



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 362 September 2013

ZWISCHEN GÄSTESOFA UND TURNHALLE

Wohnungsmangel bei Studierenden



IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92,
10963 Berlin, Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

Bankverbindung: Postbank Berlin BLZ 10010010 Konto-Nr. 83071109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Layout und Satz: nmp

Titel: prokop/photocase.com

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 13.08.2013

© 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 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mi 10 – 13 Uhr

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße, 🚶 M19

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und 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 **Entwicklung mit Ansage**
Prekäre Wohnraumversorgung für Studierende
Christian Linde
- 6 **„Angebot an geförderten Wohnheimplätzen ist gesunken“**
Interview mit Jürgen Morgenstern und Achim Meyer auf der Heyde
- 8 **Ab in die Kiste**
Investor will Container zu Wohnungen für Studierende machen
Christian Linde

WOHNUNGSPOLITIK

- 9 **Vom Markt bestimmt**
Keine Mietpreissenkung bei Leerstand
Christian Linde
- 10 **Bezahlbarer Wohnraum als Wahlkampfthema**
Wenig Hoffnung auf die Bundestagswahl
Rainer Balcerowiak
- 11 **In der Warteschleife zum Zwangsumzug**
Mieter/innen von Jobcentern nur vorläufig geduldet
Christian Linde

BERLIN

- 13 **Vermieterin in der Offensive**
Die Vermieterin von Rosemarie Fliess kämpft um ihren Ruf
Benedict Ugarte Chacón
- 14 **Verdrängung am Stadtrand**
Nach Verkäufen geraten Mieter/innen in Spandau unter Druck
Jutta Blume
- 16 **Pleitegeier im Anflug?**
Kosten des BER-Debakels werden aus Haushalt herausgehalten
Benedict Ugarte Chacón

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 18 **Kiez gegen Kapital**
Initiative Crellekiez-Zukunft wehrt sich gegen Investorenpläne
Benedict Ugarte Chacón

REZENSION

- 20 **Die Mitmachfalle**
Bürgerbeteiligung als anti-demokratisches Herrschaftsinstrument
Rezension von Joachim Oellerich

WOHNEN INTERNATIONAL

- 21 **Rundfunkputsch in Griechenland**
Der öffentlich-rechtliche Sender wurde abgeschaltet
Hermann Werle
- 23 **Krise frisst Wohnen**
Spardiktat gefährdet die Wohnraumversorgung in Griechenland
Grischa Dallmer und Matthias Coers

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen, wir antworten**
Fragen und Antworten zum Thema Betriebskostenabrechnung
Rechtsanwältin Ewa Gill
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

seit Anfang dieses Jahres finden in monatlichen Abständen von der Donnerstagsrunde der Berliner MieterGemeinschaft organisierte Veranstaltungen zu **WOHNEN IN DER KRISE** statt. Sie zeigen die europaweiten unsozialen Auswirkungen eines freien Wohnungsmarkts und einer liberalen Politik auf die Wohnraumversorgung. Eine Umkehr ist in keinem der bisher betrachteten Länder zu erkennen. Das Gleiche gilt auch für Deutschland. Zwar spielt das Wohnungsproblem im aktuellen Wahlkampf eine Rolle, aber es wäre ja absurd, wenn die politischen Kräfte, die das Problem in der Vergangenheit durch Einstellung des sozialen Wohnungsbaus, die Privatisierung der öffentlichen Bestände sowie eine erst unlängst verabschiedete mieterfeindliche Mietrechtsreform verursacht haben, jetzt Lösungen anbieten könnten. Die Substanzlosigkeit hinter den Aussagen macht deutlich, dass die Krise des Neoliberalismus und die Folgen für das Wohnen zwar nicht mehr zu leugnen sind, dass es aber noch großen Anstrengungen bedarf, um sie zu überwinden. Ein oder mehrere Kreuzchen auf einem Wahlzettel reichen dafür längst nicht aus. Sie sind – wenn überhaupt – allenfalls ein Anfang.

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNGSREIHE „WOHNEN IN DER KRISE“

Die Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise. NEOLIBERALISMUS – KÄMPFE – PERSPEKTIVEN“ beschäftigt sich mit der Wohnsituation in anderen Ländern.

NRW – GESPALTENER WOHNUNGSMARKT

In den Großstädten an Rhein, Ruhr und Wupper schießen die Mieten in die Höhe und Finanzinvestoren schöpfen hohe Gewinne ab. Der im bundesweiten Vergleich noch relativ stark geförderte Soziale Wohnungsbau aber reicht nicht aus, um diese Entwicklungen abzufedern. Um dagegen anzuarbeiten, werden neue Protest- und Solidaritätsbündnisse gegründet.

Referent/innen: Knut Unger vom Mieter/innenverein Witten und Siggi Heidt aus Köln-Chorweiler

Termin: Donnerstag, 26. September 2013 um 19 Uhr

Ort: Sonnenallee 101, Neukölln

Weiter geht es mit der Türkei am 10. Oktober und Großbritannien im November 2013.

Dokumentation, Videos und weitere Infos unter:
www.youtube.com/WohneninderKrise
www.bmgev.de/politik/wohnen-in-der-krise.html

Entwicklung mit Ansage

Hohe Angebotsmieten, niedrige Unterbringungsquoten:
Studierende bekommen die prekäre Wohnraumversorgung zu spüren

Von Christian Linde

In den zurückliegenden zehn Jahren hat sich die Zahl der Studierenden bundesweit um knapp ein Viertel erhöht. Gleichzeitig blieb die Zahl der Wohnheimplätze nahezu unverändert. Die Interessenvertreter der Studierenden fordern eine Erhöhung der Sozialwohnungsquote bei Neubauten sowie deutlich mehr Wohnheimplätze.

Dutzende Bewerber/innen auf ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft? Kein Einzelfall. Studierende stehen auf der Suche nach einer Unterkunft in immer längeren Schlangen und müssen mit Aufnahme des Studiums zunehmend auf Provisorien ausweichen. Hörsäle, Zelte und Turnhallen dienen mittlerweile als „Alternative“. Denn herkömmliche Mietwohnungen oder Plätze in studentischen Wohnheimen sind für den Akademikernachwuchs Mangelware oder unerschwinglich. Die im Rahmen des von Verkehrsminister Ramsauer einberufenen zweiten runden Tisches zur studentischen Wohnungsnot am 7. Juni 2013 vorgestellte Studie „Wohnraum für Studierende“ bestätigt nun die seit Jahren beklagte Situation. So hat sich die Zahl der Studierenden zwischen 2002 und 2012 von rund 1,7 Millionen auf nahezu 2,2 Millionen um fast ein Viertel vergrößert. Vor allem seit 2010 ist ein starker Anstieg zu verzeichnen. Denn mit den gestiegenen Abiturientenquoten, den doppelten Abiturjahrgängen aufgrund der verkürzten gymnasialen Schulausbildung auf acht Jahre sowie Aussetzung der Wehrpflicht im Jahr 2011 war der Ansturm auf die Universitäten programmiert. Unter den fünf



Überfüllte Hörsäle und Wohnungsnot. Die Zahl der Studierenden in Deutschland ist zwischen 2002 und 2012 um 23% gestiegen. Foto: Sane/Wikipedia

größten Hochschulstandorten verzeichnen Frankfurt/Main und München Zuwächse von über 20%. Köln liegt bei 11,2%, Hamburg bei 10% und Berlin bei 7,1%. Eine Entspannung ist nicht abzusehen, denn der doppelte Abitur-Jahrgang steht noch in vier Bundesländern bevor, darunter im bevölkerungsstarken Nordrhein-Westfalen und in Hessen. Doch anstatt auf die sich seit Jahren ankündigenden Veränderungen zu reagieren, steht der Zunahme an Studierenden von fast 23% in zehn Jahren gerade einmal ein Anstieg der Wohnheimplätze von 3% gegenüber.

Hohe Angebotsmieten, niedrige Unterbringungsquote

„Brennpunkte ergeben sich vor allem an Hochschulstandorten mit allgemein hohem Mietpreinsniveau. Hier sind vor allem



Viele Studierende sind bei Studienbeginn gezwungen, in Turnhallen und Hörsälen zu campieren. Foto: FSZ Wohnraumkampagne/www.fsz.de

Großstädte beziehungsweise Großstadtreionen betroffen, aber auch einige mittelgroße Hochschulstädte fallen in diese Kategorie“, heißt es im „Kurzgutachten zu Entwicklungen, Trends und Potenzialen für Studentisches Wohnen“, das der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) vorgelegt hat. Zu den wesentlichen Indikatoren hierfür gehört die Unterbringungsquote, also das Verhältnis von Wohnheimplätzen und Studierendenzahl. Fällt sie niedrig aus, kann dies die Wohnsituation zusätzlich verschärfen. „Bei den Hochschulstandorten mit mehr als 3.000 Studierenden zeigt sich, dass insbesondere viele Großstädte wie Hamburg, Berlin, Köln, Frankfurt und Bremen eine Unterbringungsquote von weniger als 10% aufweisen“, heißt es in der Studie. Dort bewegen sich die Angebotsmieten entsprechend zwischen 6 und 8 Euro/qm nettokalt und zum Teil auch darüber.

In Berlin existieren für die 160.000 Student/innen rund 9.500 Wohnheimplätze. Nach Bremen ist das die zweitschlechteste Versorgungsquote. Um zumindest zum Bundesdurchschnitt aufzuschließen, sei allein in Berlin die Errichtung von mindestens 5.000 neuen Wohnheimplätzen erforderlich, waren sich der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) und die Geschäftsführerin des Studentenwerks Petra Mai-Hartung Anfang April einig.

