass die neuaufgelegte Große Koalition lediglich zwölf Tage brauchte, um in die erste Affäre zu schlittern. Schnell kam die Rede auf die alte Landowsky-CDU, die gemeinsam mit der SPD Berlin in den 90er Jahren den Ruf als „Hauptstadt von Filz und Korruption“ einbrachte. Zwar gab sich die CDU im Wahljahr 2011 als „rundum erneuerte“ Partei, doch tatsächlich hat sie sich seit dem Bankenskandal nur marginal gewandelt.

Der Niedergang der CDU begann im ersten Halbjahr 2001. Damals war der Skandal um die Bankgesellschaft in vollem Gang. Immer neue Aspekte kamen ans Licht: Das von den Bankvorständen erdachte und grandios gescheiterte In-Sich-Geschäft über die Kaimaninseln, die jahrelange Auflage von Immobilienfonds mit vollkommen unüblichen Garantien für die Fondszeichner, die „Prominentenfonds“ für Bankmanager und ihre politischen Freunde und schließlich die „Parteispende“ der beiden Geschäftsführer der Immobilienfirma Aubis an den Vorstandsvorsitzenden der BerlinHyp und gleichzeitigen Berliner CDU-Fraktionsvorsitzenden Klaus-Rüdiger Landowsky. Die SPD und ihre Machtstrategen Peter Strieder und Klaus Wowereit witterten Morgenluft und begannen, innerhalb der damaligen Großen Koalition gegen die CDU zu manövrieren. Zunächst war mit der Person Landowsky als mächtigster Mann der CDU die perfekte Skandalfigur gefunden.

Propaganda der SPD

Wie einschneidend die damalige SPD-Propaganda wirkte, ist daran zu sehen, dass in weiten Teilen der Öffentlichkeit noch heute der Berliner Bankenskandal fast ausschließlich mit Landowsky und der CDU identifiziert wird. Dabei war die SPD mit Annette Fugmann-Heesing, Ditmar Staffelt oder Norbert Meisner ebenso wie die CDU mit der Bankgesellschaft verbandelt. Der Rücktritt Landowskys als Fraktionschef und Bankdirektor genügte der SPD nicht und so begann sie im Frühsommer des Jahres 2001 die Haushaltskrise des Landes zu skandalisieren. Merkwürdigerweise gelang ihr das, ohne dass allzu

laute Fragen über die Mitverantwortung der SPD und ihrer ehemaligen Finanzsenatorin Fugmann-Heesing laut wurden. Zu sehr hatte sich die öffentliche Wahrnehmung auf die CDU, insbesondere Landowsky und den Regierenden Bürgermeister Eberhard Diepgen eingeschossen. Im Juni des Jahres beendete die SPD die Koalition und wagte, nach einem kurzen rot-grünen Intermezzo, eine damals noch fast als Tabubruch gesehene Partnerschaft mit der PDS. Im Nachhinein muss man Wowereit allerdings zugestehen, dass er den richtigen Riecher hatte, denn einen bequemen und pflegeleichteren Koalitionspartner hätte man lange suchen müssen.

Zurück in alte Zeiten

Die Berliner CDU hingegen versank über Jahre in parteiinternen Auseinandersetzungen, Wahlniederlagen und politischer

Leichtgewichtigkeit. Zunächst dilettierte Frank Steffel, Landowskys politischer Ziehsohn und brachialer Selbstdarsteller, als „Kennedy von der Spree“ und bescherte der CDU bei den Abgeordnetenhauswahlen 2001 ein miserables Ergebnis. Es folgten Auseinandersetzungen um den Parteivorsitz. Der importierte Friedbert Pflüger und der in der Partei fest verwachsene Ingo Schmitt beharkten sich gegenseitig, bis es 2008 zu einer erneuten Führungskrise kam, aus der Frank Henkel als Parteivorsitzender hervorging. Heute gibt sich die Partei als „rundum erneuert“ und Henkel mimt dabei den großstädtischen Konservativen. Doch dieses selbstgezeichnete Bild einer „modernen“ CDU ist Augenwischerei. Schon die Wahl Henkels war ein Rückschritt in alte Zeiten, die zu heftigem innerparteilichen Protest führte. Der Fraktionsvorsitzende in der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf Marc Wesser trat von



Bild: nmp

seinem Amt zurück und kritisierte in einem Brief an Parteikollegen, dass die Partei „auch weiterhin von Hinterzimmern geführt“ werde und an der Parteispitze „Eigennutz und Machterhalt um jeden Preis“ vorherrschten. „Nun prägen nur noch Personen wie Frank Henkel, dessen politischer Mentor Frank Steffel (...) und die Herren Landowsky und Diepgen das Bild der Berliner Union. Das alte West-Berlin ist gut sichtbar zurückgekehrt“, heißt es im Brief vom 14. Oktober 2008.

Landowskys langer Arm

In der Tat erfolgte die Wahl Henkels nicht aus heiterem Himmel. An einem entscheidenden Gespräch nahm auch Klaus-Rüdiger Landowsky teil. Hinzugebeten hatte ihn Monika Grütters, die als Vertraute Landowskys gilt. Landowsky – so war es der in solchen Sachen stets gut informierten *Berliner Morgenpost* zu entnehmen – soll bei der Suche nach dem neuen Vorsitzenden „beratend“ tätig gewesen sein und die Lösung „im Hintergrund“ herbeigeführt haben. Dass Landowsky sich für Henkel aussprach, mag daran liegen, dass Henkel den alten Seilschaften der Berliner CDU entstammt und sich zuvor auf einigen Posten bewährt hatte. Ab 1996 war er Referent im Leitungsstab der Reinickendorfer Bezirksbürgermeisterin Marlies Wanjura. Reinickendorf wiederum war immer schon die politische Basis Frank Steffels. Von Januar bis Juni 2001 war Henkel Leiter des persönlichen Büros von Eberhard Diepgen. Und auch an anderer Stelle ist Henkel tief im konservativen Morast verwurzelt: Er ist, genauso wie Landowsky, Mitglied der schlagenden Verbindung „Sängerschaft Borussia“. Ein anderes Mitglied dieser Verbindung war der 2003 verstorbene CDU-Politiker Peter Kittelmann, der in den 70er Jahren die „K-Gruppe“ ins Leben rief, einen Kreis von CDU-Nachwuchskräften, zu dem neben Landowsky und Diepgen auch der spätere stramm rechte Innensenator Heinrich Lummer gehörten.

Neue Koalition

Als Landesvorsitzender und Spitzenkandidat war Henkel selbstverständlich im vergangenen Herbst an den Koalitionsverhandlungen mit der SPD beteiligt. Am Verhandlungstisch saßen auch Monika Grütters und Frank Steffel, sodass Landowskys Nachwuchs bei der Aushandlung des Koalitionsvertrags gut vertreten war. Unter den Verhandlungsteilnehmern war auch einer, dem die CDU ihren ersten Skandal in der neuen Legislaturperiode zu verdanken hat: Michael Braun. Dieser ist ebenfalls ein

West-Berliner Gewächs, doch gehörte er in früheren Zeiten nicht zum eigentlichen Klüngel um Landowsky, sondern zusammen mit Uwe Lehmann-Brauns zum „liberalen“ Flügel der Berliner CDU. In die Geschichte ging er als der Senator mit der kürzesten Amtszeit ein. Am 1. Dezember war er von Wowereit zum Justiz- und Verbraucherschutzsenator ernannt worden, am 12. Dezember bat er um seine Entlassung. Zeitgleich zu seiner Ernennung hatten Verbraucherschutzanwälte Vorwürfe gegen ihn erhoben. Er habe als Notar der mit Lehmann-Brauns gemeinsam geführten Kanzlei Verkäufe von sogenannten Schrottimmobilien beurkundet und damit Kleinanleger enorm geschädigt.

Skandal um Michael Braun

Verkäufe von mangelhaften Immobilien zu überhöhten Preisen, wie sie auch Braun beurkundet haben soll, laufen normalerweise so ab: Immobilienfirmen, die preisgünstig an Objekte gekommen sind, bauen einen „Strukturvertrieb“ auf, um Wohnungen einzeln und überteuert weiterzuverkaufen. Hierzu werden per Telefon oder Hausbesuch Interessenten angeworben, denen man angeblich ausgeklügelte Steuersparmodelle verspricht. Beißt jemand an, ziehen die Profiverkäufer alle Register. Die potenziellen Kunden werden gezielt überumpelt. Angeblich gibt es noch andere Interessierte und, um diesen zuvorzukommen, müsse schnell ein Vertrag beim Notar unterzeichnet werden. Am Ende stehen die Kunden mit einer minderwertigen Wohnung und

einem Bankkredit da, den sie jahrelang abbezahlen müssen. Laut *Berliner Zeitung* gibt es unter den 900 Berliner Notaren nur ein Dutzend, die zu solchen Beurkundungen bereit sind. Braun wies die Vorwürfe stets zurück. Er habe als Notar nur die rechtlichen Risiken zu prüfen und sei kein wirtschaftlicher Berater, sagte er vor dem Rechtsausschuss des Abgeordnetenhauses, der sich mit den Vorwürfen gegen ihn befasste.

Der damalige Generalsekretär der Berliner CDU und heutige Staatssekretär Bernd Krömer sprang Braun in einer Erklärung bei. Die öffentlich erhobenen Vorwürfe gegen ihn seien eine Kampagne, der er aufgrund seiner notariellen Schweigepflicht nur schwer begegnen könne. Die Anlegerschützer würden mit ihren Vorwürfen lediglich die Schweigepflicht Brauns ausnutzen. Braun selbst zeigte sich bis zum Schluss uneinsichtig. Er habe „im Interesse meiner Stadt, des Senats und meiner Partei“ um seine Entlassung gebeten, wie es auf seiner Internetseite heißt.

Lohnende Entlassung

Doch selbst in seinem Abgang zeigt Braun, dass er nichts aus der Vergangenheit gelernt hat. Der Unterschied zwischen einer Entlassung und einem Rücktritt zahlt sich für ihn finanziell aus: Er hat als entlassener Senator einen sechsmonatigen Anspruch auf ein Übergangsgeld, das sich laut Medienberichten auf 50.000 Euro summieren soll. Die Stadt als Beute – das war das Motto der alten CDU und ist anscheinend auch das der „erneuerten“.



„Damit sich was ändert“ stand auf einem Wahlplakat der Berliner CDU im September 2011. Dabei hat sich in den vergangenen Jahren in der CDU selbst wenig geändert. Frank Henkel entstammt den alten Seilschaften der Partei und erhielt bei der Wahl zum Parteivorsitzenden im Jahr 2008 die Unterstützung Klaus-Rüdiger Landowskys. Foto: nmp

Mut zur Lücke

Berlins neuer Justiz- und Verbraucherschutzsenator hat weitreichende Erfahrungen – nur nicht in Justiz und Verbraucherschutz

Benedict Ugarte Chacón

Nachdem sich Michael Braun als Vertreter der „alten Berliner CDU“ (siehe Seite 4) nach kurzer Zeit wieder von seinem Senatorposten verabschiedete, dauerte es einige Zeit, bis CDU-Chef und Innensenator Frank Henkel einen Nachfolger fand. Die lange Suche könnte darauf hinweisen, dass vorzeigbares Spitzenpersonal in der Berliner CDU nicht breit gestreut ist. Ein weiterer Hinweis ist, dass Henkels Wahl schließlich auf Thomas Heilmann fiel, denn was diesen zum Justiz- und Verbraucherschutzsenator qualifizieren soll, ist unklar. Heilmann ist zwar Volljurist, seinen bisherigen Berufsweg beschränkt er allerdings fernab von Parlament und Verwaltung in der Werbe- und Agenturbranche.



Der neue Justiz- und Verbraucherschutzsenator der Berliner CDU, Thomas Heilmann, muss sich in seinen neuen Posten sicher erst noch einarbeiten. Der studierte Jurist war früher Mitbegründer einer der erfolgreichsten Werbeagenturen Deutschlands, Scholz & Friends, und Facebook-Aktionär.

Foto: Roland Zumbuehl/Wikipedia Collage: nmp

Seit 2009 ist Heilmann neben den Urberlinern Frank Steffel und Michael Braun stellvertretender Landesvorsitzender der CDU. Aufgefallen ist er unter anderem im März 2010 durch die Erarbeitung des Konzepts der CDU zur Lösung der S-Bahn-Krise, in welchem recht oft die Vokabel „Wettbewerb“ vorkommt. Bundespolitisch war er seit 2000 für die CDU als „Internetsprecher“ engagiert und soll der damals neuen CDU-Vorsitzenden Angela Merkel bei der Formulierung ihrer Thesen zur „neuen sozialen Marktwirtschaft“ behilflich gewesen sein. Nach der Entlassung Brauns als Justizsenator bekam Heilmann das Jobangebot von Henkel. Er hatte sich allerdings eine Bedenkzeit ausgebeten, während Henkel sich reihenweise Absagen einholte. Anfang Januar gab Henkel bekannt, dass er Heilmann als neuen Senator vorschlagen werde. Dieser bringe „frische Ideen“ mit und sei „eines der prägenden Gesichter der neuen CDU“.

Zweite Runde, zweite Reihe

Warum die angeblich neue CDU ihre frischen Köpfe nicht gleich in die erste Reihe rückte, sondern zuerst eine fast klassische West-Berliner Affäre verursachte, bleibt Henkels Geheimnis. Immerhin hatte Heilmann an den Koalitionsgesprächen mit der SPD teilgenommen und war zuvor an der Konzeption des Wahlkampfs beteiligt. Bei der ersten Runde der Postenvergabe ging er dann allerdings leer aus. Die Presse reagierte auf die Wahl Heilmanns zum größten Teil brav und freundlich verhalten. Der *Tagesspiegel* schrieb, er sei „einer, der für Erneuerung steht“. Selbst die *taz* lobte Heilmann fast überschwänglich. Klar könne er auch den Justizsenator geben, schließlich sei er als Unternehmer erfolgreich. Eine Senatsverwaltung scheint für die *taz* wohl nichts anderes zu sein, als eine Art Un-

ternehmensbereich, in den sich jede/r schon irgendwie einarbeiten kann.

Erfolgreicher Unternehmer

In der Tat, der Unternehmer Heilmann hat es immerhin geschafft, die Glücksritterzeit der *New Economy* unbeschadet zu überstehen und seine Schäfchen rechtzeitig ins Trockene zu bringen. Heute ist er an einigen Unternehmen dieser Branche beteiligt und war bis zu seiner Ernennung zum Senator Mitglied in verschiedenen Aufsichtsräten. Der Verkauf seiner Facebook-Anteile zur richtigen Zeit soll für ihn recht einträglich gewesen sein. Als Unternehmer bundesweit bekannt wurde er als einer der Gründerväter der Agentur *Scholz & Friends*, deren Geschicke er jahrelang maßgeblich mitsteuerte. Die bekannteste „Erfindung“ der Agentur ist wohl die Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM). Diese vom Arbeitgeberverband Gesamtmetall und verschiedenen Unternehmen getragene GmbH versteht sich selbst als „Denkfabrik“, die nach eigenen Angaben die „konsequente und konsistente wettbewerbliche Ausrichtung unserer Wirtschafts- und Sozialordnung“ zum Ziel hat. Vor diesem Hintergrund ist die „Liberalität“, die Heilmann von manchen Pressevertreter/innen zugebilligt wird, wohl weniger freiheitlich zu verstehen, sondern geht in Richtung dumpfer Unternehmenshörigkeit. Neoliberalismus eben.

Dass Heilmann keinerlei Erfahrung in den von ihm zu leitenden Bereichen hat, muss nicht unbedingt ein Nachteil sein. Es ist ja auch nicht das erste Mal, dass jemand ohne ausgewiesene Fachkenntnisse in Berlin Senator/in wird. Und im Fall Heilmann hätte es durchaus schlimmer kommen können: nämlich wenn er mit seinen neoliberalen Kurzkonzepten für Arbeit und Soziales zuständig geworden wäre.

Auf der Mauer, auf der Lauer

Die Partei Die Linke will ihr Herz für stadtpolitische Initiativen entdeckt haben

Benedict Ugarte Chacón

„Deswegen sage ich es noch einmal: Opportunistische Anwanzerei, aber in der Sache haben Sie nichts, aber auch gar nichts zu bieten!“ Diese starken Worte fand Klaus Lederer, der Landesvorsitzende der Partei Die Linke, in der Debatte des Abgeordnetenhauses am 14. April 2011. Es ging dabei um einen von der Grünen-Fraktion eingebrachten Antrag, den zwischen Senat und RWE hinter verschlossenen Türen verhandelten Rückkauf von 25% der Anteile an den Wasserbetrieben öffentlich zu machen. Die Bürgerinitiative Berliner Wassertisch hatte zuvor ähnliche Forderungen erhoben.



Wie die Fahne im Wind: In ihrer neuen Rolle als Oppositionspartei betreibt Die Linke eine thematische Kehrtwende und sucht den Kontakt zu privatisierungskritischen Initiativen. Foto: www.die-linke-berlin.de

Dass die Grünen-Abgeordnete Heidi Kosche, ein jahrelanges Mitglied des Berliner Wassertischs, die Forderungen des Wassertischs ins Parlament einbrachte, fand Lederer „peinlich“. Dabei tat Kosche nur das, was die Partei Die Linke jahrelang versäumte: die Anliegen privatisierungskritischer Initiativen ernst zu nehmen.

Trauma Wassertisch

Ein paar Monate nach besagter Debatte und eine verlorene Landtagswahl später setzte bei der Partei Die Linke ein vordergründiges Umdenken ein. So gab es fast keine relevante „Wahlanalyse“ der Partei, die sich nicht auf den Wassertisch und den von ihm initiierten Volksentscheid zur Offenlegung der Teilprivatisierungsverträge der Wasserbetriebe bezog. In einer von Lederers Stellungnahmen nach der Wahl hieß es: „Unsere Haltung und Positionierung geriet zum kommunikativen und strategischen Desaster, bei dem am Ende trotz aller Beteuerungen niemand mehr bereit war, uns abzunehmen, dass wir ‚eigentlich‘ das

gleiche Ziel verfolgten.“ Ungewollt macht der Parteivorsitzende damit deutlich, dass sich seine Erkenntnis gar nicht direkt auf die Politik bezieht, sondern lediglich auf die Kommunikation und die Strategie.

Erstaunlich sind auch seine Aussagen beim Landesparteitag im November 2011: „Aber bei anderen zentralen Themen wie Mieten, Media Spree, Wasservolksbegehren waren wir die Zielscheibe des Protestes. Hier, das gestehe ich auch selbstkritisch zu, unterlagen wir teilweise gravierenden Fehleinschätzungen. Hier haben wir unterschätzt, in welchem Maße wir in Mithaftung für die Gesamtpolitik des Senats genommen werden.“ Anscheinend glaubten Lederer und Genossen die letzten zehn Jahre, man könne regieren, ohne dass man als Regierungspartei wahrgenommen wird.

Versuchte Kehrtwende

Um sich strategisch und kommunikativ auf die Oppositionsrolle einzulassen, beschloss der Landesvorstand schon im Sommer das,

was Lederer den Grünen zuvor vorwarf: Sich an einige stadtpolitische Initiativen „anzuwanzeln“. Allen voran an den Berliner S-Bahn-Tisch, der von Juni bis September erfolgreich Unterschriften für die Zulassung eines Volksbegehrens sammelte. Damit sollen die Verträge zwischen Land und S-Bahn offengelegt und der Verkehrsvertrag so umgestaltet werden, dass ein möglicher Teilverkauf an einen privaten Investor für diesen möglichst unattraktiv wird (MieterEcho Nr. 350/Okttober 2011). Bereits im Juni beschloss der Landesvorstand die Unterstützung der Unterschriftensammlung und auf dem Parteitag im November wurde diese Absicht erneuert.

