



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 359 April 2013



Schlecht ausgestattet

Lösungsansätze für die Probleme der Wohnungsverorgung bleiben unzureichend

■ 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 Titel: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 28.02.2013

© 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 Nadelstiche gegen Ferienwohnungen**
Bezirke wollen Zweckentfremdung von Wohnraum unterbinden
Rainer Balcerowiak
- 6 Wo bleibt die Umwandlungsverordnung?**
Verdrängungsprozesse könnten eingeschränkt werden
Rainer Balcerowiak
- 8 Ziele deutlich verfehlt**
20 Jahre „Geschütztes Marktsegment“ in Berlin
Christian Linde
- 10 Flächen sind noch keine Wohnungen**
Stadtentwicklungsplan Wohnen soll Bauflächen aufzeigen
Jutta Blume
- 12 Flüssiger als Wasser: Stadtentwicklungsplan Wohnen**
Kommentar von Joachim Oellerich

MIETRECHT AKTUELL

- 13 Schlechte Aussichten**
Was bedeutet das Mietrechtsänderungsgesetz für Mieter/innen?
Wilhelm Lodde

WOHNEN INTERNATIONAL

- 18 Mieterstadt New York**
Probleme des Wohnungsmarkts seit der Finanzkrise verschärft
Lisa Vollmer

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 20 Zwangsräumungen verhindern!**
Proteste gegen Räumungen mit Gerichtsvollziehern nehmen zu
Karin Baumert vom Bündnis gegen Zwangsräumungen
- 21 „Dazu gehör'n stabile Mieten“**
Mit Kunst gegen Mietsteigerung und Verdrängung
Jürgen Enkemann

BERLIN

- 22 Eine Frage des Standorts**
Untersuchungsausschuss zum BER taucht in die Geschichte ein
Benedict Ugarte Chacón und Mathias Behnis
- 24 Zu dicht und zu teuer**
Geplantes Neubaugebiet am Traveplatz in der Kritik
Jutta Blume
- 25 Gut im Geschäft**
PR-Firma mit Beteiligung Strieders berät Berliner Unternehmen
Benedict Ugarte Chacón
- 26 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt ist eng und wird noch enger. Die Neuvermietungsflächen erreichen Münchener Niveau auch in Berlin. Die Politik der vergangenen Jahre trägt goldene Früchte für Investoren. Und weil die Bundestagswahlen vor der Tür stehen, macht die SPD den Vorschlag, die Mieten bei Neuvermietung auf 10% über dem Mietspiegelwert zu begrenzen. Wenn das die Immobilienbranche nicht sofort in Rage bringt, dann nur weil niemand glaubt, dass es sich um mehr als nur ein Wahlversprechen handelt. Die Grundeigentümer vertrauen auf den Eigentumsschutz des Artikels 14 Grundgesetz. Hatte doch der Bundesgerichtshof im Jahr 2005 (AZ: VIII ZR 44/04) festgestellt, dass eine Einschränkung der Eigentumsgarantie (Artikel 14 GG) und des Prinzips der Vertragsfreiheit (Artikel 2 GG) unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten nur insoweit gerechtfertigt sind, als sie „dem Schutz des Mieters vor der Ausnutzung einer bestehenden Mangellage“ dienen. Gerade diese Mangellage aber wird bei der vorgeschlagenen 10%igen Deckelung der Neumieten nicht mehr vorausgesetzt.

In Berlin ist man weit entfernt von solchen bundespolitischen Überlegungen. Das diskutierte und seit Jahren fällige Zweckentfremdungsverbot bleibt weiterhin an eine Mangellage geknüpft. Die aber will man nur in bestimmten Bezirken und nicht stadtweit festgestellt haben.

Eine merkwürdige Situation. Auf einer Straßenseite herrscht Wohnungsmangel, auf der gegenüberliegenden, wenn sie zu einem anderen Bezirk gehört, Leerstand. Das ist absurd.

Dabei ließe sich in unserer Stadt die Zweckentfremdung auch ohne Bezug auf eine Mangellage für die ganze Stadt verbieten, würde man nur die Berliner Verfassung ernst nehmen. Artikel 28 der Berliner Verfassung verpflichtet das Land zur Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum. Eine Mangellage wird nicht vorausgesetzt. Vorausgesetzt wird dagegen der politische Wille zum Handeln. Doch an dem mangelt es. Senator Müller lässt stattdessen planen, bereits seit einem Jahr. Ein realitätstüchtiges Konzept für einen kommunalen Wohnungsbau ist dabei aber nicht herausgekommen. Stattdessen operiert die Senatsverwaltung mit dem Bezug auf eine innovative Förderung, die Maren Kern vom BBU als bloße Losung ohne jede Konkretisierung ausgegeben hat.

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNGSREIHE „WOHNEN IN DER KRISE“

Wir möchten unsere Leser/innen auf unsere Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise“ hinweisen. Begonnen hat sie mit einer Darstellung der Situation in der Mieterstadt New York, gefolgt von Poznan/Polen und Spanien. Die Reihe wird laufend fortgesetzt. Weil aber die Termine mit dem Erscheinen des MieterEchos nicht immer in Übereinstimmung zu bringen sind, bitten wir alle Interessierten, die Ankündigungen unserer Website www.bmgev.de zu entnehmen.

Nadelstiche gegen Ferienwohnungen

Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow wollen die Zweckentfremdung von Wohnraum in Milieuschutz-Gebieten unterbinden

Von Rainer Balcerowiak

Seit Monaten kündigt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung an, um in Gebieten mit angespannter Wohnraumversorgung die Nutzung von Mietwohnungen als Ferienwohnungen zu verhindern oder wenigstens stark einzuschränken. Bereits im Februar 2012 ergab eine Erhebung der Berliner Mieter-Gemeinschaft, dass es in der Stadt mindestens 12.000 als Touristenunterkünfte genutzte Wohnungen gibt. Deren Zahl dürfte seitdem weiter gewachsen sein.

Grundlage der geplanten Verordnung ist ein vom Senat in Auftrag gegebenes Gutachten, das in den drei Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte eine „starke Anspannung“ des Wohnungsmarkts feststellt und in allen anderen Quartieren innerhalb des S-Bahn-Rings – mit Ausnahme von Wedding – eine „deutliche Anspannung“. 2002 hatte das Obergericht die bis dahin bestehende Zweckentfremdungsverbotsverordnung gekippt. Die Richter sahen seinerzeit keinen Wohnraumangel, der eine derartige Nutzungseinschränkung rechtfertigen würde. Dieser Sichtweise hatte sich der von 2002 bis 2011 amtierende rot-rote Senat vorbehaltlos angeschlossen.

Senat zögert – Bezirke werden selbst aktiv

Wie nicht anders zu erwarten war, ist von den ursprünglichen Plänen des Senats für das Zweckentfremdungsverbot nicht allzu viel übrig geblieben (siehe Infokasten). Zwei Berliner Stadtbezirke wollen sich das Trauerspiel der Koalition rund um die Zweckentfremdung nicht länger tatenlos ansehen. Als erstes hat Pankow für jene Teile des Bezirks, für die eine soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutz) laut § 172 Baugesetzbuch besteht, eine Verordnung gegen den Betrieb von Ferienwohnungen erlassen, die seit Anfang Januar in Kraft ist. Im Beschluss des Bezirksamts heißt es dazu: „Die gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken bis zu einem Zeitraum von 28 Tagen (zum Beispiel Ferienwohnungen) stellt eine Nutzungsänderung im Sinne des Erhaltsrechts dar und ist nicht genehmigungsfähig“. Der für Stadtentwicklung zuständige Bezirksstadtrat Jens-Holger Kirchner (B90/ Die Grünen) dämpft allerdings hohe Erwartungen auf schnelle Ergebnisse. Man habe begonnen, die Betreiber von Ferienwohnungen über den Beschluss zu informieren. Diese hätten ein Recht auf Widerspruch und Anhörung. Wenn der Bezirk dann die Beendigung der Zweckentfremdung verfüge, stünde den Betroffenen noch der Klageweg vor dem Verwaltungsgericht offen, so Kirchner gegenüber dem MieterEcho. Rechtlich sehe man sich aber auf der sicheren Seite und blicke daher entsprechenden Verfahren gelassen entgegen. Neue Zweckentfremdungen von Wohnraum als Feriendomizile könnten bereits jetzt verhindert werden. Die Verordnung habe für „erhebliche Verunsicherung“ gesorgt, so



Die vom Senat seit Langem angekündigte Zweckentfremdungsverbotsverordnung lässt auf sich warten. Die Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg planen daher, die Zweckentfremdung von Wohnraum in Milieuschutzgebieten grundsätzlich zu verbieten.

Foto: nmp

wohl den bereits vorhandenen als auch den geplanten Betrieb von Ferienwohnungen betreffend. Das zeige, so Kirchner, dass man auf dem richtigen Weg sei.

Bislang gelten in Pankow, das auch die früher selbständigen Bezirke Prenzlauer Berg und Weißensee umfasst, für elf Quartiere soziale Erhaltungssatzungen (siehe auch nachfolgender Beitrag). Für weitere Bereiche wurden Prüfaufträge vergeben, unter anderem für das Gebiet um die Wollankstraße und Wohngebiete südlich des S-Bahn-Rings. Erforderlich für den Erlass derartiger Satzungen sind sogenannte Gutachten zur Ermittlung der Schutzbedürftigkeit der städtebaulichen Eigenart.

Friedrichshain-Kreuzberg folgt Vorbild Pankow

Auch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg folgt dem „Pankower Weg“. Ein entsprechender Beschluss vom 6. Februar zur „Aktualisierung der Prüfkriterien“ in sozialen Erhaltungsgebieten wird voraussichtlich nach der Veröffentlichung im Amtsblatt Ende März in Kraft treten. Im Bezirk gibt es derzeit acht betroffene Quartiere, darunter Boxhagener Platz, Chamisoplatz, Graefestraße und Luisenstadt.

Bezirksbürgermeister Franz Schulz (B90/ Die Grünen) verweist zur Begründung auf die Gefährdung der sozialen Vielfalt in den Stadtquartieren: „Die Umnutzung einer regulären Mietwohnung als Ferienwohnung verschärft diese Situation und trägt damit zur sozialen Segregation bei.“ Den sich abzeichnenden „Kompromiss“ der SPD/CDU-Koalition mit dem vierjährigen Bestandsschutz für Ferienwohnungen als Kernelement bezeichnete das Bezirksamt in einer Erklärung als „absurde Verknennung

der Notlage vieler Mieter und eine nicht nachvollziehbare Belohnung für Zweckentfremdung“.

Verordnung auf Landesebene nötig

Schulz und Kirchner sind sich bewusst, dass die Möglichkeiten der Bezirke, auf diese Weise Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse einzudämmen, recht beschränkt sind. Wesentlich wirksamer wäre eine Verordnung auf Landesebene, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungsgebieten unter Genehmigungsvorbehalt stellt, betont der Pankower Stadtrat. Doch das ist ebenso wenig in Sicht wie die Umsetzung des Artikels 28 der Berliner Verfassung. Dort heißt es: „Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen.“ Auf dieser Grundlage könnten Maßnahmen ergriffen werden, die weit über Restriktionen in Gebieten mit Erhaltungssatzungen hinausgehen. Ein entsprechender Gesetzesentwurf liegt der SPD-Fraktion seit einiger Zeit vor, ist anscheinend aber im Mülleimer gelandet. Auch weigert sich der Senat, eine angespannte Wohnraumversorgung für die gesamte Stadt festzustellen. Dies böte nach Einschätzung der stadtentwicklungspolitischen Sprecherin der Partei Die Linke im Abgeordnetenhaus, Katrin Lompscher, die Möglichkeit, auch ohne bundesweite Mietrechtsänderungen auf Grundlage des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) gegen extreme Mietsprünge bei Neuvermietungen vorzugehen. Laut § 5 WiStG liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn die Miete infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum die ortsüblich vergleichbare Miete um mehr als 20% übersteigt. Dies wäre allerdings nur durch Individualklagen betroffener Mieter/innen durchsetzbar. Auch fragt man sich, warum Lompscher und ihre Partei während ihrer Regierungsbeteiligung keinen Finger gerührt haben, um die sich bereits abzeichnende Wohnungsknappheit und ihre dramatischen Folgen zu thematisieren.

Interessenvertreter von Vermietern

Angeichts der offenkundigen Weigerung des Berliner Senats, einigermaßen wirksame Schritte gegen die Verdrängung von Mieter/innen aus ihren angestammten Kiezen einzuleiten, ist das Vorgehen der beiden Bezirksämter trotz aller Begrenztheit der zur Verfügung stehenden Mittel zu begrüßen. Zumal sich andere Bezirksverwaltungen ziemlich offen als Interessenvertreter von Vermietern und Investoren aufgestellt haben. So weigert sich das SPD/CDU-geführte Bezirksamt Mitte, den Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen in von Aufwertung und Verdrängung bedrohten Quartieren wie beispielsweise in Moabit auch nur zu prüfen. Zwar wurde Anfang 2012 versucht, die Nutzung von Wohnungen als Feriendomizile in einem Haus in der Wilhelmstraße auf Grundlage der Berliner Bauordnung zu unterbinden. Diese sieht für Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Gästebetten dieselben Anforderungen an Brandschutz und Sicherheit vor wie bei Hotels. Die Klage scheiterte aber in einem Eilverfahren in der ersten Instanz vor dem Verwaltungsgericht. Das Hauptsacheverfahren steht noch aus. Doch statt wie Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg auf die Ausschöpfung der bezirklichen Möglichkeiten auf der Grundlage des Baugesetzbuchs zu setzen, belässt man es bei Appellen an die Senatsverwaltung, dass Zweckentfremdung durch eine Landesverordnung eingedämmt werden soll. Ein tatsächlicher Einsatz für die Interessen von Mieter/innen sieht anders aus. ●

ZWECKENTFREMUNGSVERBOT

Eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung soll die Zweckentfremdung von Mietwohnungen – beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung und durch spekulativen Leerstand – bekämpfen. Bereits im vergangenen Sommer legte der Berliner Senat einen Entwurf für eine solche Verordnung vor (MieterEcho Nr. 356/ September 2012). Demnach dürfen in Stadtgebieten, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“, Wohnungen nur noch mit Genehmigung durch die Bezirksämter als Ferienwohnungen oder als Gewerbe genutzt werden oder länger als sechs Monate leer stehen.

Der Gesetzesentwurf wurde in der koalitionsinternen Abstimmung deutlich entschärft. Auf Betreiben der CDU sollen Betreiber ihre Ferienwohnungen lediglich melden und ab der Meldung soll ein Bestandsschutz von vier Jahren gelten. Erst danach muss die Wohnung wieder als Mietwohnung genutzt werden. Zudem sollen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf erweiterte Ausnahmeregelungen für die gewerbliche Nutzung von Wohnungen gelten: Nicht nur Tagesmütter und Ärzte, sondern auch Existenzgründer/innen, die ihre Wohnung für berufliche Zwecke nutzen, sollen dies auch weiterhin tun können. Auch die geplanten Maßnahmen gegen – spekulativen – Leerstand wurden deutlich verwässert. Die für Sanierungsmaßnahmen ursprünglich vorgesehene Frist von sechs Monaten Leerstand soll auf ein Jahr verlängert werden.

Es geht auch anders

Anders als Berlin nutzen Städte wie Hamburg und München die Möglichkeiten sozialer Erhaltungssatzungen zur Einschränkung von Verdrängung

Von Rainer Balcerowiak

Wenn es in Berlin um die Verdrängung von Mieter/innen durch Umwandlung in Eigentumswohnungen und durch Luxusmodernisierungen geht, zucken Landes- und Bezirkspolitiker in der Regel bedauernd mit den Schultern. Dabei bietet das Baugesetzbuch durchaus Grundlagen, um in diese Prozesse einzugreifen. Sowohl in offiziell ausgewiesenen Sanierungsgebieten als auch in anderen unter Aufwertungsdruck stehenden Quartieren gibt es die Möglichkeiten, Mieter/innen mit Erhaltungssatzungen und Umwandlungsverordnungen zur Seite zu stehen.



Erhaltungssatzung und Umwandlungsverordnungen haben sich in Hamburg als erfolgreiche Instrumente zur Verhinderung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erwiesen. Foto: Mbdortmund/Wikipedia

Laut § 172 Baugesetzbuch (BauGB) kann eine Gemeinde durch eine Satzung Gebiete ausweisen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Zwar ist die soziale Wirkung einer solchen Erhaltungssatzung begrenzt – eine Milieuschutzsatzung wird häufig als „zahnloser Tiger“ bezeichnet –, doch kann ihre Effektivität auf einfache Weise erhöht werden. Denn das Baugesetzbuch ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit Erhaltungssatzung nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.

Verhinderung von Umwandlungen

Anders als in Berlin wurden Erhaltungssatzungen und Umwandlungsverordnungen in Hamburg und München zum Teil

erfolgreich eingesetzt. So führte die 1998 erlassene und 2008 um fünf Jahre verlängerte Verordnung in der zu Hamburg-Mitte gehörenden Südlichen Vorstadt dazu, dass in diesem Zeitraum keine einzige Wohnung im Stadtteil in Eigentum umgewandelt wurde. In anderen Bezirken sorgte die zeitweilig regierende Koalition aus CDU und Schill-Partei allerdings dafür, dass die Satzungen nicht verlängert wurden, was anschließend beispielsweise in St. Georg zu einer regelrechten Umwandlungswelle führte.

Erhaltungssatzung und Umwandlungsverordnung sind baurechtliche Instrumente, die die Regeln des Marktes nicht außer Kraft setzen können. Sie allein können das Ansteigen der Mieten nicht verhindern. Das haben auch die Auswertungen in Hamburg gezeigt. Dennoch bleibt als Aufgabe für die Politik, jede kleine Möglichkeit zu nutzen, die eine Verdrängung weniger zahlungskräftiger Schichten aus gentrifizierungsbedrohten Gebieten behindern kann.