Im Bundesdurchschnitt ist bei steigender Zahl der Studierenden die Quote der Wohnkapazitäten zwischen 1991 und 2012 von 14,9% auf 10,6% gesunken. Laut Bundesministerium für Bildung und Forschung geben Studierende im Durchschnitt rund 35% ihrer monatlichen Einkünfte für das Wohnen aus. Die monatlichen Ausgaben für Miete und Nebenkosten betrugen 2009 im Mittel 281 Euro. Aktuell sind es bereits rund 300 Euro. Angesichts der Zahlen fordert das Deutsche Studentenwerk (DSW) ein Bund-Länder-Programm für insgesamt 25.000 zusätzliche preisgünstige Wohnheimplätze. Den staatlichen Zuschussanteil beziffert das DSW auf 660 Millionen Euro. „Nur mit staatlicher Förderung können die Studentenwerke preisgünstige Mieten erreichen“, betonte DSW-Präsident Dieter Timmermann auf der Jahresversammlung der Studentenwerke Anfang Dezember. „Die sich im Bau befindlichen und geplanten Studentenwohnheime reichen zur Stabilisierung der Unterbringungsquote in Wohnheimen nicht aus“, zu diesem Schluss kommt auch der Immobilienverband BFW in seiner Studie.

Lösungen jenseits des Markts

Studierendenverbände sehen private Investoren allerdings als Teil des Problems. Weil die Mieten für studentischen Wohnraum im privaten Sektor rasant steigen, fordert der „Freie Zusammenschluss von StudentInnenschaften“ (FZS) deshalb Lösungen jenseits des freien Wohnungsmarkts. „Auch die steigende Anzahl der privaten Wohnheimplätze löst die Probleme nicht, da die Mieten zumeist weit über der BAföG-Wohnraumpauschale von 224 Euro liegen“, so das FZS. Notwendig sei die Schaffung von Wohnraum im unteren Preissegment, um allen Studierenden möglichst schnell eine Wohnung zur Verfügung zu stellen. Die Dachorganisation hat eine Kampagne zur Bekämpfung studentischer Wohnungsnot gestartet. „Wir fordern eine Erhöhung der Sozialwohnungsquote bei Neubauten sowie einen deutlichen Ausbau der Wohnheime der Studierendenwerke“, so Katharina Mahrt vom FZS-Vorstand. Studentischer Wohnraum bedeute nach dem Verständnis der Studentenorganisation: „Bezahlbare Miete statt Rendite.“

Weitere Informationen zur Wohnraumkampagne des FZS: www.fzs.de



Eine niedrige Unterbringungsquote in Studentenwohnheimen verschärft die angespannte Lage für Studierende auf dem Wohnungsmarkt. In Großstädten wie Berlin, Köln, Hamburg und Frankfurt haben weniger als 10% der Studierenden die Möglichkeit in einem Wohnheim unterzukommen.

Foto: Matthias Coers

„Das Angebot an öffentlich geförderten Wohnheimplätzen ist in den letzten Jahren stetig gesunken.“

Interview mit Achim Meyer auf der Heyde (Deutsches Studentenwerk) und Jürgen Morgenstern (Studentenwerk Berlin)



Achim Meyer auf der Heyde ist Generalsekretär des Deutschen Studentenwerks.



Jürgen Morgenstern ist Leiter des Bereichs Öffentlichkeitsarbeit beim Studentenwerk Berlin.

Die Wohnraumversorgung für Studierende wird auch zum nahenden Wintersemester angespannt bleiben. Die Politik hat es versäumt, die soziale Infrastruktur an die gestiegenen Studierendenzahlen anzupassen, meinen die Studentenwerkssprecher Jürgen Morgenstern und Achim Meyer auf der Heyde. Sie fordern einen stärkeren Ausbau öffentlich geförderter und preisgünstiger Wohnheimplätze.

MieterEcho: Zu Beginn des letzten Wintersemesters war vielerorts von einer „studentischen Wohnungsnot“ die Rede. Was erwartet uns diesen Herbst?

Achim Meyer auf der Heyde: Wir erwarten eine vergleichbar hohe Nachfrage wie im letzten Jahr. Den doppelten Abiturjahrgang gibt es dieses Jahr in Nordrhein-Westfalen, letztes Jahr war es in Baden-Württemberg. Deshalb kann sich die Nachfrage regional etwas verschieben. Die Studierenden sind allerdings sehr mobil.

„Die Zahl der Studierenden wird in Berlin auch im kommenden Semester steigen. Die Attraktivität des Hochschulstandorts und der Stadt selbst ist ungebrochen.“

Jürgen Morgenstern: Die Zahl der Studierenden wird in Berlin auch im kommenden Semester steigen. Die Attraktivität des Hochschulstandorts und der Stadt selbst ist ungebrochen. Wir gehen davon aus, dass zum Semesterbeginn alle Wohnheimplätze vermietet sein werden, von baubedingtem Leerstand einmal abgesehen. Bereits jetzt stehen rund 1.000 Studierende auf der Warteliste für einen Wohnheimplatz.

Die Probleme, die die erhöhten Studierendenzahlen mit sich bringen, waren doch vorauszusehen. Was wurde versäumt, dass es überhaupt so weit kommen konnte?

A.M.a.d.H.: Die Politik hat auf die hohen Studienanfängerzahlen ja durchaus reagiert, mit den Hochschulpakten von Bund und Ländern. Nur leider waren und sind die eben beschränkt auf die Hochschulen selbst – der Ausbau der sozialen Infrastruktur wurde trotz unserer unermüdlichen Mahnungen „übersehen“. Nur einige wenige Länder, wie Bayern und Baden-Württemberg, haben den Ausbau von Wohnheimen mit Landesmitteln gefördert. So stieg die Zahl der Wohnheimplätze bundesweit in den letzten fünf Jahren um etwa 3%, die Studierendenzahlen dagegen um über 20%.

Wie wohnen Studierende heute eigentlich?

A.M.a.d.H.: Im bundesweiten Durchschnitt versorgen sich rund zwei Drittel über den freien Wohnungsmarkt, gut ein Fünftel wohnt bei den Eltern und etwa ein Zehntel im Studentenwohnheim. Bei Studienanfänger/innen liegt der Anteil der Elternwohner/innen und der Wohnheimbewohner/innen aber höher. Die durchschnittlichen Mietausgaben liegen bundesweit bei 298 Euro bruttowarm pro Monat. Nur 10% der Studierenden können sich Ausgaben von 400 Euro oder mehr leisten, das sind dann fast ausnahmslos ältere Studierende mit eigener Wohnung. Am preiswertesten leben Wohnheimbewohner/innen: 240 Euro zahlen sie laut der jüngsten Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, in der aber auch private Träger enthalten sind. Bei den Wohnheimen der Studentenwerke sind es im Schnitt dagegen nur 215 Euro bruttowarm.

„Was die Wohnheimversorgung angeht, steht Berlin im Ländervergleich an vorletzter Stelle.“

J.M.: Was die Wohnheimversorgung angeht, steht Berlin im Ländervergleich an vorletzter Stelle. Nur 6,7% der Berliner Studierenden standen 2012 öffentlich geförderte Wohnheimplätze zur Verfügung, während es im Bundesdurchschnitt 10,6% waren. Dahinter kommt nur Bremen mit 6,4%.

Warum ist das Angebot an Wohnheimplätzen in Berlin so niedrig?

J.M.: In Berlin ist das Angebot an öffentlich geförderten Wohnheimplätzen in den letzten Jahren stetig gesunken. Ursachen dafür waren der entspannte Wohnungsmarkt und die vergleichsweise günstigen Mieten. In der Vergangenheit haben Studierende praktisch problemlos bezahlbaren Wohnraum in den beliebten studentischen Wohngebieten wie Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte oder Prenzlauer Berg bekommen. Einige Studentenwohnheime wurden auch wegen mangelnder Nachfrage aufgegeben. In den Sommermonaten lag die Leerstandsquote in den Wohnheimen bei bis zu 10%. Seit zwei, drei Jahren ist aber eine Umkehr zu beobachten: Wohnraum in Berlin wird teurer und knapper und die Wohnheime erfreuen sich einer zunehmenden Beliebtheit. Wir verzeichnen eine höhere Nachfrage, mussten Wartelisten einführen und haben eine geringere Fluktuation. Die Vermietung möblierter Wohnungen und Zimmer in unseren Wohnheimen entspricht auch immer mehr den Erfordernissen der deutschland- und europaweiten Mobilität der Studierenden.

„Preisgünstigen Wohnraum können wir nur mit öffentlicher Förderung und öffentlicher Mietpreis- und Belegungsbindung schaffen.“

Immer mehr private Investoren entdecken Studierende als Zielgruppe. So entstehen vor allem hochpreisige Unterkünfte in Campusnähe. Wie bewerten Sie das?

A.M.a.d.H.: Grundsätzlich ist jedes zusätzliche Angebot hilfreich. Die Investoren wollen allerdings natürlich Renditen erwirtschaften, das geht mit ihren eher hochpreisigen Wohnangeboten aber nur bei einem sehr kleinen Teil der Studierenden. Die Hälfte der Wohnheimbewohner hat weniger als 675 Euro im Monat zur Verfügung. Viele ausländische Studierende haben jetzt schon Probleme, ihren Lebensunterhalt zu finanzieren. Mieten von um die 400 Euro im Monat oder sogar mehr sind da einfach nicht drin. Preisgünstigen Wohnraum können wir nur mit öffentlicher Förderung und öffentlicher Mietpreis- und Belegungsbindung schaffen.

Wie soll diese öffentliche Förderung aussehen?

A.M.a.d.H.: Wir wollen einen Ausbau der Bund-Länder-Hochschulpakte um einen Hochschulpakt soziale Infrastruktur. Dazu gehört dann auch ein Förderprogramm für 25.000 zusätz-



Rund 9.500 Wohnheimplätze hält das Studentenwerk derzeit in Berlin bereit. 5.000 neue sollen dazu kommen. Trotz Zusage des Senats lassen praktische Konsequenzen auf sich warten. Foto: Philipp Mattern

liche preiswerte Wohnheimplätze. Derzeit gibt es davon bundesweit knapp 230.000, von denen sich rund 185.000 in Trägerschaft der Studentenwerke befinden. Öffentliche Förderung heißt Investitionszuschüsse. Hier kann Bayern mit seinem Studentenwohnraumförderprogramm sicherlich ein Vorbild sein.