Fahne im Wind

Interessant ist dabei die thematische Kehrtwende. Als mehrere Initiativen und Organisationen, darunter auch die Berliner Mietergemeinschaft, vor einiger Zeit Unterschriften für ein neues Sparkassengesetz sammelten, mit dem erreicht werden sollte, dass private Investoren das Interesse am Kauf verlieren, wehrte sich die Partei Die Linke mit Händen und Füßen dagegen.

Heute dagegen befindet sich ihr Landesvorstand nach eigener Aussage neben dem S-Bahn-Tisch unter anderem auch in Kooperation mit dem Bündnis „Wir zahlen nicht für Eure Krise“ und mit dem Berliner Energietisch, der ebenfalls ein Volksbegehren vorbereitet. Auch an den Wassertisch tastet sich die Partei vorsichtig heran. In einem Brief von Udo Wolf (Fraktionsvorsitzender) an das Sprecherteam des Wassertischs heißt es, die Fraktion werde „sich auch im weiteren Verlauf dafür einsetzen, dass alles getan wird“, um das mit dem Volksentscheid erkämpfte Gesetz umzusetzen. Dabei hatte die Partei Die Linke den Volksentscheid bis zum Schluss bekämpft. Opportunistische Anwanzerei eben.

Eldorado für Investoren

Goldgräberstimmung auf dem Berliner Wohnungsmarkt *Hermann Werle*

Erhofften im 16. Jahrhundert die spanischen Eroberer, auf dem südamerikanischen Kontinent das sagenhafte Eldorado mit ungeahnten Goldschätzen zu finden, sehen die heutigen Eroberer ihr Eldorado in Berlin. Und in der Tat ist der Berliner Wohnungsmarkt durch den akuten Mangel in einzelnen Wohnungssegmenten und die rasant steigenden Mieten für Investoren aus aller Welt zur Goldgrube geworden. Berliner Mietwohnhäuser sorgen in krisenhaften Zeiten für hohe Wertbeständigkeit und wachsende Einnahmen aus dem Vermietungs- und Umwandlungsgeschäft. Es herrscht Goldgräberstimmung auf dem Berliner Wohnungsmarkt und so geht im Jahr 2012 der Immobilienboom in die nächste Runde.

Zehn Jahre rot-rote Politik hinterließ ein wohnungspolitisches Trümmerfeld, das Mieter/innen nachhaltig und teuer zu spüren bekommen. Die umfangreiche Privatisierung von Wohnungen bei gleichzeitigem Verzicht auf Wohnungsneubau haben ideale Verwertungsbedingungen für private und institutionelle Anleger geschaffen. Durch die wachsende Zuwanderung (siehe Seite 10) und die immer kleiner werdenden Haushalte wird der Mangel an kleinen und preisgünstigen Wohnungen zunehmend dramatisch. Absehbar ist, dass sich an diesem Mangel durch die 30.000 Neubauwohnungen, die der SPD-CDU-Senat für die nächsten fünf Jahre versprochen hat, nichts ändern wird. Denn in den 30.000 sind auch Eigenheime und Wohnungen des Luxussegments enthalten. Für die bis September 2011 genehmigten Wohnungsneubauten hält das Amt für Statistik zwar fest, dass mit 5.631 Wohnungen mehr Neubauten als im Vorjahr genehmigt wurden, darunter befinden sich allerdings allein rund 1.500 in 1- und 2-Familien-Häusern. Weitere 1.381 Wohnungen entstehen unter anderem durch Dachgeschossausbauten. Auf die verbleibenden annähernd

2.700 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dürfte die Einschätzung des Wohnungsmarktberichts 2010 der Investitionsbank Berlin (IBB) zutreffen, „dass viele dieser neuen Geschosswohnungen als Eigentumswohnungen realisiert werden und dies auch zukünftig so sein wird. In den innerstädtischen Lagen sind nur wenige reine Mietwohnungsprojekte zu finden.“

Wohnungsbau für Reiche

Bestätigt wird die Einschätzung durch das ebenfalls von der IBB veröffentlichte Wohnungsmarktbarometer vom September 2011. Dieses Barometer beruht auf Befragungen von Branchenkenner/innen, die zum Schluss kommen, dass das Investitionsklima beim Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen „am besten“ beziehungsweise „eher gut“ sei und verglichen damit das Klima für den Bau von Mietwohnungen am schlechtesten abschneide. Im Fazit erwarten die befragten Expert/innen „steigende (Miet-) Preise, eine steigende Nachfrage und eine Verknappung des Angebots. Besondere Engpässe sehen sie bei Mietwohnungen im un-

teren Preissegment“. Das obere Preissegment der Eigentumswohnungen erscheint da in ganz anderem Glanz. Die „Schönen und Reichen“, die ihren Haupt-, Zweit- oder Dritt-wohnsitz in den Innenstadtbezirken der Hauptstadt erwerben, können sich an funkel-nagelneuen Eigentumswohnungen des „höherpreisigen Segments“ erfreuen. Das Angebot an Wohnungen der Luxusklasse hat in den östlichen Bezirken – bevorzugt in Mitte – nach einer Studie der Marktanalysten von Bulwien-Gesa in 2010 leicht zugenommen. Die Preise der 1.710 untersuchten Wohneinheiten lagen zwischen 3.500 und 5.000 Euro/qm, wobei Wohnungen mit über 150 qm die höchsten Preise erzielten. Dagegen sei ein Rückgang „bei Projekten im niedrigeren Preissegment zwischen 2.000 und 2.500 Euro/qm zu verzeichnen.“ Für die westlichen Bezirke ermittelte BulwienGesa für 1.625 Wohneinheiten einen Durchschnittspreis von 3.500 Euro. Äußerst beliebt sei Kreuzberg, wo die meisten Eigentumswohnungen entstanden und zum Durchschnittspreis von 2.850 Euro/qm zu haben waren. In den unteren Preisklassen dürften sich die Zweitligisten der Baugruppen-



Foto: Hermann Werle



Foto: nmp

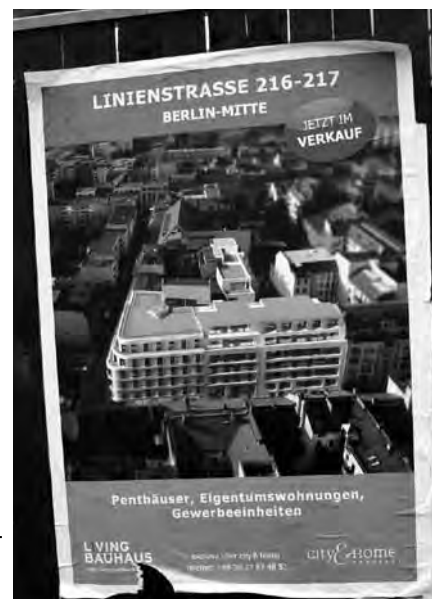


Foto: nmp

Während der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen stagniert, boomt in Berlin der Wohnungsbau für die Ober- und Mittelschicht.



Mittelschichtler wiederfinden, die angesichts steigender Mieten und geplagt von Inflationsängsten ihre Erbschaften, Bausparverträge und Sparvermögen in den sturmsicher erscheinenden Hafen des Wohneigentums manövrieren.

Goldgrube Mietwohnhäuser

Bei dieser Bauleistung könnte von der Angebotsseite her also allenfalls für die hochpreisigen Segmente eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erwartet werden. Im mittleren und niedrigen Preissegment, welches für die Mehrheit der Berliner Mieter/innen von Relevanz ist, sieht es weniger erfreulich aus. Hier finden sich die Wohnungsbestände, die seit einigen Jahren Begehrlichkeiten bei inländischen wie ausländischen Investoren wecken. Diesen Begehrlichkeiten wurde von der Politik unter anderem mit dem Verkauf der GSW vor acht Jahren entsprochen. Nach einer Zeit gedämpften Engagements können auf dem deregulierten Berliner Wohnungsmarkt Investorenträume nun wieder Wirklichkeit werden. Nicht mehr die Politik, sondern die Finanzinvestoren sitzen an den Stellschrauben des Wohnungsmarkts und drehen dabei mächtig an der Mietenschraube. In den Worten des Gutachterausschusses (GAA), der im Auftrag des Landes Berlin regelmäßig Informationen über den Berliner Immobilienmarkt liefert, liest sich das im Bericht für 2010 so: „Nach der heißen Phase in den Jahren 2006/2007 und der darauf folgenden Rückkehr zur Normalität bei den Umsatzzahlen bis in das Jahr 2009 zeigt sich der Berliner Immobilienmarkt inzwischen wieder im Aufwind begriffen. (...) Der schon 2009 erkennbare Aufwärtstrend bei reinen Mietwohnhäusern setzte sich 2010 mit einem klaren Plus nach Verkaufszahlen (15%) und nach Geldumsatz (29%) fort.“ Schwerpunkte des Handels mit Mietwohnhäusern mit einem „Zuwachs nach Geldumsatz (76%) und nach Flächenumsatz (67%)“ seien Neukölln, Kreuzberg und Mitte. Der letzte Bericht des GAA für das erste Halb-

jahr 2011 bestätigt die Entwicklung, dass reine Mietwohnhäuser „besonders begehrt sind“ und „einen Anstieg nach Kauffällen von 48% auf 481 Vertragsabschlüsse verzeichnen“, wobei der Geldumsatz um 109% gestiegen sei.

Geschäftsfeld Gentrifizierung

Vor dem Hintergrund des Wohnungsmangels, der dadurch angefachten Mietenexplosion und der Daten des GAA begrüßte auch Michael Schick das neue Jahr. Der Chef des gleichnamigen Investmentmaklerunternehmens und Vizepräsident des Deutschen Immobilienverbands (IVD) prognostiziert, dass 2012 „vor allem eigenkapitalstarke Investoren, private wie institutionelle, den Markt für Zukäufe nutzen“ werden. Das sei sein Ausblick „auf ein neues, spannendes Immobilienjahr, in dem Berlin wieder der am stärksten nachgefragte Immobilienmarkt sein wird, mit weitem Abstand vor Hamburg und München“. Die reinen Mietwohnhäuser seien die „Outperformer“ auf dem Berliner Immobilienmarkt gewesen, was heißen soll, dass weder mit Eigenheimen noch mit Büroflächen annähernd so viel Geld zu verdienen ist wie mit Mietwohnhäusern. Besonders fasziniert ist der Immobilienmakler von Neukölln, einem „immobilienwirtschaftlichen Hotspot“, wo der Begriff „Segregation“ der „Gentrifizierung“ als der „neuen Lieblingsvokabel der Stadtsoziologen“ gewichen sei. Seinen Augen habe er nicht getraut, „als immer mehr Akademikerhaushalte in Neukölln ihre Bleibe suchten. Mittlerweile gibt es auch die dritte Welle von Neu-Neuköllnern. Nach den Dinks („Double income, no kids“) kommen jetzt auch junge Familien, die ihren Kinderwagen Richtung Hermannplatz schieben“. Dass sich eine Investition in Gentrifizierungslagen als besonders lohnend erweist, belegt der Makler anhand einfacher Beispiele, wonach beispielsweise Wohnungen, „die bisher für 4 oder 4,50 Euro nettokalt vermietet waren, nach einem Auszug, ohne viel daran machen zu

müssen, für 6 oder 6,50 Euro neu vermietet“ werden konnten. Und wer noch etwas in die Wohnung investiere, könne auch „mehr als 7 Euro erzielen“. Die aktuellen Angebote im nördlichen Neukölln beginnen für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen bei rund 7 Euro/qm nettokalt, aber auch Mieten um die 10 Euro/qm sind keine Seltenheit mehr und geben dem Immobilienprofi vollkommen Recht. Gentrifizierung ist ein Geschäftsfeld, wo sich ein Investment lohnt.

Vom Eldorado zum Underperformer

An Geld für Investitionen mangelt es ganz und gar nicht. Im Gegenteil, pleite sind nur die Staaten, die versäumen, das Geld bei denen einzusammeln, die darüber in Hülle und Fülle verfügen. Auf der anderen Seite besteht die Krise der Vermögenden darin, in Zeiten von Euro- und Wirtschaftskrise nicht zu wissen, wo das Geld Rendite bringend angelegt werden kann. Berliner Mietwohnhäuser bieten sich bei dieser Problemlage als Eldorado für Investoren an, auch „wenn die Renditen von 9 auf 7,5% gesunken sind“, wie Michael Schick betont. Diese Renditeaussichten lassen sich jedoch eintrüben. Mieter/innen sind nicht wehrlos und durchaus in der Lage, das Geschäft mit Mietwohnhäusern zum *Underperformer* werden zu lassen. Als *Underperformer* bezeichnen Analysten Aktien, von denen sie annehmen, dass sie sich schlechter als der Index oder der Benchmark entwickeln werden.

Fundamental kann dem Berliner Eldorado allerdings nur mit einem sozial orientierten Wohnungsbau begegnet werden. Nach einer Kalkulation der Aengevelt-Immobilien-Gesellschaft fehlen bis 2025 rund 150.000 Wohnungen. Und da „zusätzlich für die reine Reproduktion der Altbestände rund 4.260 neue Wohneinheiten erforderlich sind, müssten also jedes Jahr mehr als 10.500 Wohnungen neu fertig gestellt werden“. Davon ist der Berliner Senat meilenweit entfernt.

Wachstum statt Schrumpfung

Berlin steht vor einem dramatischen Bevölkerungszuwachs – mit absehbaren Folgen für die Wohnraumversorgung *Christian Linde*

Die Bertelsmann-Stiftung hat eine bundesweite Bevölkerungsprognose vorgelegt. Das Ergebnis: Trotz des deutschlandweiten Rückgangs der Bevölkerung um 3,7% werden die Stadt-Staaten bis 2030 wachsen und auch westdeutschen Großstädten steht ein Bevölkerungsanstieg bevor. Für Berlin wird ein dramatischer Zuwachs an Einwohner/innen bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Wenn die Politik nicht handelt, kommen auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt nicht zu bewältigende Belastungen zu.



Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung sagt für Berlin bis zum Jahr 2025 einen Bevölkerungszuwachs von 5,8% voraus.

Wer die MieterEcho-Ausgaben der letzten fünf Jahre durchblättert, stößt auf eine Konstante in der Berichterstattung: Warnhinweise zu Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und zur Lage der Mieter/innen. Mit der Privatisierung des landeseigenen Wohnungsbestands, dem Ausstieg aus dem sozialen Wohnungsbau und der Hofierung zahlungskräftiger Investoren hat die Politik nicht nur einen großen Teil des Tafelsilbers verscherbelt und ein wichtiges wohnungspolitisches Steuerungsinstrument aus der Hand gegeben, sondern auch immer mehr Normalverdiener/innen und Transferleistungsbeziehende aufgrund explodierender Mieten in Bedrängnis gebracht.

Kräftiger Anstieg von Zuziehenden

Dass sich die jahrelange Vernachlässigung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bereits heute rächt, wurde zum Ende der Legislaturperiode nicht mal mehr vom abgewählten rot-roten Senat bestritten. Doch selbst der laut des neuen Koalitionsvertrags angestrebte Bau von 30.000 neuen Wohnungen scheint angesichts der sich abzeichnenden Entwicklung unzureichend. Denn einer von der Bertelsmann-Stiftung vorgestellten bundesweiten Bevölkerungsprognose für rund 3.200 Kommunen zufolge steht die Hauptstadt vor dramatischen Herausforder-

ungen. Denn anders als von der Landesregierung bisher angenommen, wird Berlin wachsen. Neben Großstädten wie München (+ 15%), Dresden (+ 12%) und Leipzig (+ 9%) stehen auch Hamburg (+ 7%) und Berlin vor einem kräftigen Zuwachs. Die Wissenschaftler/innen erwarten bis zum Jahr 2025 einen Bevölkerungsanstieg von aktuell rund 3,47 Millionen Einwohner/innen auf 3,64 Millionen. Das entspricht einem Zuwachs um 5,8%.

Bundesweit zeichnen sich der Untersuchung zufolge zwei Entwicklungen ab: Einerseits eine Alterung der Bevölkerung und anderer-



Senatsprognosen gingen für Berlin bisher von einem Rückgang der Bevölkerungszahl in den kommenden zwei Jahrzehnten aus.

seits eine Verstädterung. Berlin müsse sich vor allem auf Zuzug einstellen. Auch wenn weiterhin die Sterberate die Geburtenrate übersteige, sei mit Wachstum aufgrund von Zuzüglern/innen – vor allem jüngerer Menschen – zu rechnen. Auszugehen sei von einem Wandervolumen bis zum Jahr 2030 von 250.000 Menschen.

Koalitionsvertrag fernab der Realität

Das Zahlenwerk widerspricht damit der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Der derzeit „aktuelle“ Demografie-Bericht aus dem Jahr 2009 geht von drei möglichen Szenarien aus. In der Variante „Basis“ geht bis zum Jahr 2030 die Bevölkerungszahl auf 3,37 Millionen zurück,

in der Variante „Schrumpfung“ reduziert sich die Zahl der Berliner/innen auf 3,23 Millionen und in der Variante „Wachstum“ wächst die Hauptstadt auf 3,5 Millionen Menschen. „Ziel des Demografiekonzepts war und ist es, die Rahmenbedingungen des demografischen Wandels für Berlin zu analysieren, die sich ergebenden Risiken, aber auch Gestaltungschancen zu benennen und Strategien zur positiven Bewältigung zu formulieren“, heißt es im Demografie-Bericht. Die auf dem Jahr 2007 basierenden Zahlen in der Prognose, die in allen drei Varianten weit hinter der Bertelsmann-Erhebung zurückbleiben, werden selbst in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung inzwischen als überholt betrachtet.

Allerdings basieren die von SPD und CDU im Koalitionsvertrag formulierten wohnungspolitischen Absichtserklärungen, wonach in der laufenden Legislaturperiode insgesamt 30.000 neue Wohnungen errichtet werden sollen, auf der eigenen Senatsprognose, die vom Rückgang der Zahl der Einwohner/innen ausgeht. Will die neue Landesregierung den Weg des rot-roten Senats, der in den angespannten Wohnungsmarkt geführt hat, verlassen, wären 30.000 neu errichtete Wohnungen weniger als der berühmte Tropfen auf den heißen Stein.



Bewahrheiten sich die Voraussagen der Bertelsmann-Stiftung, wäre der im neuen Koalitionsvertrag in Aussicht gestellte Bau von 30.000 Wohnungen vollkommen unzureichend.

Fotos: C. Mendoza

„Um den Preis sozialer Gerechtigkeit“

Die Stadtpolitik versucht kaum noch, Gentrifizierung aufzuhalten

Interview mit dem Geografen Daniel Gottlieb

In seiner aktuellen Studie hat der Diplom-Geograf Daniel Gottlieb Gentrifizierungsprozesse am Beispiel des ehemaligen Sanierungsgebiets Traveplatz-Ostkreuz in Friedrichshain untersucht. Die für das Quartier seit 1994 geltende Sanierungssatzung wurde 2010 aufgehoben. Das vorliegende Datenmaterial zeigt, dass der Quartierswandel sehr dynamisch erfolgte und dabei mit sozialen Austausch- und Verdrängungsmechanismen einherging. Politische Steuerungsinstrumente sind nach Auffassung Gottliebs in den vergangenen Jahren mehr und mehr in den Hintergrund gerückt.

MieterEcho: Warum haben Sie für Ihre Untersuchung das ehemalige Sanierungsgebiet Traveplatz-Ostkreuz gewählt?