Vorteile durch Vorkaufsrecht

Mit der Erhaltungssatzung ist eine weitere Interventionsmöglichkeit verbunden. In diesen Gebieten kann die Stadt ein Vorkaufsrecht geltend machen. Vergleichbar mit dem Vorkaufsrecht, das Mieter/innen im Fall der Umwandlung der bisherigen Miet- in eine Eigentumswohnung haben, kann die Stadt in einen abgeschlossenen Kaufvertrag an die Stelle des Käufers treten. Das sollte in Berlin vor allem deswegen geschehen, weil die Aufstockung des Bestands der öffentlichen Wohnungsbauunternehmen von bisher 260.000 auf 300.000 Wohnungen in der Koalitionsvereinbarung zu einem der wohnungspolitischen Ziele erklärt wurde. Wenn die Stadt auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet, kann sie stattdessen Abwendungsvereinbarungen schließen. Wie Hamburg zeigt, kann in einem solchen Vertrag die ungehemmte Verwertung der Immobilie eingeschränkt werden. In einer Abwendungsvereinbarung wird Hauseigentümern unter anderem auferlegt: keine Antragsstellung für eine Abgeschlossenheitserklärung, keine Antragsstellung auf Genehmigung einer Umwandlung von Wohnungen nach § 172 Absatz 1 BauGB, Verzicht auf Nutzungsänderung, keine baulichen Veränderungen und Modernisierungen über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung im Quartier hinaus sowie keine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel bei Neuvermietung. Besonders intensiv nutzt München die mit der Erhaltungssatzung verbundenen Möglichkeiten. Zwischen 2005 und 2008 wurden 14 Erhaltungsgebiete mit insgesamt 92.000 Wohnungen eingerichtet. Das entsprechende Verfahren wurde stark vereinfacht. Statt umfangreicher und teurer Untersuchungen der Gebiete wurde von der Stadt ein einfacher Kriterienkatalog für die Feststellung eines Aufwertungs- und Verdrängungsdrucks erstellt. Ermittelt werden unter anderem Grunddaten zur Bausubstanz, Bevölkerungsstruktur und Kaufkraft. In den betroffenen Quartieren wurden nicht nur Umwandlungen verhindert, sondern auch Häuser der Spekulation entzogen, indem die Stadt



Der Berliner Senat zeigt kein erkennbares Interesse daran, die Möglichkeiten der Erhaltungssatzung zu nutzen und Mieter/innen in den besonders stark von Umwandlung betroffenen Innenstadtbezirken vor Verdrängung zu schützen.

Foto: morgenroethe/photocase.com

über die von ihr getragene Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG (GIMA) ihr Vorkaufsrecht für Miethäuser wahrnahm. Die 18 gemeinwirtschaftlich orientierten Mitgliedsunternehmen der GIMA verfügen mittlerweile über einen Bestand von 27.500 Wohnungen. Gefördert wird auch die Gründung neuer Genossenschaften, um den Bewohner/innen einzelner Häuser dauerhaft gesicherte Mietverhältnisse zu ermöglichen.

Berlins Politik bleibt untätig

Beim Berliner Senat ist bisher kein ernsthafter politischer Wille erkennbar, die Möglichkeiten der Erhaltungssatzung zu nutzen. Eine Umwandlungsverordnung, die den Bezirken entsprechende Schritte gestatten würde, ist ebenso wenig in Sicht wie die Anwendung des Vorkaufsrechts. Fast noch gravierender ist allerdings die personelle und finanzielle Minderausstattung der Bezirksämter. Sie dürfte es ihnen kaum erlauben, die für den Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen notwendigen umfangreichen Erhebungen überhaupt durchführen zu können. Die jahrelangen Stellenstreichungen flankieren die politische Untätigkeit ganz besonders nachhaltig. Der Verzicht auf politisches Handeln wird als technische Notwendigkeit gerechtfertigt.

In vielen Bezirken dürfte dennoch keine Bereitschaft bestehen, sich mit dem Problem des Austauschs der Bewohnerschaft zu beschäftigen. So hat das Bezirksamt Mitte vor einigen Wochen allen Ernstes per Beschluss „festgestellt“, dass es in den unter hohem Aufwertungsdruck stehenden Teilen Moabits keinerlei erkennbare Verdrängungsgefahren gebe. Keine guten Zeiten für die Mieter/innen in den betroffenen Quartieren. Auf Unterstützung der Politik können sie in ihrem Widerstand gegen Gentrifizierung jedenfalls nicht bauen.

MILIEUSCHUTZ ALS MIETERSCHUTZ

Eine soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) führt dazu, dass „der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen, (...) wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll“ (§ 172 BauGB). Unter diesen Genehmigungsvorbehalt fallen auch Änderungen, die nach der Berliner Bauordnung nicht genehmigungspflichtig sind, wie der Einbau von Heizungsanlagen, die Erneuerung von Fenstern oder Versorgungsleitungen, Badmodernisierungen, das Anbringen von Wärmedämmung und Grundrissänderungen. Da der Milieuschutz im Baugesetz verankert ist, greift er ausschließlich im Zusammenhang mit Baumaßnahmen. Auf Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel sowie auf Mietsteigerungen bei Neuvermietungen hat das Instrument Milieuschutz keinen Einfluss. Ohne Auflagen müssen Modernisierungen genehmigt werden, wenn damit der „zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ hergestellt wird. Somit kann der Einbau einer Zentralheizung oder eines Bads nicht durch eine Milieuschutzsatzung verhindert werden.

In Berlin gilt der Milieuschutz als stumpfes Schwert. In Hamburg dagegen hat er sich zum Schutz von Mieter/innen vor Verdrängung bewährt, insbesondere durch die zusammen mit den Milieuschutzverordnungen erlassenen Umwandlungsverordnungen. In Berlin jedoch wird die Umwandlungsverordnung – zumindest bisher – gar nicht angewandt.

Ziele deutlich verfehlt

20 Jahre „Geschütztes Marktsegment“ in Berlin

Von Christian Linde

Vor knapp zwei Jahrzehnten rief der Berliner Senat das „Geschützte Marktsegment“ ins Leben. Dieses wohnungspolitische Instrument soll Menschen in prekären Lebensverhältnissen den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern. Doch die mit dem „Geschützten Marktsegment“ verbundenen Ziele wurden zu keinem Zeitpunkt erreicht.

Der Kontrast könnte nicht größer sein. Im größten Hotel Europas mit Konferenz- und Entertainmentcenter steigen Prominente ab und finden Parteitage statt. In unmittelbarer Nähe gibt es Häuser mit bis zu 18 Stockwerken, die zu den Großtafelbauten zählen, dem westlichen Pendant der DDR-Plattenbauten. Die Rede ist von der Sonnenallee im Bezirk Neukölln. Viele, die hier leben, stehen nicht auf der Sonnenseite des Lebens. Dazu gehört auch Helmut Schrön*, der seit sieben Jahren, als ihm die Wohnung zugewiesen wurde, mit seinem Sohn eine Parterre-Wohnung in der Dieselstraße bewohnt. Helmut Schrön wohnt hier, weil er zu jenen Personen gehört, die sich aufgrund von Arbeitslosigkeit und Verschuldung nicht selbst auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können, wie es im Amtsdeutsch heißt. Für diese schuf der Berliner Senat vor 20 Jahren das „Geschützte Marktsegment“.

Das wohnungspolitische Instrument „Geschütztes Marktsegment“ soll Menschen in schwierigen Lebenslagen Hilfestellung bieten und hat seinen Vorläufer in den 80er Jahren. Seinerzeit hatte die Stadt Wohnungen, an denen es kommunale Besetzungsrechte für Dringlichkeitsfälle besaß, den landeseigenen Wohnungsunternehmen zur eigenverantwortlichen Belegung überlassen. Nachdem sich die öffentliche Hand infolge der einsetzenden Wohnungsnot Ende der 80er Jahre nicht mehr in der Lage sah, hinreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen, kam es zum Abschluss eines Kooperationsvertrags mit den städtischen Wohnungsgesellschaften. Zwar stellte das Land in dem Vertrag die Besetzungsrechtswohnungen weiterhin frei, verlangte im Gegenzug jedoch die Unterbringung von jährlich 3.500 Dringlichkeitsfällen in den Beständen der Wohnungsunternehmen. In diesen als „Feuerwehrfonds“ bezeichneten Wohnungspool gingen 1991 auch im Ostteil der Stadt gelegene Wohnungen ein. Im Jahr 1993 trat schließlich der Kooperationsvertrag „Geschütztes Marktsegment“ zwischen Wohnungsgesellschaften, den Bezirksämtern und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales in Kraft. Letzteres koordiniert die Vermittlung der Wohnungen.

Wohnraumvergabe an Bedingungen geknüpft

Die Zuweisung einer Wohnung ist an Bedingungen geknüpft. Bei der Zielgruppe wird zwischen sogenannten A- und B-Berechtigten differenziert. Demnach sind vorrangig Personen zugangsberechtigt, die sich aufgrund ihrer Verschuldungssituation nicht ohne Hilfe mit Wohnraum versorgen können, für die sämtliche sozialhilferechtliche Möglichkeiten zum Erhalt des bestehenden Mietverhältnisses erfolglos ausgeschöpft wurden,

Fast alle Berliner Bezirke melden einen gestiegenen Bedarf an Marktsegment-Wohnungen. Mit dem wohnungspolitischen Instrument „Geschütztes Marktsegment“ soll verhindert werden, dass Menschen obdachlos werden.

Foto: nmp

* Name geändert.

deren Aufenthalt in einer betreuenden Einrichtung der Wohnungslosenhilfe oder in einer Haftanstalt beendet werden kann und denen eine Entlassung in die Wohnungslosigkeit unmittelbar bevorsteht. Nachrangig behandelt werden Menschen, die in Notunterkünfte eingewiesen wurden – beziehungsweise einen Unterbringungsanspruch haben – und die mindestens 1 Jahr lang ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Berlin haben. „Die Wohnungsvergabe folgt dem Grundsatz des Vorrangs der Vermeidung von Wohnungslosigkeit vor der Beseitigung bestehender Wohnungslosigkeit“, heißt es in § 2 des Kooperationsvertrags. Zudem erfolge die Wohnungsvergabe „nur an Personen und Haushalte, die zu einer eigenständigen und eigenverantwortlichen Lebens- und Haushaltsführung in einem Wohnhaus fähig sind und die im Einzelfall eine entsprechende begleitende persönliche Hilfe erhalten und für die eine positive sozialpädagogische Prognose erstellt und aktenkundig gemacht wurde“. Die Wohnungsunternehmen haben das Recht, die von der zuständigen Koordinierungsstelle beim Landesamt für Gesundheit und Soziales vermittelten Marktsegment-Berechtigten abzulehnen.

Umfang und Qualität weit hinter Erwartungen zurück

Vor allem im Umfang sind Senat und Wohnungsunternehmen weit hinter den angekündigten Zielen zurückgeblieben. Der Kooperationsvertrag verpflichtete die Unternehmen, zunächst pro Jahr 2.000 Wohnungen, später 1.350 zur Verfügung zu stellen, davon 1.100 Wohnungen an 1-Personen-Haushalte. Mittlerweile liegt die Zahl bei 1.376. Bei Bedarf können die Wohnungsunternehmen allerdings verlangen, ihren Anteil zu

außerhalb des Programms mit Wohnraum versorgt werden müssen. Was die Bedeutung dieses wohnungspolitischen Instruments entscheidend schwächt.“ So lautet das Fazit der Studie mit dem Titel „Geschütztes Marktsegment in Berlin – Konzeption, Umsetzung, Ergebnisse und Erfahrungen“ aus dem Jahr 2005.

Auch die regionale Verteilung blieb weit hinter den Erwartungen zurück. „Die Wohnungsunternehmen erklären ihre Bereitschaft, im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine Konzentration des Wohnungsangebots auf bestimmte Bezirke zu vermeiden und dazu die in allen Bezirken vorhandenen Wohnungsbestände angemessen einzubeziehen“, heißt es im Kooperationsvertrag. Die Mitarbeiter/innen freier Träger berichten jedoch, dass die Unternehmen in der Regel Objekte in unattraktiven Lagen, sozial belasteten Quartieren sowie in Plattenbauten in den Ostbezirken zur Verfügung stellen. Zudem böten die Wohnungsunternehmen nach wie vor Wohnraum an, der auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nur schwer vermittelbar ist. Dazu gehörten Parterre-Wohnungen sowie dunkle Hinterhaus-Wohnungen und nichtsanzierte Objekte.

Aufstockung des Angebots an den Bedarf steht aus

Auch die Landesarmutskonferenz Berlin charakterisiert in einer Bilanz die Umsetzung des Marktsegment-Programms als weitgehend wirkungslos. Mit der negativen Einkommensentwicklung in der Hauptstadt und dem Inkrafttreten der Arbeitsmarktreformen, insbesondere von Hartz IV, habe sich die Zahl der konkurrierenden Gruppen um das wichtigste Kontingent des

VERMITTLUNGSSTAND IM „GESCHÜTZTEN MARKTSEGMENT“ FÜR DIE JAHRE 2001 BIS 2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Vereinbarte Erfüllungsquote der Wohnungsunternehmen	1.350	1.350	1.350	1.367	1.372	1.369	1.369	1.378	1.378	1.376
Angerechnete Wohnungsangebote *)	777	862	828	921	841	742	793	956	1.195	1.074
Vermittelte Wohnungen (Mietvertragsabschlüsse)	734	676	694	822	747	677	724	910	1.169	1.062

*) Hier sind alle Wohnungen erfasst, die den vertraglich vereinbarten Kriterien entsprechen und tatsächlich vermittelbar waren.

Quelle: Landesamt für Gesundheit und Soziales, 2013

verringern und neu zu vereinbaren. Zu keinem Zeitpunkt seit 1993 ist die vereinbarte Zahl von den Wohnungsgesellschaften erfüllt worden. Wurde das Kontingent in den ersten drei Jahren noch zu rund 80% bedient, sank die Quote anschließend immer weiter. Der Tiefpunkt war das Jahr 2006 mit nur 677 vermittelten Wohnungen. Selbst als der Mangel an preisgünstigem Wohnraum immer größer wurde und die Nachfrage von Berechtigten aus dem Geschützten Marktsegments stieg, reagierte die Politik nicht. Als aktuellen Stand nennt das Landesamt für Gesundheit und Soziales eine Erfüllungsquote von gerade einmal 74% im Jahr 2011. Insbesondere bei den 1-Personen-Haushalten werden die vereinbarten Quoten deutlich unterschritten.

Kritisiert wurde diese Praxis bereits im Rahmen einer Studie des Darmstädter Instituts Wohnen und Umwelt. „Die Nichterfüllung des Kontingents wiegt umso schwerer, als die vereinbarten Kontingente gemessen am Bedarf von vornherein als zu niedrig angesehen werden müssen. Das zu niedrig angesetzte und zudem nicht erfüllte Kontingent führt dazu, dass die Zielgruppen des ‚Geschützten Marktsegments‘ letztlich stärker

„Geschützten Marktsegments“, nämlich die Kleinstwohnungen, spürbar verschärft, heißt es in einer Stellungnahme. Aufgrund der allgemeinen Mietsteigerungen und des Wegfalls der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau und der Energiekostenentwicklung liege das Mietniveau „der infrage kommenden Wohnungen inzwischen an oder bereits oberhalb der maximal zulässigen Miethöhen für ALG-II-Beziehende.“ Weil der Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum gleichzeitig weiter steigt, fordert die Landesarmutskonferenz eine Aufstockung des bisherigen Wohnungspools. „Die Zahl der Wohnungsnotfälle wächst mit der zunehmenden Verknappung auf dem Wohnungsmarkt dramatisch. Aus nahezu allen Berliner Bezirken wird ein wesentlich erhöhter Bedarf an Marktsegment-Wohnungen gemeldet. Um das Kontingent ausbauen zu können, sollte der Senat sich aktiv bemühen, weitere Wohnungsunternehmen zur Zusammenarbeit zu gewinnen.“

Weitere Infos: www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment

Flächen sind noch keine Wohnungen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen soll die Frage beantworten, wo die dringend benötigten neuen Wohnungen gebaut werden können

Von Jutta Blume

Dem Vorentwurf des Stadtentwicklungsplans Wohnen zufolge verfügt Berlin über ausreichend Flächen, um die Wohnungsnachfrage durch Neubau zu decken. Doch nicht überall wird sich problemlos bauen lassen.

Berlin braucht weit mehr neue Wohnungen als die in der Koalitionsvereinbarung angestrebten 30.000 in fünf Jahren. Dieses Erkenntnis wird nicht nur vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), sondern inzwischen auch vom Berliner Senat verbreitet. Aufgrund eines erwarteten Bevölkerungswachstums von 7% bis zum Jahr 2025 sowie einer weiteren Verkleinerung der Haushaltsgrößen rechnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit 139.000 neuen Haushalten. Daraus wird ein Bedarf von mindestens 137.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 abgeleitet, also rund 10.000 neue Wohnungen pro Jahr. So steht es im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen, von dem aktuell der Vorentwurf vorliegt und der Ende September vom Berliner Senat beschlossen werden soll. Der derzeitige Entwurf des StEP Wohnen ist die Analyse eines längst offenkundig gewordenen Mangels, für dessen schnelle Beseitigung auch hier keine Handlungsstrategien zu finden sind. Am konkretesten wird der Vorentwurf noch hinsichtlich der Identifikation von Flächen für mögliche größere Neubaugebiete. So weist eine Karte 25 potenzielle Neubaugebiete mit zwischen 350 bis 4.800 realisierbaren Wohneinheiten aus. Die größten davon sind der ehemalige Flughafen Tempelhof, „Oberspree“ in Friedrichshain, Buch sowie Lichtenfelde Süd. Zusätzlich markieren einzelne Punkte auf der Karte weitere Standorte, an denen über 250 Wohnungen gebaut werden könnten.

Wie es im Vorentwurf heißt, „liegt die inhaltliche Fokussierung des neuen StEP Wohnen auf der Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau“ mit vier Schwerpunkten. Dazu zählen die Priorisierung und Aktivierung von Potenzialflächen, die Prüfung weiterer Flächenpotenziale sowie die Erarbeitung bezirklicher Wohnkonzepte.