Welcher Handlungsbedarf besteht konkret in Berlin?

J.M.: Das Studentenwerk sieht einen ganz aktuellen Bedarf an neuen öffentlich geförderten Wohnheimplätzen in der Nähe der Berliner Hochschulen sowie im Stadtzentrum. Dazu gab es bereits ein Gespräch zwischen dem Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit und der Geschäftsführerin des Studentenwerks Berlin Petra Mai-Hartung. Im Ergebnis sollen 5.000 zusätzliche, öffentlich geförderte Wohnheimplätze in Berlin geschaffen werden. Bisher hat diese Zusage des Senats trotz intensiver Bemühungen des Studentenwerks aber noch keine praktischen Konsequenzen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch führte Philipp Mattern.

Die Studentenwerke haben als Anstalten öffentlichen Rechts die wirtschaftliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Förderung der Studierenden zur Aufgabe. Dazu gehört die Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur, wie der Betrieb von Wohnheimen, Mensen und Einrichtungen der Kinderbetreuung. Die bundesweit 58 Studentenwerke sind im Dachverband Deutsches Studentenwerk (DSW) zusammengeschlossen. Im Juni dieses Jahres veröffentlichte das DSW seine 20. Sozialerhebung, die umfassend über die soziale und wirtschaftliche Lage Studierender informiert und auch zahlreiche Daten zur Wohnsituation enthält. Weitere Informationen: www.studentenwerke.de.

Ab in die Kiste

Privater Investor will mit Container-Wohnungen für Studierende Kasse machen



Vorstellung des Mustercontainers. Foto: Philipp Mattern

Von Christian Linde

Auf einem 11.000 qm großen Grundstück in Plänterwald im Bezirk Treptow-Köpenick will ein privater Investor Wohnungen nach dem Baukasten-Prinzip aus Containern errichten. Die Zielgruppe des bundesweiten Modellprojekts sind die Studierenden, die aufgrund der Mangellage auf dem Berliner Wohnungsmarkt mittlerweile auf nahezu jede Behausung angewiesen sind.

Mit den nur knapp 9.500 Wohnheimplätzen für die rund 160.000 Studierenden verfügt Berlin über die bundesweit zweit-schlechteste Versorgungsquote (siehe Seite 4). Weil der Senat die Entwicklung der vergangenen Jahre verschlafen und trotz des enormen Zuzugs auf das immer knapper werdende Wohnungsangebot insgesamt und für Studierende im Speziellen nicht reagiert hat, wittern nun private Investoren die Chance, ein weiteres Geschäftsfeld auf dem Wohnungsmarkt zu etablieren: Wohnen im Container, bisher vor allem bekannt und kritisiert im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen. Die Firma Presto 46. Vermögensverwaltung GmbH errichtet derzeit auf einem 11.000 qm großen Grundstück an der Eichbuschallee im Bezirk Treptow-Köpenick gleich ein ganzes Containerdorf.

Bundesweites Pilotprojekt

Geplant sind 235 Single-Apartments in einer Größe von jeweils 26 qm sowie 62 Double- und 11 Triple-Apartments. Die Container sind mit Kochnische und Duschbad ausgestattet. Aufge-

teilt in Schlaf- und Wohn-/Arbeitsbereich erwartet die zukünftigen Bewohner/innen ein kleiner Flur, Küche mit Spüle und Elektroherd mit zwei Kochfeldern. „Du kannst auch schick möbliert mieten. Ausgestattet mit großem Bett, geräumigem Schrank, Tisch und Stuhl. Einfach alles, was ihr braucht, wenn ihr nur mit dem Koffer kommen wollt“, heißt es im Angebot. „Für die, die nie alleine sein wollen“, wirbt das Unternehmen, stünden im Double-Apartment ganze 52 qm zur Verfügung. Der Triple-Container hat 78 qm Wohnfläche. „Neben der stylischen Wohnungsausstattung wird den Bewohnern ein umfassender Service geboten: von einer Waschbar über High-Speed-WLAN, einer Party-Küche für größere Anlässe bis zu einem Café mit Gemeinschaftsgrill“, preist die Projektbeschreibung an. Der Name „Frankie & Johnny“ für die aus alten und neuen Frachtcontainern zusammengebauten Wohneinheiten soll den „internationalen“ Charakter des Projekts verdeutlichen. Ende September, also pünktlich zu Beginn des Wintersemesters 2013/2014, sollen die ersten Container-Apartments bezugsfertig sein. Die Fertigstellung der Anlage mit insgesamt 400 Containern ist für Sommer 2014 geplant.

Während in Amsterdam bereits mehrere Studentendörfer aus Containern existieren, ist Berlin das erste Bundesland, in dem ein Bauvorhaben dieser Art und in diesem Umfang auf den Weg gebracht wird.

Preise oberhalb des Mietspiegels

Die Nettokaltmiete der Wohncontainer soll bei rund 9 Euro/qm liegen. Die Basisversion inklusive Wasser, Heizung, Strom und Internetzugang wird 349 Euro kosten, die möblierte Variante 389 Euro. Allerdings dürfte das zukünftige Wohnangebot einen nicht unerheblichen Teil der Student/innen vor erhebliche finanzielle Probleme stellen. Die BAföG-Wohnraumpauschale liegt aktuell bei 224 Euro im Monat.

Obwohl mit den Containern Wohnungen im Substandard errichtet werden, sind kritische Stimmen kaum wahrzunehmen. So entfachte 2010 die Absicht der Berliner Bäderbetriebe auf dem Gelände des Sommerbads an der Kreuzberger Prinzenstraße in den Wintermonaten ein mobiles Wohnquartier in Gestalt eines Container-Dorfs zu errichten, nicht eine Diskussion über das Ob, sondern lediglich über das Wo. Dennoch drängt sich die Frage auf, ob zukünftig nicht noch mehr Wohnraum in Containersiedlungen entstehen wird, um auch weitere Zielgruppen wie Langzeitarbeitslose mit minderwertigem Billigwohnraum zu versorgen. Die entsprechenden Sprachregelungen für ein solches Vorhaben hat der Bundesgesetzgeber mit den Hartz-IV-Regelungen bereits geschaffen. Demnach wird Transferleistungsbeziehenden seit 2005 bekanntlich keine Wohnung mehr finanziert, sondern lediglich eine „Unterkunft“.

Weitere Informationen:

Über die immer größer werdenden Container-Siedlungen in Polen berichtete MieterEcho Nr. 360/ Mai 2013.

Vom Markt bestimmt

Berliner Senat verpflichtet die landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht zu Mietpreissenkung bei Leerstand

Von Christian Linde

Bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften stehen über 5.000 Wohnungen „vermarktungs-“ oder „modernisierungsbedingt“ leer. Dabei wollte die SPD-CDU-Koalition mit dem „Mietenbündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ dem von der rot-roten Regierung hinterlassenen angespannten Wohnungsmarkt begegnen. Tatsächlich aber verlangt der Senat von seinen Wohnungsbaugesellschaften anstatt einer bedarfsorientierten Vermietungspraxis vor allem unternehmerisches Handeln.

Wer eine Wohnung sucht, hat wenig Auswahl. Sagt eine Wohnung zu, ist der Mietpreis oft zu hoch. Das gilt auch für die Wohnungsangebote der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Mehr noch: Die kommunalen Wohnungsunternehmen Howoge, Gesobau, Gewobag, Degewo, Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) und Stadt und Land heizen die Entwicklung sogar noch an. Dabei wurden sie ursprünglich zum Zweck der sozialen Wohnraumversorgung etabliert und sollten als Korrektiv gegen Exzesse auf dem Wohnungsmarkt wirken.

Leerstand bis zu 13 Monate

Einen Auftrag oder eine andersartige Verpflichtung, eine bedarfsorientierte Wohnraumversorgung zu betreiben, haben die im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Wohnungsunternehmen nicht. Auch für Leerstand existieren keine Vorgaben seitens des Senats. „Es ist Aufgabe unternehmerischen Handelns, die Voraussetzungen für eine zügige Wiedervermietung zu schaffen“, heißt es dazu lapidar in einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Tatsächlich stehen aber nach eigenen Angaben derzeit rund 2.900 Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften „vermarktungsbedingt“ leer. Während der durchschnittliche Leerstand bis zu drei Monate andauere, stünden „Wohnungen in wenig nachgefragten Wohnlagen auch längere Zeit leer“. Darüber hinaus seien aktuell 2.850

Wohnungen „modernisierungsbedingt“ nicht bewohnt. „Die durchschnittliche Dauer des modernisierungsbedingten Leerstands ist stark abhängig vom Umfang der jeweiligen Modernisierung und beträgt ca. zwei bis 13 Monate“, so die Wohnungsbaugesellschaften übereinstimmend.

Keine Senkung der Angebotsmiete

Mit Blick auf einzelne Angebotsmieten der Wohnungsunternehmen kommen bei den ins Feld geführten Gründen allerdings Zweifel auf. So verlangte die Gewobag Anfang des Jahres in der Thomas-Mann-Straße in Prenzlauer Berg 10,20 Euro/qm nettokalt, die Degewo in Friedrichshagen 10,51 Euro/qm und die WBM für eine Wohnung unweit der lärmbelasteten Leipziger Straße in Mitte sogar 15,25 Euro/qm. Dabei hatten sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im September 2012 zum Umsteuern in der Preispolitik verpflichtet. „Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegels durchschnittsmietpreisdämpfend“, hatten Senat und landeseigene Wohnungsunternehmen

seinerzeit im Rahmen des „Mietenbündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ gemeinsam festgeschrieben. Bezüglich der Leerstandsproblematik handelt es sich offenbar lediglich um eine Absichtserklärung. Auf eine parlamentarische Anfrage, ob eine Verpflichtung bestehe, die Angebotsmiete zu senken, wenn es nach einem Auszug, einer Modernisierung oder einer Neuerrichtung nicht zum Mietvertragsabschluss gekommen ist, stellte die Landesregierung klar: „Eine solche Regelung gibt es für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht.“ Auch eine grundsätzliche Pflicht zur Zwischenvermietung bei längerfristig geplanten Um- und Neubaumaßnahmen will die rot-schwarze Koalition nicht einführen. Ob mit der geplanten Zweckentfremdungsverbotsverordnung Bewegung in die starre Haltung der Wohnungsbaugesellschaften kommt, bleibt abzuwarten. Immerhin sieht der gegenwärtige Entwurf vor, „dass der Leerstand einer Wohnung von mehr als sechs Monaten unter einem generellen Zweckentfremdungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt steht“.