Da Berlin-Mitte und Prenzlauer Berg inzwischen weitgehend von Gentrifizierungsprozessen erfasst worden sind, bilden sich innerhalb Berlins neue „Gentrification-Hot-Spots“ heraus. Neben Nord-Neukölln unterliegt vor allem Friedrichshain einem sehr tiefgreifenden Veränderungsprozess. Daraus leitete sich mein spezifisches Forschungsinteresse ab.

An welchen Faktoren lässt sich die Gentrifizierung im Gebiet ablesen?

Gemäß der neuesten Forschungsliteratur verstehe ich Gentrifizierung als einen multidimensionalen Prozess, der baulich, funktional, aber auch sozial-räumlich und symbolisch Ausdruck gewinnt. Baulich in Form von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Verbesserungen im Wohnungsumfeld, und funktional hinsichtlich neuer Nutzungsstrukturen und einer Neudefinition des Einzelhandels- und Dienstleistungsprofils.

Der soziostrukturelle Wandel lässt sich dagegen wie folgt: Der Zuzug relativ junger, einkommens- und bildungsstarker Haushalte in ein klassisches „Arbeiterviertel“ bewirkt soziale Gentrifizierungsprozesse. In letzter Konsequenz kommt es zum sukzessiven Austausch der ursprünglichen Quartiersbevölkerung.

Wie würden Sie die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet in den letzten zehn Jahren charakterisieren?

Es hat laut der Asum GmbH einen starken Bevölkerungszuwachs gegeben, von knapp 5.000 Einwohner/innen im Jahr 1999 auf knapp 7.000 im Jahr 2007. Dieser Zuwachs scheint sowohl den Lage- und Ausstattungsmerkmalen des Quartiers als auch der fortge-

schrittenen Sanierung und der damit gestiegenen Attraktivität geschuldet zu sein. Dennoch besteht gegenwärtig eine weiterhin starke Bewohnerfluktuation. Viele Bewohner/innen – beispielsweise Studenten/innen – verweilen nicht dauerhaft im Gebiet.

Wie wirkt sich das auf die Mieten aus?

Durch die Neuvermietungen steigen die Mietpreise natürlich ungemein, sodass sich das preiswerte Wohnungssegment zunehmend verengt. Für viele einkommensschwache Bewohner/innen werden die Mieten dadurch

unerschwinglich. Dagegen nimmt die Personengruppe überdurchschnittlich Verdienender erheblich zu. 2003 waren es nach Angaben der Asum 7%, die über 2.600 Euro monatlich verdienten und nach 2008 rund 21%. Nach den Bedürfnissen und Anforderungen dieser überdurchschnittlich Verdienenden wird das Gebiet inzwischen umgestaltet. Dass dies auf Kosten des Sozialen geht, muss als stadtpolitisches Kalkül verstanden werden.

Darüber hinaus ergaben Mietanalysen der Asum, dass das Mietniveau überdurchschnittlich angestiegen ist. So wurden 2008 im Schnitt 32% des Einkommens für die Bruttokaltmiete aufgewendet. Für das Leben im Gebiet hat das natürlich weitreichende Folgen: Wenn die Mietbelastung zu hoch ist, liegt ein Auszug nahe oder man muss seinen Lebensstandard anpassen, was man als „Verdrängung aus dem Lebensstandard“ bezeichnet. In beiden Fällen handelt es sich um klassische Verdrängungsmechanismen.



Beispiel für hochpreisige Eigentumswohnungen: Die ehemalige Max-Kreutziger-Oberschule in Berlin-Friedrichshain. Die Klassenzimmer wurden zu schicken Eigenheimen umfunktioniert. Foto: Daniel Gottlieb

Asum

Die Abkürzung Asum steht für „Angewandte Stadtforschung und urbanes Management“. Die Asum GmbH Berlin führte in verschiedenen Stadterneuerungsgebieten, insbesondere in Friedrichshain, begleitende Untersuchungen durch und war für die Umsetzung von Sozialplänen zuständig.

Drückt sich der Wandel auch in Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen aus?

Die Transformation von Miet- in Eigentumswohnungen ist natürlich immer Merkmal, das Gentrifizierung konstituiert. Mir lagen für den Erhebungszeitraum aber keine entsprechenden Daten vor. Es ist dennoch möglich, dass solche Verschiebungen stattfinden. Für die Entstehung hochpreisiger Eigentumswohnungen ist die ehemalige Max-Kreutziger-Oberschule ein gutes Beispiel.

Inwiefern trägt der Tourismus im Gebiet zur Gentrifizierung bei?

Der Tourismus ist eine der wenigen Wachstumsbranchen in Berlin und hat in den letzten Jahren vor allem innerhalb des östlichen S-Bahn-Rings eine regelrechte Goldgräberstimmung aufkommen lassen. Daher ist der Tourismus nach meiner Überzeugung eine gewichtige Konstante für gegenwärtige Stadtentwicklungsprozesse. Allein das in Reiseführern transportierte Image vom „trendigen Szeneviertel“ macht deutlich, dass sich im südlichen Friedrichshain bewusst eingesetzte Marketingstrategien interessengeleiteter Akteure verbergen und der Tourismus für stadtpolitisch gewünschte Prozesse instrumentalisiert wird.

Gibt es konkrete Zahlen zu Hostelbetten und Ferienwohnungen?

Allein im Untersuchungsgebiet ließen sich im Zeitraum der Studie drei Hostels mit einer Bettenkapazität von 522 Betten feststellen. 2005 gab es meines Erachtens in ganz Friedrichshain-Kreuzberg 18 Hostels, 2010 waren es schon 36. Inzwischen hat die Bezirksverordnetenversammlung das zu regulieren begonnen und in bestimmten Wohngebieten dürfen nun keine Hostels mehr eröffnen. Das Konfliktpotenzial zwischen Anwohner/innen und Tourist/innen ist dennoch weiterhin als hoch einzuschätzen.

Über Ferienwohnungen liegen mir leider keine Daten vor, aber die sind im Gebiet vielleicht noch nicht so relevant.

Sie beziehen sich in Ihrer Arbeit auf die Besonderheit von Gentrifizierung in Ost-Berlin. Läuft die Gentrifizierung im ehemaligen Ostteil Berlins anders ab als im Westteil, beispielsweise in Neukölln?

In Anbetracht zahlreicher vorangegangener Studien zu Ost-Berliner Innenstadtgebieten wird deutlich, dass Gentrifizierungsprozesse unter „postsozialistischen Transformationsbedingungen“ wesentlich dynamischer erfolgen. Das liegt daran, dass zu DDR-Zeiten Gentrifizierung in Ost-Berlin nur ganz begrenzt, wenn überhaupt, möglich war. Erst im Zuge der deutschen Einheit wurde das Wohnungswesen reprivatisiert und wohnungspolitische Parameter unter marktwirtschaftlichen Bedingungen geschaffen. Diese neuen Rahmenbedingungen sind besonders in Ost-Berlin für die rasanten städtebaulichen und sozialen Veränderungen verantwortlich.

Dagegen weist Nord-Neukölln ganz andere

Voraussetzungen auf. In seiner innerstädtischen Entwicklung steht es daher noch deutlich hinter Friedrichshain. Aber auch hier werden von stadtpolitischer Seite Anstrengungen unternommen, das Gebiet „in Wert zu setzen“. So wurde beispielsweise am Reuterplatz die Kreativ- und Kunstszene angesiedelt, die inzwischen als Motor umfangreicher Um- und Neustrukturierungsprozesse im Quartier begriffen werden muss.

Sie sprechen von einem „Strategiewechsel in der Berliner Stadterneuerungspolitik“, der ab 2002 stattgefunden hat. Was ist darunter zu verstehen?

Die Politik zieht sich aus Sanierungsvorhaben zurück und übernimmt vorwiegend gestalterische Aufgaben im öffentlichen Raum. Die Sanierungsmaßnahmen obliegen dagegen verstärkt privaten, kapitalstarken und renditeorientierten Akteuren. Bauliche Investitionen in den Gebäudebestand oder das unmittelbare Wohnumfeld unterliegen hierbei zunehmend dem Diktat der Rentabilität und weniger der Sozialverträglichkeit. Ferner laufen nun städtebauliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wesentlich beschleunigter ab, aber um den Preis sozialer Gerechtigkeit.

Welche Strategien könnten Ihrer Meinung nach dazu beitragen, Gentrifizierung zu vermeiden oder zumindest abzufedern?

Gentrifizierung ist ohne Zweifel ein hochsensibler Prozess mit nicht zu unterschätzenden sozialen Auswirkungen. Natürlich verfügt die Stadtpolitik über zahlreiche soziale Instrumentarien, um Gentrifizierungsprozesse „harmonischer“ oder „weicher“ – also sozialverträglicher und regulierter – ablaufen zu lassen, beispielsweise in Form von Mietobergrenzen oder Kappungsgrenzen. Hier gilt es, den Hebel anzulegen: Man muss die Instrumente so einsetzen und stärken, dass die negativen sozialen Folgeerscheinungen ausbleiben und Stadtentwicklung sozial gerecht und zukunftsorientiert bleibt. Das bedeutet aber gleichsam die Entfaltungsmöglichkeiten ökonomischer Gesetzmäßigkeiten zu regulieren und Stadtpolitik wieder zu dem zu machen, was sie gemeinhin sein soll: eine verhandlungsorientierte, integrative, alle Interessen wahrende und dabei programmatisch-steuernde und auf Ausgleich bedachte Institution.

Vielen Dank für das Gespräch

Das Interview führte Jutta Blume.



Nach dem sprunghaften Anstieg von Hostels in Friedrichshain-Kreuzberg hat die Bezirksverordnetenversammlung damit begonnen die Eröffnung von Hostels in einigen Wohngebieten zu regulieren. Die bestehenden Probleme zwischen Anwohner/innen und Touristen setzen sich jedoch ungehindert fort. Foto: nmp

Bedrohliche Trendwende

Die Zahl der Wohnungslosen steigt wieder *Christian Linde*

Hohe Mieten, Verarmung und sozialpolitische Fehlentscheidungen haben dazu geführt, dass die Zahl der Wohnungslosen wieder steigt. Angesichts der wirtschafts-, finanz- und sozialpolitischen Lage rechnen Experten mit einer weiteren Zunahme von Menschen, die ihre Wohnung verlieren werden.



Es gibt in Deutschland wieder mehr Obdachlose. Auch verzeichnet die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe nach einem langjährigen Rückgang wieder einen deutlichen Anstieg der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen.
Foto: C. Mendoza

In Deutschland gibt es wieder mehr Menschen ohne Dach über dem Kopf. Das teilte die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) mit: „Wir müssen leider davon ausgehen, dass das Ausmaß der Wohnungslosigkeit zwischen 2008 und 2010 dramatisch gestiegen ist“, erklärte Thomas Specht, Geschäftsführer der BAG W, dem in Bielefeld ansässigen Dachverband der Wohnungslosenhilfe. Die Organisation rechnet darüber hinaus mit einem weiteren rasanten Anstieg. So prognostiziert die Organisation bis zum Jahr 2015 bundesweit eine Zunahme um 10 bis 15% auf 270.000 bis 280.000 Menschen. Aktuell beziffert die BAG W die Zahl der Betroffenen mit 248.000 Menschen (Stand 2010). Zum Vergleich: 2008 waren es noch 227.000. Weitere etwa 106.000 Menschen waren in 2010 von Wohnungslosigkeit bedroht (2008: 103.000), das heißt bei ihnen stand der Verlust der Wohnung unmittelbar bevor. Somit muss insgesamt von derzeit rund 354.000 sogenannten Wohnungsnotfällen ausgegangen werden. 2008 waren es „nur“ 330.000. Damit ist die Gesamtzahl der Betroffenen nach mehrjähriger Rückläufigkeit wieder

deutlich gestiegen. Die größte Gruppe der Wohnungslosen stellen mit 64% Männer. Der Frauenanteil beträgt 26% und 10% sind minderjährig. Mit 152.000 sind Single-Haushalte hauptsächlich betroffen. Die Zahl der Menschen, die ohne jede Unterkunft auf der Straße leben, stieg im Vergleichszeitraum von rund 20.000 auf 22.000.

Tendenz weiter steigend

„Der Wiederanstieg wäre noch dramatischer ausgefallen, hätten nicht in den letzten zehn Jahren die freigemeinnützige Wohnungslosenhilfe und die Kommunen ihre Anstrengungen bei der Überwindung und Prävention von Wohnungslosigkeit aufrechterhalten und weiter ausgebaut“, betonte die BAG W. So haben immerhin bis zu 110.000 Menschen die Dienste der Hilfeeinrichtungen in Anspruch genommen. Nach Auffassung der BAG W sind drei Faktoren maßgeblich für den Wiederanstieg der Wohnungslosenzahlen: Hohe Mieten, Verarmung und sozialpolitische Fehlentscheidungen. „Die Verarmung der unteren Einkommensgruppen steht in engem Zusam-

menhang mit der Dauerkrise am Arbeitsmarkt, die nicht zu einem Absenken der Zahl der Langzeitarbeitslosen geführt hat. Zugleich ist der Niedriglohnsektor aufgrund eines fehlenden Mindestlohns extrem angewachsen“, beklagt die BAG W. Zu den sozialpolitischen Fehlentscheidungen bei Hartz IV gehörten die Sanktionen bei der Übernahme der Wohnkosten bei jungen Erwachsenen, die unzureichende Anhebung des Regelsatzes beim Arbeitslosengeld II, die Pauschalierung der Kosten für Unterkunft und Heizung und der Abbau der Arbeitsförderungsmaßnahmen. Negative Auswirkungen hätten darüber hinaus der rückläufige Bestand günstiger Wohnungen und das Ausbleiben einer aktiven Wohnungspolitik.

Jede/r sechste armutsgefährdet

Trotz sinkender Arbeitslosenzahlen sei jede/r sechste Bundesbürger/in armutsgefährdet. Insbesondere Erwerbslose und alleinerziehende Haushalte gehörten dazu. Geradezu dramatisch zugespitzt habe sich die Lage derer, die ihre Wohnung bereits verloren hätten. „Ein Viertel unserer Klientel verfügt über keinerlei Einkommen“, erklärte BAG W-Vorsitzender Winfried Uhrig. Nahezu 90% der Klienten der Wohnungslosenhilfe sind arbeitslos, meist sogar langzeitarbeitslos. Angesichts dieser desolaten Lage sei es verheerend, dass die Bundesregierung mit ihrer Reform der Eingliederungsangebote in den Arbeitsmarkt flächendeckende Kürzungen für wohnungslose Langzeitarbeitslose in Kauf nehme. Nur mit einer sozial- und arbeitsmarktpolitischen Wende – vergleichbar mit der energiepolitischen Wende – könnten diese sich abzeichnenden Entwicklungen zumindest noch abgemildert, wenn auch nicht mehr aufgehalten werden. „Wir fordern die Bundesregierung auf, die Lebenslagen von verarmten und wohnungslosen Menschen zur Kenntnis zu nehmen und konkrete Maßnahmen zur Verbesserung auf den Weg zu bringen. Es gilt konkret zu handeln, damit diesen Menschen der Zugang zu Wohnen, Gesundheit, Arbeit und Einkommen nicht weiter verwehrt bleibt“, so Uhrig.

Transparenz auf Sparflamme

Ein Sonderausschuss des Abgeordnetenhauses soll die offengelegten Verträge zu den Berliner Wasserbetrieben prüfen *Benedict Ugarte Chacón*

Im Februar 2011 hatten beim Volksentscheid „Unser Wasser“ über 660.000 Berliner/innen für den von der Bürgerinitiative Berliner Wassertisch vorgelegten Gesetzestext gestimmt. Das Gesetz trat am 4. März 2011 in Kraft. Darin festgehalten ist nicht nur die komplette Offenlegung des Vertragswerks zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe von 1999, sondern auch die Verpflichtung des Abgeordnetenhauses, über die Verträge abzustimmen und sie vorher öffentlich zu prüfen.

Im § 3 des aus dem Volksentscheid hervorgegangenen Gesetzes heißt es: „Bestehende Verträge, Beschlüsse und Nebenabreden bedürfen einer eingehenden, öffentlichen Prüfung und öffentlichen Aussprache durch das Abgeordnetenhaus unter Hinzuziehung von unabhängigen Sachverständigen.“ Hierfür beschloss das Abgeordnetenhaus mit den Stimmen von SPD und CDU am 1. Dezember vergangenen Jahres die Einsetzung eines Sonderausschusses. Seit Januar tagen seine neun Mitglieder nun im Zweiwochenrhythmus. Die Arbeit des Ausschusses ist bis zum 31. Dezember 2012 befristet. Dabei setzte die Koalition den von ihr ins Parlament gebrachten Antrag durch. Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Piratenpartei hatten zuvor einen eigenen Antrag vorgebracht. Dieser sah vor, dass vor Beginn der Ausschussarbeit überprüft werden sollte, in welchem Umfang zusätzliche Mittel für Personalkosten der Fraktionen und Parlamentsverwaltung bereitzustellen wären. Schließlich seien die zu untersuchenden Vertragsbestandteile umfangreich und hochkomplex, weswegen mit einer erheblichen Mehrarbeit zu rechnen sei. Zudem dürften die im Gesetz geforderten unabhängigen Expert/innen die Prüfungsaufgaben kaum gratis durchführen.

Keine Mittel für Sonderausschuss

Die Koalition wehrte sich gegen das Ansinnen. Zusätzliche Mittel für die Ausschussarbeit bereitzustellen sei „dummdreiste Verschwendung von Steuermitteln“, sagte der SPD-Abgeordnete und Sprecher für Rechts- und Netzpolitik Sven Kohlmeier in der Debatte des Abgeordnetenhauses am 1. Dezember 2011. Und weiter: „Sowas hätte man früher als Raubrittertum bezeichnet.“ Der Antrag der

Koalitionsfraktionen entspräche genau dem, was der Wassertisch mit dem Volksentscheid durchgesetzt habe. In eine ähnliche Kerbe schlug der Abgeordnete Sven Rissmann für die CDU: Es gehe gar nicht um eine parlamentarische Aufklärung, sondern nur um „eine geordnete Offenlegung und Prüfung der Wasserverträge“. Deshalb seien zusätzliche Mittel weder nötig noch vertretbar. Der Wassertisch kritisierte den Beschluss umgehend. „Expertise für ‚la plus Fahrgeld‘“ würden CDU und SPD erwarten, heißt es einer Erklärung des Wassertischs. „Es wird also auf juristische Gutachten, die sich eingehend mit den damals geheimen, umfangreichen Verträgen auseinandersetzen, weitestgehend verzichtet.“ Ein Sonderausschuss ohne angemessene Ausstattung sei „eine Farce“. Die von der Koalition vorgenommene Einrichtung des Ausschusses würde dem Gesetz lediglich „pro forma“ genügen.

Ernsthaftigkeit zweifelhaft

Es kann durchaus bezweifelt werden, dass die Koalition an einer ernsthaften Überprüfung – geschweige denn einer Anfechtung – der Verträge gelegen ist. Zu erwarten ist eher, dass die Senatsfraktionen, ähnlich wie die Vorgängerregierung auch, auf die spezialisierten Juristen des Senats zurückgreifen und sich mit deren Erklärungen zufrieden geben werden. Zumindest war das beim Verkaufsverfahren der Berliner Sparkasse und auch bei der „Risikoabschirmung“ der Bankgesellschaft so, wo es beide Male ebenfalls um komplexe juristische Fragestellungen ging. Interessanterweise folgt die Große Koalition damit ihrer schon bei der Teilprivatisierung gefahrenen Strategie: die Abgeordneten möglichst unwissend lassen und die eigene Expertise ohne



Bild: mmp

Der von der rot-schwarzen Koalition eingesetzte Sonderausschuss zur Prüfung der Verträge zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe könnte zu einer Alibi-Veranstaltung geraten. Die Koalition lehnt es ab, zusätzliche finanzielle Mittel für den Sonderausschuss zur Verfügung zu stellen. De facto bedeutet das, dass sich der Ausschuss eine ernsthafte Prüfung der hochkomplizierten Verträge durch unabhängige Expert/innen und Jurist/innen nicht leisten können wird.