Teilweise grobe Schätzungen als Grundlage

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung schätzt die Flächenpotenziale der Stadt als ausreichend für die Errichtung von 211.000 Wohnungen. Die Schätzung beruht auf mehreren Quellen mit unterschiedlicher Genauigkeit. Die größeren Potenziale beruhen auf dem Flächenmonitoring der Senatsverwaltung, das zuletzt 2010 vorgenommen und Ende 2012 in Abstimmung mit den Bezirken aktualisiert wurde. Hier werden bebaubare Flächen identifiziert, die größer als ein Hektar sind. Weiterhin wurde das Baulückenmanagement herangezogen, das Informationen über leere Grundstücke aus den einzelnen Bezirken zusammenführt. Aber weder die Bezirke noch der Senat sind beim Baulückenmanagement immer auf einem aktuellen Stand. Wei-

tere Verdichtungsmöglichkeiten in der Innenstadt wurden auf der Grundlage des Planwerks „Innere Stadt“ geschätzt. Die Flächenpotenziale in den äußeren Lagen wurden ohne Erhebung grob geschätzt und resultieren aus der Differenz zwischen der planungsrechtlich möglichen und der tatsächlichen Baudichte, wovon pauschal 50% als nicht aktivierbar abgezogen wurden. Darüber hinaus geht die Senatsverwaltung davon aus, dass in Zukunft weitere Flächen – etwa durch die Aufgabe jetziger Nutzungen – frei werden.

Kurzfristige Engpässe erwartet

Entsprechend der unterschiedlichen Quellen und dem mehr oder weniger konkreten Flächenbezug nennt der Vorentwurf des StEP Wohnen auch nur für die knappe Hälfte des Potenzials einen Zeitraum, in dem diese beplant und bebaut werden könnten. Demnach wären nur 12.000 Wohneinheiten sofort umsetzbar, weitere 15.500 bis 2016 und der Rest eher mittel- bis langfristig. Nach Einschätzung der Senatsverwaltung verfügt Berlin daher über ausreichend Flächen, um den Wohnungsbedarf zu decken, allerdings sieht sie auch einen kurzfristigen Engpass bis 2016. Die verfügbaren Flächen würden nicht ausreichen, um knappheitsbedingte Preissteigerungen zu dämpfen. Geht man davon aus, dass die Schätzungen richtig sind, stellt sich noch eine Reihe von Problemen, die ebenfalls im StEP-Entwurf benannt sind. Die verfügbaren Flächen liegen nicht unbedingt dort, wo auch die größte Nachfrage herrscht. In der Innenstadt bleiben die bebaubaren Flächen begehrt und es wird mit erheblichen Preissteigerungen zu rechnen sein. Notwendige Planungs- und Genehmigungsverfahren machen die kurzfristige Erschließung von Flächen schwierig.

Die Ausweisung von Neubaugebieten kann auch zu erheblichen politischen Konflikten führen, etwa wenn die Flächen von den Berliner/innen bereits anderweitig genutzt werden. So stoßen die Pläne, die Ränder des ehemaligen Flugfelds Tempelhof zu bebauen, auf erheblichen Widerstand aus der Nachbarschaft. Die Anwohner/innen haben die Freiflächen längst für sich entdeckt und befürchten außerdem eine weitere Aufwertung ihrer eigenen Wohnquartiere. Zu den im StEP-Entwurf benannten Potenzialflächen gehören auch Kleingartenanlagen, etwa im Bezirk Pankow. Hier versucht der Bezirk, der Umwandlung in Wohnungsbauflächen entgegenzuwirken. So beschloss die Bezirksverordnetenversammlung Pankow am 30. Januar 2013, dass sich das Bezirksamt gegen die Ausweisung von Wohnungsbaupotenzialflächen auf dem Gebiet von Kleingartenanlagen im Bezirk einsetzen möge.

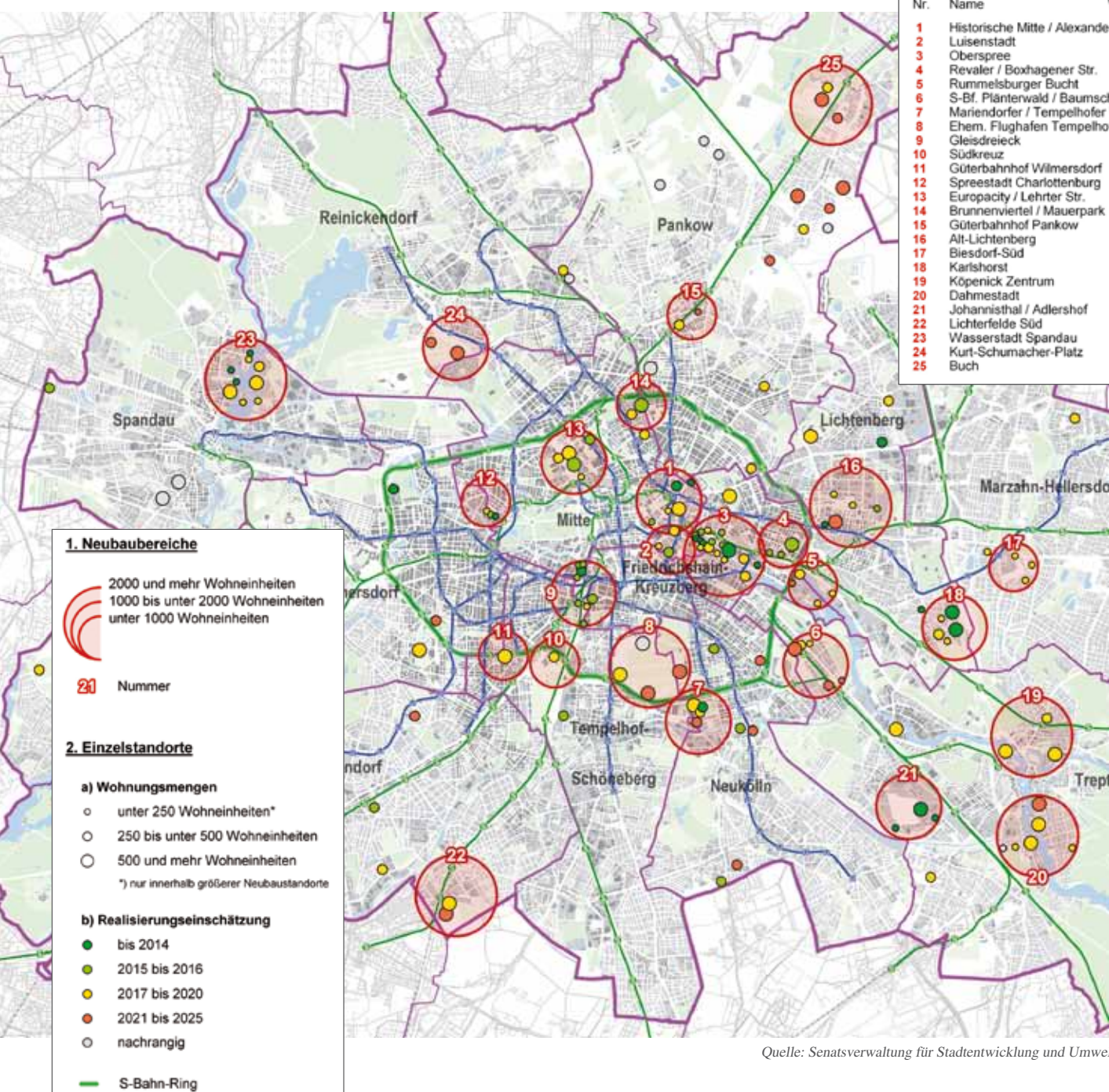
Unterschiedliche Haltung der Bezirke

Die im StEP-Entwurf vorgeschlagenen bezirklichen Wohnkonzepte wären eine Möglichkeit, die Entwicklungsplanung auch kleinräumig mit der Realität abzugleichen. Ein Vorreiter ist dabei der Bezirk Lichtenberg, der spätestens im April dieses Jahres seinen ersten Bezirksentwicklungsplan Wohnen vorlegen will. Bereits im vergangenen Jahr hatte der Bezirk in einem

„Bündnis für Wohnen“ versucht, Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu identifizieren. „Wir haben uns an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gewandt, und sie haben uns Mittel für einen Bezirksentwicklungsplan zur Verfügung gestellt“, berichtet Baustadtrat Wilfried Nünthel (CDU). Es sei nicht üblich, dass die Bezirke ihre eigenen Planungsmittel für solche Entwicklungspläne einsetzen, so Nünthel, denn diese würden an anderer Stelle gebraucht. Durch die Unterstützung des Senats konnte ein Planungsbüro beauftragt werden. Mit den bisher im StEP identifizierten Flächenpotenzialen zeigt sich der Baustadtrat einverstanden, und auch bei der Genehmi-

gungsplanung – sollten sich künftig Investoren für den Wohnungsbau in Lichtenberg interessieren – sieht er noch keine personellen Engpässe auf die Bezirksverwaltung zukommen. Andere Bezirke sind weniger mit dem derzeitigen Stand des StEP Wohnen einverstanden, wie die jüngste Initiative der Bezirksverordnetenversammlung Pankow zum Schutz ihrer Kleingartenanlagen gezeigt hat. Einem Bericht des Internetportals „Prenzlberger Stimme“ zufolge, hält der Bezirk anstelle von 18.000 neuen Wohnung nur den Neubau von 7.850 Wohnungen auf seinem Gebiet für möglich.

Stadtentwicklungsplan Wohnen Große Wohnungsneubaustandorte Vorentwurf Februar 2013



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Flüssiger als Wasser: Stadtentwicklungsplan Wohnen

Kommentar von Joachim Oellerich

Als sich nach der letzten Wahl im Koalitionsvertrag so etwas wie Wohnungspolitik ankündigte, wurde ein allgemeines Interesse geweckt. Eine „Dossiergruppe“ wollte für den nötigen Druck sorgen und der rot-schwarze Senat versprach den Bau von 6.800 Wohnungen.

Politik und Zivilgesellschaft Arm in Arm auf zu neuen Ufern. Es war erhebend. Es ging dann auch wirklich gleich los. Nicht mit dem Bau von Wohnungen, auch nicht mit Regulierungen, die den Wohnungsbestand geschützt hätten wie eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung, ein Verbot von Ferienwohnungen oder eine Umwandlungsverordnung. Nein, so tatkräftig war der Herr Müller nicht, aber in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde sofort mit der Planung eines Plans begonnen. Ein neuer Stadtentwicklungsplan Wohnen sollte es sein. Der letzte stammte aus dem Jahr 2000 und für ihn zeichnete der seinerzeit sogenannte „Supersenator“ Strieder verantwortlich. Umgesetzt werden konnte er nicht mehr, denn nach Strieders skandalbedingtem Rücktritt folgte Frau Junge-Reyer und das war das Aus für jede Wohnungspolitik.

Jetzt aber nach fast anderthalb Jahren Müller ist der geplante Plan zu einem Vorentwurf geronnen. Das lässt hoffen, dass es auch noch zu einem Entwurf kommt, danach zu einem fertigen Plan und dann „fang wa gleich an“.

Auf dem bisherigen beschwerlichen Weg wurden etliche „Strategiebausteine“ von einem „Begleitkreis“ aus dem Weg geräumt und die Firma empirica des Parteifreunds Pfeiffer von Herrn Müller mit lukrativen Aufträgen bedacht.

Das Ergebnis sind sechs Leitlinien.

Die erste Leitlinie stellt fest: Berlin braucht Wohnungsneubau. Diese Tatsache wurde von der Fachwelt bereits 2007 gesehen und seither permanent wiederholt. Jetzt hat sie sich zu einer senatsoffiziellen Erkenntnis verdichtet, die „sachliche Handlungsbedarfe sowie Mittel und Wege“ zeitigt. Was darunter vorgestellt wird, lässt die wohnungspolitische Verwüstung durch die rot-rote Koalition erahnen. Flächen sind erst noch zu ermitteln. Und weil Kenntnisse nicht mehr vorhanden sind, muss ein Informationssystem aufgebaut werden und dergleichen mehr. Konzepte werden gebraucht, so beispielsweise ein Flächenaktivierungskonzept sowie Bezirksentwicklungskonzepte „Wohnen“. An dieser Stelle müsste, was der StEP Wohnen ignoriert, hinzugefügt werden: Es müssen erst wieder funktionierende Bauämter eingerichtet werden. Sie sind durch Stellenstreichungen und jahrzehntelange wohnungspolitische Abstinenz zu bloßen Rudimenten verkümmert.

Berlin, so verheißt die Überschrift der Leitlinie 2, sichert die soziale und funktionale Mischung. Das ist trügerisch und wird auch gleich im Text korrigiert: „Angesichts begrenzter Flächenpotenziale kann aber auch nicht jeder Berliner Haushalt innerhalb des S-Bahn-Rings wohnen.“ Senator Müller hatte gegenüber der Immobilien Zeitung erst unlängst ebenso deutlich erklärt: „Bei uns bedeutet Verdrängung noch immer Verdrängung in den Nachbarbezirk und nicht vor die Tore der Stadt wie in anderen europäischen Metropolen.“

Als sachlicher Handlungsbedarf werden das seit Jahren notwendige Zweckentfremdungsverbot sowie Erhaltungssatzungen – allerdings ohne Umwandlungsverordnung – vorgeschlagen, daneben die Errichtung von preiswerten Wohnungsneubauten durch eine wohnungspolitisch ausgerichtete Liegenschaftspolitik und ein in keiner Weise konkretisiertes innovatives Förderprogramm. Schließlich aber soll die soziale Mischung gesichert werden durch Neubau von hochwertigem Wohnraum zum Halten von Aufsteigerhaushalten in sozial belasteten Gebieten. Die als „sozial belastet“ bezeichneten Gebiete sind die Gebiete, in denen sich die Bewohner/innen gegen die Gentrifizierung wehren. Ihre wirtschaftliche Schwäche wird in diesem StEP Wohnen Anlass für eine Politik „zum Halten von Aufsteigerhaushalten“. Das ist die offizielle Lesart für eine Politik der Verdrängung einer Bewohnerschaft durch Besserverdienende. Leitlinie 3 meint „Berlin braucht Wohnungsneubau für alle“. Neubau solle nicht nur der gehobenen Nachfrage zugutekommen. Allerdings wird eingeschränkt, „mögliche Mengeneffekte im preisgünstigen Neubau“ seien „von den finanziellen Ressourcen abhängig“. Da aber keine Bemühungen erkennbar sind, die finanziellen Ressourcen zu erhöhen, bleibt es noch lange bei der Planung. Handlungsbedarf wird unter anderem gesehen bei einem zeitgemäßen Wohnungsbauförderprogramm (das noch nicht einmal in Ansätzen vorliegt) und bei „Zielvereinbarungen mit Investoren unter Berücksichtigung möglicher Investitionskostensteigerungen (mit Folgewirkung auf die Preise) und Investitionshemmnisse“. Was darunter zu verstehen ist, wird nicht erläutert, und das ist vielleicht auch besser so.

Die Leitlinie 4 nimmt sich der Vielfalt der Wohnquartiere an. Sie sollen in „ihrer Vielfalt bedarfsgerecht für alle Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt weiterentwickelt werden“. Ebenso schwammige, nichtsagende Formulierungen bietet auch die Leitlinie 5, der zufolge Berlin den demografischen Wandel gestaltet. Der Wohnungsbestand sei bedarfsgerecht anzupassen. Das soll unter anderem geschehen durch „Aktivierung hinreichender Flächenpotenziale“.

Die Leitlinie 6, die kürzeste, ist überschrieben mit „Berlin gestaltet den energetischen Wandel“. „Energetische Quartierskonzepte“ gilt es zu erarbeiten und die mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossenen Klimaschutzvereinbarungen auch auf andere Wohnungsanbieter auszuweiten.

Dieser Stadtentwicklungsplan ist flüssiger als Wasser, er ist überflüssig. Doch das ist nur die halbe Wahrheit. Er ist notwendig, um die wohnungspolitische Handlungsunfähigkeit auch dieses Senats zu kaschieren. Selbstverständlich: „Berlin braucht Wohnungsneubau“. Aber Berlin braucht nicht nur einen Wohnungsneubau, sondern auch einen, der für die immer ärmer werdenden Berliner/innen zu bezahlen ist. Berlin braucht ergo einen geförderten, einen kommunalen Wohnungsneubau. Aber als unabdingbare Voraussetzung dazu braucht Berlin einen Senat, der willens und fähig ist, ein solches Werk in Gang zu setzen. Und der ist nicht in Sicht.

Schlechte Aussichten

Was sich durch das Mietrechtsänderungsgesetz für Mieter/innen ändert

Von Wilhelm Lodde

Es ist beschlossene Sache: Das sogenannte „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ – kurz Mietrechtsänderungsgesetz – wurde am 18. März 2013 im Bundesgesetzblatt verkündet und tritt am 1. Mai 2013 in Kraft

Das Mietrechtsänderungsgesetz wurde am 13. Dezember 2012 im Bundestag mit 308 Ja-Stimmen, 262 Nein-Stimmen und einer Enthaltung verabschiedet. Entgegen der allgemeinen Vermutung rief der Bundesrat den Vermittlungsausschuss nicht an, nicht zuletzt aufgrund der Enthaltung Berlins.

Das Gesetz enthält zahlreiche Änderungen in vier Regelungskomplexen, der sogenannten energetischen Modernisierung von Wohnraum, dem sogenannten Wärmecontracting, dem Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und den dramatisch erleichterten Kündigungs- und Räumungsmöglichkeiten bei Zahlungsverzug der Mieter/innen.

Theoretisch wurde die Möglichkeit geschaffen, Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Mietspiegel von bisher 20% in drei Jahren auf 15% zu begrenzen. Die ganz überwiegend nachteiligen Auswirkungen für Mieter/innen wurden unter anderem bereits im MieterEcho Nr. 355/ Juli 2012 dargestellt. Wie eine sinnvolle Reform hätte aussehen können, ist im MieterEcho Nr. 358/ Februar 2013 nachzulesen.

Im Folgenden werden die Änderungen zum bisherigen Recht dargestellt: Aus Gründen der besseren Verständlichkeit erfolgt das nach den entsprechenden Lebenssachverhalten vom Beginn des Mietverhältnisses bis zum – womöglich für Mieter/innen unfreiwilligen – Ende.

Kündigung bei verspäteter Kautionszahlung

Mieter/innen dürfen die Kautionszahlung wie bisher in drei monatlichen Teilbeträgen zahlen. Die erste Zahlung ist mit der ersten



Miese Aussichten für Mieter/innen: Das Mietrechtsänderungsgesetz wird mit einer ganzen Reihe von nachteiligen Auswirkungen für Mieter/innen am 1. Mai in Kraft treten, unter anderem dem Ausschluss des Rechts auf Mietminderung bei energetischen Modernisierungen.