Angebotsmieten von 10,20 Euro/qm, wie sie die Gewobag in der Thomas-Mann-Straße in Prenzlauer Berg verlangt, verkommt die Verpflichtung der städtischen Wohnungsunternehmen zur Änderung der Mietpreispolitik zum schlechten Witz.

Bezahlbarer Wohnraum als Wahlkampfthema

Die enge Verzahnung der Immobilienlobby mit den bürgerlichen Parteien lässt wenig Hoffnung auf die Bundestagswahl

Von Rainer Balcerowiak

Eine Weile sah es so aus, als ob explodierende Mieten und die Verdrängung der einkommensschwächeren Bevölkerung aus den Innenstädten im Bundestagswahlkampf eine wichtige Rolle spielen. Alle Parteien sahen sich veranlasst, dem Thema mehr oder weniger klare Aussagen in ihren Wahlprogrammen zu widmen (MieterEcho Nr. 360/ Juli 2013). Dabei dominieren blumige Ankündigungen von „Mietpreisbremsen“ bei Neuvermietungen und Pläne für die Förderung eines „sozialen“ Wohnungsbaus. Einzig und allein die FDP hielt die Fahne der „freien Marktwirtschaft“ hoch und erteilte staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt eine Absage.

Doch seit ein ehemaliger Mitarbeiter des US-Geheimdienstes NSA die monströsen Ausspähaktionen dieser Behörde enthüllte



und dabei auch die Rolle der hiesigen Dienste und der Bundesregierung ins Visier gerieten, scheint es nur noch ein Wahlkampfthema zu geben. Ohnehin wirkt dieser Wahlkampf recht blutleer, da das Ergebnis des Urnengangs anscheinend weitgehend feststeht. CDU/CSU werden die mit Abstand stärkste Fraktion stellen und auch die nächste Bundesregierung wird von Angela Merkel als Kanzlerin geführt werden. Offen ist wohl nur noch die Frage, ob es für die Fortführung der Koalition mit der FDP reicht, oder ob jetzt wieder die SPD als Juniorpartnerin für die Durchsetzung des neoliberalen Programms herhalten muss. Für Mieter/innen bedeutet dies in beiden Fällen nichts Gutes, denn die enge personelle und inhaltliche Verzahnung zwischen der privaten Immobilienwirtschaft und den bürgerlichen Parteien ist hinlänglich bekannt und wurde zuletzt bei der Mietrechtsnovelle eindrucksvoll dokumentiert.

Lobby: Haus & Grund und IVD

Eine der wichtigsten Lobby-Organisationen der Branche ist die Eigentümer-

schutz-Gemeinschaft Haus & Grund, die darauf verweist, dass fast zwei Drittel des gesamten Mietwohnungsbestands von privaten Vermietern angeboten werden. In einer Veröffentlichung der Organisation vom August wird die Linie für die künftige Bundesregierung vorgegeben: „In der 18. Wahlperiode des Deutschen Bundestags müssen die Weichen in eine Richtung gestellt werden, die es den privaten Immobilieneigentümern auch weiterhin erlaubt, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu angemessenen Mieten anbieten zu können. In erster Linie bedeutet dies, dass Wettbewerbsverzerrungen zum Nachteil privater Vermieter sowie weitere finanzielle Belastungen dieser Anbietergruppe unterbleiben müssen.“ Schließlich sei „die steigende Nachfrage nach Eigentum und Mietwohnungen auch das Signal für Investoren“, die sich bei weiteren Regulierungen schnell zurückziehen würden. Die Einführung einer Kappungsgrenze für bestehende Mietverträge von 15% in vier Jahren, entsprechend dem SPD-Vorschlag, käme „einer schleichenden Enteignung gleich“. Zur Bekämpfung von Engpässen



Fotos: Matthias Coers



auf regionalen Wohnungsmärkten fordert der Verband stattdessen „gezielte Neubauförderung und verbesserte Sozialtransfers“. Das alte Rezept also: Erst sollen die Steuerzahler/innen den Bau neuer Wohnungen finanzieren, und dann sollen auch die Renditen mit öffentlichen Mitteln durch Subvention der Mieten dauerhaft

garantiert werden, falls es nicht genug zahlungskräftige Nachfrage geben sollte. Auch der Immobilienverband Deutschland (IVD), der unter anderem die Interessen der Makler vertritt, hat klare Positionen – und versteigt sich in seinen „Wahlprüfsteinen“ zu skurrilen Thesen: „Wenn die Neuvertragsmieten gedeckelt sind und der potenziell gezahlte Preis als Kriterium für die Auswahl des Mieters entfällt, werden andere Auswahlkriterien an dessen Stelle treten. Entweder kommt es zu Korruption oder zu staatlich geregelten Auswahlmechanismen.“ Außerdem wäre eine Regulierung der Neuvertragsmieten „verfassungswidrig, weil die Vertragsfreiheit und die Eigentumsgarantie verletzt würden“.

Beide Verbände sind sich zudem einig, dass die Möglichkeiten der Umlage von Modernisierungskosten keinesfalls eingeschränkt werden dürfen, und sie verlangen

Weitere Informationen:
Über die wohnungspolitischen Programme berichtete MieterEcho Nr. 360/ Juli 2013.

stattdessen verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten sowie eine Kappung der Grund- und der Grunderwerbsteuer.

Kein Ende des Wohnraummangels

Wagen wir einen kleinen Ausblick: Die künftige CDU-geführte Bundesregierung wird die marktradikalen Forderungen der Immobilienverbände – allein schon wegen der Mehrheitsverhältnisse im Bundesrat – nicht eins zu eins übernehmen. Sie wird den Ländern mit vielen Einschränkungen und Ausnahmeregelungen ermöglichen, in eng begrenztem Umfang Kappungsgrenzen bei Neuvermietungen festzulegen. Sie wird ferner zusätzliche steuerliche Anreize für privaten Wohnungsbau und -erwerb schaffen. Schritte zur Überwindung des Mangels an – auch für Einkommensschwache und Durchschnittsverdiener/innen erschwinglichen – Wohnraum sind von ihr allerdings keinesfalls zu erwarten – weder durch Mietpreisbegrenzungen noch durch öffentlich finanzierten Neubau.

In der Warteschleife zum Zwangsumzug

Seit August ist die neue Wohnaufwendungsverordnung (WAV) in Kraft, dennoch sind Tausende Mieter/innen von den Jobcentern in ihren Wohnungen nur noch geduldet

Von Christian Linde

Fast jeder dritte Haushalt, dessen Miethöhe vom Jobcenter geprüft wurde, erhielt im vergangenen Jahr eine Aufforderung zur Senkung der Mietkosten. In über zehntausend Fällen steht eine Entscheidung noch aus. Aktuell befinden sich nach Angaben der Senatsverwaltung für Soziales darüber hinaus – trotz der kürzlich angepassten Richtwerte im Rahmen der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) – noch rund 35.000 Haushalte in der Warteschleife zum Zwangsumzug.

Laut der aktuellen Erhebung der Bundesagentur für Arbeit, dem Deutschen Landkreistag und dem Statistischen Bundesamt betrug im Juli 2013 der Anteil der Hartz-



Zahlreiche Mieter/innen, insbesondere Hartz-IV-Beziehende, können kaum noch die Miete bezahlen.
Foto: Peter Homann

IV-Beziehenden an der Bevölkerung in Berlin 17,2%. Den zweiten Platz belegte Bremen mit 14,3%, der bundesweite Durchschnitt lag bei 7,6%. Damit ist Berlin die Hauptstadt der Langzeiterwerbslosen. Angesichts der rasant steigenden Mietpreise stellt sich damit vor allem eine Frage: Wie lange können Haushalte, die auf die Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die Jobcenter angewiesen sind, noch in ihren Wohnungen und damit in ihrem sozialen Umfeld bleiben?

Keine Anpassung an Marktmieten

Am 1. August 2013 traten die Neuregelungen der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) in Kraft. Damit stiegen die monatlichen Zuschüsse im Schnitt zwischen 21 Euro für einen 1-Personen-Haushalt und 26 Euro für eine fünfköpfige Fa-



Bei mehr als 60.000 Haushalten liegt die Miete über den Hartz-IV-Obergrenzen. Diese Mieter/innen leben mit der Furcht, wegen der unkontrolliert steigenden Mieten ihre Wohnung und damit ihr soziales Umfeld zu verlieren. Foto: Peter Homann

milie. Ein 4-Personen-Haushalt erhält dagegen im Schnitt nur vier Euro mehr. Einem Single werden demnach durchschnittlich 415 Euro (vorher 394 Euro) monatlich für Miete und Heizung erstattet. Ein Elternpaar mit zwei Kindern erhält im Durchschnitt 669 Euro (vorher 665 Euro). Von einer Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse kann damit keine Rede sein. Das ergibt sich etwa aus dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) und der Auswertung aktueller Mietangebote. So lag die mittlere Angebotsmiete zuletzt bei 7,58 Euro/qm nettokalt. Besonders hoch sind die Angebotsmieten für Kleinstwohnungen bis 40 qm. Diese betragen sogar bis zu 9,59 Euro/qm nettokalt.