Konkurrenz ins Rennen schicken. Um den Ausschuss doch noch mit kritischer Expertise zu begleiten, hat sich ein kleiner Kreis zusammengefunden, an dem auch vom Wassertisch benannte Expert/innen beteiligt sind. Es kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass ausgerechnet die beiden Parteien, die die Teilprivatisierung der Wasserbetriebe verbrochen haben, sich jetzt zu Vorreitern der politischen Aufarbeitung machen.

Kasino-Kapitalismus

Ein neues Gesetz soll dem Boom der Spielhallen in Berlin Einhalt gebieten, doch die Umsetzung ist schwierig, wie das Beispiel Moabit zeigt *Rainer Balcerowiak*

Berlins Wirtschaft dümpelt mit bescheidenen Wachstumsraten vor sich hin, und besonders im Umfeld der traditionellen Einkaufsstraßen in den ärmeren Bezirken mussten viele Geschäfte wegen Mieterhöhungen und dem Ausbleiben zahlungskräftiger Kundschaft schließen. Doch gerade dort verzeichnet die Spielhallenbranche seit Jahren exorbitante Steigerungsraten.



Foto: Björn Kietzmann

Besonders in ärmeren Kiezen in Neukölln, im Wedding und in Moabit hat die Anzahl der Spielhallen in den letzten Jahren enorm zugenommen (Foto: Turmstraße in Moabit).

In der gesamten Stadt sind es mittlerweile weit über 500 Betriebe, allein im Bezirk Mitte rund 150. Die Spielautomaten in den ebenfalls boomenden Sportwettenbüros oder in Imbissbetrieben sind dabei noch nicht einmal berücksichtigt.

Den laut Schätzungen rund 40.000 Spielsüchtigen in der Hauptstadt wird besonders im Wedding, in Neukölln und in Moabit ein nahezu flächendeckendes Angebot unterbreitet. Oft sind für Anwohner/innen fünf oder mehr Spielhallen unmittelbar fußläufig zu erreichen. Da die Betreiber der Spielkasinos zudem in der Lage sind, sehr hohe Mieten zu zahlen, spielen sie eine wichtige Rolle bei der Verdrängung alteingesessener Gewerbetreibender. Gleichzeitig mindern sie die Qualität von Geschäftsstandorten. „Gerade in den sozial schwachen Kiezen gibt es oftmals diverse Spielhallen nebeneinander. Einige Kieze werden dadurch runtergezogen, auch von der

Optik. Da will gar keiner mehr richtig einkaufen. Von den ganzen Leuten, die da rein gehen, ihr Geld verspielen, spielsüchtig werden, ganz zu schweigen“, beschreibt der SPD-Abgeordnete Daniel Buchholz, einer der lautesten Kritiker der Spielhallen-Invasion, diese Entwicklung.

Neues Spielhallengesetz

Nach langen Jahren der Untätigkeit entschloss sich der Berliner Senat im vergangenen Jahr, endlich aktiv zu werden. Denn die frühere Rechtslage bot kaum Möglichkeiten, die Eröffnung derartiger Etablissements zu verhindern. Am 2. Juni 2011 trat ein neues Spielhallengesetz in Kraft. Es beinhaltet auf den ersten Blick erhebliche Restriktionen für die Betreiber. „Wer eine Spielhalle oder ein ähnliches Unternehmen betreiben will, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Für jeden Spielhallenstandort darf nur ein Unternehmen

(...) zugelassen werden. Der Abstand zu weiteren Unternehmen soll 500 Meter nicht unterschreiten. Das Gewerbe soll auch nicht in räumlicher Nähe von Einrichtungen betrieben werden, die ihrer Art nach oder tatsächlich vorwiegend von Kindern oder Jugendlichen aufgesucht werden“ heißt es im § 2 des Gesetzes. Allerdings darf die zuständige Behörde des Bezirks „unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls“ von diesen Maßgaben abweichen. Das Gesetz sieht ferner vor, dass die Betriebserlaubnis mit einer Befristung erteilt und mit Auflagen verbunden werden kann, „soweit dies zum Schutze der Allgemeinheit, der Gäste oder der Bewohnerinnen und Bewohner des Betriebsgrundstücks oder der Nachbargrundstücke vor Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen erforderlich ist“. Versagt werden kann eine Erlaubnis unter anderem

„wenn der Betrieb des Gewerbes eine Gefährdung der Jugend, eine übermäßige Ausnutzung des Spieltriebs (...) oder sonst eine nicht zumutbare Belästigung der Allgemeinheit, der Nachbarinnen und Nachbarn oder einer im öffentlichen Interesse bestehenden Einrichtung befürchten lässt“. Auch erhöhte Anforderungen an die Sachkundenachweise des Personals zur Prävention von Spielsucht und im Umgang mit Betroffenen sind im neuen Gesetz verankert. Als weitere Maßnahme wurde der Steuersatz für Einnahmen aus Glücksspielgeräten von 11 auf 20% erhöht.

Zahnloser Tiger?

Für Kritiker/innen des Gesetzes ist das Paragrafenwerk nur wenig mehr als ein Placebo. Zum einen wird bestehenden Betrieben für die Einhaltung wesentlicher Bestimmungen eine großzügige Übergangsfrist bis 2016 eingeräumt. Ferner werden Anträge auf die Eröffnung neuer Spielhallen, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes eingereicht wurden, noch nach altem Recht bearbeitet. Im Bezirk Mitte gab es 79 solcher Anträge, die fast alle bewilligt wurden. So wurde noch Anfang Januar in Moabit (Wickestraße, Ecke Bremer Straße) ein neues Spielcasino eröffnet, welches nach neuem Recht nicht mehr genehmigungsfähig wäre, da es sich in unmittelbarer Nähe von Kinder- und Jugendeinrichtungen befindet und zudem der nächste Betrieb dieser Art lediglich 200 Meter entfernt ist. Weitere Neueröffnungen nach altem Recht wird es in Mitte nach Auskunft des Ordnungsamts allerdings nicht mehr geben.

Der zuständige Wirtschaftsstadtrat des Bezirks, Carsten Spallek (CDU), sieht seiner Behörde weitgehend die Hände gebunden. Er vermisst „klare Vorgaben“. Der Mindestabstand zu Kinder- und Jugendeinrichtungen sei nicht genau definiert, und es bleibe Auslegungssache, ob außer Schulen und Kitas auch Spiel- und Sportplätze gemeint sind. Beim 500-Meter-Abstand zwischen Casinos sei ferner unklar, ob es um den Fußweg oder die Luftlinie gehe, bemängelte der Stadtrat bereits im August im *Tagesspiegel*. Der Stadtrat kündigte an, die Einhaltung der Bestimmungen zum Jugendschutz und zur Suchtprophylaxe mit regelmäßigen Kontrollen durch zivile „Sachbearbeiter mit besonderen Kontrollaufgaben“ durchzusetzen. Genaue Zahlen über die Kontrolldichte oder Art und Umfang der festgestellten Verstöße will das Bezirksamt auf Anfrage allerdings nicht nennen. Eingeräumt wird jedoch, dass viel zu wenig Mitarbeiter/innen zur Verfügung stehen, um regelmäßig alle Spielhallen zu überprüfen.



Schätzungen gehen von rund 40.000 Spielsüchtigen in Berlin aus. Foto: Björn Kietzmann

Aktive Automatenaufstellerlobby

Kritik ganz anderer Art kommt von den Profiteuren der Spielsucht. Mit bis zu 400 Klagen beim Verwaltungsgericht und einer Beschwerde beim Verfassungsgericht wollen Automatenaufsteller gegen das Spielhallengesetz in Berlin vorgehen. Sie sehen im Gesetz einen unzulässigen und existenzbedrohenden Eingriff in die Gewerbefreiheit, da nach den neuen Vorgaben in vielen Bezirken praktisch keine Standorte mehr übrig bleiben würden, an denen sich Spielhallen betreiben ließen. Nicht vergessen werden sollte ferner, dass Berlin von den Steuern und Abgaben der Automatenbetreiber nicht unerheblich profitiert. Die Einnahmen aus der Vergnügungssteuer für Spielhallen stiegen von 8 Millionen Euro in 2007 auf 25 Millionen in 2011. In Moabit beschäftigen sich mehrere Initiativen mit dem Thema. Seit über einem Jahr gibt es eine vom Quartiersmanagement unterstützte AG Spielhallen, die unter anderem mit regelmäßigen „Bürgerkontrollen“ Verstößen gegen geltende Bestimmungen nachgehen will. Auch die Stadtteilvertretung unterstützt diese Bemühungen. Und in der Bezirksverordnetenversammlung wollen Parlamentarier/innen wie Jutta Schauer-Oldenburg (B90/Grüne) dem Bezirksamt regelmäßig auf die Füße treten, was die Kontrollen der Spielhallen betrifft.

Indiz für Geldwäsche

Bei all diesen Initiativen stehen Jugendschutz und Suchtprophylaxe im Mittelpunkt. Ein anderer Aspekt wird dagegen – zumindest auf Bezirksebene – weitgehend ausgeblendet. Seit Jahren ist bekannt, dass Spielhallen –

nicht ausschließlich, aber in erheblichem Umfang – der Geldwäsche im Umfeld der organisierten Kriminalität dienen. Schließlich gibt es kaum eine einfachere und sicherere Methode, um beispielsweise Einnahmen aus Drogenhandel und illegaler Prostitution in den legalen Geldkreislauf einzuspeisen. Ist das Geld erstmal im Automaten, kann es als Umsatz beziehungsweise Gewinn registriert und versteuert werden. Auch haben Anwohner/innen festgestellt, dass sich in einigen Spielhallen mitunter über längere Zeiträume kein einziger Gast aufhielt, was ein Indiz für Geldwäsche sein könnte. Das Ordnungsamt des Bezirks bestätigte zwar auf Anfrage, dass „vereinzelt diesbezügliche Hinweise“ eingegangen seien, aber für die Verfolgung von Straftaten sei man nicht zuständig. Das sei Aufgabe der Polizei. Unter vier Augen werden Hinweise auf Geldwäsche auch von in Moabit tätigen Polizisten bestätigt, die allerdings darauf verweisen, dass für entsprechende gründliche Ermittlungen die personellen Ressourcen, beispielsweise verdeckt arbeitende Zivilbeamte, fehlten.

Experten wie Sebastian Fiedler vom Bund Deutscher Kriminalbeamter und der Bankier Andreas Frank fordern bereits seit Jahren, Spielhallen schärfer zu kontrollieren, indem Automatenglücksspiel ins Geldwäschegesetz aufgenommen wird. Das würde unter anderem bedeuten, dass Besucher von Spielhallen von den Betreibern registriert und Umsätze und Gewinne stundengenau protokolliert werden müssten. Doch die Politik ist bislang, wohl nicht zuletzt aufgrund der Lobbyarbeit der Her- und Aufsteller von Glücksspielautomaten, untätig geblieben.

Wohnen am Bellevue – schöne Aussicht nicht für alle!

Umstrukturierung und Mietervertreibung im südlichen Moabit Susanne Torka

Im Gebiet zwischen Paul- und Thomasiusstraße, Alt-Moabit und S-Bahn befinden sich neben gut erhaltenen Altbauten auch zahlreiche Wohngebäude aus den 60er Jahren. Durch die Nähe zum Regierungsviertel und zur Spree ist dort der Veränderungsdruck besonders hoch. Ein krasses Beispiel dafür bietet die Ecke Melanchthon- und Calvinstraße.

Das Eckgrundstück selbst war nach dem Zweiten Weltkrieg lange unbebaut geblieben. In der Calvin- und in der Melanchthonstraße schlossen sich Sozialwohnungen des Wiederaufbauprogramms an. Die Häuser gehörten zuletzt einer kirchlichen Stiftung, bis sie an die Team2 GmbH des Günter Stach verkauft wurden (über die Team2 GmbH berichtete das MieterEcho im Zusammenhang mit dem lange umkämpften Haus Brunnenstraße 183, siehe MieterEcho Nr. 288/ November 2001 und MieterEcho Nr. 314/ Februar 2006). Nach der Insolvenz der Team2 GmbH ist Stach nun mit der Terrial GmbH im Geschäft.

Knacken in den Wänden

Die Bauarbeiten in der Melanchthonstraße 17-18 begannen bereits Ende 2006. Eine Wärmedämmung und neue Fenster waren als Modernisierung angekündigt. Die Modernisierungsmaßnahmen zogen sich hin. 2008 wurden die Häuser um zwei Geschosse aufgestockt. Seitdem klagen einige Mieter/innen über ständiges Knacken in den Wänden. Sie hatten während der Bauarbeiten viel Ärger, ständigen Lärm und Dreck, gerichtliche Auseinandersetzungen über Mietminderungen und die Höhen der Modernisierungsumlagen. Einzelne Mieter/innen, die seit Jahrzehnten dort wohnen, wurden vom Eigentümer sogar auf der Straße angesprochen und eingeschüchtert.

Gehobenes Wohnen

Auf das Eckgrundstück baute die Terrial GmbH ein modernes Energiesparhaus mit gehobener Ausstattung: Parkett, Fußbodenheizung, hochwertige Armaturen, Balkone. Das Penthouse ist mit „allen Vorrichtungen für das outdoor cooking“ ausgestattet. Die Wohnungen sind direkt aus der Tiefgarage mit einem Aufzug zu erreichen. Kaufpreise zwischen 3.500 und 5.000 Euro/qm, Mietpreis 14 Euro/qm kalt. Bei diesen Renditeerwartungen stören die langjährigen Mieter/innen der angrenzenden Häuser. Aufgeschreckt durch den Ärger, den ihre Nachbar/innen in der Melanchthonstraße durchzustehen hatten, verließen alle Mieter/innen die Calvinstraße 20. So hatte die Terrial



Foto: Susanne Torka

Miese Aussichten: In mehreren Wohnungen in der Calvinstraße 21 sind Küchen- und Badfenster wie zugemauert.

GmbH freie Bahn, dieses Haus komplett umzubauen, zu modernisieren und nach Verstärkung des Fundaments ebenfalls um zwei Geschosse aufzustocken. Es ist kaum noch von einem Neubau zu unterscheiden.

Betonwand statt Fenster

Als Nachkriegshaus zu erkennen ist lediglich noch das Gebäude dazwischen: Calvinstraße 21. Doch auch das ist längst nicht mehr im alten Zustand. Der Hauseingang ging ursprünglich zum Garten nach hinten raus. Hier wurden für den Bau der Tiefgarage alle Bäume abgeholzt und der Garten zerstört. Ins Treppenhaus kommt man nur noch über eine metallene Nottreppe, die in den letzten beiden Wintern sehr glatt war. Der Weg führt durch eine frühere Hochparterre-Wohnung, in der ständig offen, die Toilette für die Bauarbeiter liegt. Von den ursprünglich 15 Mietparteien sind nur noch sechs übrig. Sie sind entschlossen zu bleiben und wehren sich gemeinsam gegen die Modernisierung, nach der die Miete um fast 5 Euro/qm steigen soll. In den Wohnungen, die an das Eckgrundstück angrenzen, sind die Küchen- und Badfenster wie zugemauert, denn die Mieter/innen haben die Betonwand des Neubaus vor den Fenstern. Das wurde zwar angekündigt, zugestimmt hat

dem aber niemand. Helga Brandenburger berichtet, wie sie im April 2010 aus der Klinik kam und plötzlich kein Tageslicht mehr in Küche und Bad hatte – und abends hätte Stach vor ihrer Tür gestanden und gesagt: „Sehen Sie, so schnell kann das gehen! Wo sollen wir jetzt die Entlüftung legen?“ Sie hat weder ihn noch die Bauarbeiter in ihre Wohnung gelassen. Die Familie Czapara hatte jahrelang geklagt, damit die maroden Fenster instandgesetzt werden. Vor drei Jahren hat das Gericht das Urteil gesprochen, doch passiert ist bis jetzt immer noch nichts.

Bereits im September 2011 gingen die Mieter/innen auf die Straße. Als sie kurz vor Weihnachten fristlose Kündigungen wegen angeblicher Mietrückstände erhielten, luden sie die Abendschau ein. Sie hatten aus verschiedenen Gründen die Mieten gemindert, natürlich auch wegen Baulärm und Dreck. Und das völlig zu Recht. Bei der langen Bauzeit kommt da natürlich einiges zusammen.

Weitere Infos:

www.moabitonline.de/7241

www.moabitonline.de/12036

wem-gehoert-moabit.de/2011/02-mieter-unter-psychodruck

Wem gehört Kreuzberg?

Bündnis aus drei Kiezinitiativen wehrt sich gegen Verdrängung und steigende Mieten *Jürgen Enkemann*

„Kiez wehrt sich“ heißt es auf dem Logo, das die Mieterinitiative „Wem gehört Kreuzberg?“ auf Transparenten, Plakaten und Flyern einsetzt, um Wohnungsprobleme und Widerstandsbereitschaft in den Blick zu rücken. Drei Initiativen im westlichen Teil von Kreuzberg wehren sich so gemeinsam gegen Mietwucher und Verdrängung: der Graefekiez, der Chamissokiez und der Yorck-Großbeeren-Kiez.



Auf dem Fest am Wasserturm des Bündnisses „Wem gehört Kreuzberg“ erfuhren auch junge Besucher/innen, wie man sich gegen Mietwucher und Verdrängung aus dem eigenen Kiez erfolgreich zur Wehr setzt. Foto: Jürgen Enkemann

Dass ein stark motiviertes Initiativenbündnis gerade in diesen Vierteln entstand, ist kein Zufall. Bei Investoren aus dem In- und Ausland stehen die zentral gelegenen Wohnquartiere mit Gründerzeitbauten und Parknähe hoch im Kurs. Viele Mieter/innen sind von steigenden Mieten, Umwandlungen, Verkäufen und der wachsenden Anzahl von Ferienwohnungen betroffen. Zudem haben Abwehrkämpfe gegen Mietwucher und Vertreibung im Gebiet eine lange Tradition. Der Mieterladen und der Mieterrat am Chamissoplatz waren in der Vergangenheit überaus engagierte, auf die Hausbesetzerzeiten zurückgehende Selbstorganisationen. In jüngerer Zeit machte im Chamissokiez eine aufmüpfige Hausgemeinschaft in der Willibald-Alexis-Straße 34 – genannt „Wax 34“ – von sich reden. Rührige Initiativen wie die „Mieten AG“ gibt es seit Längerem im Graefekiez. Im Yorck-Großbeeren-Kiez unterstützte der Verein „Kreuzberger Horn – Kultur im Kiez“ in seiner Kiezzeitschrift

unter anderem den Widerstand gegen die Räumung des Wohnprojekts „Yorck 59“ und beteiligt sich bereits seit Ende der 90er Jahre an Veranstaltungen zum Thema Mieten.