Foto: C. Sutherland

Monatsmiete fällig. Neu geregelt wird ausdrücklich, dass die weiteren Raten zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig werden. Geraten Mieter/innen mit diesen Zahlungen in Verzug (beispielsweise weil sie die Kauti- on vom vorherigen Vermieter noch nicht zurückbekommen haben oder weil die Kostenübernahme durch das Jobcenter auf sich warten lässt), können Vermieter frist- los kündigen. Eine vorherige Mahnung ist nicht erforderlich. Möglicherweise kann die Wohnung trotz der fristlosen Kündi- gung noch gerettet werden, wenn die Zahlung innerhalb der „Schonfrist“ er- folgt, also spätestens zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage. Aller- dings gilt das nur, wenn in den ver- gangenen zwei Jahren nicht schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Mietrück- ständen erfolgt ist. Eine vom Vermieter gleichzeitig ausgesprochene ordentliche – also fristgemäße – Kündigung ist jedoch durch die Zahlung nicht „vom Tisch“! Im Übrigen werden die Mieter/innen in aller Regel die ganz erheblichen Kosten des Räumungsprozesses zahlen müssen.

Wärmecontracting neu geregelt

Unter Wärmecontracting wird die Wärme- lieferung (Heizung und Warmwasser) durch einen externen Dritten verstanden. Hierzu wurde nun eine eigenständige Re- gelung in § 556c BGB geschaffen. Voraus- setzung bleibt, dass Mieter/innen mietver- traglich überhaupt zur Übernahme dieser Betriebskosten verpflichtet sind. Die Wär- me muss mit verbesserter Effizienz entwe- der aus einer vom Wärmelieferanten er- richteten neuen Anlage (beispielweise ein Blockheizkraftwerk) oder aus einem Wär- menetz (Fernwärme) geliefert werden. Immerhin dürfen die Kosten der Lieferung die Kosten der bisherigen Eigenversor- gung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

Der Vermieter muss die beabsichtigte Um- stellung spätestens drei Monate zuvor in Textform ankündigen. Außerdem enthält die Neuregelung eine Ermächtigung für die Bundesregierung, in Form einer Rechtsverordnung Vorschriften für Wär- melieferverträge und die oben genannten Voraussetzungen zu erlassen. Die Zustim- mung des Bundesrats ist ausdrücklich nicht erforderlich.

Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel)

Die bestehende Vorschrift über die Bil- dung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird um die „energetische Ausstattung

und Beschaffenheit“ ergänzt, womit diese Vorgabe bei der Erstellung von Mietspie- geln zwingend zu berücksichtigen ist. Unverändert bleibt es dabei, dass bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Ver- gleichsmiete Mieterhöhungen nach Mo- dernisierung oder wegen gestiegener Be- triebskosten nicht berücksichtigt werden, der Vermieter im Fall einer Modernisie- rung also doppelt „belohnt“ wird.

Vielfach ist der falsche Eindruck entstan- den, das Mietrechtsänderungsgesetz wolle generell die Mieterhöhung nach dem Mietspiegel von bisher 20% in drei Jahren auf 15% begrenzen (Kappungsgrenze). Davon kann bei näherem Hinsehen keine Rede sein, denn tatsächlich bleibt die bis- herige Kappungsgrenze von 20% grund- sätzlich unverändert bestehen. In § 558 Absatz 3 BGB heißt es jetzt dazu:

„Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 ab- gesehen, nicht um mehr als 20 vom Hun- dert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Pro- zentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versor- gung der Bevölkerung mit Mietwoh- nungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermäch- tigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“

Eingefügt wurde also lediglich eine Er- mächtigung für Landesregierungen. Es

darf daher mit Spannung erwartet werden, ob der Berliner Senat den politischen Wil- len zum Erlass einer derartigen Verord- nung hat und falls ja, für welche Bezirke sie gelten soll.

Erhaltung und Modernisierung

Da es sich hierbei um ein Kernstück des Mietrechtsänderungsgesetzes handelt, ist das BGB an dieser Stelle regelrecht um- gekrempelt worden. An die Stelle des weggefallenen § 554 BGB tritt gleich ein ganzes Kapitel (§§ 555a bis 555e BGB). Wie bisher haben Mieter/innen Erhal- tungsmaßnahmen zu dulden, können aber – ebenfalls wie bisher – wenigstens Ersatz der notwendigen Aufwendungen (bei- spielsweise für Umräum- und Putzar- beiten) verlangen. Neu ist, dass der Ver- mieter auch Erhaltungsmaßnahmen „rechtzeitig“ ankündigen muss, außer es handelt sich um sogenannte Bagatellmaß- nahmen. Diese Neuregelung sagt aller- dings nichts darüber aus, was geschieht, wenn der Vermieter diese Ankündigung unterlässt.

Neue Modernisierungsmaßnahmen

Konkret gefasst und deutlich erweitert wird der Katalog, welche Maßnahmen überhaupt Modernisierungsmaßnahmen sind (§ 555b BGB), nämlich solche:

- „1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärener- gie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht



Grund zur Freude für die Dämmstoffindustrie-Lobby: Energetische Modernisierung wird mit dem neuen Mietrechtsänderungsgesetz ins BGB aufgenommen.
Foto: C.Sutherland

bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
 3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
 6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
 7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.“

Anforderungen an Modernisierungsankündigungen

Die Tendenz der Rechtsprechung, die Anforderungen an Modernisierungsankündigungen immer weiter zu vereinfachen, hat sich zum Nachteil der Mieter/innen auch in der Neuregelung des § 555c BGB niedergeschlagen. Demnach müssen Vermieter den Mieter/innen drei Monate vor Beginn der Maßnahme mitteilen:

„1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,

2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,

3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.“

Außerdem „sollen“ Vermieter die Mieter/innen auf die Form und Frist des Härteeinwands hinweisen (dazu weiter unten). Bei der „energetischen Modernisierung“ (§ 555b BGB Nr. 1, 2) genügt es, wenn Vermieter im Hinblick auf die energetische Qualität von Bauteilen auf „allgemein anerkannte Pauschalwerte“ Bezug nehmen. Wie bisher gilt die Ankündigungspflicht der Vermieter nicht für Maßnahmen, „die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen“ (sogenannte Bagatellmaßnahmen). Neu und dem BGB-Vertragsrecht („keine Leistung ohne angemessene Gegenleistung“) völlig fremd ist der Ausschluss des Minderungsrechts für Mieter/innen während der ersten drei Monate einer energetischen Modernisierung (§ 536 Absatz 1a BGB). Auch diese Regelung wurde trotz zahlreicher Proteste und erheblicher – auch von eher vermieterefreundlichen Juristen geäußerten – Bedenken unverändert vom seinerzeitigen Entwurf ins Gesetz übernommen. Dieses Geschenk an die Vermieter soll angeblich dazu führen, die

Bereitschaft zur energetischen Modernisierung zu unterstützen. Nach überwiegender Auffassung von Mietrechtspraktikern wird es jedoch nicht zu einer Zunahme von energetischen Modernisierungen führen.

Härteeinwände der Mieter/innen

Gesetz geworden sind auch umfangreiche „Mitwirkungspflichten“ und einzuhaltende Fristen für die Mieter/innen, die sich darauf berufen wollen, dass die Modernisierung für sie eine unzumutbare Härte, insbesondere in finanzieller Hinsicht darstellt (§ 555d BGB):

„(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.

(2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.

(3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.

(4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.

(5) Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.“

Der sicher mit Abstand häufigste Einwand der finanziellen Härte wird im Rahmen der Frage, ob die Mieter/innen die Maßnahme dulden müssen, demnach überhaupt nicht mehr berücksichtigt, sondern allenfalls bei der späteren Mieterhöhung nach Modernisierung (siehe unten). Trotzdem müssen Mieter/innen diesen oder andere persönliche Härteeinwände bereits bis zum Ablauf des Monats nach Erhalt der Modernisierungsankündigung, spätestens aber bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme dem Vermieter gegenüber erklären. Versäumen sie die Frist, müssen sie umfangreich darlegen und begründen, warum sie an der Einhaltung dieser Fristen unverschuldet gehindert waren.

Das Sonderkündigungsrecht der Mieter/innen bleibt unverändert erhalten (§ 555e BGB).

Neu geregelt ist in § 555f BGB, dass die Vertragsparteien aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen über die Durchführung der Maßnahmen, Aufwendungsersatzansprüche der Mieter/innen und die künftige Höhe der Miete treffen können. Ohne dass es gesetzlich geregelt war, konnten sie allerdings solche Vereinbarungen auch bisher treffen.

MIETE



Bevor eine die Miete über den Kopf wächst, sollten die von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mieter/innen prüfen, ob sie finanzielle Härte geltend machen können.

Foto: nmp

Mieterhöhung nach Modernisierung

Entgegen der Forderungen der Mieterverbände bleibt es dabei, dass Vermieter 11% ihrer Aufwendungen für Modernisierungen als Mieterhöhung auf die Mieter/innen umlegen dürfen.

Der Einwand der finanziellen Härte, der, wie oben dargestellt, schon frühzeitig vorgebracht werden muss, kann erst bei der Mieterhöhung nach der Modernisierung (gerichtlich) überprüft werden. Hierfür bestehen Einschränkungen, wie aus der entsprechenden Formulierung des neu gefassten § 559 BGB ersichtlich ist:

„(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.“

Anders als nach bisher geltendem Recht findet also ausdrücklich eine Abwägung mit den „berechtigten Interessen des Vermieters“ statt. Schon bisher konnten sich Mieter/innen mit dem Einwand der finanziellen Härte nicht verteidigen, wenn die Wohnung lediglich in einen „allgemein üblichen Zustand“ versetzt wurde (in Berlin beispielsweise erstmaliger Badeinbau oder Zentralheizung statt Kachelöfen). Neu geregelt ist jetzt an dieser Stelle, dass Mieter/innen vom finanziellen Härteeinwand auch ausgeschlossen sind, wenn die Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht zu vertreten hatten.

Kündigungsbeschränkung bei Umwandlung (Münchener Modell)

Wie bisher regelt § 577a BGB den Schutz vor Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung und (erstmaliger) Veräußerung der Wohnung. Hier ist der bestehende Kündigungsschutz nur geringfügig erweitert worden für den Fall, dass mehrere



Der Ofen ist aus: Werden Kachelöfen durch eine Zentralheizung ersetzt, bedeutet dies laut Gesetzgeber lediglich das Versetzen der Mietwohnung in einen sogenannten „allgemein üblichen Zustand“. Mieter/innen können sich in diesem Fall nicht mit dem Einwand der finanziellen Härte gegen die Modernisierung zur Wehr setzen.

Foto: C. Sutherland

Erwerber oder eine Personengesellschaft ein Miethaus von vorneherein in der Absicht kaufen, dieses in Eigentumswohnungen umzuwandeln, um dann für sich oder ihre Angehörigen (angeblichen) Eigenbedarf geltend zu machen.

Sicherheitsleistung, Zwangsräumung und „kurzer Prozess“

Das ebenso vielbeschworene wie zahlenmäßig vernachlässigbare sogenannte Mietnomadentum ist der Hintergrund dieser für Mieter/innen besonders einschneidenden Neuregelungen. Auch diese Regelungen wurden trotz vieler Gegenargumente fast unverändert aus dem seinerzeitigen Regierungsentwurf übernommen. Nur die Verhängung von Ordnungshaft (!) müssen die mit den Mietzahlungen säumigen Mieter/innen nicht mehr fürchten. Die nachfolgenden Bestimmungen betreffen die Verfahrensweise der Gerichte, sind also nicht im BGB sondern in der Zivilprozessordnung (ZPO) geregelt. Die Gerichte werden ausdrücklich per Gesetz verpflichtet, Räumungsklagen, unabhängig vom Kündigungsgrund, vorrangig und beschleunigt zu bearbeiten (§ 272 Absatz 4 ZPO). Die anschließend auszugsweise wiedergegebene neue Vorschrift zur Hinterlegung regelt das Verfahren, wenn Mieter/innen wegen Zahlungsverzugs gekündigt wur-

den und sie eine Räumungs- und Zahlungsklage vom Gericht erhalten haben (§ 283a ZPO):

„(1) Wird eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden, ordnet das Prozessgericht auf Antrag des Klägers an, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit

1. die Klage auf diese Forderungen hohe Aussicht auf Erfolg hat und
2. die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist. Hinsichtlich der abzuwägenden Interessen genügt deren Glaubhaftmachung. (...) Streiten die Parteien um das Recht des Klägers, die Geldforderung zu erhöhen, erfasst die Sicherungsanordnung den Erhöhungsbetrag nicht. Gegen die Entscheidung über die Sicherungsanordnung findet die sofortige Beschwerde statt.

(2) Der Beklagte hat die Sicherheitsleistung binnen einer vom Gericht zu bestimmenden Frist nachzuweisen.“

Übersetzt heißt das, dass Mieter/innen (Beklagte) im Fall einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs aufgrund eines einfachen Antrags des Vermieters (Klä-

gers) die laufenden Mieten, die nach Erhalt der Räumungsklage fällig werden, beim Amtsgericht hinterlegen müssen (ein kompliziertes Verfahren), wenn das Gericht es anordnet. Die (Zahlungs-)klage des Vermieters muss nur hohe Aussicht auf Erfolg haben. Vermieter müssen lediglich ihr Interesse an der Hinterlegung glaubhaft darlegen, jedoch keine Beweise bringen. Mieter/innen müssen dem Gericht die erfolgte Hinterlegung nachweisen. Gelingt ihnen das nicht, kann der Vermieter durch eine einstweilige Verfügung sehr schnell die Zwangsräumung der Wohnung veranlassen, wie die Ergänzung des § 940a ZPO zeigt:

„(3) Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung (§ 283a) im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.“

Bei der Gelegenheit wurde gleich noch mitgeregelt, dass der Vermieter auch dann durch eine einstweilige Verfügung den Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen kann, wenn in der Wohnung noch andere Personen leben, von denen der Vermieter (angeblich) keine Kenntnis hatte:

„(2) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat.“

Weitere Änderungen der ZPO (§ 885a) betreffen die Vereinfachung für den Vermieter, sich den Besitz an der zu räumenden Wohnung zu verschaffen und die Verwendung und Verwertung der eventuell dort noch befindlichen persönlichen Habe der zwangsgeräumten Mieter/innen. Dieses Verfahren war allerdings schon zuvor von den Gerichten als sogenannte „Berliner Räumung“ anerkannt.

Ab wann und mit welchen Übergangsvorschriften gilt das Gesetz?

Das Gesetz tritt am 1. Mai 2013 in Kraft. Für die jeweiligen Sachverhalte gilt Folgendes:

Das erleichterte Kündigungsrecht des Vermieters für nicht rechtzeitig gezahlte Kautionsraten gilt erst für Mietverträge, die nach Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen werden.

Die Regelungen über das Wärmecontracting treten am 1. Juli 2013 in Kraft.

Die Ermächtigung hinsichtlich der Begrenzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel für Gebiete, in denen die Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, kann natürlich erst wirksam werden, wenn die Landesregierung eine entsprechende Rechtsverordnung tatsächlich erlässt.

Die Neuregelungen hinsichtlich der Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und dem Ausschluss der Mietminderung für drei Monate bei energetischer Modernisierung gelten uneingeschränkt für ab dem 1. Mai 2013 neu abgeschlossene Mietverträge. Bei bestehenden Mietverhältnissen ist das bisherige Recht maßgeblich, wenn die Modernisierungsankündigung den Mieter/innen vor diesem Datum zugegangen oder mit den Baumaßnahmen bereits begonnen worden ist.

Die Änderungen der ZPO hinsichtlich der Hinterlegungsanordnung und vereinfachten Räumung können frühestens für alle Räumungsklagen gelten, die ab dem 1. Mai 2013 erhoben werden.

Fazit

Das Mietrechtsänderungsgesetz bringt in praktisch allen geänderten oder neu geschaffenen Vorschriften gravierende Verschlechterungen und in weiten Teilen eine erhebliche Rechtsunsicherheit für Mieter/innen mit sich.

Statt der erhofften und nicht nur von den Mieterverbänden geforderten generellen Reduzierung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel auf 15% hat es lediglich eine „Kann-Ermächtigung“ für die Landesregierungen gegeben.

Die Kündigungsmöglichkeit der Vermieter bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kautionsraten ohne Pflicht zur vorherigen Abmahnung birgt erhebliche Risiken für Mieter/innen, ihre neue Wohnung wieder zu verlieren.

Der Minderungsausschluss bei energetischer Modernisierung wirft enorme Abgrenzungsprobleme auf – auch für Gerichte. Mieter/innen sind bei „fehlerhaften“ Mietminderungen schnell dem Risiko einer Kündigung ausgesetzt. Allein die schwierige Abgrenzung zwischen energetischer Modernisierung und anderen baulichen Maßnahmen lässt ahnen, welches Streitpotenzial sich hieraus entwickeln kann. Die Chancen für Vermieter sind groß, dass „vorsichtige“ Mieter/innen lieber auf eine Minderung verzichten als eine Auseinandersetzung anzufangen und womöglich eine Kündigung zu riskieren.

Die Verschiebung des finanziellen Härteinwands bei der Duldung von Modernisierungen verkürzt die Rechte der Mieter/innen und dient vorrangig dazu, Vermietern zu ermöglichen, „drauflos zu modernisieren“.

Das komplizierte Verfahren zur Hinterlegung bei zahlungsbedingten Räumungsklagen überfordert Mieter/innen. Die dann mögliche Räumung im Eilverfahren per einstweiliger Verfügung stellt eine dramatische Rechtswegverkürzung für die betroffenen Mieter/innen dar. Haben Mieter/innen erst einmal ihre Wohnung räumen müssen, werden sie selbst dann, wenn sich im endgültigen Räumungsverfahren herausstellt, dass sie gar nicht hätten räumen müssen, nur in den seltensten Fällen ihre Wohnung zurückbekommen.