Miete über Obergrenze

Wie eng es für immer mehr Betroffene wird, belegen aktuelle Zahlen des Berliner Senats. Demnach lag im Jahr 2012 bei insgesamt 63.658 Bedarfsgemeinschaften

die Miete über der Obergrenze, die von den bezirklichen Jobcentern übernommen wird. „Die Anzahl der Fälle über der Richtwertobergrenze bedeutet allerdings nicht, dass in jedem Fall eine Mietdifferenz durch die Hilfeempfängenden zu tragen ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass in vielen Fällen noch keine Entscheidung getroffen wurde oder unter Würdigung der Besonderheit des Einzelfalls die Miete als individuell angemessen bewertet wurde“, betonte Mario Czaja, Senator für Gesundheit und Soziales auf eine aktuelle Anfrage im Abgeordnetenhaus.

Im vergangenen Jahr wurden 612 Umzüge bei ALG-II-Beziehenden registriert. Im Jahr 2011 waren es 1.337. Bis März des laufenden Jahres beziffert die Senatsverwaltung für Soziales den Umfang mit 58 Haushalten. Eine Aufforderung zur Kostensenkung erhielten 2012 insgesamt 16.481 Bedarfsgemeinschaften. Während in knapp 12.500 Fällen noch keine Entscheidung getroffen wurde, flatterte rund

35.000 Haushalten der Hinweis ins Haus, dass trotz „zu hoher Miete“ eine Kostensenkung nicht verlangt wird – vorerst. Insgesamt leben damit fast 50.000 Langzeiterwerbslose, trotz der kürzlich angepassten Richtwerte im Rahmen der WAV, in der Ungewissheit über die Dauer des Verbleibs in ihrer Wohnung.

Im April 2013 hatte das Landessozialgericht die Berliner Regelungen zu den Mietsätzen für Hartz-IV-Beziehende gekippt. Damit ist die Landesregierung, die Revision gegen die Entscheidung eingelegt hat, gezwungen, eine neue Verordnung auf den Weg zu bringen. Wer dann immer noch oder zusätzlich auf gepackten Koffern sitzen wird, ist offen. ●

Weitere Informationen:

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet Sozialberatung sowohl für Mitglieder als auch für Nicht-Mitglieder an (siehe Seite 31). Die Termine sowie weitere Beratungsangebote finden Sie auch unter: www.bmgev.de/beratung/sozialberatung.html

Vermieterin in der Offensive

Die Vermieterin der nach ihrer Zwangsäumung verstorbenen Rosemarie Fliess kämpft um ihren Ruf

Von Benedict Ugarte Chacón

Am 11. April dieses Jahres, zwei Tage nach der Zwangsäumung ihrer Wohnung in der Aroser Allee, verstarb die 67-jährige Rosemarie Fliess in den Räumen einer Wärmestube. Das Bündnis „Zwangsäumung verhindern“ hatte zuvor versucht, mit solidarischen Aktionen gegen die Aäumung vorzugehen. Nach dem Tod der schwerkranken Rentnerin wurde über das Versagen von Richtern und zuständigen Ämtern debattiert und auch die Eigentümerin der Wohnung geriet in den Fokus. Nachdem ihr vorgeworfen wurde, sich skrupellos verhalten zu haben, ging sie in die Offensive und wehrt sich auch juristisch gegen Kritiker/innen.

Birgit Hartig, Geschäftsführerin der Synchronsprecheragentur „Stimmgerecht“, hatte die Wohnung in der Aroser Allee 92 in Reinickendorf im August 2012 gekauft. In der RBB-Abendschau vom 14. April, an die sich Hartig nach der Aäumung gewandt hatte, wurde berichtet, dass sich kurze Zeit nach dem Kauf „Beschwerden anderer Mieter“ gemehrt hätten, woraufhin ein „reger Briefwechsel“ zwischen Hartig, Ämtern und „aufgebrachten Nachbarn“ begonnen habe. Das Sozialamt hätte abgeblockt, nur der Sozialpsychiatrische Dienst, mit dem Hartig nach eigenen Angaben eng zusammen gearbeitet habe, hätte geholfen und versucht, in Kontakt mit Rosemarie Fliess zu treten. Nach deren Tod hätte „Telefon- und Internetterror“ begonnen, sogar Morddrohungen habe sie erhalten. In einem Beitrag des RBB-Magazins *Kontraste* vom 16. Mai kam Hartig ebenfalls ausführlich zu Wort. Gleichzeitig schien die für den Beitrag verantwortliche Reporterin klar für die Eigentümerin Stellung zu beziehen. So ist der Beitrag durchzogen von der Unterstellung, die Aktivist/innen des Bündnisses hätten Rosemarie Fliess nur als Vehikel für ihren Kampf gegen die Mieten- und Verdrängungspolitik benutzt. Dabei unterschlägt die Reporterin, dass Rosemarie Fliess im Bündnis mitwirkte.



Rosemarie Fliess aus Reinickendorf verstarb zwei Tage nach der Zwangsäumung ihrer Wohnung.

Abmahnung gegen Kritikerin

Die Neuköllner BVV-Abgeordnete Anne Helm, die auch für die Piratenpartei als Direktkandidatin in den Bundestag einziehen will, arbeitet hauptberuflich als Synchronsprecherin. Nach der Zwangsäumung hatte sie sich in einem Text mit Bezug auf Hartigs Rolle als Vermieterin an Kolleg/innen gewandt. Darin heißt es: „Ich bitte euch, dringend zu überdenken, ob ihr Menschen, die so skrupellos mit der Lebensgrundlage anderer spekulieren, durch eure Arbeit unterstützen wollt, und euch im Zweifelsfall aus dem Register dieser unseriösen Agentur zu nehmen.“ Daraufhin erhielt sie eine Abmahnung von Hartigs Anwalt. Gegenüber der *taz* gab Hartig an, ihr sei durch den Text von Helm ein „großer Auftrag“ mitsamt hoher Provision entgangen, sprach von „Rufmord“ und kündigte Unterlassungs- und Schadensersatzklagen an. Am 25. Juni verschickte Hartig eine E-Mail an verschiedene Synchronsprecher/innen, in der sie ihre Sicht der Dinge darstellte: „Der Mieterin musste (...) wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses und

auch wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden. Hilfsangebote von Vermieterseite und Anfragen von zuständigen Ämtern wurden konsequent von der Mieterin abgeblockt.“ Das Bündnis hätte diesen Fall „instrumentalisiert“, Helm hätte „diverse Unwahrheiten behauptet“ und zum „Boykott“ ihrer Agentur aufgerufen. Zudem würde sie in den Studios Sprecher/innen bitten, sich solidarisch zu erklären und Hartigs Agentur zu verlassen. Einen „Boykottaufruf“ will Helms Anwalt hingegen nicht erkennen. Seine Mandantin sei keine Wettbewerberin von Hartig und dadurch, dass sie sich an freiberuflich Tätige wende, gar nicht in der Lage, wirtschaftlichen Druck auf Hartig auszuüben. Die Angelegenheit soll nun vor Gericht ausgefochten werden. Helm selbst sieht bislang keinen Grund, sich von ihren Aussagen zu distanzieren: „Ich habe bezüglich des Inhalts meines Textes kein Wort zurückzunehmen. Ich stehe weiterhin dazu, dass ich es für unangemessen halte, mit Leuten, die wie Frau Hartig vorgehen, in irgendeiner Weise zusammenzuarbeiten“, heißt es in einer Erklärung. ●



Foto: Alexander Obst, Marion Schmieding

Pleitegeier im Anflug?

Die Kosten des BER-Debakels bleiben unklar und werden aus den parlamentarischen Haushaltsberatungen herausgehalten

Von Benedict Ugarte Chacón

Im Herbst letzten Jahres hatten sich die Gesellschafter der Flughafengesellschaft – Bund, Berlin und Brandenburg – zu einer Kapitalzuführung in Höhe von 1,2 Milliarden Euro entschlossen. Auf Berlin entfielen entsprechend seinem Anteil von 37% an der Gesellschaft 444 Millionen Euro. Notwendig geworden war die Finanzspritze durch die Nichtinbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) sowie durch die zu niedrig angesetzten Kosten der Schallschutzmaßnahmen für die Flughafen-anwohner/innen. Ohne das zusätzliche Geld der Gesellschafter wäre die Flughafengesellschaft Ende 2012 pleite gewesen. Den hierfür nötigen Nachtragshaushalt beschloss das Abgeordnetenhaus mit den Stimmen der Großen Koalition. In der Zwischenzeit ist auf der BER-Baustelle nicht viel passiert – außer dass sie fortwährend Kosten und Mindereinnahmen verursacht.

Offen darüber sprechen wollen Senat und Koalition in den Haushaltsberatungen und vor allem vor der Bundestagswahl nicht. Mit einer neuen finanziellen Hiobsbotschaft zu ihrer „Flughafen-Erfolgsgeschichte“ in den Wahlkampf zu ziehen, wäre für SPD und CDU nachvollziehbarerweise recht peinlich. Und so verwundert es nicht, dass sich in dem im Juni vom Senat beschlossenen Haushaltsentwurf nichts Relevantes zur Flughafengesellschaft findet. Das ist insofern erstaunlich, als der Berechnung der im letzten Jahr beschlossenen Kapitalzuführung eine Inbetriebnahme des Flughafens im Oktober 2013 zugrunde lag. Diese ist aber nach wie vor nicht abzusehen. Der finanzpolitische Sprecher der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus kritisierte das Vorgehen des Senats scharf: So lange die Kosten für das BER-Desaster nicht im Haushaltsentwurf eingepreist seien, „steht der behauptete Haushaltsausgleich 2015 auf tönernen Füßen“, schrieb Jochen Esser in einer Erklärung vom 25. Juni. Der vom

Senat vorgelegte Haushaltsentwurf hätte somit das Verfallsdatum 22. September, den Tag der Bundestagswahl. Flughafen-chef Hartmut Mehdorn würde zwar über alles Mögliche „philosophieren“, die entscheidenden Fragen zum Flughafen allerdings nicht beantworten: „Was muss auf der Baustelle alles in Ordnung gebracht werden? Und was wird das am Ende kosten?“ Esser selbst rechnet mit zusätzlichen Kosten von 200 bis 300 Millionen Euro. Anfang August berichtete das Nachrichtenmagazin *Focus* sogar über mögliche Zusatzkosten in Höhe von 400 Millionen Euro, mit denen sich der Aufsichtsrat auseinanderzusetzen habe.