Gut besuchte Veranstaltungen

Im Jahr 2010 gab es im westlichen Kreuzberg mehrere gut besuchte Podiumsdiskussionen mit Experten und Parteienvertretern zum Thema Gentrifizierung. Sie wurden als informativ empfunden, führten aber zu keinem neuen Aktionszusammenhang. Der Zündfunke dafür ging im Herbst 2010 von engagierten Mitgliedern des Dreigroschenverein e. V. im Chamissokiez aus. Sie organisierten mit Teilnehmer/innen aus verschiedenen Kiezen am 8. Februar 2011 im Wasserturm in der Fidicinstraße ein „Kiezpalaver“ unter dem Titel „Kreuzberg nur für Reiche?“. Die Organisator/innen luden hierfür nicht vorrangig Parteienvertreter zur Abgabe von Statements ein,

sondern adressierten sich an Betroffene und ermöglichten ein Zusammenkommen „von unten“. Auf den Einladungshandzetteln hieß es dann auch „Gespräche unter Nachbarn aus Chamisso-, Großbeeren- und Graefekiez“. Die Organisator/innen hatten eine kleine Versammlung erwartet. Mit etwa 180 Anwesenden wurden am Veranstaltungsabend jedoch die kühnsten Erwartungen übertroffen. Bei dieser Zusammenkunft bildeten Berichte von Betroffenen wichtige Elemente der Debatte. Sie schilderten die Bemühungen von Eigentümern, Mieter/innen herauszukaufen, und andere Maßnahmen, um Häuser zu entmieten und gewinnbringend weiterzuverkaufen. Sehr konkret wurden einzelne Immobilienfirmen genannt, die in großer Zahl Häuser erwerben, um sie gewinnbringend zu veräußern oder zu verwalten, so etwa die skandinavische Immobilienfirma Taekker.

Aktive Arbeitsgruppen

Auch die nächste Versammlung im Wasserturm war gut besucht. Sie diente auch der Organisation und im Anschluss gründeten sich Arbeitsgruppen wie die „AG Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit“, die „AG Recht und Politik“, die „AG Recherche“, die „AG Feuerwehr“ (für akute Hilfeleistungen) und die „AG Ziviler Ungehorsam“. In den folgenden Monaten berichteten die Arbeitsgruppen über ihre Arbeit jeweils auf dem monatlichen „Wem gehört Kreuzberg?“-Plenum im Wasserturm. Auch über Kontakte zu Mieterinitiativen in anderen Bezirken sowie über das regelmäßige „Stadtvernetzt-Treffen“ im Bethanien wurde laufend informiert.

Zu einer noch größeren Veranstaltung als im Februar kam es am 5. April 2011 in der Passionskirche am Marheinekeplatz. Ein für die Berliner Mietergemeinschaft tätiger Rechtsanwalt referierte über die Rechte, Pflichten und Widerstandsmöglichkeiten von Mieter/innen, wenn sie beispielsweise von Umwandlungen in Eigentumswohnungen betroffen



Foto: Jürgen Enkemann

Die drei Initiativen aus dem Graefe-, dem York-Großbeeren- und dem Chamissokiez ergänzen sich gegenseitig. Kiezspaziergänge zu den Häusern von Mieter/innen, die von Mietsteigerung und Spekulation betroffen sind, sowie Podiumsdiskussionen gehören zum festen Bestandteil der vom Bündnis organisierten öffentlichen Aktionen.

sind. Die hervorragend moderierte Diskussion sowie die kompakten Informationen hatten einen neuen Mobilisierungseffekt.

Neben anderen öffentlichen Veranstaltungen wie etwa Kiezspaziergängen zu Häusern mit betroffenen Mieter/innen und einer Veranstaltung im BVV-Saal des Rathauses unmittelbar vor der großen Mietenstopp-Demonstration am 3. September 2011 wurde auch die Kleinarbeit in den einzelnen Gruppen zum zentralen Handlungsfeld von „Wem gehört Kreuzberg?“.

Die einzelnen Kiezinitiativen innerhalb des Dreierbündnisses haben unterschiedliche Schwerpunkte und ergänzen sich hilfreich. Im Graefekiez erfolgte eine sehr umfassende und gründliche Datensammlung zu Ferienwohnungen, Entmietungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen sowohl mittels Internetrecherchen als auch durch direkte Befragungen. Die „Mieten AG“ übernahm diese Arbeiten zum Teil für die anderen Kieze mit. Im Chamissokiez gehörten öffentliche Auftritte zu den herausragenden Aktionen. „Wir werden die Idee zu einer allsonnabendlichen Performanceaktion mit Humor und Kurzweil rund um die Marheineke-Halle entwickeln“, hieß es in einer Ankündigung im März und so geschah es dann auch. Ein Chor fand sich eigens zu diesem Zweck zusammen und gab selbstverfasste Lieder zum Mietenkampf zum Besten. Im York-Großbeeren-Kiez lag der Akzent sowohl auf der kritischen Beschäfti-

gung mit Milieuschutzbestimmungen als auch auf kiezbezogenen Mieterproblemen verbunden mit allgemeineren Themen wie Wohnkultur und Stadt. Die von „Wem gehört Kreuzberg?“ getragenen Veranstaltungen zur Wohnungspolitik wurden Bestandteil der Kulturwoche, die jährlich von der Initiative „Kreuzberger Horn“ organisiert wird und mit dem traditionellen Kiezfest in der Hornstraße endet.

Krise und Neubeginn

Das tatkräftige Bündnis erfuhr indessen, dass euphorische Phasen von Bewegungen selten ungebrochen andauern. Das Tief begann Ende September mit Diskussionen über den Vorschlag einer Arbeitsgruppe, einen „Verdrängungsschutzbeauftragten“ einzusetzen. Von einem Teil des Plenums wurde der Vorschlag, wenn auch mit Vorbehalten gegenüber dem Begriff, begrüßt. Ein anderer Teil des Plenums lehnte ihn vehement ab, da die Selbstorganisation durch eine solche Anbindung an bezirkliche Institutionen unterlaufen würde. Auf das Tief der ansatzhaften Spaltung folgte das Tief des nachlassenden Elans, ablesbar an schwindenden Teilnehmerzahlen. Aber sachliche Diskussionen und eine Neustrukturierung der Organisationsform führten zur Überwindung der Krise. Die Arbeitsgruppen wurden wegen der zu großen Terminhäufung aufgelöst, zumal bestimmte wichtige Recherchen erst einmal geleistet waren. Die Arbeit in den Kiezen

wurde gestärkt, indem Gruppentreffen einmal im Monat jeweils vor Ort stattfinden. Das Plenum aller Beteiligten tagt nun an jedem letzten Mittwoch eines Monats.

Neue Aktivitäten wurden angestoßen. In der Bergmannstraße 14 wird es eine kontinuierliche Beratung im Stadtteilladen geben. Im Graefekiez versammelten sich am 12. Dezember 2011 rund 100 Bewohner/innen von Taekker-Häusern in der Dieffenbachstraße. Für Januar und Februar 2012 wurden Folgetreffen vereinbart. Die Chamissokiezgruppe initiiert zurzeit eine für den 25. Februar 2012 vorgesehene mietenpolitische Aktion mit Transparenten aus den Fenstern und an anderen öffentlichen Stellen. Am 12. Februar 2012 werden im Rahmen einer allgemein zugänglichen Malaktion im Wasserturm an der Fidinstraße von mittags bis abends Transparente zu dem Anlass hergestellt. Und im York-Großbeeren-Kiez soll es Ende März eine Veranstaltung mit Grundsatzdiskussionen zum Thema „Wohnung als Ware oder wahres Wohnen im Kiez?“ geben.

Die Frage „Wem gehört Kreuzberg?“ ist noch keineswegs für die Seite der Immobilienhaie und Spekulanten entschieden, meinen die an der Bewegung Beteiligten. Und sie würden Unterstützung durch noch mehr Engagierte sehr begrüßen.

Weitere Infos: www.wemgehörtkreuzberg.de

Wohnen und Arbeiten

Tipps für Mieter/innen, die in ihrer Wohnung ihren Lebensunterhalt verdienen oder deren Gewerberäume mit einer Wohnung verbunden sind *Christiane Hollander*

Im Medienzeitalter wird es immer mehr zum Thema: zu Hause arbeiten. Während für manche die räumliche Trennung von Arbeit und Privatleben ein hohes Gut ist, schätzen andere kurze Wege. Im Mietrecht wird zwischen Wohn- und Gewerberäumen unterschieden. Wohnraummietverträge stehen unter einem besonderen mietrechtlichen Schutz, der für Gewerberaummietverträge nicht gilt. Beispielsweise sind Gewerberaummietverträge außerhalb der festen Vertragslaufzeiten jederzeit kündbar. Für Mieter/innen ist es daher natürlich vorteilhaft, wenn Wohnraummietrecht angewendet wird. Beim Thema Wohnen und Arbeiten gibt es zwei verschiedene Fallgruppen: zum einen die Berufsausübung in der Wohnung und zum anderen Wohnen und Arbeiten als Vertragszweck in sogenannten Mischmietverhältnissen.

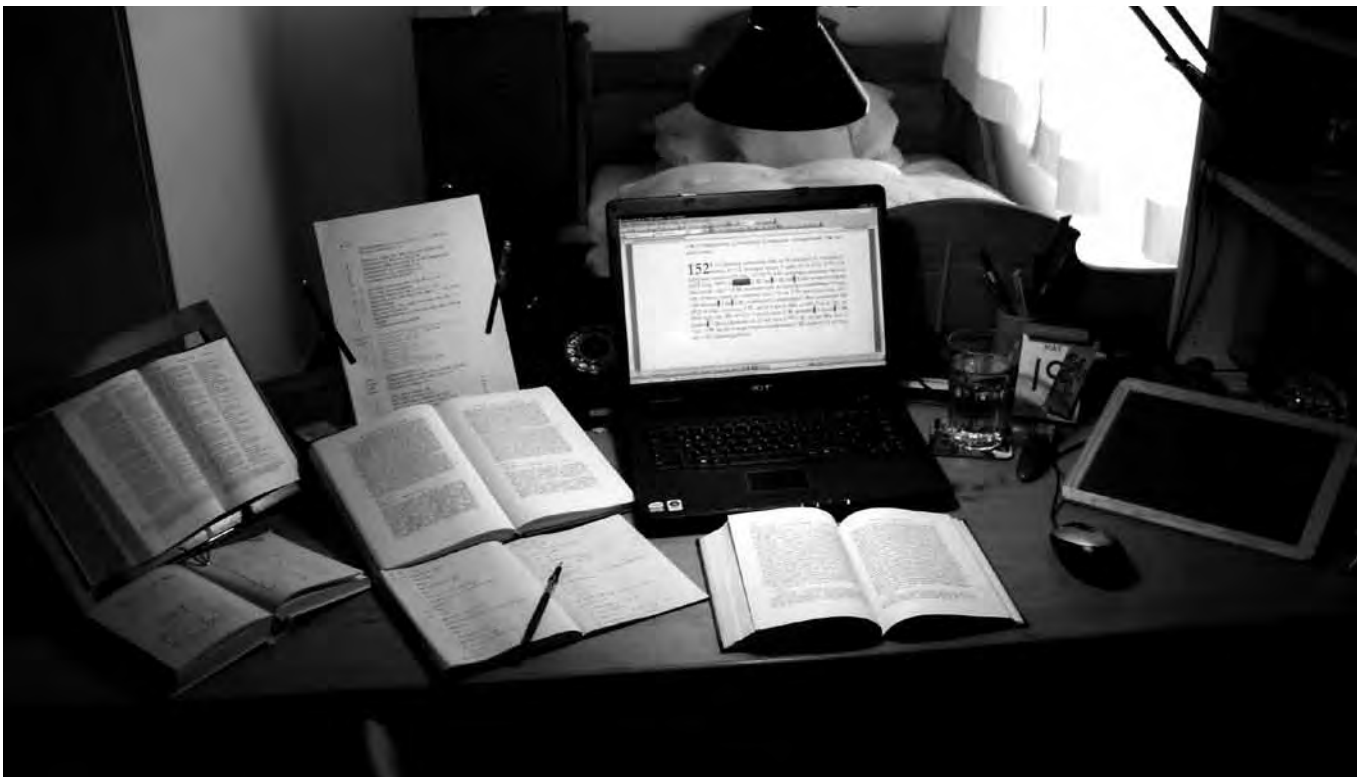


Foto: die.kleimzelle/Wikipedia

Oft reichen schon ein Computer und eine Internetverbindung aus, um sich in der Wohnung ein kleines Büro einzurichten, von dem aus einem Beruf nachgegangen werden kann.

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

Der Vertragszweck eines Wohnraummietvertrags ist das Wohnen. Aber gehört das Arbeiten in der Wohnung zum Wohnen? Seit einem Urteil des Bundesgerichtshofs gibt es keine Zweifel mehr. Es kommt darauf an, ob Mieter/innen mit einer geschäftlichen Tätigkeit nach außen in Erscheinung treten, etwa indem sie die Wohnung als Geschäftsadresse angeben. Ein weiterer Hinweis: Kundenverkehr und Mitarbeiter/innen, die in den Räumen arbeiten. Das Gericht stellte im Urteil klar, dass alle

beruflichen Tätigkeiten von Mieter/innen, mit denen sie nicht nach außen in Erscheinung treten, unter den Begriff Wohnen fallen. Dazu gehört zum Beispiel die Unterrichtsvorbereitung einer Lehrerin, die Telearbeit eines Angestellten, die schriftstellerische Tätigkeit einer Autorin oder der Empfang oder die Bewirtung von Geschäftsfreund/innen in der Wohnung. Dabei spielt es keine Rolle, ob in der Wohnung ein Zimmer als separates Arbeitszimmer genutzt wird.

Im Umkehrschluss liegt bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, eine genehmigungspflichtige Nutzung vor, die Vermieter ohne entsprechende Vereinbarung

im Allgemeinen nicht dulden müssen. Aber es gibt Ausnahmen: Wenn eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter/innen und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr in der Wohnung ausgeübt wird, können Vermieter/innen im Einzelfall verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur sogenannten teilgewerblichen Nutzung zu erteilen. Das Gericht war der Meinung, dass auch eine selbstständige berufliche Tätigkeit im Einzelfall so organisiert sein kann oder einen so geringen Umfang hat, dass sie im Wesentlichen am Schreibtisch erledigt wird, in der Wohnung keine Mitarbeiter/innen beschäftigt werden und von etwaigem Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter/innen ausgehen als

bei einer üblichen Wohnnutzung. Als Beispiele werden Schreibtischarbeiten einer Rechtsanwältin oder eines Maklers genannt oder die Existenzgründungsphase bei einer selbständigen Tätigkeit. Allerdings kommt ein Anspruch auf Gestattung nicht in Betracht, wenn für die geschäftliche Tätigkeit Mitarbeiter/innen in der Wohnung beschäftigt werden (BGH, Urteil vom 14. Juli 2009, AZ: VIII ZR 165/08).

Rechtsprechung

Da Wohnräume dem Wohnen und grundsätzlich nicht der gewerblichen Tätigkeit dienen, kann die gewerbliche Nutzung untersagt werden (AG Köln, Urteil vom 16. August 1989, AZ: 581 OWi 195/89). Die neue Rechtsprechung des BGH führt dazu, dass die frühere Rechtsprechung der unteren Instanzen kritisch überprüft werden muss.

Es dürfte zum vertragsgemäßen Gebrauch gehören, wenn Nachhilfeunterricht an einzelne Schüler oder gelegentlicher Musikunterricht gegeben wird (AG Freiburg, Urteil vom 14. Dezember 1990, AZ: 10 C 2250/90). Keine eindeutige Aussage über die Rechtmäßigkeit der Nutzung lässt sich bei der Betreuung von fremden Kindern als Tagesmutter machen, die teilweise früher gestattet war und von der Anzahl der betreuten Kinder und der Größe der Wohnung abhängt (LG Hamburg, Urteil vom 22. April 1982, AZ: 7 S 63/82). Der vertragsgemäße Gebrauch war bereits vom Landgericht Berlin bei einer Betreuung von fünf Kindern bezweifelt worden (LG Berlin, Urteil vom 6. Juli 1992, AZ: 61 S 56/922). Eine Betreuung von zwei Kindern in einer durchschnittlich großen 3-Zimmer-Wohnung sollte weiterhin zulässig sein.

Die nebenberufliche Tätigkeit als Psychotherapeutin in geringem Umfang wurde in Berlin als zulässige Heimarbeit bewertet (AG Berlin-Spandau, Urteil vom 6. März 1997, 2b C 776/96). In solchen Fällen muss nun geprüft werden, ob eine Außenwirkung vorliegt und ob Vermieter verpflichtet sind, den Mieter/innen die erweiterte Nutzung einzuräumen, wenn die Beeinträchtigungen durch die Außenwirkung nur geringfügig sind. Das kann nur im Einzelfall entschieden werden. Bei ein bis zwei Patienten am Tag dürfte keine Gefahr der Nutzungsuntersagung bestehen.

Wer bei einer nicht duldungspflichtigen Tätigkeit in der Wohnung trotz Abmahnung weitermacht, riskiert eine Kündigung. Ist ein zusätzlicher Mietzuschlag als Entgelt für die Gebrauchserweiterung vereinbart worden, führt die Einstellung der zusätzlich gestatteten Nutzungsart nicht zum Wegfall des „Gewer-

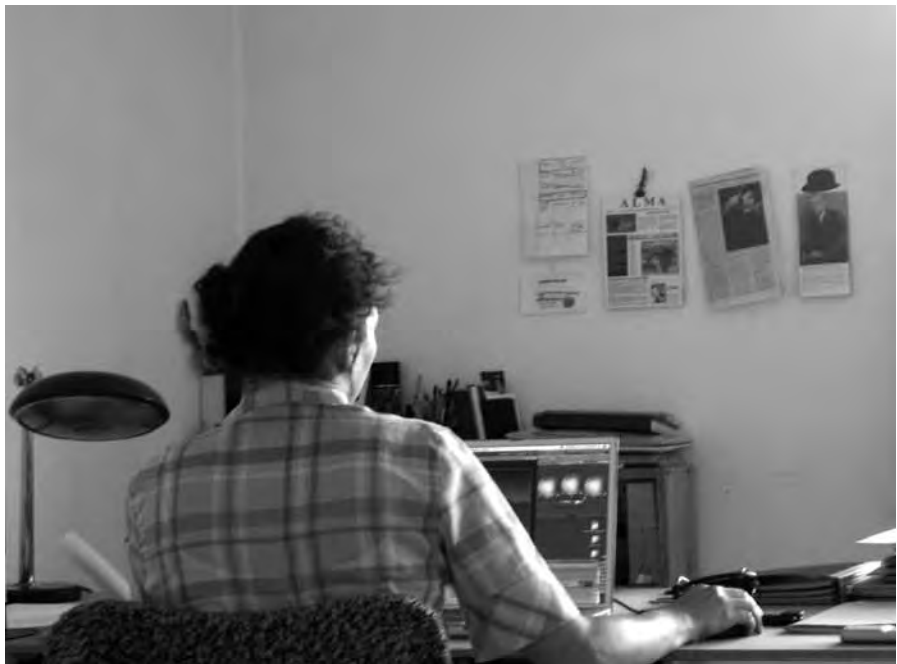


Foto: C. Mendoza

Bei einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit, die in der Wohnung ausgeübt wird, können Vermieter/innen im Einzelfall verpflichtet sein, eine Genehmigung zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen. Zu den Voraussetzungen gehört im Allgemeinen, dass keine Mitarbeiter/innen beschäftigt werden und kein Kundenverkehr in größerem Umfang anfällt.

bezuschlags“. Denn die Vereinbarung über die Zahlung des Gewerbezuschlags ist nicht selbstständig kündbar (LG Hamburg, Urteil vom 11. Juli 2000, AZ: 316 S 80/00).

Mischmietverträge

Sind Wohnräume und gewerblich genutzte Räume durch einen einheitlichen Vertrag geregelt, ist das ein sogenanntes Mischmietverhältnis. Beispiele sind eine Gaststätte mit Wirtswohnung oder ein Ladenlokal mit Durchgang zur Wohnung. Für Mischmietverhältnisse gibt es keine besonderen Regelungen im Gesetz. Es gilt daher entweder das Wohnraum- oder das allgemeine, auch für Gewerberäume anzuwendende, Mietrecht.