Die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtshofs in seinem Beschluss vom 26. Mai 1993, wonach die Wohnung für alle Mittelpunkt der privaten Existenz ist und der Gesetzgeber die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen muss, werden durch das Mietrechtsänderungsgesetz einseitig zugunsten der Vermieter verschoben.



Fazit: Praktisch alle geänderten oder neu geschaffenen Vorschriften bedeuten schwerwiegende Verschlechterungen für Mieter/innen.

Foto: nmp

Mieterstadt New York

Seit der Finanzkrise haben sich bestehende Probleme des Mietwohnungsmarkts weiter verschärft

Von Lisa Vollmer

Der Wohnungsmarkt New York Citys ist im Unterschied zu den meisten US-amerikanischen Städten nicht von Hauseigentum geprägt. Der Anteil der Mietwohnungen liegt bei rund 65%. In der wachsenden Metropole hat sich der Druck auf dieses Wohnungsmarktsegment seit der Finanzkrise 2007 enorm verstärkt.

Seit dem in den 80er Jahren begonnenen neoliberalen Umschwung der Politik sieht die kommunale Regierung Wohnen nicht mehr als Bedarf, sondern als Ware, die man sich leisten kann – oder eben nicht. In New York City gilt Wohnraum als „*affordable housing*“, also als „bezahlbarer Wohnraum“, wenn die Miete maximal 30% des mittleren Haushaltseinkommens entspricht. Jedoch stellt dieser Wert nur eine mathematische Zielgröße dar – bezogen auf ein Jahreseinkommen von 80.000 US-Dollar. Das „*affordable housing*“ liegt damit weit über dem, was sich die meisten Mieter/innen tatsächlich leisten können. Fast 40% aller New Yorker geben mehr als 30% ihres Einkommens für die Miete aus. Und je geringer das Einkommen ist, desto höher wird der Anteil, der für die Miete aufgebracht werden muss. Somit wird in einer so stark segregierten Stadt wie New York, in der sich die Schere zwischen Arm und Reich zunehmend öffnet, ein solcher Mittelwert kaum den tatsächlichen Lebensumständen derer gerecht, die dringend staatlicher Regulierung und Unterstützung bedürften. Im Gegenteil: Wenn die Stadt einem Investor Zuschüsse dafür garantiert, dass er zum Beispiel 20% der Wohnungen als „bezahlbaren Wohnraum“ vergibt, wird im Endeffekt mit Steuergeldern Gentrifizierung subventioniert.

Begrenzte Mietenregulierung

Auch im Bereich der Mietregulierung zieht sich die lokale Regierung zurück. Der Anteil der Wohnungen in mietregulierenden Programmen ist seit den 80er Jahren von über 60 auf unter 50% gesunken. Für diese Wohnungen wird jedes Jahr die mögliche Mieterhöhung verhandelt. Hier setzen die Mieterorganisationen an, indem sie versuchen, einerseits diese Ver-

handlungen zu beeinflussen und andererseits Gebäude in den Regulierungs-Programmen zu halten. Dafür mobilisieren sie die Mieter/innen in den jeweiligen Gebäuden, um so geschlossene Gruppen der Mieter/innen gegen Vermieter und lokale Verwaltung in Stellung zu bringen. Unvermeidbar ist aufgrund dieser Situation jedoch die Spaltung aller Mieter/innen in verschiedene Gruppen: solche, die rechtlich gegen Mieterhöhungen vorgehen können, und solche, die dazu keine Möglichkeit haben. Eine übergreifende Solidarität der Mieter/innen kann damit nicht entstehen. Das macht sich auch in den vielen Kämpfen bemerkbar, die einzelne Mietergruppen seit der Finanzkrise um ihren Wohnraum führen. Denn so zahlreich diese Kämpfe auch sind, so vereinzelt sind sie auch, und Verbindungen zwischen den Gruppen werden kaum hergestellt.

Folgen der Zwangsversteigerungen

Eines der drängendsten Probleme auf dem US-amerikanischen Wohnungsmarkt sind die Zwangsversteigerungen von Häusern. Die Finanzkrise wurde ausgelöst durch den Zusammenbruch des Immobilienmarkts in den USA. Kredite an Hauseigentümer wurden in Anlagemöglichkeiten verpackt und in der ganzen Welt verkauft (MieterEcho Nr. 327/ April 2008). Viele Hausbesitzer konnten bald ihre Kredite nicht weiter bedienen. Diese Kredite hatten sie ohne Eigenkapital erhalten – eine bewusst vom Staat geförderte Politik. Als das System zusammenbrach, sanken nicht nur die Immobilienpreise in den USA dramatisch, sondern die Krise wirkte sich weltweit aus. Die Häuser, deren Besitzer ihre Kredite nicht weiter abbezahlen konnten, fielen an die Banken, wurden zwangsversteigert und die Bewohner/innen oft zwangsgeräumt. Das geschah in den USA seit 2007 fünf Millionen Mal. In New York City sind davon auch große Mietblöcke betroffen. Werden diese zwangsversteigert, erhöht sich der Druck auf den Mietwohnungsmarkt gleich doppelt. Einerseits suchen nun die vormaligen Mieter/innen selbst nach einer neuen Unterkunft, andererseits ist das Gebäude dem Markt mittelfristig entzogen. Denn die Banken als neue Eigentümer des Wohnraums entmieten diesen, da er so einen höheren Ver-

kaufswert erzielen kann, und warten außerdem mit dem Weiterverkauf ab, bis die Immobilienpreise wieder steigen. In dieser Zeit steht das Gebäude leer. Diesem Missstand nehmen sich verschiedene Mieterinitiativen an. So haben zum Beispiel einige Untergruppen der *Occupy*-Bewegung ihre Arbeit in die Stadtteile verlegt und leer stehende Häuser für Obdachlose besetzt. Aktivist/innen der Netzwerk-Gruppe „Take Back the Land“ versuchen, noch vor der Zwangsräumung Nachbarn und andere Betroffene zu mobilisieren, und für die Familien zu erkämpfen, dass sie in ihren Häusern bleiben dürfen.

Mietstreik in Brooklyn

Welche Auswüchse durch die Zwangsversteigerungen noch entstehen, zeigt das Beispiel der „*Sunset Park Rent Strikers*“. Ihre drei Wohnhäuser in Brooklyn wurden 2010 zwangsversteigert und von einem Investor aufgekauft, dem sein Ruf als „schlechter Vermieter“ vorausseilte. Die Lebensbedingungen in den Gebäuden wurden zunehmend unerträglich. Im Winter funktionierte die Heizung nicht, im Sommer gab es keinen Strom. Die Mieter/innen warfen ihrem Vermieter vor, Müll mit Absicht vor und in den Häusern abzuladen, um sie zum Auszug zu bewegen. Sie gehen davon aus, dass der neue Vermieter die Häuser nur gekauft hat, weil er hofft, diese mit Gewinn weiter verkaufen zu können, wenn die Immobilienpreise wieder steigen. Die Mieter/innen organisierten sich und traten im Sommer 2012 in den Mietstreik – eine in New York seit Anfang des 20. Jahrhunderts bekannte und legale Taktik des Mietkampfs. Dazu wird die Miete auf ein gesondertes Konto überwiesen, bis der Vermieter seine Verpflichtungen erfüllt. In ihrem Kampf erhalten die Mieter/innen Unterstützung von „*Occupy Sunset Park*“, einer Gruppe von Aktivist/innen der *Occupy*-Bewegung. In einer Gerichtsverhandlung wurde den Mieter/innen zwar Recht gegeben und ein Treuhänder für das Gebäude eingesetzt, die Verhältnisse haben sich seitdem aber kaum verbessert. Die Mieter/innen denken nun über alternative Eigentümerformen nach, da niemand die Pflicht eines Vermieters, bewohnbaren Raum anzubieten, erfüllen zu können oder zu wollen scheint.



Eines der drei Wohnhäuser der „Sunset Park Rent Strikers“ in Brooklyn.

Foto: barmony/Flickr

Wohnungsnot durch Leerstand

Ein weiteres Problem, an der sich die Absurdität der Finanzspekulation auf dem Wohnungsmarkt zeigt, ist die Obdachlosigkeit. In New York City mussten im Jahr 2011 knapp 115.000 Menschen in Notunterkünften leben, darunter 40.000 Kinder. Hinzu kommen unzählige Menschen, die sich anders behelfen haben und keine der Notunterkünfte in Anspruch nahmen. Der Anteil der obdachlosen Familien ist seit der Krise besonders stark gestiegen. Eine besonders kreativ mit diesem Problem umgehende Organisation ist „Picture the Homeless“. Sie wurde 1999 von zwei Obdachlosen gegründet, die nicht mehr als Wohltätigkeitsprojekt für andere herhalten, sondern sich endlich selbst vertreten wollten. Dementsprechend ist ihr Motto „Rede nicht über uns, sondern mit uns“. Mit ihren Kampagnen vermitteln sie, dass Obdachlosigkeit nicht das Ergebnis individueller Biografien oder Schicksalsschläge, sondern des Wohnungsmarkts ist. Um dies zu untermauern, initiierten sie eine eigene Studie zum Leerstand in New York. „Picture the Homeless“ zweifelte die offizielle Leerstandrate – 2011 nur 3% – an und zählte in Kooperation mit verschiedenen Universitäts-Seminaren ein Drittel der New Yorker Stadtviertel aus. Dabei wurden leer stehende Wohnungen

ebenso wie freie Baugrundstücke beachtet. Die sich daraus ergebenden Leerstandsdaten sind wie erwartet sehr viel höher. Allein in einem Drittel der New Yorker Stadtviertel wäre der Untersuchung der Organisation zufolge genug Platz, um knapp 200.000 Bewohner/innen Wohnungen zu bieten. Und damit mehr Menschen, als nur denen, die obdachlos sind. Insbesondere fällt in der Studie auf, dass gerade dort, wo die Obdachlosenzahlen besonders hoch sind und die Gentrifizierung sehr weit fortgeschritten ist, die Leerstandszahlen am höchsten sind. Das Phänomen lässt sich aus den Spekulationsinteressen der zumeist privaten Besitzer erklären. Denn diese kaufen in „angesagten“ Lagen Objekte, nicht um sie zu vermieten oder Wohnraum bereit zu stellen, sondern um sie ohne weiteres Zutun nach einiger Zeit wieder zu verkaufen, wenn ihr Wert gestiegen ist. „Picture the Homeless“ stellt daher in ihrer Studie „Banking on Vacancy“ die Frage: „Wer profitiert vom Leerstand und wiegt dieser Leerstand die sozialen und ökonomischen Folgekosten des Wohnraummangels auf?“

Neue Kooperationen bilden sich

Die Finanzkrise hat die ohnehin schlechte Situation auf dem New Yorker Wohnungsmarkt verschlimmert und die soziale Un-

gleichheit tritt noch deutlicher hervor. In den letzten Jahren haben sich aber zahlreiche neue Gruppen und Organisationsformen wie die hier beschriebenen gebildet. Es entstanden außerdem neue Kooperationen zwischen Netzwerkgruppen, die sich der Probleme aus politischer Überzeugung annehmen, und Betroffenen. Diese neuen Koalitionen versuchen nun, die Probleme des Wohnungsmarkts öffentlich zu machen, zu politisieren und auf ihren systemischen Charakter hinzuweisen. Inwieweit ihre Kämpfe dabei erfolgreich sein können, wird sich in den nächsten Jahren zeigen.

Lisa Vollmer hat Kulturwissenschaften und Historische Urbanistik studiert. Zurzeit arbeitet sie an ihrer Dissertation zu aktuellen Mieterprotesten in Berlin und New York am Center for Metropolitan Studies, TU Berlin, und dem Institut für Sozialwissenschaften, HU Berlin.

Weitere Infos:
www.tandn.org
www.occupyourhomes.org
www.takebacktheland.org
www.picturethehomeless.org
www.facebook.com/OccupySunsetPark
www.youtube.com/wohneninderkrise

Zwangsräumungen verhindern!

Proteste und Blockaden bei Räumungen mit Gerichtsvollziehern nehmen zu

Von Karin Baumert vom Bündnis gegen Zwangsräumungen

Obwohl es auf dem Berliner Wohnungsmarkt keine preiswerten Wohnungen mehr gibt, übernehmen die Jobcenter nicht einmal die Mieterhöhungen nach Mietspiegel. Alle beratenden Institutionen sind am Ende ihres Lateins, und selbst Profis in der Sozialberatung finden keine Lösungen mehr. Das „Geschützte Marktsegment“, ein vom Senat angeordneter Wohnungspool für „Härtefälle“, reicht schon lange nicht mehr aus, um Menschen in Not aufzufangen (Seite 8). Und wenn die Miete nicht mehr bezahlt werden kann, kommt am Ende die Zwangsräumung.

Es fing mit Nuriye Cengiz an. Sie hängte vor einem Jahr Plakate in ihr Fenster und kündigte an, nicht zu gehen. Der Hintergrund war die Privatisierung ihres Hauses, ein sozialer Wohnungsbau. Vor 10 Jahren hatte sie nach langem Suchen eine für Behinderte geeignete Wohnung gefunden, nun sollte sie raus. Daran entzündete sich die Solidarität. Ein Bündnis für Nuriye Cengiz organisierte sich und kritisierte öffentlich die Eigentümerin, die Falstaf Vermögensverwaltung AG.

Erfolgreiche Blockaden

Am 22. Oktober letzten Jahres wurde in Kreuzberg zum ersten Mal eine Räumung verhindert. Nachbar/innen und Aktivist/innen setzten sich vor die Haustür der Lausitzer Straße 8 und verhinderten die Zwangsräumung der Familie Gülbol. Ein zweiter Termin am 12. Dezember 2012 wurde aus „formellen Gründen“ abgesagt. Am 14. Februar diesen Jahres brauchte es 815 Polizisten, einen Hubschrauber und eine in Polizeiuniform verkleidete Gerichtsvollzieherin, die sich über ein Nachbargrundstück heranschlich.

A. aus der Thulestraße in Pankow hat 16 Jahre in seiner Wohnung gelebt. Dann entdeckte ein Investor das Grundstück und stellte einen Bauantrag für ein Einkaufszentrum. Die Miete wurde direkt vom Jobcenter gezahlt. Ein Wechsel der Hausverwaltung nach dem Eigentümerwechsel brachte die Zahlung ins Stoppen. Der Investor beauftragte ein Anwaltsbüro am

Kudamm. Zwischen der fristlosen Kündigung und der Zwangsräumung lag nicht einmal ein halbes Jahr. Eine Anwältin überprüft zurzeit die Rechtmäßigkeit der Räumung. Die Wohnung wird A. nicht mehr zurückbekommen.

Familie K. wohnt seit über 37 Jahren in Kreuzberg. Gekommen um zu arbeiten, ist der Kiez zu ihrer Heimat geworden. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM wollte die über 70-Jährigen rauswerfen. Am 15. Januar machten Nachbar/innen ein Sit-In in der WBM. Die WBM lenkte ein, das Mietverhältnis wird fortgesetzt.

S. wohnt mit seiner Familie in einem Haus der GSW, einer ehemals städtischen und vom rot-roten Senat privatisierten Wohnungsbaugesellschaft. S. verdient zu wenig, um die Miete zahlen zu können. Er ist sogenannter „Aufstocker“. Die GSW bestätigte ihm schriftlich, dass sie keine Wohnung für Mieter/innen anbietet, die Transferleistungen beziehen. Nur der Protest hat es ermöglicht, dass seine Zwangsräumung um zwei Jahre verschoben wurde. Rosemarie F. lebt zur Miete in einer Eigentumswohnung in Reinickendorf, die zum 1. August letzten Jahres verkauft wurde. Die Eigentümerin machte keinen Hehl daraus, dass sie diese Mieterin los-

werden will. Das Bündnis schickte offene Briefe an Abgeordnete und besuchte den zuständigen Stadtrat. Am 27. Februar 2013, dem Tag der geplanten Zwangsräumung, standen 200 Unterstützer/innen von Rosemarie F. vor der Tür. Die Schlösser waren bereits ausgetauscht, da kam der Anruf des Gerichts an die Gerichtsvollzieherin: Heute keine Zwangsräumung!

„Gewalttätigster Akt der Verdrängung“

Das Bündnis sieht in Zwangsräumungen nicht als Resultat von „Versagen und Versäumen“ einzelner Mieter/innen. Eine Zwangsräumung ist der gewalttätigste Akt der Verdrängung und resultiert aus der strukturellen Ungerechtigkeit der Gesetze und Verhältnisse. Dagegen wehrt sich das Bündnis gegen Zwangsräumungen mit Aktionen. Denn das soziale Drama der Zwangsräumung kann auch als eine Geschichte von sozialer Repression und Ausschluss erzählt werden, für die der Eigentümer und die Politik verantwortlich sind. Solidarität, Öffentlichkeit und Formen des zivilen Ungehorsams sind unsere Antwort.



Unterstützer/innen des Bündnis gegen Zwangsräumung verhinderten im Februar in letzter Minute erfolgreich die Zwangsräumung der Wohnung einer Rentnerin in Reinickendorf. Foto: Björn Kietzmann

Weitere Infos:
www.zwangsräumungsverhindern.blogspot.de

„Dazu gehör'n stabile Mieten“

Mit Kunst gegen Mietsteigerung und Verdrängung

Von Jürgen Enkemann

Der Widerstand gegen Mietsteigerung und Verdrängung äußert sich in letzter Zeit auf vielerlei phantasievolle Weise. Neben „Lärmdemos“, „Kiezspaziergängen“ und Blockaden von Zwangsräumungen positioniert sich zunehmend künstlerisches Schaffen in Form von Karikaturen, Bildern, Gedichten, Filmen, Liedern oder Theaterstücken.

Kunstschaffende wollen es nicht einfach hinnehmen, in Aufwertungsprozessen als Mitvorbereiter der Verdrängung zu gelten. So begründete die Ausstellung „Kunst und Phantasie gegen Verdrängung“ im Kreuzberger Rathaus die Motivation für das künstlerische Schaffen. Gentrifizierungstheorien zufolge trägt die Kunst- und Kulturszene dazu bei, bestimmte Stadtviertel für den Immobilienmarkt aufzuwerten. Im Gegenzug zu derartigen Vereinnahmungen beteiligen sich Kunstschaffende selbst am Widerstand gegen die Entwicklung, zumal sie häufig auch persönlich von dramatischen Mieterhöhungen für ihre Wohnungen und ihre Ateliers betroffen sind.