Kaum Berichte ans Parlament

Dem Abgeordnetenhaus wurde seitens des Senats bislang eher dürftig über die Situation von Flughafengesellschaft und BER berichtet. In mancherlei Hinsicht ist die Presse besser informiert als die Parlamentarier. Um ein wenig Klarheit in die Angelegenheit zu bringen, hatte die Piratenfrak-

tion im Mai einen entsprechenden Antrag vorgelegt, mit dem der Senat aufgefordert werden sollte, nicht nur über die Mehrkosten für den Flughafenbau und deren Auswirkungen auf den Landeshaushalt zu berichten, sondern auch über die künftigen Risiken für das Land Berlin. Darüber hinaus sollten dem Parlament Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgelegt werden, um darzustellen, ob der Flughafen überhaupt jemals in der Lage sein wird, die für seine Errichtung angefallenen Kosten wieder einzuspielen. Wie zu erwarten wischten SPD und CDU dieses Ansinnen mit ihrer Mehrheit vom Tisch. Allerdings waren SPD und CDU in der Sitzung des Hauptausschusses, bei der der Antrag beraten werden sollte, nicht in der Lage, auch nur ein stichhaltiges Argument vorzubringen, das gegen eine solche Unterrichtung des Parlaments sprechen könnte, und beließen es bei hämischen Allgemeinplätzen. So gab der SPD-Abgeordnete Sven Heinemann an, er halte sich für ausreichend informiert, es bräuchte keine Berichte ans Parlament und außerdem sollten die Mitarbeiter/innen der Flughafengesellschaft lieber „ihre Arbeitskraft dafür nutzen, dass der Flughafen eröffnet werde“, wie es im Protokoll der Sitzung heißt. Sein Fraktionskollege Torsten Schneider ergänzte, dass die Zahlen zum BER-Debakel ja von den „Spatzen vom Dach“ gepfiffen würden. Wie wenig ernst die Regierungskoalition in Sachen BER zu nehmen ist, verdeutlicht auch das folgende Beispiel: Anfang des Jahres gab die Berliner CDU eine „Sonderausgabe“ ihrer Mitgliederzeitschrift „Berliner Rundschau“ heraus. Darin enthalten ist eine lange Liste von Maßnahmen, mit der die Partei dafür sorgen wolle, „dass aus dem BER doch noch eine Erfolgsgeschichte wird“. Hierzu bedürfe es als erstes „einer schonungslosen Analyse. Das BER-Projekt muss planerisch und finanziell völlig neu bewertet werden“. Zudem müsste „an verantwortlicher Stelle mehr Fachexpertise hinzugezogen werden“. Um Transparenz zu schaffen, „fordert die Berliner CDU, dem Abgeordnetenhaus von Berlin kontinuierlich alle sechs Wochen einen Bericht über den Projektfortschritt und den Realisierungsgrad am Flughafen BER zu geben“. In derselben Ausgabe der Zeitschrift sprach sich Innensenator und Flughafen-Aufsichtsratsmitglied Frank Henkel in einem Interview ebenfalls dafür aus, man müsse „Planung und Finanzierung des BER vollständig neu bewerten“. Resultiert ist aus diesen Absichtserklärungen bisher allerdings nur, dass die CDU gemeinsam mit der SPD entsprechende Ansinnen im Par-

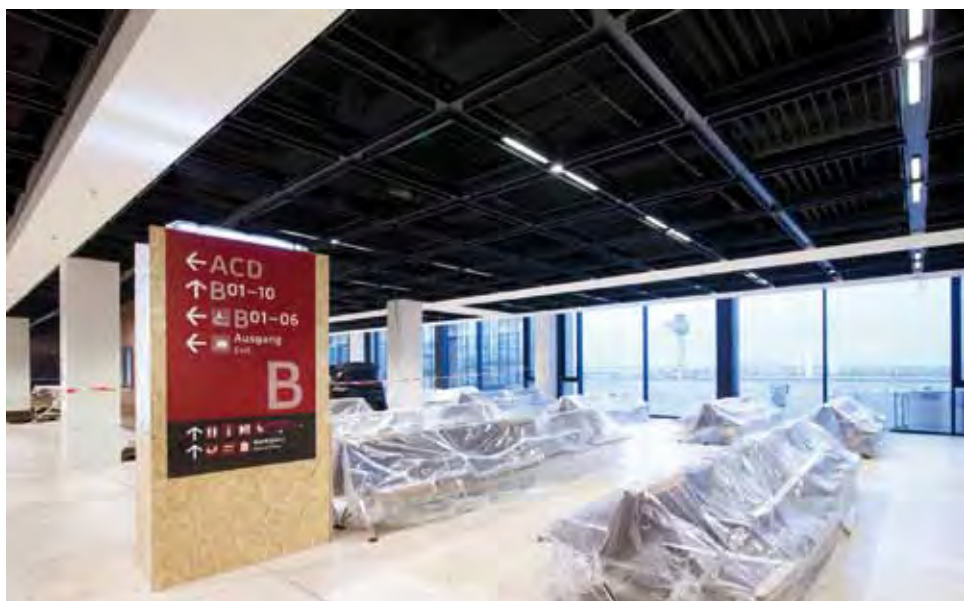
lament konsequent niederstimmte. Selbst die Flughafengesellschaft arbeitet mittlerweile transparenter als der Senat und gibt nach jeder Aufsichtsratssitzung wenigstens einen öffentlich zugänglichen „Sachstandsbericht“ heraus.

Monatliche Millionenkosten

Was also in der nächsten Zeit auf den Landeshaushalt zukommt und ob dafür ein weiterer Nachtragshaushalt – nach der Bundestagswahl – beschlossen werden muss, ist zurzeit unklar. Selbst was die vor sich hindämmernde Baustelle des BER monatlich kostet, scheinen weder Flughafengesellschaft noch Senat genau zu wissen. In einer Anhörung Anfang Juni im Bauausschuss sprach Mehdorn von monatlichen Kosten von „20 Millionen plus/minus“, die durch Strom, Reinigung, Gebühren und Versicherungen zustande kämen. Allerdings soll er nach einem Bericht des *Handelsblatts* vom Mai dieses Jahres dem Bundesverkehrsministerium monatliche Kosten in Höhe von 35 bis 40 Millionen Euro mitgeteilt haben. Der Senat wiederum schrieb in einer Antwort auf eine Anfrage des Abgeordneten Martin Delius (Piraten): „Die erwarteten Mehrkosten der Terminverschiebung für das operative Geschäft lassen sich zurzeit mit insgesamt rund 16,5 Millionen Euro pro Verzögerungsmonat beziffern.“

Ob der BER, so er denn einmal in Betrieb genommen wird, die zu seiner Errichtung aufgewendeten Kosten wieder einspielen kann, steht in den Sternen. Zudem kamen immer wieder Vermutungen auf, dass der neue Flughafen in absehbarer Zeit an die Kapazitätsgrenze kommen könnte. Auch

Mehdorns Überlegungen gehen in diese Richtung. In der erwähnten Anhörung im Bauausschuss gab er an, dass er zwar keine Engpässe beim Terminal erwarte, diese aber darin sehe, dass Berlin nach der Schließung von Tegel nur noch über zwei Landebahnen verfügen wird. „Da würde ich mir Sorgen machen“, ließ er die Abgeordneten wissen. Die von Mehdorn immer wieder ins Gespräch gebrachte Offenhaltung von Tegel mag dieser Erkenntnis geschuldet sein, denn eine weitere Landebahn am BER-Standort in Schönefeld zu bauen, dürfte einige Probleme mit sich bringen. Neben den reinen Baukosten würden Kosten für Umsiedlungen und Lärmschutzmaßnahmen auf die Flughafengesellschaft zukommen. Zudem könnte sich das von den neu festzulegenden Flugrouten betroffene Potsdam vehement gegen ein solches Ansinnen stemmen. Bei der Offenhaltung von Tegel wäre darüber hinaus zu bedenken, dass der Flughafen entsprechend saniert und auf den aktuellen Stand gebracht werden müsste, was ebenfalls einiges kosten dürfte. Nicht zuletzt wäre zu beachten, dass eine Offenhaltung von Tegel der rechtsgültigen Planfeststellung für den BER zuwiderliefe, wonach sechs Monate nach dessen Inbetriebnahme der Flughafen TXL zu schließen ist. Es wären also entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um auch hier wieder Rechtssicherheit zu erlangen. Die zusätzlichen Kosten für den Lärmschutz der Tegel-Anwohner/innen, auf den diese nach dem Fluglärmschutz einen Anspruch hätten, hat Mehdorn bisher weder erwähnt, geschweige denn beziffert.



Fass ohne Boden: Allein für Unterhaltskosten verschlingt die Flughafenbaustelle monatlich Millionen-summen im zweistelligen Bereich. Foto: Alexander Obst, Marion Schmieding

Verdrängung am Stadtrand

Nach einer Serie von Verkäufen geraten Mieter/innen in Spandau zunehmend unter Druck

Von Jutta Blume

Zwangsräumungen betreffen nicht nur Mieter/innen in beliebten Innenstadtgebieten. Die Räumung von Thomas Besuch aus seiner Wohnung im Pillnitzer Weg 15 in Staaken am 15. Juli 2013 machte deutlich, dass auch dort missliebige Mieter/innen weichen müssen, damit höhere Mieten erzielt werden können. Der Protest von etwa 70 Nachbar/innen und Aktivist/innen des Bündnisses gegen Zwangsraumung konnte die Räumung nicht verhindern.