Häufig ist der wahre Vertragszweck, das heißt in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen Schwerpunkt hat, schwierig zu erkennen. Da das soziale Mietrecht Wohnraum vorbehalten ist, muss eine Klärung erfolgen. Für Mieter/innen ist es meist vorteilhafter, wenn das Mietverhältnis überwiegend Wohnen als Vertragszweck hat, denn so gilt der Schutz des Wohnraummietrechts. Das ist bei Kündigungen und Mieterhöhungen von großer Bedeutung. Vermieter, die meist das Mietvertragsformular stellen und somit die Bedingungen vorgeben, wollen natürlich lieber, dass das allgemeine Mietrecht gilt und somit den Mieterschutz umgehen.

Bei der Frage, ob Wohnraum- oder Gewerbemietrecht auf ein Mischmietverhältnis anzu-

wenden ist, richtet sich die Antwort nach dem vereinbarten Vertragszweck. Vermieter und Mieter entscheiden selbstständig und eigenverantwortlich, welche Vertragszwecke sie verfolgen wollen. Von dieser keiner gesetzlichen Regulierung unterliegenden Entscheidung hängt ab, welche gesetzlichen Regeln auf das Vertragsverhältnis anzuwenden sind. Dabei entscheidet der wahre Vertragszweck, also das, was dem tatsächlichen und übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien entspricht. Dieser ist nach allgemeinen Regeln auszulegen, und um Klarheit zu schaffen, sind im Rahmen der Prüfung alle Umstände des Einzelfalls zu würdigen. Überwiegt danach die Nutzung als Wohnraum, ist Wohnraummietrecht anzuwenden. Überwiegt die gewerbliche Nutzung, ist allgemeines Mietrecht anzuwenden. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 3. Mai 2011, AZ: 24 U 150/1010; BGH, Urteil vom 16. April 1986, AZ: VIII ZR 60/85).

Überschrift der Vertrags

Mieter/innen ohne Rechtskenntnisse sind oft der Meinung, dass sich alles aus der Überschrift des Vertrags ergibt. Stimmt nicht! Die Überschrift des Vertrags ist nur ein Indiz. Der wahre Parteiwille ergibt sich regelmäßig aus der Formulierung auf der ersten Seite: Steht dort „Wohnen“ oder „Gründung einer Wohngemeinschaft“, ist es eindeutig ein Wohnraummietverhältnis, auch wenn in der Überschrift „Mietvertrag über Gewerberäume“ steht.

Flächenverhältnis und Lebensmittelpunkt

Aufschluss über den Vertragszweck könnte auch das Verhältnis der Wohnfläche zur gewerblich genutzten Fläche geben. Tatsächlich ist das ebenso von untergeordneter Bedeutung wie der jeweilige Mietpreis oder die Tatsache, ob Mieter/innen in der Mietsache ihren Lebensmittelpunkt haben. Lediglich als schwache Indizien können diese Faktoren herangezogen werden.

Lebensunterhalt

Eines der wichtigsten Kriterien ist die Frage, ob die Mieter/innen in den Räumen ihren Lebensunterhalt verdienen. Dann wird ein Geschäftsraummietverhältnis angenommen. Dies gilt auch dann, wenn ein Mietobjekt aus einem kleinen Laden und einer großen Wohnung besteht (LG Hamburg, Urteil vom 3. Dezember 1992, AZ: 334 S 88/92).

Das Kammergericht Berlin hatte im letzten Jahr einen Fall zu entscheiden, in dem der Vertragszweck folgendermaßen angegeben wurde: „Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Naturheilpraxis sowie einer Heilpraktikerschule sowie zu Teilen zu Wohnzwecken.“ Die Mieterin wollte in den Räumlichkeiten

nicht ihren Lebensunterhalt verdienen. Außerdem hatte sie bereits bei Vertragsabschluss vor, auf 40% der Fläche eine Schule einzurichten, und 60% sollten als Wohnung genutzt werden. Da die Kriterien „Fläche“ und „Lebensunterhalt“ entfallen, könnte man meinen, dass von einem Wohnraummietverhältnis auszugehen ist. Falsch, meinte das Kammergericht. Der Mietvertrag sei ausdrücklich als Mietvertrag über gewerbliche Räume bezeichnet worden. Als Vertragszweck wurde zuerst die Heilpraktikerschule und an letzter Stelle das Wohnen aufgeführt, was den vereinbarten gewerblichen Vertragszweck unterstreiche. Aus dem Fehlen des Merkmals „Erwirtschaften des Lebensunterhalts“ könne nicht geschlossen werden, dass es sich dann um ein Wohnraummietverhältnis handeln müsse. Die Annahme eines Geschäftsraummietverhältnisses setze nicht voraus, dass die Mieter/innen dort ihren Lebensunterhalt verdienen wollen (KG Berlin, Beschluss vom 17. Juni 2010, AZ: 12 U 51/09). Alle Kriterien müssen also abgewogen werden. Es gibt keine allgemeingültigen Regeln.

Beispiele

Bei einem einheitlichen Mietvertrag über eine Gaststätte mit zugehöriger Wohnung für das Personal beziehungsweise die Betreiber/innen liegt der Schwerpunkt des Vertrags auf der gewerblichen Nutzung, wenn der Vertrag als „Mietvertrag über gewerbliche Räume“ bezeichnet ist, der Anteil der Miete für den Wohnraum lediglich 18% der Gesamtmiete beträgt und die Kautionsgrenze für Wohnraumvermietung um mehr als das Zwölfwache überschreitet (OLG Düsseldorf, Urteil vom 2. März 2006, AZ: 10 U 120/05).

Gewerbemietrecht ist anzuwenden, wenn ein Rechtsanwalt in den gemieteten Räumen sowohl wohnt als auch seine Kanzlei betreibt (BGH, Urteil vom 16.04.1986, VIII ZR 60/85).

Bei der Vermietung einheitlicher Räume an einen Freiberufler, sowohl für dessen Berufsausübung – im vorliegenden Fall ein Zahnarzt – als auch zu Wohnzwecken, ist im Zweifel anzunehmen, dass die Vermietung in erster Linie zu gewerblichen Zwecken erfolgt (OLG Köln, Urteil vom 12. Juni 2001, AZ: 3 U 172/00).

Werden zu gewerblichen Zwecken vermietete Räume später zu Wohnzwecken genutzt, bleibt der Vertrag, soweit die Parteien den Nutzungszweck nicht einvernehmlich ändern, ein Geschäftsraummietvertrag (OLG Stuttgart, Urteil vom 31. März 2008, AZ: 5 U 199/07).

Atelierräume sind nicht nur zum Wohnen da, sondern dienen auch als Gewerberäume, in denen freischaffende Künstler/innen ihre Berufung ausüben sollen. Im Allgemeinen werden solche Verträge als Gewerbemietverträge angesehen. Die mit der Wohnung überlassene Gewerbefläche soll dazu dienen, den Künstler/innen den Lebensunterhalt zu sichern (KG Berlin, Urteil vom 11. März 2002, AZ: 8 U 6289/00).

Wird als Vertragszweck „Weitervermietung als Wohnraum“ angegeben, liegt ein Gewerbemietvertrag vor, auch wenn die Überschrift „Mietvertrag für Wohnraum“ lautet. Die Überschrift und die Vertragsfassung soll nur klarstellen, dass die überlassenen Räume bei der Weitervermietung ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden konnten (OLG Frankfurt, Urteil vom 16. Juni 2010, AZ: 2 U 220/09).

Scheingeschäft

Um im Abschluss eines Gewerbemietvertrags ein Scheingeschäft zu sehen, reicht es nicht aus, wenn die Vertragsparteien in einem schriftlichen Mietvertrag eine gewerbliche Nutzung der Mieträume als „Ladenbüro“ vereinbaren, obwohl die Hausverwaltung weiß, dass Mieter/innen in den Räumen wohnen wollen. Das gilt auch dann, wenn die Mieträume bereits vor Abschluss des Mietvertrags ausschließlich als Wohnung genutzt worden waren (KG Berlin, Urteil vom 29. Oktober 1998, AZ U 7892/96).

Fazit

Insbesondere bei Mischmietverhältnissen haben Mieter/innen häufig das Nachsehen, denn regelmäßig wird vom Gewerbemietrecht ausgegangen. Dies ist besonders in Städten mit Wohnungsnot oder Wohnraumknappheit bitter. Wer einmal ins Hamburger Gängeviertel fährt, kann sich die Geschichten der Kunstschaffenden anhören, wie es ist, wenn sowohl Arbeits- als auch Wohnraum permanent gefährdet sind. Die Nutzer/innen kamen aus allen Stadtteilen und hatten eines gemeinsam: wenig Geld und keine Räume. Gut, dass die Künstler/innen-Genossenschaft nun eigenverantwortlich handeln und Räume vergeben kann.

Zum Thema Mischmietvertrag und der Frage, ob Wohnraum- oder Gewerberaummietrecht anzuwenden ist, siehe auch Urteil auf Seite 28.



Atelierräume laufen meist unter Gewerbemietverträgen, da die zu der Wohnung gehörende Gewerbefläche den Künstler/innen dazu dienen soll, ihren Lebensunterhalt zu sichern. Foto: Aiko/Wikipedia

Umwandlung und Wohnungsverkauf

Tipps für Mieter/innen, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist oft ein Bombengeschäft: Wenn der Eigentümer eines Miethauses die vermieteten Wohnungen in Wohnungseigentum umwandelt und dann die Eigentumswohnungen einzeln verkauft, liegt die gesamte Verkaufssumme weit über dem Verkaufspreis, den er für den Komplettverkauf des Miethauses erzielen würde.

Noch mehr Geld bringen Eigentumswohnungen, wenn sie nicht vermietet sind, der Käufer also sofort einziehen bzw. zu seinen Bedingungen neu vermieten kann. Deshalb setzen Vermieter, die eine Umwandlung anstreben, oft alles daran, die bisherigen Mieter/innen aus ihren Wohnungen zu vertreiben.

Ein großer Teil der durch Umwandlung geschaffenen Eigentumswohnungen wird gar nicht von den Wohnungseigentümern selbst bewohnt, sondern von ihnen – gewinnbringend – vermietet. Die Mieter/innen solcher Wohnungen haben die gleichen Rechte wie andere Mieter/innen, sie sind jedoch besonders stark von Kündigung wegen Eigenbedarfs durch den jeweiligen Wohnungseigentümer bedroht. Insofern sind sie von ständiger Angst und sozialer Unsicherheit betroffen.

Umso wichtiger ist es für Mieter/innen in Wohnungen, die in Wohnungseigentum umgewandelt werden sollen oder schon umgewandelt und verkauft sind, ihre Rechte zu kennen und wahrzunehmen.



Foto: nmp

WAS IST EINE EIGENTUMSWOHNUNG?

Während ein Miethaus einem Eigentümer allein oder mehreren Eigentümern gemeinsam gehört, sind Gebäude und Grundstück einer „Eigentumswohnanlage“ in „Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum“ und „Sondereigentum“ aufgeteilt. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung. Jeder Wohnungseigentümer hat zusätzlich zu seinem **Sondereigentum** auch ein **Miteigentum** am gesamten Gebäude, das gemeinschaftliches Eigentum ist.

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sind im **Wohnungseigentumsgesetz** (WEG) geregelt. Für Sie als Mieter/in entfaltet dieses Gesetz keinerlei Wirkung.

Über die Wohnung als sein Sondereigentum kann der Eigentümer weitgehend frei entscheiden (er kann sie z. B. entweder selbst bewohnen oder aber weitervermieten), während über das Miteigentum nur die Gemeinschaft der Eigentümer entscheiden darf. Für den Eigentümer sind sowohl die **Gemeinschaftsordnung** der Wohnungseigentümer-

gemeinschaft als auch die Beschlüsse, die auf den regelmäßig stattfindenden Wohnungseigentümerversammlungen getroffen werden, bindend. Für Sie als Mieter/in gelten diese Vereinbarungen und Beschlüsse nicht.

UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Ein Hausbesitzer, der seine Mietwohnungen umwandeln will, braucht dazu keine generelle Genehmigung. Nur wenn es sich um Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau handelt, bedarf er der ausdrücklichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

Aufteilung des einheitlichen Eigentums

Will der Eigentümer Wohnungen seines Hauses in Eigentumswohnungen umwandeln, muss er zunächst das einheitliche Eigentum aufteilen. Denn vor der Umwandlung können Haus und Grundstück nur in ihrer Gesamtheit verkauft werden. Durch die Umwandlung wird dieses einheitliche Eigentum aufgehoben und die Wohnungen können dann einzeln verkauft werden.

Die Umwandlung erfordert folgende, gesetzlich vorgeschriebene Schritte:

- Der Hauseigentümer muss dem Grundbuchamt beim Amtsgericht einen **Aufteilungsplan** vorlegen, aus dem die vorgesehenen Eigentumswohnungen sowie die Gemeinschaftsräume und -einrichtungen genau ersichtlich sind.



Als Mieter/in kann man den Verkauf der umgewandelten eigenen Mietwohnung praktisch nicht verhindern. Es gibt aber Möglichkeiten, den Verkauf solange wie möglich hinauszuzögern. Foto: S.Hofschläger/Pixelio

- Er muss bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine **Abgeschlossenheitsbescheinigung** beantragen. Die Voraussetzung für deren Erteilung ist, dass die Wohnungen in sich abgeschlossen sind (siehe unten).

- Schließlich wird für jede Eigentumswohnung ein eigenes **Grundbuchblatt** beim Grundbuchamt angelegt.

Auf die Mieter/innen hat die Aufteilung des Hauses in Eigentumswohnungen keine unmittelbaren Auswirkungen. Sie erfahren oft auch gar nichts davon, weil sie über eine erfolgte Umwandlung nicht informiert werden müssen. Im **Verdachtsfall** – z. B. nach Verkauf Ihres Hauses an einen neuen Eigentümer – sollten Sie deshalb bei der Bau- und Wohnungsaufsichtsbehörde Ihres Bezirks die Auskunft einholen, ob eine Umwandlung beantragt bzw. schon erfolgt ist. (Zum Verkauf des Hauses oder der Wohnung siehe auch unsere Infoschrift „Eigentümerwechsel“.)

Rechtzeitige Kenntnis von der Umwandlung ist wichtig, um gut vorsorgen zu können.

ABGESCHLOSSENHEITS-BESCHEINIGUNG

Ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Umwandlung nicht zulässig. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wird nur für

Wohnungen erteilt, die in sich abgeschlossen sind. Dies ist nicht der Fall, wenn eine Wohnung z. B. keine Innentoilette besitzt. Bestehen bauordnungsrechtliche Bedenken, wird die Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung versagen. Die Anforderungen an die Abgeschlossenheit bei Altbauten sind durch eine Entscheidung des gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes etwas gelockert worden. Er hat entschieden, dass Wohnungen in bestehenden Gebäuden auch dann in sich abgeschlossen sein können, wenn die Trennwände und Decken hinsichtlich des Schall-, Feuer- und Lärmschutzes nicht den neuzeitlichen Anforderungen des Bauordnungsrechts des jeweiligen Bundeslandes entsprechen. Diese Rechtsprechung erleichterte die Wohnungsumwandlung und hatte zur Folge, dass viele Anträge auf Abgeschlossenheit gestellt wurden. Insbesondere machte dies die **Aufteilung von Altbauten** oft erst möglich.

Hat der Eigentümer die genannten gesetzlichen Anforderungen erfüllt und ist auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt worden, kann er die eigentliche Umwandlung der Wohnungen beim zuständigen Grundbuchamt durchführen lassen. Für jede umgewandelte Wohnung wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Ist er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen oder vom vorherigen

Eigentümer ausdrücklich dazu bevollmächtigt, kann er die Wohnung verkaufen.

WENN IHRE WOHNUNG VERKAUFT WIRD

Sie werden den Verkauf Ihrer umgewandelten Mietwohnung letztlich kaum verhindern können. Sie können ihn aber solange wie möglich hinauszögern:

- Wenn Kaufinteressenten Ihre Wohnung besichtigen wollen, sollten Sie dies nur soweit ermöglichen, wie Sie rechtlich unvermeidlich dazu gezwungen sind (siehe hierzu unsere Infoschrift „Zutritt und Besichtigung“).

- Während der **Besichtigung** sollten Sie den Kauflustigen klarmachen, dass Sie in Ihrer Wohnung bleiben wollen und dass Sie alle Ihre Rechte ausschöpfen werden.

- Sie sollten außerdem sachlich auf alle **Mängel** Ihrer Wohnung und des Hauses aufmerksam machen. Die Wahrheit zu sagen, ist nicht verboten, hat aber schon manchen Käufer abgeschreckt – denn oft werden Eigentumswohnungen unter Vorspiegelung falscher Tatsachen als „mängelfrei“, „gründlich modernisiert“ oder gar „demnächst bezugsfrei“ angeboten!

Verhaltensregeln, die Sie jetzt unbedingt beachten sollten, finden Sie in den bereits erwähnten Infoschriften „Eigentümerwechsel“ und „Zutritt und Besichtigung“.

VORKAUFSRECHT

Wird die von Ihnen gemietete Wohnung umgewandelt und Wohnungseigentum begründet, haben Sie als Mieter/in ein **Vorkaufsrecht, wenn die Wohnung als Eigentumswohnung an einen Dritten veräußert werden soll**. Das Vorkaufsrecht der Mieter/innen ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohnung an Familienangehörige oder zu ihrem Haushalt gehörende Personen verkauft (§ 577 Abs. 1 BGB).

Der Verkäufer oder der Kaufinteressent hat Sie über Ihr Vorkaufsrecht und den Inhalt des Kaufvertrags zu unterrichten (§ 577 Abs. 2 BGB).

Sie haben **zwei Monate Zeit**, um sich zu entscheiden (§ 469 Abs. 2 BGB). Die Frist beginnt mit Zugang der Mitteilung über das Vorkaufsrecht, bei mehreren Mieter/innen einer Wohnung beginnt die Frist erst mit der Mitteilung an alle Mieter/innen. Wollen Sie Ihr Vorkaufsrecht ausüben, müssen Sie dies ge-

genüber dem Verkäufer schriftlich erklären; eine notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich.

Sie sollten nicht den Fehler machen, vor Ablauf der Frist auf Ihr Vorkaufsrecht zu verzichten! Denn dann könnte der Käufer schon eher ins Grundbuch eingetragen werden und entsprechend würde die Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarfskündigung (siehe unter „Zusätzlicher Kündigungsschutz“) früher enden!

Die eigene Wohnung kaufen?

Mitunter bekommen auch die Mieter/innen die von ihnen bewohnte Wohnung zuerst zum Kauf angeboten. Spätestens, wenn die ersten Kaufinteressenten begehrt auf der Matte stehen, dürften sich alle Mieter/innen fragen, ob sie nicht selbst kaufen sollten. Doch die Risiken einer solchen Entscheidung sind groß und kaum zu überschauen:

- Als Käufer nehmen Sie **langjährige finanzielle Belastungen**, wenn nicht sogar lebenslange Verschuldung, auf sich. Wer das tut, muss sich sicher sein, dass nicht eines Tages z. B. durch Arbeitslosigkeit oder Krankheit Zahlungsunfähigkeit entsteht, denn dies führt oft zum Verlust der Wohnung durch **Zwangsversteigerung** und zu einem Schuldenberg.
- Wer eine Eigentumswohnung kauft, ist künftig **ortsgebunden** – nicht gerade ein Vorteil auf einem Arbeitsmarkt, der Flexibilität und Mobilität verlangt. Der Verkauf einer Eigentumswohnung aber ist oft langwierig oder nur mit Verlust möglich.
- Die künftige monatliche Belastung, die Ihnen manche „Experten“ vorrechnen, erweist sich schnell als schöngerechnet. Der Werbeslogan „Kaufen ist billiger als mieten“ stimmt allenfalls für Großverdiener. Lassen Sie sich unbedingt kompetent und **vertrauenswürdig von neutralen Dritten beraten**, z. B. von einer Verbraucherzentrale.