In der Ausstellung im Kreuzberger Bezirksamtsgebäude gab es bei aller Vielfalt der Motive und Darstellungsweisen in Form von Gemälden, Karikaturen, Fotos und Fotocollagen deutliche Gemeinsamkeiten. Nahezu alle Arbeiten zogen neben der bildlichen Darstellung Worte oder ganze Sätze heran, um mietenpolitische Botschaften zu vermitteln. Auch gab es einen starken Hang zur sogenannten Gebrauchskunst, beispielsweise Transparente, die zum Mitführen bei Demonstrationen hergestellt worden waren, oder Material für konkrete Protestaktionen. Auf einer Collage wurde eine Aktion in einem Brief an die Ziegert-Immobilien-gesellschaft angekündigt und es wurden direkt daneben entsprechende Protestaufkleber bereitgestellt. Die Künstlerin hatte mit ihrem ehemaligen Atelier in einem Taekker-Ziegert-Gebäude persönliche Erfahrungen gesammelt. Eine andere Künstlerin zeigte bei der Ausstellungseröffnung begleitend zu ihren Gemälden eine – auch digital versendbare – Videoinstallation mit Szenen starker Bedrängung durch die Luxus-

sanierung in ihrem Miethaus. Die Ausstellung wird, wenn die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg zustimmt, zukünftig im Foyer des Schöneberger Rathauses zu sehen sein. Eine Beteiligung weiterer Künstler/innen ist erwünscht.

„Mieterdämmerung“ auf der Biennale

Auch auf der Berliner Biennale für zeitgenössische Kunst gehörte Gentrifizierung zu den zentralen Themen. Es gab dazu Beiträge aus Berliner Kiezen wie etwa eine mehrteilige Installation der Neuköllner FuldaWeichsel-Initiative mit dem Titel „Mieterdämmerung“. Anhand von Fotos, Videoclips, Texten sowie Plakaten mit Wir-bleiben-Slogans stellten sie Geschichten von Mietsteigerungen durch Modernisierungen und von Verdrängung aus dem Wohngebiet dar. Der Titel des Schlussteils „Endstation Paradies“ verwies „auf Utopien vom Wohnen in der Stadt“.

Mietenpolitische Inhalte haben auch ins Schauspiel Eingang gefunden. Die multikulturelle Theatergruppe „Die Sultani-

nen“ aus Neukölln entwickelte ein Stück über Verdrängung und Gentrifizierung. Sie verfahren dabei nach dem Konzept des „Forumtheaters“, mit dem das Publikum zum Nachdenken über die Lösung von Konflikten angeregt und zum Mitspielen ermutigt wird.

Auch in Liedern und satirischen Gedichten finden sich mietenbezogene Themen. Stellvertretend für viele solcher Verse sei hier ein Gedicht zitiert, das der im westlichen Kreuzberg verbreiteten Stadtteilzeitschrift Kreuzberger Horn zum Jahreswechsel zugesandt wurde: „Wir wünschen uns fürs Neue Jahr / dass vieles besser wird, na klar, / dass manches auch so bleibt, wie's war, / dazu gehör'n stabile Mieten. / Wir wünschen uns, dass diese Zocker, / die'n Haus ersteigern so ganz locker, / dann alles tun, uns zu vertreiben, / und uns bedrängen, wenn wir bleiben, / dass die im Pleiteloch versinken, / darauf lasst uns Silvester trinken.“ Das Gedicht war in Kreuzberg nicht nur in der Silvesternacht an Bäume geheftet zu entdecken. Da bleibt abzuwarten, was aus solchen Wünschen im Laufe des Jahres wird.



„Mieterdämmerung“ lautet der Titel der Installation der FuldaWeichsel-Initiative auf der Berlin Biennale im vergangenen Jahr.
Foto: Matthias Coers

Eine Frage des Standorts

Der Untersuchungsausschuss zum Flughafen BER taucht in die Geschichte ein



Der Untersuchungsausschuss zum Flughafen BER forscht nach den Gründen für die Kostenexplosion beim Bau des Aiports. Die Standortentscheidung und die damit verbundenen Ausgaben für Lärmschutzmaßnahmen spielen hierbei eine erhebliche Rolle.
Foto: CellarDollar85/Wikipedia

Von Benedict Ugarte Chacón und
Mathias Behnis

Der im September 2012 vom Berliner Abgeordnetenhaus eingesetzte Untersuchungsausschuss „zur Aufklärung der Ursachen, Konsequenzen und Verantwortung für die Kosten- und Terminüberschreitungen des im Bau befindlichen Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt (BER)“ begann nach einigen Beratungssitzungen und der Sichtung erster Akten im Januar mit der öffentlichen Zeugenvernehmung. Der Untersuchungsauftrag mit insgesamt 79 aufzuklärenden Fragen reicht von der Standortsuche bis hin zu den aktuellen Vorgängen, die zur wiederholten Verschiebung der Inbetriebnahme des neuen Großflughafens führten. Bei der Untersuchung der frühen Phase zeigt sich: Entscheidungsprozesse, die vor rund 20 Jahren abliefen, wirken sich auch heute noch auf die aktuellen Kostensteigerungen aus.

Die erste Frage des Untersuchungsauftrags lautet: „Was waren die Hintergründe der Standortentscheidung (Konsensbeschluss) von 1996 für den Neubau des Flughafens Berlin-Brandenburg und welche Annahmen für Nachtflugbedingungen gingen in diese Entscheidung ein?“ Allein zum Vorlauf der Entscheidung für den Standort Schönefeld liegen dem Ausschuss mittlerweile mehrere Dutzend Aktenordner aus Beständen der Senatskanzlei und der Flughafengesellschaft vor. Aus ihnen geht hervor, dass der Entscheidungsprozess vom Auspielen unterschiedlicher bis gegensätzlicher Interessen der Anteilseigner der Flughafengesellschaft – Berlin und Brandenburg halten je 37%, der Bund 26% – geprägt war. So trat Brandenburg für einen Flughafen im Raum Sperenberg ein, und Berlin hatte ein Interesse am stadtnahen Standort Schönefeld. Der Bund sorgte sich vorgeblich um die Kosten, die für die Verkehrsanbindung des neuen Flughafens anfallen würden, hatte aber wohl auch die mit einem Berliner

Großflughafen entstehende Konkurrenz für die Flughäfen Frankfurt am Main und München im Blick. Wie das Land Berlin in dieser Frage vorging, kann aus den Akten der Senatskanzlei nach und nach rekonstruiert werden.

Konflikte bei der Standortentscheidung

In einem damals als „streng vertraulich“ eingestuften Vermerk des Regierenden Bürgermeisters Eberhard Diepgen (CDU) vom 29. Mai 1995 ist eine gänzlich andere Lösung der Standortfrage festgehalten als jene, auf die sich ein Jahr später Bund, Berlin und Brandenburg einigten. Der Vermerk gibt den Inhalt eines Gesprächs mit dem damaligen Ministerpräsidenten Brandenburgs Manfred Stolpe (SPD) wieder. So seien „vor dem Hintergrund unterschiedlicher Ausgangspositionen Einigungsmöglichkeiten in der Frage der Standortentscheidung“ erörtert worden. Hierzu sei eine „Ausformulierung einer Vereinbarung“ mit unter anderem fol-

gendem „Kerninhalt“ besprochen worden: „Es soll ein internationaler Flughafen im Raum Sperenberg errichtet werden. Er soll im Jahre 2015 den Betrieb aufnehmen.“ Der letzte Satz liest sich heute unfreiwillig prophetisch. Eine klare Linie der damaligen Berliner Landesregierung in Sachen Standortentscheidung lässt sich damit allerdings noch nicht belegen. Ein ebenfalls vertraulicher Vermerk aus dem „Referat Großinvestitionen“ der Senatskanzlei, der einige Tage vorher, nämlich am 22. Mai 1995, angefertigt wurde, stellt gleich im ersten Satz klar: „Der Flughafen BBI kann bei Betrachtung der Interessen des Landes Berlin nur in Schönefeld errichtet werden.“ Aber auch innerhalb der damals regierenden großen Koalition schien man sich in Sachen Standortfrage nicht einig gewesen zu sein. So sprach sich der damalige SPD-Fraktionsvorsitzende Klaus Böger in einem Papier klar für den Standort Sperenberg aus. Der Untersuchungsausschuss hat nun also herauszufinden, wie diese teilweise unterschiedlichen Auffassungen innerhalb von Senatskanzlei und großer Koalition schließlich in die Entscheidung für Schönefeld mündeten und als „Konsensbeschluss“ zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg sowie der Bundesrepublik Deutschland vom 28. Mai 1996 festgeschrieben wurde.

Standort mitursächlich für Kostenentwicklung

Man mag nun einwenden, dass eine Untersuchung dieses lange zurückliegenden Entscheidungsprozesses nicht mehr viel mit den aktuellen Ereignissen um den BER zu tun hätte. Das ist insofern richtig, da der Flughafen nun mal dort steht, wo er steht und die Standortfrage des BER seit Langem endgültig geklärt ist. Andererseits hat der Untersuchungsausschuss aber auch die Gründe für die aktuelle Kostenexplosion zu untersuchen. Ein nicht unbedeutender Posten beinhaltet dabei die Ausgaben für Lärmschutzmaßnahmen für die Anwohner/innen. Diese Kosten werden zurzeit weder vom Senat noch von der Flughafengesellschaft endgültig beziffert. Laut Aussagen des Regierenden Bürgermeisters Klaus Wowereit (SPD) im Haushaltsausschuss des Abgeordnetenhauses stünden noch Gerichtsurteile zur Frage aus, wie „streng“ die Lärmschutzauflagen schließlich auszulegen sind, also welche Maßnahmen die Flughafengesellschaft den Betroffenen letztlich finanzieren muss. Dass ein Großflughafen in Stadtnähe mit einer enormen Lärmbelastung für



Infotower des BER.

Foto: Wikinger86/Wikipedia

die Anwohner/innen einhergeht, ist eine Binsenweisheit, die auch in den 90er Jahren bereits diskutiert wurde. Da die Entscheidung für Stadtnähe aber für die aktuellen Kostensteigerungen mitursächlich ist, bleiben die Hintergründe der Entscheidung Thema des Untersuchungsausschusses, der nach gesetzlicher Lage und seinem parlamentarischen Auftrag nun mal die Vergangenheit zu untersuchen und sich nicht in die Tagespolitik einzumischen hat. Schwer nachzuvollziehen ist deshalb das Agieren einer seltsamen Allianz von Vertretern der Parteien CDU und Die Linke, die nicht müde werden, öffentlich zu betonen, dass die oben genannten Vorgänge ja eigentlich uninteressant seien und man sich lieber auf die Ereignisse der letzten Monate konzentrieren solle. Bei der Beurteilung dieser Haltung gibt es gewisse Interpretationsspielräume. Der CDU könnte daran gelegen sein, die Verantwortlichkeit der Regierung Dieppgen, die bis 2001 währte, möglichst undokumentiert zu lassen. Die Partei Die Linke war über ihren Wirtschaftssenator Harald Wolf immerhin bis Dezember 2011 im Aufsichtsrat der Flughafengesellschaft vertreten und hatte sich während ihrer Regierungszeit nach 2002 von einer strikten Gegnerin des Großflughafens zur Unterstützerin des Projekts gewandelt. Auch die 2009 beschlossene hundertprozentige Bürgschaft der Anteilseigner für die von der Flughafengesellschaft zur Errichtung des BER aufgenommenen Kredite in Höhe von 2,4 Milliarden Euro wurde von Jutta Matuschek (Die Linke) im Haushaltsausschusses des Parlaments vehement unterstützt. Von der Bürgschaftssumme entfallen auf Berlin entsprechend seines Anteils von 37% 888 Millionen Euro. Der Bundesrechnungshof kritisierte bei dieser Bürgschaft, dass die Anteilseigner auf ei-

nen Zustimmungsvorbehalt bei Investitionen „von wesentlicher Bedeutung“ verzichteten. Im Klartext: Was die Flughafengesellschaft mit ihren Krediten anstellt, wird von den Bürgern nicht kontrolliert und wenn etwas schief geht, kommt die öffentliche Hand für den Schaden auf. Man darf gespannt sein, wie Jutta Matuschek, die nun für Die Linke im Untersuchungsausschuss arbeitet, diese Bürgschaftsentscheidung heute beurteilt.

Erste Zeugenvernehmung

Anfang Januar fand die erste Zeugenvernehmung des Ausschusses statt. Vorgeladen waren neben Klaus Böger der damalige für „Großinvestitionen“ zuständige Referent der Senatskanzlei und heutige Justizstaatssekretär Alexander Straßmeir und der als „Vater des Konsensbeschlusses“ geltende Flughafenberater Herbert Martin. Erinnern konnten sich die Zeugen an die verschiedenen Interessenlagen rund um die Standortentscheidung. So hätten zum Beispiel nach den Aussagen von Martin und Böger auch die Grundstücksgeschäfte um den Flughafen Schönefeld, die als „Baufeld-Ost-Skandal“ in die Geschichte eingingen, Einfluss auf die Berliner Haltung gehabt. Laut Böger hätte gegen die damals diskutierten Standorte Sperenberg und Jüterbog die Stadtferne gesprochen. Beim stadtnahen Schönefeld sah man die Lärmbelastung der umliegenden Siedlungsgebiete zwar als Problem, nach Aussage von Straßmeir sei aber über Lärmschutz eher im Zusammenhang mit Nachtflügen diskutiert worden. In welchem Rahmen der Untersuchungsausschuss seinen umfangreichen Auftrag zu erfüllen in der Lage ist, bleibt abzuwarten. Immerhin hat er einen Aktenbestand von rund einer Million Blatt auszuwerten. Um möglichst vielen Interessierten die Möglichkeit zu geben, sich an der Aufarbeitung des BER-Debakels zu beteiligen, hat die Piratenfraktion eine Internetplattform entwickelt, auf der möglichst viele relevante Dokumente eingestellt werden sollen, die per Kommentarfunktion oder der Herstellung von Dokumentenbeziehungen analysiert werden können. ●

Benedict Ugarte Chacón arbeitet als Referent für die Piratenfraktion im Untersuchungsausschuss.

Link zur Internetplattform:
<https://ber.piratenfraktion-berlin.de>

Zu dicht und zu teuer

Geplantes Neubaugebiet am Traveplatz in der Kritik

Von Jutta Blume

Rund 550 neue Wohnungen will die Bauwert Investment Group auf einem 26.000 qm großen Grundstück in Friedrichshain errichten. 40 davon sollen für 5,50 Euro/qm nettokalt an Menschen mit geringem Einkommen vermietet werden. Der Rest der Wohnungen wird wohl nur für Gutverdienende bezahlbar sein.

Eigentumswohnungen sollen ab 3.000 Euro/qm zu haben sein, Mietwohnungen für 9 bis 12 Euro/qm nettokalt. Der Bürgerverein Traveplatz-Ostkreuz bezeichnet die Planung von Bauwert für das sogenannte Freudenberg-Gelände daher als „Luxusquartier, das nicht in den Kiez passt“. Dass die Anwohner/innen die Pläne von Bauwert und Bezirk kritisch verfolgen, machten sie inzwischen mehrfach deutlich. „Es geht um die letzte Freifläche im dicht bebauten Südkiez“, erklärt Carsten Joost vom Bürgerverein Traveplatz-Ostkreuz. Der Bürgerverein fordert, das Areal so zu nutzen, dass das Grünflächendefizit im Kiez kompensiert wird. Durch die zukünftigen rund 1.000 neuen Bewohner/innen würde der Freiflächenmangel aber noch verstärkt. Außerdem wird befürchtet, dass

der Zuzug in den Kiez ab 2016 zu einem Mangel an Grundschulplätzen führen wird. „Das ist kopfloser Wohnungsneubau, wenn die Wohnfolgeeinrichtungen nicht mitwachsen“, so Joost. Bezirksbürgermeister Franz Schulz (B90/ Die Grünen) argumentiert dagegen, dass die geplante Bebauung weniger dicht wäre als in den angrenzenden Gebieten und der Investor entsprechende Kitaflächen zur Verfügung stellen würde.

Gemeinsam mit den Fraktionen der Piraten und der Grünen in der Bezirksverordnetenversammlung fordert der Bürgerverein Traveplatz-Ostkreuz ein neues Beteiligungsverfahren für das Freudenberg-Areal. Ein entsprechender Antrag wurde am 6. Februar 2012 im Stadtentwicklungsausschuss des Bezirks beschlossen. Demnach sollen Fachgespräche zwischen Bezirk, Investor und Anwohner/innen über die einzelnen Aspekte der Bauleitplanung für das Gebiet stattfinden. Dabei soll insbesondere der Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen, Grünflächen und sozialer Infrastruktur berücksichtigt werden.

Bebauungsplan wird erarbeitet

Der Anteil von 7% bezahlbaren Wohnungen sei viel zu niedrig, finden die Mitglieder des Bürgervereins. „Ohne öf-

fentliche Förderung kann der Anteil nicht substanziell vergrößert werden“, erklärte Schulz dagegen auf der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses. Das investorenfinanzierte Modell hätte zudem den Vorteil, dass die Sozialbindung nicht nach 10 Jahren auslaufe. Der Bürgerverein kritisiert außerdem, dass Bauwert vom Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs von 2009 abweicht. Auf dem Gelände zwischen Boxhagener-, Holtei- und Weserstraße produzierte bis 2009 die Firma Freudenberg Gummidichtungen, Ende 2011 kaufte die Firma Bauwert das Grundstück. Zu dem Zeitpunkt hatte der Bezirk bereits einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt, den das Architekturbüro Beyer-Schubert gewonnen hatte. Auf der Grundlage dieses Entwurfs wurde der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan gefasst – wobei der Anteil der überbauten Fläche gegenüber dem Architektenentwurf etwas niedriger und die Fläche der öffentlichen Plätze etwas höher ausfiel. Im vergangenen Jahr veränderte der Investor Bauwert die Pläne, wobei die Menge der überbauten Fläche stieg und die öffentlichen Freiflächen abnahmen. Hier liegt nun der Streitpunkt mit dem Bürgerverein: Während Bauwert von nur geringen Abweichungen gegenüber dem Entwurf von 2009 spricht, verweist der Bürgerverein auf den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und ist daher der Auffassung, dass die Bebauung erheblich dichter geworden ist. „Die eklatante Abnahme öffentlicher Bereiche und Zunahme der Baumasse wird auch vom Bezirksamt verschleiert“, kritisiert der Verein in einem „Brandbrief“. Und auch beim Wettbewerb sei die Betroffenenvertretung kaum zur Kenntnis genommen worden, so Rolf Tramp vom Bürgerverein.