Die Häuser im Pillnitzer Weg gehören zur in Spandau-Staaken gelegenen Rudolf-Wissell-Siedlung, die Ende der 60er bis Anfang der 70er Jahre im kommunalen Wohnungsbau errichtet wurde. Die Siedlung besteht aus rund 8.000 Wohnungen und gehört seit 2005 zum Quartiersmanagementgebiet Heerstraße, da einkommensschwache Familien zuzogen und Besserverdienende wegzogen. Am Zuzug ärmerer Familien hat sich nichts geändert. Neu ist, dass eine Verdrängung alteingesessener, einkommensschwacher Bewohner/innen stattfindet.

Mieterhöhungen unter Ypsilon

Nach einer Serie von Verkäufen befindet sich seit 2011 ein Teil der Mietshäuser im Pillnitzer Weg im Eigentum der Ypsilon Liegenschaftsverwaltungs GmbH, die auch Häuser im Loschwitzer Weg besitzt. Seither wird Mieter/innen systematisch gekündigt, wie Thomas Besuch, der Sprecher der Mieterinitiative Staaken, berichtet. Besuch selbst erhielt mehrfach Kündigungen von Ypsilon, unter anderem wegen Verunglimpfung von Ypsilon bei ihren Vertragspartnern. Der Volkssolidarität wurde nach Aussage von Besuch die Kündigung ihres Ladenlokals angedroht, wenn sie weiterhin Mieterversammlungen in ihren Räumlichkeiten zulassen sollte. Inzwischen trifft sich die Mieterinitiative in Räumen, die nicht Ypsilon gehören.

„Unter Ypsilon hat es extreme Mieterhöhungen gegeben“, berichtet Besuch. Bei Neuvermietungen würden pro Wohnung etwa 60 bis 80 Euro mehr verlangt, sodass



Seitdem die Ypsilon Liegenschaftsverwaltung GmbH Eigentümerin der Mietshäuser im Pillnitzer und Löschnitzer Weg ist, gehören dort Kündigungen und Mieterhöhungen zur Tagesordnung.

die Wohnungen inzwischen bis zu 13,33 Euro/qm warm kosten würden. Aufgrund der kleinen Wohnungsgrößen werden die Richtlinien des Jobcenters für die Kosten der Unterkunft dennoch nicht überschritten (siehe auch Seite 11). Die Vermutung liegt nahe, dass Ypsilon versucht, von der Verdrängung von ALG-II-Beziehenden aus der Innenstadt zu profitieren und ihrerseits langjährige Mieter/innen, die auf ALG II angewiesen sind, zu verdrängen. Die Mieterinitiative Staaken strebt an, die Mieter/innen besser zu vernetzen und Informationen auszutauschen. So wurden bislang immer wieder Gerüchte von fristlosen Kündigungen und Zwangsraumungen bekannt, teilweise aufgrund von um wenige Tage zu spät gezahlter Miete. Zunächst möchte sich die Initiative eine feste Struktur geben. „Wir haben uns die Mieterinitiative Kotti e.V. zum Vorbild genommen. Wir wollen uns als Verein eintragen lassen, damit die Mieter/innen eine Anlaufstelle haben“, so Besuch.

Undurchsichtige Eigentümerstruktur

Über die neuen Eigentümer in Staaken sammelt die Mieterinitiative noch Informationen. Bei den Häusern der Ypsilon Liegenschaftsverwaltungs GmbH handelt es sich um ehemalige Bestände der kom-

munalen Wohnungsbaugesellschaft Bewoge, die durch die In-sich-Verkäufe des Landes Berlin Tochtergesellschaft der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) wurde. Im Jahr 2004 wurden sie der ebenfalls zur WBM gehörenden IHZ übertragen. Es folgte 2005 der Verkauf an die Arwobau und 2008 an die australische Investmentgesellschaft Babcock & Brown, die 2009 in die Insolvenz ging. Trotz Insolvenz geht aus den Unterlagen von Mieter/innen aus dem Pillnitzer Weg hervor, dass erst 2011 ein Eigentümerwechsel an die Ypsilon Liegenschaftsverwaltungs GmbH erfolgte.

Die Geschäftsführer der Ypsilon sind Dr. Klaus Keunecke und Rubina Keunecke. Der Name Klaus Keunecke taucht auch bei weiteren Immobiliengeschäften in Spandau auf. Am 4. Juni 2011 meldete der Tagesspiegel einen Paketverkauf von 1.087 Wohnungen an die FFIRE Immobilienverwaltung AG für 27 Millionen Euro. Zum Aufsichtsrat der FFIRE Immobilienverwaltung AG gehört Klaus Keunecke. Schaut man sich die Geschichte von FFIRE an, stellt sich ihre Tochtergesell-

FFIRE und Capri-Portfolio

Im August 2008 soll die FFIRE Immobilienverwaltung zusammen mit einem Firmenkonsortium das sogenannte Capri-Portfolio erworben haben, berichtet das Internetportal thomas-daily.de. „Das mit rund 163 Millionen Euro bewertete Portfolio besteht aus acht Objekten mit 1.640 Wohnungen und 340 Gewerbeeinheiten. Fünf der Liegenschaften befinden sich in Berlin, die restlichen in Essen, Hamburg und Lübbenau (Spreewald).“ 1.089 Wohnungen des Portfolios sollen in Spandau liegen.

Im März 2013 vermeldet die Finanzpresse einen weiteren Paketverkauf von 1.085 Wohnungen mit 75.300 qm Wohnfläche in Spandau an die Westgrund AG. Im Aufsichtsrat der Westgrund ist wiederum Marc Schulten vertreten. „Dabei handelt es sich nach TD-Informationen um einen Teil des sogenannten Capri-Portfolios, das die US-Investmentgesellschaft Strategic Value Partners (SVP) 2007 erwarb“, schreibt das Portal thomas-daily.de. Die Vermutung liegt nahe, dass es sich um das-selbe Paket handelt, das 2012 an FFIRE ging.

schaft FFIRE Investment GmbH als direkte Nachfolgerin der Vivacon Immobilien Portfolio XXVI./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH dar.

Die 2009 in finanzielle Probleme geratene Vivacon hatte ihren Besitz in Teilgesellschaften aufgeteilt, sodass nicht alle gleichermaßen von der Unternehmenspleite betroffen waren. Im Februar 2012 verlegte die Vivacon Immobilien Portfolio XXVI./2007 Verwaltungsgesellschaft mbH ihren Geschäftssitz von Köln nach Berlin. Die Geschäftsführer waren zu dem Zeitpunkt Marc Schulten und Klaus Keunecke. Ebenfalls im Februar 2012 wird die Firma in Berlin als FFIRE Investment GmbH neu eingetragen und Klaus Keunecke als Geschäftsführer abgelöst.

Profit aus der Finanzkrise

Die Filetierung der privatisierten Wohnungsbestände in Spandau und die zahlreichen Weiterverkäufe machen es bei vielen Häusern schwierig, die derzeitige Eigentümerstruktur nachzuvollziehen. Auch für die Mieterschaft ist es oft nicht einfach, die jeweiligen Eigentümer und Verwalter zu kennen, zumal Akteure wie Ypsilon sowohl als Eigentümer als auch als Hausverwaltung auftreten.

Die in Spandau aktiven Immobilienunternehmen nutzen die Folgen der Finanzkrise kombiniert mit dem zunehmenden Wohn-



Nachbar/innen und Unterstützer/innen versuchen die Zwangsräumung von Thomas Besuch aus seiner Wohnung im Pillnitzer Weg 15 zu verhindern. Foto: Peter Homann

raumangel in Berlin. So beschreibt FFIRE das eigene Geschäftsmodell: „Aufgrund der Verwerfungen als Auswirkungen der globalen Finanzkrise eröffnet die anstehende Refinanzierungswelle ein interessantes Investitionsfenster zur Akquisition von Wohnungsportfolien zu Discount-Preisen.“ Das heißt, dass für Immobilien, die zwischen 2005 und 2008 verkauft worden sind, inzwischen die Kredite auslaufen. Diese Immobilien kommen zu günstigen Preisen auf den Markt, entweder aufgrund von Insolvenzen oder weil ihre Eigentümer gezwungen sind zu verkaufen. FFIRE macht sich dies zunutze, kauft jedoch nicht mit eigenem Kapital, sondern tritt als „Mittler zwischen Bank und Co-Investor“ auf und verspricht so einen problemlosen Zugang für ausländische Investoren, „deren Engagement als

vermeintliche ‚Heuschrecke‘ noch immer als Reputationsrisiko für heimische Banken angesehen wird“.

„Wir sind eindeutig keine Heuschrecken“, versicherte Schulten 2011 gegenüber dem *Tagesspiegel*. Dennoch stellt sich die Frage, wie sich FFIRE mit ihrem Konzept des günstigen Erwerbs und relativ schnellen Exits davon unterscheidet. Sie nutzt ähnliche Strategien wie ihre Vorläuferin Vivacon, die ebenfalls einen schnellen Handel mit kleineren Wohnungspaketen betrieb. Nur könnte FFIRE hierfür angesichts des Wohnungsmangels einen günstigeren Zeitpunkt gewählt haben. Die Ypsilon hingegen lässt über ihre Strategien offiziell nichts verlautbaren. Nur die personellen Überschneidungen lassen hier Vermutungen zu.

Klaus Keunecke und Marc Schulten dürften sich gut auf dem Berliner Markt auskennen. Keunecke betreibt mit „Dr. Keunecke und Partner“ ein Gutachterbüro für Immobilien. Er sitzt im Gutachterausschuss des Landes Berlin und berät Banken und Immobilienfonds. Schulten war von 1993 bis 1996 Berater der Treuhandanstalt Berlin für Immobilienrückgaben und die Reprivatisierung ostdeutscher Unternehmen und anschließend Geschäftsführer der brandenburgischen LEG Wohnen. Später war er im Management der IMW AG tätig, die ebenfalls Wohnungen in Berlin besitzt.