• Auch beim Kauf der eigenen Wohnung fallen **Erwerbsnebenkosten** an, nämlich Grunderwerbsteuer (in Berlin seit 2007 4,5%, voraussichtlich 5% ab 1. April 2012) sowie Gebühren für Notar und Grundbuchschriftung.

• Als Wohnungseigentümer müssen Sie nicht nur sämtliche **Betriebskosten** selbst tragen, sondern vor allem auch sämtliche **Reparaturkosten** und das nicht nur für die eigene Wohnung, sondern auch anteilig für das ganze Haus (Gemeinschaftseigentum). Die Abschätzung des tatsächlichen Instandsetzungsbedarfs aber ist ein fast unmögliches Unterfangen und böse Überraschungen sind programmiert. Meist werden die Häuser vor der Umwandlung nur oberflächlich aufpoliert

bzw. „pfuschmodernisiert“. Nicht selten treten schwerwiegende Schäden auf (z. B. an den Dächern). Eine Gewährleistung für solche verborgenen Mängel bieten Kaufverträge aber nur selten.

- Die Eigentümer eines Hauses können mehrheitlich eine Modernisierung (z. B. Aufzuganbau) beschließen. An diesen Kosten können alle Eigentümer beteiligt werden, auch diejenigen, die gegen diese Baumaßnahme gestimmt haben.

Finanziell lohnt sich also der Erwerb der eigenen Mietwohnung selten. Doch der Wunsch, in der gewohnten Umgebung zu bleiben und in den eigenen vier Wänden zu wohnen, sowie die Angst vor einer Eigenbedarfskündigung drängen oft zu einer unvernünftigen Entscheidung.

Pure Demagogie ist es, wenn versprochen wird, ein Verkauf solle nur an die Mieter/innen, keinesfalls aber an fremde Käufer erfolgen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat noch nie dazu geführt, dass Mieter/innen massenhaft ihre Wohnungen hätten kaufen können! Immer fiel die Mehrheit der umgewandelten Wohnungen in die Hände von Großverdienern, „Steuersparern“ und Immobilienspekulanten.

IHRE RECHTE ALS MIETER/IN IN EINER UMGEWANDELTEN WOHNUNG

Zunächst sei festgestellt: „**Kauf bricht nicht Miete**“. Ihr Mietvertrag gilt weiterhin. Der neue Eigentümer ist an ihn gebunden und tritt Ihnen gegenüber in alle Rechte und Pflichten anstelle des vorherigen Vermieters ein (§ 566 BGB). Lassen Sie sich nicht dazu überreden,

einen neuen Mietvertrag abzuschließen, hierfür besteht absolut keine Notwendigkeit.

Miethöhe

Bei der zulässigen Miethöhe wie auch bei Mieterhöhungen wird **kein Unterschied zwischen vermieteten Eigentumswohnungen und „normalen“ Mietwohnungen** gemacht.

Gerade bei Eigentumswohnungen aber werden häufig Mieten bzw. Mieterhöhungen gefordert, die überhaupt nicht zulässig sind – oft deshalb, weil die frischgebackenen Eigentümer das große Geld machen wollen, manchmal auch nur, weil sie keine Ahnung vom Mietrecht haben.

Betriebskosten

Auch bei den Betriebskosten haben Sie die gleichen Rechte wie bisher: Wenn Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlungen leisten, muss der Vermieter eine **ordnungsgemäße Abrechnung** vorlegen. Er darf nicht einfach die Abrechnung des Wohn- oder Hausgelds, die er von der Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft bekommt, an Sie weitergeben. Diese Einzelabrechnung des Hausgelds unterscheidet sich nämlich in mehreren Punkten von einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung für Mietwohnungen und umfasst auch nicht umlagefähige Kosten.

Mängelbeseitigung

Auch wenn Sie „nur Mieter/in“ sind, sind Sie anderen Hausbewohner/innen, die Eigentümer/innen ihrer Wohnung sind, **gleichgestellt**, z. B. bei Mängeln im Haus und in Ihrer Wohnung, aber auch beim Verhalten im Haus



Wer die eigene Wohnung kaufen will, sollte zuvor alle Vor- und Nachteile gut abwägen. Der Erwerb einer Wohnung führt für die Käufer/innen im Fall einer Kreditaufnahme zur langjährigen finanziellen Belastung und manchmal sogar zur lebenslangen Verschuldung. Foto: Rainer Sturm/Pixelio, nmp

und bei der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Ihr Vermieter muss Ihre Interessen gegenüber den anderen Eigentümern vertreten – notfalls auch vor Gericht. Keinesfalls kann er eine Mängelbeseitigung ablehnen mit dem Argument, dass erst die Eigentümergemeinschaft darüber beschließen müsse.

HAUPTGEFAHR: DIE EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG

Sie haben als Mieter/in einer Eigentumswohnung, die während Ihrer Mietzeit umgewandelt wurde, den vollen **gesetzlichen Kündigungsschutz**. Das gilt auch dann, wenn der neue Eigentümer (oder jeder weitere Eigentümer im Fall eines erneuten Verkaufs) **Eigenbedarf** geltend macht, der einen gesetzlichen Kündigungsgrund darstellt. Voraussetzung einer Kündigung mit dieser **Begründung** ist, dass der angegebene Eigenbedarf tatsächlich besteht und nicht nur vorgeschoben ist, um Sie aus der Wohnung zu kündigen.

Eigenbedarf kann der neue Vermieter als Eigentümer der Wohnung geltend machen, wenn er den Wohnraum für sich oder Angehörige seiner Familie oder seines Haushalts zu Wohnzwecken benötigt (§ 573 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BGB).

Von der Ernsthaftigkeit des Verwendungszwecks und des Raumbedarfs müssen Sie sich hinreichend überzeugen können. Kündigt der Vermieter mit einem vorgetäuschten Kündigungsgrund, ist die Kündigung unwirksam. Ob Eigenbedarf tatsächlich vorliegt, klären im Zweifelsfall die Gerichte.

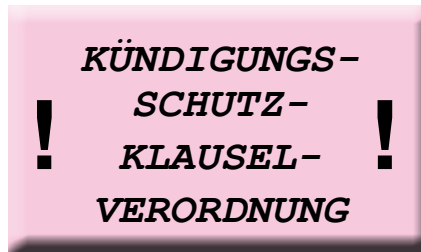
Sie sollten sich, wenn Ihnen eine Eigenbedarfskündigung ins Haus flattert, unbedingt beraten lassen!

ZUSÄTZLICHER KÜNDIGUNGSSCHUTZ

Da Kündigungen wegen Eigenbedarfs bei Eigentumswohnungen besonders häufig vorkommen und Eigenbedarf relativ leicht zu begründen ist, wurde eine zusätzliche Kündigungsbeschränkung eingeführt:

- Der Vermieter darf frühestens **nach drei Jahren** wegen Eigenbedarfs kündigen (§ 577a Abs. 1 BGB).
- Die Bundesländer – also auch der Senat von Berlin – können diese gesetzliche Mindestfrist entsprechend den örtlichen Erfordernissen auf bis zu zehn Jahre verlängern (§ 577a Abs. 2 BGB).

Der Senat hat mit der **Kündigungsschutz-**



klausel-Verordnung vom 16. August 2011 die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg zu Bezirken bestimmt, in denen die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ ist und für diese Bezirke die Kündigungssperrfrist auf sieben Jahre verlängert.

Beachten Sie auch, dass die Kündigung erst nach Ablauf der Sperrfrist erklärt werden darf, **eine innerhalb der Sperrfrist erklärte Kündigung ist unwirksam.**

Achtung! Die gesetzliche dreijährige Kündigungssperrfrist und die verlängerte Sperrfrist von sieben Jahren gelten nur für die Mieter/innen, die **zum Zeitpunkt der Umwandlung** bereits in der Wohnung vertragsgemäß wohnen (es zählt hier die Überlassung der Wohnung, nicht der Vertragsabschluss!). Die Kündigungssperre gilt nicht nur für den ersten Erwerber, sondern auch für jeden weiteren. Die Kündigungssperrfrist beginnt zu laufen, wenn die Eigentumswohnung nach Umwandlung erstmals veräußert wird und der erste Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Erwerber ist derjenige, der anstelle des bisherigen Vermieters (durch Kauf, Schenkung oder Ersteigerung) in das Mietverhältnis eintritt. Die gegen den ersten Erwerber bereits verstrichene Frist wird den späteren Erwerbern angerechnet.

Beispiel: Wurde Ihre Wohnung z. B. ein Jahr nach Umwandlung und erstem Verkauf nochmals verkauft, so gilt für den neuen, zweiten Eigentümer nur noch eine Rest-Kündigungssperrfrist von zwei bzw. sechs Jahren. Zusätzlich zur Kündigungssperrfrist muss Ihr Vermieter noch die ordentliche Kündigungsfrist einhalten, wodurch sich Ihr Mietverhältnis nochmals um drei bis neun Monate verlängert.

Beispiel: Sind Sie z. B. schon über fünf Jahre in Ihrer Wohnung, stehen Ihnen sechs Monate Kündigungsfrist zu. Sie müssen also frühestens dreieinhalb Jahre nach Umwandlung ausziehen.

Hinzu kommt dann noch die vom Gericht

Gemäß der Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 16. August 2011 (in Kraft seit 1. September 2011) ist in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“. In diesen Bezirken ist die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB auf 7 Jahre verlängert.

zugebilligte **Räumungsfrist**, die auf Antrag verlängert werden und bis zu einem Jahr betragen kann.

Darüber hinaus können Sie sich auf die **Sozialklausel** des § 574 BGB berufen, wonach die Kündigung unzulässig ist, wenn sie für die Mieter/innen, ihre Familienangehörigen oder andere Haushaltsangehörige eine nicht zu rechtfertigende **Härte** bedeuten würde, z. B. wegen hohen Alters, Krankheit, bevorstehendem Examen.

All das beseitigt nicht die grundsätzliche Unsicherheit der Mieter/innen, deren Wohnung während ihrer Mietzeit umgewandelt und verkauft wurde: Sie müssen ständig damit rechnen, dass Ihre Wohnung weiterverkauft wird, und jeder neue Käufer bringt für Sie erneut die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung – aber ohne erneuten besonderen Kündigungsschutz.

Für Mieter/innen, die erst nach der Umwandlung in die Wohnung eingezogen sind, gilt der zusätzliche Kündigungsschutz nicht.

Was Ihnen bleibt – mit oder ohne Sperrfrist – ist, Widerspruch einzulegen. Handeln Sie nicht vorschnell, lassen Sie sich beraten!

Bei **umgewandelten Sozialwohnungen** ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen, solange die Sozialbindung gilt. Werden die öffentlichen Fördergelder jedoch vorzeitig zurückgezahlt, darf sich der Vermieter auf Eigenbedarf frühestens zum Ablauf des zehnten Jahres nach der freiwilligen Rückzahlung, längstens aber bis zum Ablauf des Jahres der planmäßigen Rückzahlung berufen.

UMWANDLUNGSGEFAHR BEI HÄUSERPRIVATISIERUNG

Die Veräußerung von Miet- bzw. Genossenschaftshäusern an private Erwerber (also auch an internationale Finanzinvestoren, wie dies seit mehreren Jahren verstärkt geschieht) birgt immer die Gefahr in sich, dass die neuen Eigentümer daran gehen, die neu erworbenen

Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Deshalb hier **unser Rat** an die Mieter/innen bzw. Genossenschaftsmitglieder in Berlin, deren Häuser an private Erwerber verkauft werden sollen:

1. Verlangen Sie von Ihren Vermietern die **Offenlegung ihrer Verkaufspläne**.
2. Dringen Sie auf folgende **vertragliche Festlegungen beim Verkauf an Dritte**:
 - dauerhaft keine **Umwandlung in Eigentumswohnungen**,
 - dauerhaft keine Kündigung unter Berufung auf „Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung“ (§ 573 Abs.1 und Abs. 2 Nr. 3 BGB),
 - dauerhaft **keine Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume**, unabhängig von eventuellen gesetzlichen Grundlagen dafür,
 - **Modernisierung** nur mit Zustimmung der Mieter/innen, wobei Mietermodernisierung den Vorrang hat,
 - grundsätzliche **Zustimmung zu Wohnungstausch und Untervermietung**,
 - Anerkennung gewählter **Mietervertretungen**,
 - Aufnahme der Klausel, dass bei jeder folgenden **Weiterveräußerung** der Häuser/ Wohnungen diese Festlegungen wiederum in den Kaufverträgen enthalten sein müssen und
 - Übernahme dieser Festlegungen in eine juristisch verbindliche **Anlage zu den Mietverträgen**.
3. Schließen Sie sich mit Ihren Mitmieter/innen zusammen, um Ihren Forderungen Nachdruck zu verleihen und um Ihre Interessen gegenüber den Vermietern zu vertreten.
4. Sichern Sie sich die Unterstützung von Mietervereinen wie der Berliner Mieter Gemeinschaft e. V. durch rechtzeitigen Beitritt, damit Sie stets **Rechtsberatung** und im Bedarfsfall auch **Rechtsschutz bei Mietprozessen** haben.

Zum Schluss sei betont: Mit dieser Infoschrift vermitteln wir Ihnen zahlreiche Informationen und Tipps, aber im Einzelfall ist immer eine individuelle mietrechtliche Beratung notwendig.

Unsere Infoschriften erhalten Sie kostenlos in der Geschäftsstelle (siehe Seite 2) oder unter: www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html

Aufrechnung mit Schadensersatzforderungen wegen unterlassener Schönheitsreparaturen

Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietverhältnisses setzt voraus, dass er den Mieter zur Durchführung solcher Arbeiten aufgefordert hat und das auch nachweisen kann.

Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen unterlassener Reinigungsarbeiten setzt voraus, dass die Reinigungsarbeiten nach der Wohnungsrückgabe tatsächlich durch den Vermieter durchgeführt wurden.

**AG Neukölln, Urteil vom 03.11.2011
AZ: 3 C 116/11**

Die Mieter kündigten das Mietverhältnis fristgemäß und forderten den Vermieter sechs Monate nach Rückgabe ihrer Wohnung zur Rückzahlung der von ihnen bei Vertragsbeginn gezahlten Kautions auf. Der Vermieter rechnete daraufhin die Kautions ab, wobei er angebliche Schadensersatzansprüche wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen geltend machte. Außerdem machte er Kosten für die Reinigung der Wohnung in Höhe von pauschal 100 Euro geltend. Insgesamt meinte er, dass ihm nach Abzug der Kautions noch eine Forderung gegen die Mieter in Höhe von 2.037,58 Euro zustünde.



Kann der Vermieter nicht nachweisen, dass er den Mieter nach dessen Auszug zur Durchführung von Schönheitsreparaturen aufgefordert und dass er Reinigungsarbeiten auch tatsächlich ausgeführt hat, kann er weder Schadensersatz noch Erstattung von Reinigungskosten verlangen.

de. Die Mieter zahlten nicht, sondern erhoben Klage auf Rückzahlung der Kautions zuzüglich Zinsen. Das Amtsgericht Neukölln verurteilte den Vermieter antragsgemäß zur Zahlung: Der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen bestand nach Auffassung des Amtsgerichts schon deshalb nicht, weil der Vermieter die Mieter nicht zur Durchführung der Arbeiten aufgefordert hatte. Zwar behauptete der Vermieter, die Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen schriftlich aufgefordert zu haben, jedoch konnte er den Zugang des Schreibens nicht beweisen. Da er zudem einräumte, Schönheitsreparaturen in der Wohnung gar nicht durchgeführt zu haben, bestand nach Auffassung des Gerichts auch kein Anspruch des Vermieters auf Ersatz von Reinigungskosten.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung einer 1-Zimmer-Wohnung

Auch bei einer 1-Zimmer-Wohnung kann ein Anspruch auf eine Untermieterlaubnis bestehen, wenn der Mieter sich berufsbedingt für einen begrenzten Zeitraum im Ausland aufhält und seinen Wohnsitz nicht dauerhaft verlegt. Das gilt zumindest dann, wenn er seine Möbel und persönlichen Gegenstände in der Wohnung lässt und die Wohnung zwischendurch (beispielsweise an Feiertagen) auch selbst nutzt.

**AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 01.09.2011
AZ: 14 C 212/11**

Der Mieter ist seit 2004 Mieter einer 1-Zimmer-Wohnung. Als Angestellter des Vereins „Ärzte ohne Grenzen“ unterzeichnete er am 18. Oktober 2010 einen Vertrag über eine Projektstätigkeit in Kolumbien für die Zeit vom 24. Oktober 2010 bis 30. Oktober 2011. Gleich am 18. Oktober 2010 bat er seinen Vermieter um Erlaubnis zur Untervermietung seiner Wohnung an einen konkret benannten Untermieter für diesen Zeitraum. Der Vermieter reagierte jedoch nicht. Der Mieter ließ seine Möbel und sonstigen persönlichen Gegenstände in der Wohnung und überließ diese wie geplant dem Untermieter. Er teilte dem Vermieter seine E-Mail-Adresse mit, zudem ließ er sich gegenüber dem Vermieter durch seinen Anwalt vertreten. Über die Weihnachtsfeiertage 2010



Auch für eine 1-Zimmer-Wohnung kann ein Anspruch auf Untermieterlaubnis durch den Vermieter bestehen, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Wohnsitz nicht dauerhaft verlegt wird und der/die Mieter/in sich zum Beispiel aus beruflichen Gründen für einen begrenzten Zeitraum im Ausland aufhält.

Vor dem Beginn eines Untermietverhältnisses müssen Mieter/innen jedoch die Erlaubnis des Vermieters einholen.