„Wir befinden uns noch absolut am Anfang eines Verfahrens“, meint dagegen Bezirksbürgermeister Schulz. An drei runden Tischen am 9., 16. und 25. April will der Bezirk nun einzelne Aspekte der Planung mit den Anwohner/innen und dem Investor diskutieren. Bis Ende 2014 könnte dann der Bebauungsplan für das Gebiet fertig gestellt sein. ●



Die neue Eigentümerin Bauwert Investment Group plant auf dem sogenannten Freudenberg-Gelände Wohnungen zum Kauf ab 3.000 Euro/qm und zur Miete für 9 bis 12 Euro/qm.

Foto: Jutta Blume

Weitere Infos: <http://block74.traveplatz-berlin.de>

Gut im Geschäft

Eine PR-Firma, an der der ehemalige Senator Peter Strieder beteiligt ist, berät landeseigene Unternehmen



Wasser marsch für Vetterwirtschaft? Eine PR-Agentur unter der Beteiligung des ehemaligen Senators für Stadtentwicklung Peter Strieder erhielt gleich mehrere Aufträge landeseigener Unternehmen, unter anderem von den um ihr Image besorgten Berliner Wasserbetrieben.

Foto: nmp

Von Benedict Ugarte Chacón

Peter Strieder war einst einer der mächtigen Männer der Berliner SPD. Er verhalf im Zuge des Berliner Bankenskandals dem damaligen SPD-Fraktionschef Klaus Wowereit zum Posten des Regierenden Bürgermeisters. Strieder selbst war seit 1995 Senator für Stadtentwicklung, stolperte allerdings 2004 über die Tempodrom-Affäre und zog sich aus der aktiven Politik zurück. Heute ist er „Senior Partner“ der Berliner Niederlassung der international tätigen PR-Agentur Ketchum Pleon.

Schwerpunkt des Berliner Büros soll die Politikberatung sein und nach Angaben von *LobbyControl* arbeitete die Agentur bereits für verschiedene Bundesministerien. Dass auch mehrere landeseigene Unternehmen sowie Unternehmen, an denen das Land Berlin maßgeblich beteiligt ist, zu den Kunden der Agentur gehören, geht aus der Beantwortung einer parlamentarischen Anfrage der Piraten-Fraktion hervor. So wurde Ketchum Pleon 2007 und 2009 von der BSR beauftragt. Beim ersten Auftrag habe es sich um einen „Einzelauftrag zur punktuellen Unterstützung der PR-Arbeit des Unternehmens“ gehandelt. Im Jahr 2009 habe sich die BSR an den Kosten eines Auftrags für die Ketchum Pleon im Rahmen des „Berliner Klimabündnisses“ beteiligt. Dabei soll es um die „Unterstützung der Entwicklung einer Wanderausstellung für alle Teilneh-

merinnen und Teilnehmer des Klimabündnisses“ gegangen sein. Bei dem Bündnis handelt es sich um eine Initiative öffentlicher und privater Berliner Unternehmen wie BSR, BVG, Axel Springer AG und Siemens. Laut der Gründungserklärung von 2008 will das Bündnis Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes vorantreiben. Mit der Wanderausstellung soll der Bevölkerung die im Bündnis verwirklichte unternehmerische Verantwortung präsentiert werden. Auch von der BVG wurde die Agentur 2009 zweimal beauftragt. Einmal mit der Erstellung einer „Medienresonanzanalyse zur Wahrnehmung der BVG in den Medien“ und einmal mit der „Produktion einer BVG-Stele für die Wanderausstellung des Berliner Klimabündnisses“. Die Messe Berlin beauftragte sie 2009 mit der Erstellung eines „Grobkonzepts“ für eine „Grüne Messe“ auf dem Flughafengelände in Tempelhof. Nach Angaben des Senats sei das rund 30 Seiten umfassende Konzept allerdings „aus wirtschaftlichen Gründen“ anschließend nicht umgesetzt worden. Zur Frage, welche Kosten der öffentlichen Hand durch dieses letztlich überflüssige Konzept entstanden sind, wollte der Senat keine Angaben machen. Auch zu den anderen Fällen gibt es keine diesbezüglichen Informationen.

Imageberatung für teilprivatisierte Wasserbetriebe

Ein etwas größeres Auftragspaket zog die Ketchum Pleon 2012 bei den Berliner Wasserbetrieben an Land. So sollten die Berater einen Workshop mit dem Vorstand

durchführen, bei dem es um die Erarbeitung „von strategischen Ansätzen und Maßnahmen für die kontinuierliche Verbesserung der Unternehmensreputation vor dem Hintergrund des Kartellverfahrens“ gegangen sein soll. Zudem habe zwischen April und Oktober 2012 monatlich ein „politisches Monitoring“ zum Thema „Kartellverfahren und Reputation“ stattgefunden. Dass die Berliner Wasserbetriebe sich Sorgen um ihre Reputation machen, dürfte daran liegen, dass ihre Preispolitik nach der Teilprivatisierung im Jahr 1999 im Zuge des erfolgreichen Volksentscheids der Bürgerinitiative „Berliner Wassertisch“ in der Öffentlichkeit zunehmend kritisch beäugt wurde und auch das Kartellamtsverfahren in eben jene Kerbe schlug. Bei der Veröffentlichung des „1. Nachhaltigkeitsberichts“ der Wasserbetriebe – einer sehr aufwendig gestalteten Broschüre – war die Ketchum Pleon mit „Konzept und Unterstützung bei der Durchführung der Kommunikation“ beauftragt. Der Grund für die Beauftragung der Agentur soll nach Angaben der Senatsverwaltung für Finanzen die „ausgewiesene Kompetenz im Bereich Public Relations und Affairs“ gewesen sein. Dass der Senat diese Kompetenz so betont, kann wohl derart verstanden werden, dass die Aufträge landeseigener Unternehmen keinesfalls im Zusammenhang mit der früheren Position des „Senior Partners“ Peter Strieder stehen. Aber wer käme auch auf solch eine Idee?

AG Mitte, Urteil vom 23.01.2013
AZ: 21 C 302/12

Keine Duldung einer Modernisierung bei fehlerhafter Ankündigung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Der Austausch von Nachtspeicheröfen gegen eine Gasetagenheizung stellt eine prinzipiell duldungspflichtige Modernisierung dar.

Eine Modernisierungsankündigung wegen eines geplanten Einbaus einer Gasetagenheizung muss auch die Angabe enthalten, in welchen Räumen welche Heizkörper installiert werden sollen.

Unzureichende Angaben in einer Modernisierungsankündigung zu Art und Umfang der geplanten Maßnahmen können nicht im Rahmen des Rechtsstreits um die Duldung der Modernisierung nachgeholt werden.

Die Wohnung des Mieters wird mit zwei Elektronachtspeicheröfen in Wohn- und Schlafzimmer beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gastherme. Im April 2012 kündigte der Vermieter an, die Nachtspeicheröfen und die Warmwasserversorgung durch eine Gasetagenheizung mit Kombi-Therme und Heizkörpern in den Wohnräumen zu ersetzen. Da der Mieter die Maßnahmen ablehnte, verklagte ihn der Vermieter auf Duldung der Maßnahme, die laut Klageantrag auch den Einbau eines Handtuchhalterheizkörpers im Bad und eines Heizkörpers in der Küche sowie die Installation einer zentralen Raumtemperaturregelung im Flur umfassen sollte. Das Amtsgericht Mitte wies die Klage ab und stellte Folgendes klar: Entgegen der Auffassung des Mieters Sorge der Ersatz einer Nachtspeicherheizung durch eine Gasetagenheizung für eine Wohnwerterhöhung und sei auch eine Maßnahme zur Einsparung von Primärenergie. Dagegen genüge die Modernisierungsankündigung des Vermieters nicht den gesetzlichen Anforderungen, weshalb der Mieter die Maßnahme nicht dulden müsse. Zwar sei es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht erforderlich, dass der Vermieter in seiner Ankündigung jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahme mitteile, der Klageantrag des Vermieters ging jedoch weit über die Ankündigung hinaus, in welcher beispielsweise von Heizkörpern in Küche und Bad oder einem Raumtemperaturregler keine Rede war. Dass diese Informationen in der Klageschrift nachgereicht wurden, nützte dem Vermieter nichts, da die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen einheitlich erfolgen muss, also nicht nachgebessert werden kann.

Anmerkung: Das Beispiel zeigt, dass es sich lohnen kann, jede Modernisierungsankündigung in einer unserer Beratungsstellen prüfen zu lassen. Selbst wenn man sich (eventuell zu Recht, beispielsweise bei Austausch einer Ofen- gegen eine Zentralheizung) sicher ist, dass der Vermieter im Prinzip die Duldung der angekündigten Maßnahme erzwingen kann, weisen die Modernisierungsankündigungen häufig gravierende Mängel auf und lösen deshalb keine Duldungspflicht aus.

Weitere Informationen finden Sie auch in unserer Infoschrift Modernisierung (www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html).

LG Berlin, Urteil vom 16.01.2013
AZ: 65 S 419/10

Asbest in der Wohnung: Mietminderung wegen Gesundheitsgefährdung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Sven Leistikow

Eine gebrochene Vinyl-Asbest-Bodenplatte berechtigt den Mieter zu einer Mietminderung.

Die Mieter minderten wegen einer gebrochenen asbesthaltigen Fußbodenplatte in ihrer Wohnung die Miete. Das Landgericht Berlin gestand den Mietern wegen dieses Mangels eine Minderung der (Gesamt-) Miete um 10% zu und führte hierzu unter anderem Folgendes aus: „Die Gebrauchstauglichkeit der Mietwohnung war dadurch gemindert, dass ihre Benutzung mit der Gefahr einer Gesundheitsbeeinträchtigung verbunden war. Ohne eine fachgerechte Entsorgung der beschädigten Asbestfliese war die Quelle für eine mögliche Gesundheitsbeeinträchtigung nicht mit Sicherheit beseitigt, sodass die konkrete Gefahr die Wertschätzung und den ungestörten Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt hat. Die besondere Gefährdung, die von freigesetzten Asbestfasern ausgeht, liegt darin, dass es keine Wirtswelle gibt und eine einzige eingeatmete Faser eine lebensgefährliche Krankheit auslösen kann. Zwar steigt das Erkrankungsrisiko mit der Höhe der Konzentration von Asbestfasern und der Dauer der Einwirkung. Eine gesundheitlich unbedenkliche Konzentration von Asbestfasern (Schwellenwert) kann für Asbestfasern jedoch nicht angegeben werden.“ Das Recht zur Minderung sei auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Riss der Bodenplatte möglicherweise (so der Vermieter) durch ein darauf stehendes Regal verursacht worden sei. Bodenfliesen müssten nämlich so beschaffen sein,

dass auch ein Regal aufgestellt werden kann, ohne dass die Fußbodenfliesen brechen, denn die Aufstellung eines Regals gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch.

LG Berlin, Urteil vom 21.12.2012
AZ: 65 S 200/12

Asbest in der Wohnung: Haftung für künftige Gesundheitsschäden

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Sven Leistikow

Lässt ein Vermieter in der Wohnung vorhandene Asbest-Fußbodenplatten nicht fachgerecht entsorgen, haftet er gegenüber den Mietern für alle (auch künftigen) materiellen und immateriellen Schäden, die ihnen aus der daraus resultierenden Gesundheitsgefährdung erwachsen.

Der Vermieter ließ im Jahr 2005 Asbest-Bodenplatten aus der Wohnung der Mieter, die diese mit ihren drei Kleinkindern bewohnten, entfernen. Die Arbeiten wurden nach Überzeugung des Gerichts nicht fachgerecht durchgeführt, sodass eine Gesundheitsgefährdung der Kinder der Mieter durch Asbestfasern nicht ausgeschlossen ist. Auf die Klage der Mieter stellte das Landgericht in zweiter Instanz fest, dass die Vermieterin verpflichtet ist, den Kindern der Mieter alle Schäden, die diesen durch den Asbestkontakt bereits entstanden sind oder als Spätfolgen noch entstehen, zu ersetzen hat.



Von schadhafte Asbest-Fußbodenplatten geht eine Gesundheitsgefährdung aus. Vermieter müssen sich in solchen Fällen um eine fachgerechte Entsorgung kümmern.
Foto: Tim Ebert/Wikipedia

AG Mitte, Urteil vom 07.02.2012
AZ: 14 C 16/11

Mieterhöhung nach Modernisierung bei gleich- zeitiger Instandsetzung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Berndt Hintzelmann

Führt der Vermieter mit einer Modernisierung zugleich Instandsetzungsmaßnahmen durch, hat er in der folgenden Mieterhöhungserklärung nachvollziehbar darzulegen, welche Kosten von den angegebenen Gesamtkosten vorab für Instandsetzung abgezogen wurden. Gleiches gilt bei im Zuge der Modernisierung ersparten Instandsetzungskosten.

Eine mangelhafte Erläuterung der Mieterhöhungserklärung führt zu ihrer Nichtigkeit, da die Mängel der Erklärung nicht nachträglich behoben werden können.

Der Mieter war in einem Vorprozess zur Duldung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen verurteilt worden. Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehörten der Anschluss seiner Wohnung an eine Zentralheizung, eine Fassadendämmung und die Erneuerung der Elektroleitungen und -verteilung. Das Miethaus aus dem Jahr 1905 wies laut der Baubeschreibung umfangreichen Instandsetzungsbedarf auf. Nach der Fertigstellung eines Teils der angekündigten Arbeiten erklärte die Vermieterin mit Schreiben vom 15. Januar 2010 eine Mieterhöhung um 182,36 Euro wegen des erfolgten Heizungseinbaus, der Dämmung der Rückfassade und des Dachs des Vorderhauses sowie der Erneuerung der Elektrik. Der Mieter hielt diese Mieterhöhungserklärung für unwirksam, unter anderem weil der Instandsetzungsanteil nicht ordnungsgemäß abgerechnet beziehungsweise herausgerechnet worden sei und der Heizungseinbau (auch) im Hinterhaus nicht berücksichtigt wurde. Das Amtsgericht Mitte gab dem Mieter Recht: Führen Vermieter mit einer Modernisierung gleichzeitig Instandsetzungsarbeiten durch, müssen sie in der nachfolgenden Mieterhöhungserklärung nachvollziehbar darlegen, welche Kosten sie in welcher Höhe von den angegebenen Gesamtkosten vorab als Instandsetzungskosten in Abzug gebracht haben. Gleiches gelte für die durch eine Modernisierung ersparten Instandsetzungskosten. Wenn der Instandsetzungsanteil geschätzt werde, müsse die Schätzgrundlage mitgeteilt werden. Die Erhöhungserklärung der Vermieterin erfüllte diese Anforderungen nicht, weshalb sie unwirksam war. Das Amtsgericht stellte auch klar, dass eine Nachbesserung einer solchen Mieterhöhungserklärung nicht möglich ist. Schließ-

lich teilte das Amtsgericht auch die Auffassung des Mieters, dass die Vermieterin auch die Kosten des Anschlusses des Hinterhauses an die Zentralheizung in ihre Berechnung hätte aufnehmen müssen, da der Mieter nur so überprüfen könne, ob der auf ihn umgelegte Erhöhungsbetrag einer angemessenen Aufteilung der Kosten entspricht.

Anmerkung: Der oben beschriebene Fall macht deutlich, dass es sich lohnen kann, jede Mieterhöhung nach einer Modernisierung in einer unserer Beratungsstellen prüfen zu lassen. Selbst wenn man zur Duldung einer Modernisierung verpflichtet war, weisen die nachfolgenden Mieterhöhungserklärungen häufig gravierende Mängel auf. Die vom Vermieter verlangte höhere Miete ist dann unter Umständen (noch) nicht zu zahlen. Er muss erst eine neue, wirksame Erhöhungserklärung abgeben mit der Folge, dass die Erhöhung erst Monate später wirksam wird.

Weitere Informationen finden Sie auch in unserer Infoschrift Mieterhöhung (www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html).

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 27.12.2012
AZ: 16 C 497/11

Kündigung wegen Nichtzahlung einer Betriebskostennach- forderung trotz Mahnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Verlangt der Vermieter Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen und fordert die Mieterin unter Fristsetzung zur Zahlung auf, ist eine nachfolgende Kündigung des Mietverhältnisses jedenfalls dann unwirksam, wenn sie erst zwei Monate nach Ablauf der gesetzten Frist erklärt wird.

Die der Mieterin übersandten Betriebskostenabrechnungen für 2008 und 2009 ergaben Nachzahlungsbeträge von insgesamt 816,90 Euro, was mehr als zwei Monatsmieten entsprach. Die Mieterin beauftragte ihre Rechtsanwältin mit der Prüfung der Abrechnungen. Diese erklär-



Foto: B. Reitz-Hofmann/digitalstock.de

Werden im Zuge einer Modernisierung zeitgleich Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, muss aus der nachfolgenden Mieterhöhungserklärung klar hervorgehen, welche Kosten von den angeführten Gesamtkosten für die Instandsetzung abgezogen worden sind. Ansonsten ist die Mieterhöhungserklärung unwirksam.



Eine Kündigung wegen Nichtzahlung einer Betriebskostennachforderung war unwirksam, da die Vermieterin die Kündigung erst lange nach Ablauf der von ihr gesetzten Frist erklärte.

Foto: M. Rikus/ digitalstock.de

te nach der Einsichtnahme in die Rechnungsbelege gegenüber dem Vermieter, dass keine Einwände (mehr) gegen die Abrechnungen bestünden und sie ihrer Mandantin zur Zahlung der Nachforderungen raten werde. Ihrer Mandantin (der Mieterin) übersandte sie lediglich später unkommentiert eine Kopie dieses Schreibens, war aber für weitere Nachfragen der Mieterin nicht mehr erreichbar. Die Mieterin hielt dagegen keineswegs alle ihre Einwände gegen die Abrechnungen für geklärt und zahlte zunächst nicht. Sie bestritt, ein Mahnschreiben der Vermieterin vom 19. September 2011 mit der Aufforderung zur Zahlung bis zum 4. Oktober 2011 erhalten zu haben. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2011 erklärte die Vermieterin dann die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen der Nichtzahlung der Betriebskostennachforderungen, in der sie eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung der Mieterin sah. Am gleichen Tag reichte sie Klage auf Zahlung des rückständigen Nachzahlungsbetrags ein. Nachdem die Mieterin die Forderung am 29. Dezember 2011 ausgeglichen hatte, nahm die Vermieterin ihre Zahlungsklage zurück und erweiterte nunmehr ihre Klage auf Räumung der Wohnung aufgrund der Kündigung vom 7. Dezember 2011. Das

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Räumungsklage ab. Das Gericht ließ offen, ob der Vermieter wegen der Nichtzahlung der Betriebskostennachforderung überhaupt hätte kündigen können. Es führte aus, dass die Vermieterin ein etwaiges Kündigungsrecht innerhalb einer angemessenen Frist hätte ausüben müssen. Dies sei hier jedenfalls nicht der Fall, da nach den Behauptungen der Vermieterin bereits mit Schreiben vom 19. September 2011 eine Zahlungsfrist bis zum 4. Oktober 2011 gesetzt worden sei. Am 7. Dezember 2011 habe die Mieterin daher nicht mehr mit einer Kündigung rechnen müssen, sondern allenfalls mit einer Zahlungsklage, wie sie die Vermieterin zunächst auch eingereicht habe.

Anmerkung: Das Gericht musste aus den genannten Gründen nicht entscheiden, ob Vermietern grundsätzlich ein Kündigungsrecht (wegen erheblichen Verstößen gegen vertragliche Pflichten, § 573 Absatz 2 Ziffer 1 BGB) zusteht, wenn Mieter/innen unstreitige Betriebskostennachforderungen nicht zahlen. In derartigen Fällen ist auf jeden Fall Vorsicht geboten: Ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich einer Betriebskostennachforderung besteht jedenfalls nur solange, wie erhobene Einwände gegen eine Abrechnung aufrecht erhalten werden können oder eine geforderte Belegeinsicht vom Vermieter noch nicht gewährt wurde.

Weitere Informationen finden Sie auch in unserer Infoschrift Betriebskostenabrechnung (www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html).



Handelt es sich bei einer Wohnung objektiv nicht um preisgebundenen Wohnraum, berechtigen selbst anderweitige Angaben im Mietvertrag wie beispielsweise „preisgebunden“, „öffentlich gefördert“ oder „sozialer Wohnungsbau“ den Vermieter nicht zu einseitigen Mieterhöhungen.

Foto: nmp

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 18.12.2012
AZ: 24 C 112/12

Mieterhöhung für eine im Mietvertrag als „preisgebundenen Wohnraum“ bezeichnete preisfreie Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Dr. Rainer Tietzsch

Liegt objektiv kein preisgebundener Wohnraum vor, steht dem Vermieter auch dann kein Recht zur einseitigen Mieterhöhung zu, wenn die Wohnung im Mietvertrag als „Neubau“ bezeichnet wird, die „im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau errichtet“ und gesetzlich nach den Vorschriften des WoBindG „preisgebunden“ sei, und der Mieter dieser angeblichen Eigenschaft der Wohnung 30 Jahre nicht widersprochen hat.

In einem Mietvertrag vom 30. Januar 1981 wird die Wohnung als Neubau bezeichnet. In einer von Vermieter und Mieter unterzeichneten Anlage des Mietvertrags heißt es, die Wohnung sei im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau errichtet, unterliege den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes und sei gesetzlich preisgebunden. Tatsächlich handelt es sich um ein 1881 errichtetes Wohnhaus, das 1979/1980 Gegenstand umfangreicher Baumaßnahmen war, welche unter anderem den Abriss eines Seitenflügels beinhalteten. Für die Maßnahmen nahm die damalige Eigentümerin Aufwendungshilfen aus öffentlichen Mitteln in Anspruch. Ein entsprechender Bescheid der Wohnungsbaukreditanstalt Berlin vom 11. Mai 1979 weist als Betreff „Wohnungsbauprogramm 1979 (Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau)“ aus. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2011 teilte die Vermieterin dem Mieter unter anderem mit, dass sich die Miete nach den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes und der Neubaumietenverordnung ab 1. Februar 2012 von 382,70 auf 546,27 Euro erhöhe. Der Mieter zahlte weiterhin die alte Miete. Mit ihrer Klage machte die Vermieterin die Mietdifferenz geltend. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Klage der Vermieterin ab. Ein „Neubau durch Umbau“, der zur Anwendbarkeit des Wohnungsbindungsgesetzes und damit zur Möglichkeit der Mieterhöhung durch einseitige Erklärung führen könnte, lag nach Auffassung des Gerichts nicht vor. Hiefür müsste ein „mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführter Umbau“ erfolgt sein, was die Vermieterin nicht hinreichend darlegen konnte. Das Gericht folgte auch nicht der Auffassung der Vermieterin, sie könne ein solches Recht



Nach einer Kündigung ist für die Besichtigung durch Mietinteressenten nur nach rechtzeitiger Ankündigung durch den Vermieter Zutritt zur Wohnung zu gewähren.
Foto: madocha/photocase.com

aus dem Mietvertrag herleiten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs habe die (unzutreffende) Vereinbarung einer Wohnung als „öffentlich gefördert“ und „preisgebunden“ zwar die Folge, dass der Vermieter die Bindung an die Kostenmiete als zusätzliche Voraussetzung bei einem Mieterhöhungsverlangen berücksichtigen müsse, keineswegs berechne eine solche Vereinbarung den Vermieter jedoch zu einseitigen Mieterhöhungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Auch die Tatsache, dass der Mieter seit Vertragsbeginn keine Einwände gegen die angebliche Eigenschaft der Wohnung als „öffentlich gefördert“ erhoben hat, führte nach Auffassung des Amtsgerichts zu keiner anderen Beurteilung.

AG Charlottenburg
Urteil vom 07.01.2013
AZ: 213 C 1009/12

Zutritt zur Wohnung nur nach rechtzeitiger Ankündigung durch den Vermieter

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Dr. Rainer Tietzsch

Der Vermieter ist ohne Zustimmung des Mieters nicht berechtigt, die Telefonnummer des Mieters nach Kündigung der Wohnung an Mietinteressenten zum Zweck der Vereinbarung von Besichtigungsterminen herauszugeben.

Kündigt der Mieter seine Wohnung, kann der Vermieter Zutritt zur Wohnung für Mietinteressenten nur an einem Termin pro Woche und nur dann verlangen, wenn er mindestens 24 Stunden vorher Namen und Adressen der Mietinteressenten mitteilt.

Die Mieterin kündigte ihre Wohnung zum 31. Januar 2013. Mit Schreiben vom 5. Ok-

tober 2012 bestätigte die Hausverwaltung die Kündigung und forderte die Mieterin auf, entweder ihre Telefonnummer zu benennen oder mindestens zwei Termine pro Woche für Besichtigungen von Mietinteressenten anzubieten. Gleichzeitig drohte sie mit Regressforderungen für eventuelle Mietausfälle, falls die Mieterin ihrer Forderung nicht nachkomme. Kurz darauf fand die Mieterin auf ihrem Anrufbeantworter Mitteilungen verschiedener Mietinteressenten vor, die um Vereinbarung eines Besichtigungstermins baten. Mit Schreiben vom 2. November 2012 wies die Mieterin die Hausverwaltung darauf hin, dass die Herausgabe ihrer Telefonnummer an Dritte ohne ihre ausdrückliche Erlaubnis nach den Bestimmungen des Datenschutzes unzulässig sei. Am 12. November 2012 teilte die Hausverwaltung der Mieterin mit, dass „unzählige Mietinteressenten (...) beklagen würden, dass sie keine Möglichkeit eingeräumt bekommen, Ihre gekündigte Wohnung zu besichtigen“, weshalb die Mieterin wegen jeglichen Mietausfallschadens nach dem 31. Januar 2013 in Regress genommen werde. Daraufhin erwirkte die Mieterin beim Amtsgericht Charlottenburg eine einstweilige Verfügung, die es der Vermieterin untersagte, ihre Telefonnummer an Dritte weiterzugeben sowie die Vermieterin verpflichtete, Besuche mit Mietinteressenten, „stattfindend jeweils am Freitag jeder Woche um 10 Uhr, mindestens 24 Stunden vorher unter Nennung der Namen und Anschriften der Interessenten anzukündigen“. Der Widerspruch der Vermieterin gegen die einstweilige Verfügung blieb ohne Erfolg. Das Amtsgericht stellte in seinem Urteil vom 7. Januar 2013 klar, dass die Vermieterin durch die Weitergabe der Telefonnummer der Mieterin in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieterin, ihr Recht auf Privatsphäre und Schutz ihrer persönlichen Daten rechtswidrig eingegriffen hatte. Außerdem vertrat das

Amtsgericht die Auffassung, dass dem berechtigten Interesse der Vermieterin an einer Besichtigung der Wohnung mit Mietinteressenten zum Zweck der möglichst nahtlosen Weitervermietung durch ein Besichtigungsrecht einmal pro Woche (wie von der Mieterin angeboten) ausreichend Rechnung getragen werde.

Weitere Informationen finden Sie auch in unserer Infoschrift Zutritt und Besichtigung (www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html).

LG Berlin, Urteil vom 17.12.2012
AZ: 67 S 426/10

Schimmel in der Wohnung durch unzureichende Beheizung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Doris Grunow-Strempel

Ist bei einer Beheizung mit allen vorhandenen Heizkörpern eine Schimmelbildung in der Wohnung ausgeschlossen und nutzt der Mieter diese Heizmöglichkeit nicht, kann er die Beseitigung des Schimmels auch dann nicht verlangen, wenn die Wärmedämmung der Wohnung nicht heutigem Standard entspricht.

Die ausdrückliche Weigerung des Mieters, für eine ausreichende Beheizung der Wohnung zu sorgen, berechtigt den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses.

Die Wohnung des Mieters verfügte über eine zum Wohnzimmer hin offene Küche. Um Heizkosten zu sparen, nutzte der Mieter den Heizkörper in der Küche nicht, sondern beheizte die Küche ausschließlich über die Heizkörper des Wohnzimmers.



Entsteht in einer Wohnung Schimmel, weil sich Mieter/innen ausdrücklich weigern, die Wohnung ausreichend zu heizen, obwohl genügend Heizmöglichkeiten vorhanden sind, kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen.

Foto: nmp

mers. In der Küche bildete sich Schimmel. Er verklagte den Vermieter auf Mängelbeseitigung. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis und erhob Widerklage auf Räumung der Wohnung. Das Amtsgericht Mitte-Tiergarten gab dem Mieter in erster Instanz Recht. Das Landgericht hob auf die Berufung des Vermieters das amtsgerichtliche Urteil auf. Der vom Gericht bestellte Sachverständige hatte festgestellt, dass die vorhandene Wärmedämmung im Bereich der Küche unzureichend ist. Allerdings stellte er auch klar, dass eine Schimmelbildung bei Nutzung aller Heizmöglichkeiten, also auch des vorhandenen Heizkörpers in der Küche, ausgeschlossen gewesen wäre. Damit entfiel nach Auffassung des Landgerichts ein Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung. Der Vermieter hatte das Mietverhältnis gekündigt und Räumungsklage erhoben. Zwar hatte sich der Räumungsanspruch des Vermieters während des Prozesses erledigt, da der Mieter aus der Wohnung ausgezogen war. Das Landgericht stellte aber im Rahmen seiner Kostenentscheidung klar, dass die Kündigung des Vermieters wirksam war. Diese hatte der Vermieter damit begründet, dass der Mieter ausdrücklich, auch für die Zukunft, eine Beheizung der Küche mit dem dort vorhandenen Heizkörper verweigert hatte und damit die Mietsache gefährdet habe.

Anmerkung: Tritt in der Wohnung Schimmel auf, entsteht regelmäßig Streit zwischen Mieter/innen und Vermietern, ob ein baulicher Mangel oder das Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter/innen ursächlich ist. Zunächst sind die Vermieter beweispflichtig dafür, dass die Schimmelbildung nicht auf einen baulichen Mangel zurückzuführen ist, wovon auch das Landgericht ausging. Im vorliegenden Fall stellte der Sachverständige fest, dass der „Mindestwärmeschutz“ nicht erfüllt war. Für die Frage des Vorliegens eines Baumangels muss aber nach Auffassung des Landgerichts eine Beheizung mit den

vorhandenen Heizkörpern unterstellt werden, welche nach Feststellung des Sachverständigen in diesem Fall Schimmelbildung zuverlässig verhindert hätte. Ein Mitheizen über andere Räume bewirke dagegen keine ausreichende Erwärmung der Wände. Auch deshalb ist von dieser Methode der Beheizung der Wohnung dringend abzuraten. Zudem wird der angestrebte Zweck der Heizkostensenkung dadurch nicht erreicht.

Weitere Informationen zu Schimmel finden Sie auch auf unserer Website www.bmgev.de/mietrecht/tipps-a-z/artikel/schimmel.html.

**Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 23.01.2013
AZ: VerfGH 11/12**

Umfang der Darlegungslast des Mieters bei Mängeln der Mietsache

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Joachim Gellwitzki

Mindert der Mieter wegen eines Mangels die Miete, muss er nur den konkreten Sachmangel darlegen, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung muss er dagegen nicht darlegen, dieses ist vielmehr vom Gericht, gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Sachverständigen zu klären. Weist das Berufungsgericht die Berufung eines Mieters als offensichtlich unbegründet zurück, weil dieser zum Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung nicht hinreichend vorgetragen habe, verletzt es damit das Recht des Mieters auf rechtliches Gehör und verstößt gegen das Willkürverbot.

Mieter und Vermieter stritten über die Rechtmäßigkeit einer vom Mieter wegen

des schadhafte Bodenbelags seiner Terrasse durchgeführten Minderung. Der Mieter hatte bereits in erster Instanz vorgetragen, dass sich zahlreiche Schrauben aus der Verankerung gelöst hätten und überstünden, einzelne Holzdielen hätten sich nach oben abgelöst, es bestehe keine ebene Fläche mehr und das Holz sei morsch und brüchig. Es bestehe Unfallgefahr. Das Amtsgericht Schöneberg verurteilte den Vermieter zwar zur Instandsetzung, hielt jedoch eine Minderung wegen dieser Mängel nicht für gerechtfertigt, weil nur eine unerhebliche Minderung der Gebrauchstauglichkeit vorliege. Hiergegen wehrte sich der Mieter mit seiner beim Landgericht Berlin eingelegten Berufung. Er legte unter Beweis antritt (Zeugenbeweis und Sachverständigengutachten) nochmals die Mängel dar, die Terrasse sei nur noch zu rund 25% begehbar. Das Landgericht Berlin wies den Mieter mit Schreiben vom 27. September 2011 darauf hin, dass es beabsichtige, die Berufung als offensichtlich unbegründet zurückzuweisen. Es war der Meinung, die Nutzungsmöglichkeit der Terrasse sei trotz des Zustands nur geringfügig eingeschränkt. Das Aufstellen von Möbeln und der Aufenthalt dort seien weiterhin möglich. Der Mieter nahm mit Schreiben vom 14. Oktober 2011 zu dem Hinweis schreiben Stellung und legte nochmals unter Beifügung von Fotos dar, dass der Belag nicht nur optische Mängel aufweise, sondern eine konkrete Unfall- und Verletzungsgefahr darstelle. Er teilte zudem mit, dass es zwischenzeitlich bereits zu einem Unfall und zu Verletzungen gekommen war (Einbruch mit einem Bein durch eine morsche Holzbohle). Er wiederholte die Beweisangebote (Zeugenbeweis und Sachverständigengutachten). Dennoch wies das Landgericht die Berufung als offensichtlich unbegründet zurück. Auch die hiergegen vom Mieter erhobene Anhörungsrüge wurde vom Landgericht verworfen. Das Gericht führte aus, dem Vorbringen des Mieters lasse sich nicht entnehmen, aufgrund welcher Tatsachen nur noch 25% der Terrassenfläche begehbar sein sollten. Auf die vom des Mieter gegen diese Entscheidungen erhobene Verfassungsbeschwerde stellte der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin klar, dass die Entscheidungen des Landgerichts Berlin die eindeutige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs missachte und damit gegen das Willkürverbot verstoße. Im Übrigen verletzten sie den Anspruch des Mieters auf Gewährung rechtlichen Gehörs. Das Landgericht hätte das Vorbringen des Mieters und dessen Beweisantritte berücksichtigen müssen, dieser hätte nur den konkreten Mangel darlegen müssen (was er getan hatte), das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (nur noch 25% der Fläche nutzbar) dagegen nicht.



Schadhafte Holzdielen auf einem Balkon können zur Mietminderung berechtigen. Wenn Mieter und Vermieter über die Einschränkung der Gebrauchsbeeinträchtigung streiten, ist es Sache des Gerichts, diese festzustellen.

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 Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

*** Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft**

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

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner. 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 Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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.

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.

Unsere Beratungsstellen

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

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, Hinterhaus,
2. OG, abw gGmbH, Sprachschule, ☎
☎ Westend ☎ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
☎ Mierendorffplatz
☎ und ☎ Jungfernhöhe ☎ 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
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☎ Schönweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte Vital
☎ Friedrichshagen ☎ 60, 61
Wegen Bauarbeiten vorübergehend
keine Beratung.
- **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 Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ 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

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 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** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercüman bulunmaktadır
- **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
- **Mittwoch** 10 bis 12 Uhr
Richardplatz 8
Krause Selbsthilfe Rixdorf e.V.
☎ und ☎ Neukölln ☎ Karl-Marx-Straße
☎ M41, 171
- **Mittwoch** 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang rechts
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☎
☎ und ☎ Pankow ☎ Vollankstraße
☎ 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
Osdrorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdrorfer Straße ☎ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 91, ☎
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☎ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

- **Montag** 18 bis 19 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
Dörfeldstraße 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 ☎ Humboldthain

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
Wilhelmsau 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
☎ Blissestraße ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pfortner 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.