Foto: nmp

nutzte er die Wohnung wieder selbst. Mit Schreiben vom 1. März 2011 mahnte der Vermieter den Mieter wegen der unerlaubten Untervermietung ab und forderte ihn auf, diese zu beenden. Mit Schreiben vom 17. März 2011 forderte der Anwalt des Mieters den Vermieter erneut zur Erteilung einer Untermieterlaubnis auf. Der Vermieter kündigte stattdessen mit Schreiben vom 24. März 2011 die Wohnung wegen unerlaubter Untervermietung. Der Anwalt des Mieters reichte daraufhin Klage auf Erteilung der Untermieterlaubnis ein, der Vermieter erhob seinerseits Widerklage auf Räumung der Wohnung. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg verurteilte den Vermieter zur Erteilung der gewünschten Untermieterlaubnis und wies dessen Räumungsklage ab. Der Mieter habe ein berechtigtes finanzielles Interesse an einer teilweisen Untervermietung der Wohnung. Das sei auch dann der Fall, wenn eine doppelte Mietbelastung für den Mieter durch den Auslandsaufenthalt nicht entstehen sollte, wie der Vermieter meinte. Auf jeden Fall sei die finanzielle Entlastung durch die Untervermietung angesichts des geringen Einkommens des Mieters erheblich. Es reiche außer-

dem „jedes vernünftige Interesse an einer finanziellen Ersparnis“ aus. Der Mieter habe auch ein persönliches Interesse am Erhalt der Wohnung, da sein Aufenthalt im Ausland von vornherein zeitlich begrenzt war und er sich die Wohnung, die er seit 2004 bewohnt, erhalten wollte. Auch dass das Gesetz lediglich einen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung eines Teils der Wohnung vorsieht, stand nach Auffassung des Gerichts dem Anspruch des Mieters nicht entgegen. Dieser habe die 1-Zimmer-Wohnung nur teilweise untervermietet, da er seine Möbel und seine persönlichen Gegenstände in der Wohnung gelassen und diese an den Weihnachtsfeiertagen auch selbst genutzt habe. Er habe die Wohnungsnutzung also nicht völlig aufgegeben und auch nicht seinen Wohnsitz dauerhaft an einen anderen Ort verlegt. Schließlich habe der Mieter auch ein nachvollziehbares Interesse daran, dass seine Wohnung während seines einjährigen Auslandsaufenthalts nicht leer stehe. Dementsprechend hielt das Amtsgericht auch die Kündigung des Vermieters wegen unerlaubter Untervermietung für unwirksam. Es konnte nicht erkennen, dass der Mieter mit der nicht genehmigten Untervermietung die Rechte des Vermieters erheblich verletzt habe. Zwar stelle die Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters eine Vertragsverletzung dar, diese berechtige jedoch im vorliegenden Fall nicht zur Kündigung, da dem Mieter ein Anspruch auf die Erteilung der Untermieterlaubnis zustand. Auch dass der Mieter mit sehr kurzer Frist um Untermieterlaubnis gebeten hatte, begründete nach Auffassung des Amtsgerichts keinen erheblichen Vertragsverstoß. Da er seinen Anstellungsvertrag kurzfristig am 18. Oktober 2010 unterschrieben hatte, könne ihm nicht vorgeworfen werden, dass er auch erst an diesem Tag um Erlaubnis zur Untervermietung bat.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Anmerkung: Grundsätzlich müssen Mieter/innen vor Überlassung des Wohnraums an Untermieter/innen die Erlaubnis des Vermieters einholen. Zwar ist eine fristlose Kündigung ausgeschlossen, wenn die Vermieter die Erlaubnis hätten erteilen müssen, nicht ausgeschlossen aber ist eine ordentliche Kündigung. Hier hängt es von den Umständen des Einzelfalls ab, ob die Pflichtverletzung der Mieter/innen nur unerheblich ist oder ob ihnen kein Schuldvorwurf gemacht werden kann, weil die Vermieter der Untervermietung hätten zustimmen müssen (BayObLG, RE-Miet 3/94).

Abgrenzung von Gewerbe- und Wohnraummietrecht bei gemischt genutzten Räumen

Bei einem Mietvertrag über Wohnräume und ein Ladengeschäft ist Wohnraummietrecht (mit den dafür geltenden Kündigungsschutzvorschriften) anzuwenden, wenn die zum Wohnen und die gewerblich genutzten Flächen etwa gleich groß sind, der Mieter seinen Lebensunterhalt durch das in den gemieteten Räumen ausgeübte Gewerbe nicht bestreiten kann und sich auch aus sonstigen Umständen – insbesondere aus dem Mietvertrag – kein Überwiegen der gewerblichen Nutzung ergibt.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 05.09.2011

AZ: 14 C 202/11

Der Mieter mietete im Jahr 1985 Räume im 1. Obergeschoss und Erdgeschoss eines Hauses in Kreuzberg. Der (einheitliche) Mietvertrag trägt die Überschrift „Mietvertrag für Wohnräume und 1 Ladengeschäft“. In einer Zusatzvereinbarung zwischen Vermieterin und Mieter aus dem Jahr 2000 heißt es unter anderem: „Mietgegenstand sind das Ladengeschäft (...) mit integriertem Wohnraum im 1. OG mitte und 1. OG rechts mit einer Gesamtfläche von 115,00 qm. Zur vermieteten Sache gehört der unter den Ladenräumen liegende und bereits durch Herrn (...) genutzte Keller.“ Die Fläche der im 1. OG liegenden Wohnräume beträgt 40 qm. Der unter dem Ladengeschäft befindliche Keller hat eine Größe von 50 bis 60 qm.

Der Mieter wohnt im 1. Obergeschoss und betreibt im Laden im Erdgeschoss einen Gemischtwarenladen für gebrauchte Bücher und Haushaltsgegenstände, die er unter anderem überwiegend günstig aus Wohnungsaufösungen erhält und billig weiterverkauft oder tauscht.

Im Dezember 2010 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis ordentlich zum 30. September 2011 und verklagte den Mieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung und des Ladengeschäfts. Sie meinte, dies sei möglich, da es sich überwiegend um ein Gewerbmietverhältnis handle. Das sehe man daran, dass die Einnahmen aus dem Ladengeschäft die Lebensgrundlage des Mieters bildeten. Der Mieter konnte dagegen darlegen, dass ihm der Laden kein zum Lebensunterhalt ausreichendes Einkommen abwirft und er daneben von Unterstützung durch seine Mutter lebt sowie einen Teil der Miete von seiner Freundin

und Untermieterin erhält. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Klage der Vermieterin ab und stellte klar: Zunächst sei zur Abgrenzung von Wohnraummiete und Gewerbemiete der Wille der Parteien bei Vertragsabschluss maßgeblich und bei Gleichwertigkeit der beiden Verwendungszwecke sei Wohnraummietrecht anwendbar. Der Vertrag und die Zusatzvereinbarung selbst sprächen im vorliegenden Fall nicht für eine überwiegende gewerbliche Nutzung, da der Vertrag als „Mietvertrag für Wohnräume“ überschrieben sei und auch die gewerblich genutzten Flächen die als Wohnraum genutzte Fläche jedenfalls nicht wesentlich überstiegen.

Zwar könne sich auch aus der tatsächlichen Nutzung der gemieteten Räume eine überwiegend gewerbliche Nutzung ergeben, insbesondere dann, wenn der Mieter auf die Nutzung der Räume zur Bestreitung seines Lebensunterhalts angewiesen ist. Das konnte das Amtsgericht hier jedoch nicht feststellen, da der vom Mieter betriebene Laden angesichts des Zuschnitts von Warenangebot und Kundschaft nicht in erster Linie auf die Erzielung eines Gewinns ausgerichtet sei. Nach

Auffassung des Amtsgerichts war folglich Wohnraummietrecht anzuwenden. Dadurch war die Kündigung des Vermieters unwirksam, da eine Kündigung von Wohnraummietverhältnissen nur bei Vorliegen bestimmter Gründe – vor allem Eigenbedarf des Vermieters – zulässig ist.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Anmerkung: Die Kündigungsbeschränkungen in Wohnraummietverhältnissen gelten nicht bei Mietverträgen über Gewerberäume. Bei gemischter Nutzung von Mieträumen sowohl zu Wohnzwecken als auch zum Betrieb eines Gewerbes ist daher stets im Einzelfall zu klären, ob die Wohnraumnutzung oder die gewerbliche Nutzung überwiegt. Davon hängt ab, ob insgesamt Wohnraummietrecht anzuwenden ist. Siehe hierzu auch Seiten 23 bis 26.

Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Zahlung der vertraglich vereinbarten Kautions

Der Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer vertraglich vereinbarten Kautions verjährt in drei Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses beziehungsweise, sofern ein Anspruch des Erwerbers in Ausnahmefällen besteht, ab Eintragung des Erwerbers als Eigentümer in das Grundbuch.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Teilurteil vom 16.02.2011
AZ: 5 C 365/10

Die Mieterin zahlte bei Anmietung ihrer Wohnung im Jahr 1991 die vertraglich vereinbarte Kautions an den damaligen Vermieter. Im Jahr 2002 erwarb der jetzige Vermieter die Wohnung. Die Kautions in Form eines an den Vermieter verpfändeten Kautionskontos wurde nicht an den neuen Eigentümer übergeben, sondern im Rahmen des über das Vermögen der Mieterin eröffneten Insolvenzverfahren auf Forderung des Treuhänders von der Vermieterin freigegeben. Mit Schreiben vom 17. August 2010 forderte der neue Eigentümer und Vermieter von der Mieterin die Zahlung einer Kautions in der im Mietvertrag vereinbarten Höhe. Da die Mieterin nicht zahlte, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis und erhob Räumungsklage. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Klage ab. In seiner Begründung führte das Gericht aus, dass zum einen die Freigabe des verpfändeten Kautionskontos durch die Vermieterin an den Treuhänder zu

Unrecht erklärt wurde und schon deshalb die Mieterin nicht zur erneuten Kautionsleistung verpflichtet sei und dass zum anderen der Anspruch verjährt sei. Für den Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Kautions gelte die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren. Diese sei hier am Ende des dritten Jahres nach Erwerb der Wohnung durch den Vermieter, also Ende 2005, abgelaufen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Begründung einer Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen beziehungsweise Sachverständigengutachten bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels

Wenn sich die Wohnung einem Feld des Berliner Mietspiegels 2011 zuordnen lässt, ist die ortsübliche Miete anhand des Mietspiegels zu ermitteln. Der Vermieter kann dann nicht mit Verweis auf teurere Vergleichswohnungen eine höhere als die im Mietspiegel ausgewiesene Miete verlangen, sofern er nicht hinreichend darlegt, dass und warum die Wohnung vom Mietspiegel nicht erfasst wird.

AG Mitte, Urteil vom 22.11.2011
AZ: 5 C 283/11

Der Vermieter verlangte von den Mietern Zustimmung zu einer Mieterhöhung, die er mit den höheren Mieten, die er in den anderen Wohnungen des Hauses erzielte, begründete. Er teilte in seinem Mieterhöhungsverlangen auch die zutreffende Einordnung der Wohnung in den Berliner Mietspiegel 2011 mit, wonach allerdings bereits die bisherige Miete über der ortsüblichen Miete für vergleichbaren Wohnraum lag. Das Amtsgericht Mitte wies die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab. Zwar sei die Begründung einer Mieterhöhung mit Vergleichsmieten zulässig und die Mieterhöhung folglich formell wirksam. Das Amtsgericht stellte aber klar, dass bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels (ein solcher liegt in Berlin vor) dieser zur Bemessung der ortsüblichen Miete und damit zur Prüfung der Berechtigung des Erhöhungsbegehrens des Vermieters grundsätzlich heranzuziehen ist. Hierfür hätte der Vermieter detailliert darlegen müssen, weshalb der Berliner Mietspiegel 2011 die Wohnung der Mieter nicht oder nicht zutreffend erfasse und daher zur Ermittlung der ortsüblichen Miete (ausnahmsweise) ungeeignet sei. Das hatte er



Gewerberäume unterliegen nicht den gleichen Kündigungsbeschränkungen wie Mietwohnungen. Ob bei Mischmietverhältnissen Wohnraum- oder Gewerbemietrecht anzuwenden ist, ist immer im Einzelfall zu prüfen und hängt zum großen Teil davon ab, ob die gewerbliche Nutzung oder die Nutzung als Wohnraum überwiegt.
Foto: nmp

vorliegend nicht in ausreichendem Maß getan. Auch dem Beweisantrag des Vermieters zur Einholung eines Sachverständigengutachtens über die ortsübliche Miete der Wohnung kam das Gericht nicht nach.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Carola Wallner-Unkrig

Verspätete Rückgabe der Wohnung zum Ende des Mietverhältnisses

Der Mieter muss am Ende des Mietverhältnisses die Wohnung an den Vermieter zurückgeben. Der Vermieter muss von sich aus keine Bemühungen zur Übernahme der Wohnung unternehmen. Wenn der Mieter es versäumt, dafür zu sorgen, dass der Vermieter alle Schlüssel für die Wohnung erhält, muss er für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses eine Nutzungsentschädigung (mindestens) in Höhe der zuletzt geschuldeten Miete zahlen.

**AG Lichtenberg, Urteil vom 20.10.2011
AZ: 116 C 192/11**

Die Mieterin kündigte ihr Mietverhältnis im Juli 2008. Die Vermieterin bestätigte ihr mit Schreiben vom 2. September 2008 die Kündigung zum 31. Oktober 2008 und wies die Mieterin darauf hin, dass zum Vertragsende die Übergabe der Wohnung mit sämtlichen Schlüs-



Geben Mieter/innen am Ende des Mietverhältnisses nicht die Wohnung inklusive aller dazugehörigen Schlüssel an den Vermieter zurück, können Vermieter Nutzungsausfallentschädigung einfordern. Foto: nmp

seln zu erfolgen habe. Die Mieterin gab die Wohnung in der Folgezeit nicht zurück, da sie davon ausging, dass am letzten Tag des Mietverhältnisses jemand von der Hausverwaltung bei ihr zur Abnahme der Wohnung erscheinen werde. Das geschah nicht. Sie zog aus der Wohnung aus, ohne der Vermieterin ihre neue Anschrift mitzuteilen. Die Vermieterin unternahm ebenfalls nichts, obwohl ab November 2008 keine Zahlungen der Mieterin mehr erfolgten. Erst im Oktober 2009 ließ die Vermieterin die Wohnung öffnen und nahm sie wieder in Besitz. Für die Reparatur eines defekten Elektro-Verteilerdeckels musste sie 22,23 Euro, für neue Schlüssel 78,54 Euro aufwenden. Mit Schreiben vom 30. November 2010 erteilte die Vermieterin der Mieterin eine Betriebskostenabrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 30. September 2009. Im Jahr 2011 verklagte die Vermieterin die Mieterin auf Zahlung von Nutzungsausfallentschädigung in Höhe der zuletzt gültigen Miete für die Zeit vom 1. November 2008 bis 30. September 2009 sowie auf Zahlung der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung 2009 und der Kosten für den Verteilerdeckel und die neuen Schlüssel. Die Mieterin erhob bezüglich der zuletzt genannten Kosten die Einrede der Verjährung. Auch die Miete beziehungsweise Nutzungsausfallentschädigung für die Zeit nach dem 31. Oktober 2008 stünden der Vermieterin nicht zu, da sie die Mieträume auch viel früher und nicht erst nach 11 Monaten wieder in Besitz hätte nehmen können. Das Amtsgericht Lichtenberg gab jedoch der Vermieterin weitgehend Recht und verurteilte die Mieterin zur Zahlung des Nutzungsausfalls sowie der Betriebskostennachforderung. Nur hinsichtlich der Kosten für den Verteilerdeckel und die Schlüssel wies es die Klage ab, da derartige Ansprüche der Vermieterin jedenfalls 6 Monate nach Wiedererhalt der Wohnung, also spätestens am 5. April 2010, verjährt seien. Dagegen müsse sich die Vermieterin kein Mitverschulden hinsichtlich der verspäteten Rückerlangung der Wohnung vorhalten lassen. Es sei allein Sache der Mieterin gewesen, die Mieträume zurückzugeben. Dafür habe sie nichts unternommen. Sie könne sich auch nicht darauf berufen, diese Pflicht nicht gekannt zu haben; dies gelte insbesondere deshalb, weil die Vermieterin sie mit ihrem Kündigungsbestätigungsschreiben ausdrücklich darauf hingewiesen hatte. Auch die anteiligen Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum bis 30. September 2009 könne die Vermieterin beanspruchen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Mirko Walther

Anmerkung: Mieter/innen sind verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung an die Vermieter zurückzugeben. Im Normalfall ist die Wohnung vollständig geräumt und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Mieter/innen sind auch verpflichtet, den Vermietern ihre neue Anschrift mitzuteilen, um ihnen zu ermöglichen, zur Abwicklung des Mietverhältnisses mit dem Mieter/innen Kontakt aufzunehmen.

Unwirksamkeit einer Modernisierungsankündigung bei Nichteinhaltung der dreimonatigen Ankündigungsfrist

Eine Modernisierungsankündigung, welche die dreimonatige Ankündigungsfrist vor dem geplanten Beginn der Arbeiten nicht einhält, ist unwirksam.

**AG Charlottenburg, Urteil vom 13.12.2011
AZ: 234 C 91/11**

Die Vermieter kündigten dem Mieter mit Schreiben vom 21. Juni 2010 Modernisierungsarbeiten an, die am 16. August 2010 beginnen sollten. Der Mieter verweigerte den Zutritt zu seiner Wohnung. Die Vermieter erhoben Klage auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen. Die Klageschrift wurde dem Mieter am 23. Juni 2011 zugestellt. In der Klageschrift kündigten die Vermieter erneut die Modernisierungsmaßnahmen an, diese sollten nun Anfang September beginnen. Mit einem weiteren Schriftsatz vom 7. November 2011 kündigten die Vermieter nochmals die Arbeiten an. Die mündliche Verhandlung vor dem Amtsgericht Charlottenburg fand am 8. November 2011 statt. Das Amtsgericht wies die Klage der Vermieter ab. Es stellte klar, dass die ursprüngliche Ankündigung ebenso wie die weiteren Ankündigungen unwirksam sind, da die gesetzlich vorgeschriebene Ankündigungsfrist von drei Monaten jeweils nicht eingehalten wurde. In seiner Begründung führte das Amtsgericht weiter aus, dass es für die Einhaltung der Dreimonatsfrist auf den angekündigten Beginn der baulichen Maßnahme ankommt und nicht darauf, ob die Baumaßnahmen tatsächlich später begonnen haben. Hinsichtlich der Ankündigung vom 7. November 2011 sei zumindest zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung die Dreimonatsfrist noch nicht verstrichen gewesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei 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 Fragen notieren. Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

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

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

SOZIALBERATUNG

Auskünfte von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

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, Sanierung 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 eigenen 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

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner. Damit können Sie Ihre Betriebskosten rechnerisch überprüfen und mit Durchschnittswerten vergleichen.

Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

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

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskosten 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

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

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Richardplatz 8, Krause Selbsthilfe Rixdorf e. V.

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

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 180 D, Stadtteilzentrum Lichtenberg-Nord/Fennpfuhl, ☎

☎ 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.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 113
(Max-Bürger-Zentrum), Fußgängertunnel,
Haus 2, 2. OG
ABW gGmbH / Frauenladen und Sprachschule
☎ Westend ☎ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
☎ Mierendorffplatz
☎ und ☎ Jungfernheide ☎ M27, X9

Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße ☎ 21
- **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)
☎ M5, 27 ☎ 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenstraße 42b, 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 ☎ X69, 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 Yorckstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
tercuman bulunmaktadir
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☎ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☎ Kottbusser Tor ☎ M29, 140
Türk avukatımızada danisabilirsiniz

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
☎ M5, M6, M13, M16
- **Donnerstag** 18.00 bis 19.30 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
(bitte klingeln)
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 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
(bitte klingeln), ☎
☎ 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. (bitte klingeln), ☎
☎ Springpfuhl ☎ M8, M18 ☎ 194

Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☎ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☎ M1, M6 ☎ 240

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- **Achtung, neu seit Januar 2012:**
- **Mittwoch** 10 bis 12 Uhr
Richardplatz 8
Krause Selbsthilfe Rixdorf e.V.
☎ und ☎ Neukölln ☎ Karl-Marx-Straße
☎ M41, 171
- **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, ☎
☎ und ☎ Pankow ☎ Wollankstraße
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Templiner Straße 17
Betroffenenvertretung „BV Teute“
☎ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M10 ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☎ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e. V.
☎ M4, M10 ☎ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☎ und ☎ Schönhauser Allee ☎ M12

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Marienburger Straße 28
Väterzentrum
☎ M4, M10
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, 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 Straße ☎ 112, 186

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 91, ☎
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☎ Schloßstraße ☎ 282

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 43, BürSte-Haus am
Paechbrunnen.
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
☎ Birkenstraße ☎ Westhafen
☎ M27, 123

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e.V., Alte Schule
☎ Adlershof ☎ 60, 61
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☎ Treptower Park ☎ 194, 171

Wedding

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

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
☎ M4, M13, M12 ☎ 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
Raum bitte beim Pförtner erfragen
☎ Zehlendorf
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 216 80 01 anrufen.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.