Ein Nachbar von Thomas Besuch, der im gleichen Wohnblock lebt, äußert sein Unverständnis über die Räumung. Foto: Matthias Coers

Der in Arbeitslosigkeit geratene Kfz-Mechaniker Thomas Besuch wohnte 11 Jahre in der Wohnung im Pillnitzer Weg 15. Nach mehreren Kündigungen setzte die Vermieterin Ypsilon-GmbH die Kündigung und Räumung wegen eines angeblichen Zwischenfalls mit einer Nachbarin durch. Ein Antrag auf Räumungsschutz wegen drohender Obdachlosigkeit war kurz zuvor abgelehnt worden. Etwa 70 Nachbar/innen und Unterstützer/innen hatten vergeblich versucht, den Zugang zum Haus zu blockieren. Weitere Informationen: www.zwangsräumungsverhindern.blogspot.de

Kiez gegen Kapital

Die Initiative „Crellekiez-Zukunft“ wehrt sich gegen Investorenpläne in Schöneberg

Von Benedict Ugarte Chacón

In der Nähe des Kleistparks in Schöneberg will die Property Service Group (PSG) das unbebaute Grundstück Crellestraße 22a entwickeln. Ursprünglich sollte dort ein Spielplatz entstehen. So zumindest hatte es der damalige Baustadtrat und heutige Innenstaatssekretär Bernd Krömer (CDU) der Bezirksverordnetenversammlung 2007 mitgeteilt. Geplant ist nun ein siebenstöckiges Haus mit hochwertigen Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten. Die Bürgerinitiative kritisiert, dass der Neubau „in seinen extremen Ausmaßen“ zu schnell und intransparent genehmigt wurde. Der Bau würde zu einer größeren Verdichtung im ohnehin hoch verdichteten Kiez führen und die Verkehrssituation in der Crellestraße weiter verschlechtern.

Am Neubauprojekt wird auch kritisiert, dass drei Linden für das Projekt weichen sollen. Deren Fällung könnten die erzürnten Anwohner/innen bislang mit zivilem Ungehorsam verhindern. Die Bäume befinden sich auf öffentlichem Straßenland vor dem Grundstück. Nach Aussagen eines vom Bezirksamt beauftragten Gutachters stünden zwei der Bäume dort, wo laut Plänen des Investors Erker aus dem Gebäude ragen sollen, und der dritte müsste so weit beschnitten werden, dass er auf lange Sicht nicht überleben könnte. Nach Angaben der Bürgerinitiative verhielt sich die PSG bisher in keiner Weise kompromissbereit und will die Bäume so schnell wie möglich beseitigen. Am 2. Juli sollten Tatsachen geschaffen werden und morgens um drei Uhr wurden parkende Autos abgeschleppt. Der frühe Zeitpunkt wurde wohl gewählt, weil Anwohner/innen täglich ab sechs Uhr morgens die Bäume

bewachen. Nach Angaben der Bürgerinitiative hätte das Fällkommando allerdings nicht einmal eine Genehmigung vorlegen können. Das Auffahren schwerer Geräte verhinderten sie trotz der eingesetzten 50 Polizist/innen mit einer Sitzblockade. Am

Property Service Group (PSG)

Die Property Service Group (PSG) besteht seit zehn Jahren und ist nach eigenen Angaben auf die Entwicklung und Betreuung von Immobilien im Gewerbebereich spezialisiert. So erwarb sie im Jahr 2009 die ehemalige Schlüterbröt Backfabrik in Schöneberg. Von 2003 bis heute hat sich der Bestand der betreuten Immobilien vervielfacht, die Summe der Flächen stieg von 13.000 qm auf mehr als 500.000 qm. Der Schwerpunkt liegt nach wie vor bei der Entwicklung und Vermietung von Gewerbeimmobilien, doch auch Sanierung, Umbau und Modernisierung von Wohnhäusern sowie kompletter Neubau stehen auf dem Programm.

Eines der ersten Mietshäuser der PSG war die Anhalter Straße 7, die 2005 modernisiert und zu 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen umgebaut wurde. Die Nettokaltmiete für eine 5-Zimmer-Wohnung liegt laut Internetauftritt der PSG bei etwa 5,60 Euro/qm. In der Boxhagener Straße in Friedrichshain modernisierte die PSG ebenfalls drei Mietshäuser verbunden mit Neubauten auf dem Hof. Die ursprünglichen Mieter/innen wurden mit rabiaten Methoden wie etwa dem Ausbau von Fenstern mitten im Winter vertrieben. Heute wird ein großer Teil der „Boxhagener Höfe“ als Ferienwohnungen vermietet. Ein Apartment für zwei Personen ist ab 99 Euro pro Nacht zu haben. Als Vermieter fungiert die Boxhagener Höfe Residential Loft Berlin GmbH, die bis 2012 im Haus der PSG in der Anhalter Straße 7 ansässig war. Die Geschäftsführerin der Boxhagener Höfe Residential Loft Berlin GmbH ist gleichzeitig Geschäftsführerin der Maklerfirma NIG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH, die unter anderem die Neubauwohnungen an der Crellestraße 22a vertreibt – für über 3500 Euro/qm.

Das Grundstück an der Crellestraße erwarb die PSG bereits im Jahr 2006, als es noch als Eisenbahngelände galt. Im Februar 2011 erteilte der Bezirk einen positiven Bauvorbescheid für das Grundstück für den Fall, dass die Fläche als planfestgestelltes Bahngelände vom Eisenbahnbundesamt entlassen wird. Ein neuer Bebauungsplan wurde erst 2012 aufgestellt. Warum der Bezirk hier vorschnell Tatsachen schuf, ist ungeklärt.

(Jutta Blume)



„Erst müssen die Linden weichen, dann die Armen den Reichen.“ Die Anwohner/innen haben mit einem Geflecht aus Seilen die Linden und das Grundstück „geschützt“. Foto: Matthias Coers



Investoren- versus Anwohnerposition. Auf dem Grundstück in der Crellestraße sollen hochpreisige Eigentumswohnungen und Gewerberäume entstehen.
Foto: Matthias Coers

Tag zuvor hatte der Umweltschutzverband BUND einen Eilantrag beim Verwaltungsgericht eingereicht. Nach Auffassung der Naturschützer verbietet das Bundesnaturschutzgesetz eine Fällung innerhalb der Vegetationsperiode.

SPD und Grüne auf Investorenseite

Die zum anberaumten Fälltermin anwesende Bezirksbürgermeisterin von Tempelhof-Schöneberg Angelika Schöttler (SPD) wollte sich von diesem gerichtlichen Vorgang zunächst nicht beirren lassen und die Bäume sofort beseitigen – was zu heftigen Diskussionen mit den Anwohner/innen führte. Das Verwaltungsgericht erließ schließlich eine Zwischenverfügung. Am 19. Juli untersagte schließlich das Obergericht Berlin-Brandenburg dem Bezirksamt, die drei Linden während der Vegetationszeit, also bis zum 30. September, ohne vorherige Beteiligung des BUND zu fällen.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss Ende Juni, das Bezirksamt mit der Prüfung zu beauftragen, ob die Baugenehmigung ohne Regressansprüche des Investors ausgesetzt werden kann und ob die Geschossflächenzahl begrenzt werden kann. Jedoch hatte bereits Mitte Juni die für Stadtentwicklung zuständige Stadträtin Sibyll Klotz (Bündnis 90/Die Grünen) in einer Antwort auf eine Große Anfrage der Bezirks-Fraktionen von Linke und Piraten mitgeteilt, dass die Investoren Änderungen am Bauvorhaben „aufgrund des Verkaufsstands abgelehnt“ hätten. Die Befürchtungen der Anwohner/innen teilt die Stadträtin nicht: „Der Neubau ist aus städtebaulicher Sicht eine Weiterentwicklung der prägenden Gründerzeitbebauung zwischen Crellestraße, Hauptstraße und Langenscheidtstraße.“ Kritik gibt es dennoch weiterhin aufgrund der genehmigten hohen baulichen Dichte und die Initiative will „Licht in die dubiosen Vorgänge rund

um die Baugenehmigung bringen“. Der Geschäftsführer der PSG Christian Henke äußerte gegenüber dem Tagesspiegel sein Unverständnis für den Ärger der Anwohner/innen. Schließlich hätte man alle Genehmigungen und diese seien weder erschlichen noch erkaufte. Die PSG und ihre rabiaten Methoden waren in den letzten Jahren allerdings bereits Gegenstand kritischer Berichterstattung. In der Boxhagener Straße in Friedrichshain hatte sie vor wenigen Jahren mehrere Gebäude gekauft, um diese zu einem Wohn- und Gewerbekomplex zu entwickeln. Die ursprünglichen Mieter/innen wurden mit Schikanen überzogen: So wurden zum Beispiel Treppenhausfenster im Winter herausgerissen und den Mieter/innen sollte sogar verboten werden, Kohlen in ihrem Keller zu lagern. ●

Weitere Informationen:
www.crellekiez-zukunft.com

Die Mitmachfalle

Immer wieder erschallt der Ruf nach mehr Bürgerbeteiligung, doch diese entpuppt sich häufig als anti-demokratisches Herrschaftsinstrument

Über das erste Buch von Thomas Wagner und das Thema Bürgerbeteiligung berichtet MieterEcho Nr. 353/ März 2012 mit dem Titel „Bürgerbeteiligung – Echte Demokratie oder neoliberale Steuerungsinstrument?“.

Rezension von Joachim Oellerich

Die Zeiten, in denen Forderungen nach Bürgerbeteiligung alternativ und kühn systemkritisch erschienen, gehören offenbar der Vergangenheit an. Inzwischen hat die Politik entdeckt, dass sich die Zustimmung zu neoliberalen Großprojekten wie Stuttgart 21 nicht nur mit Bürgerbeteiligung gewinnen, sondern auch unter verringerten Reibungsverlusten wesentlich kostengünstiger durchsetzen lässt. Darüber

hinaus lässt Bürgerbeteiligung eine Perspektive plebiszitär gestützter Herrschaft aufschwimmen, die sich als unmittelbare Demokratie tarnt und von konservativ-liberalen Strategen wie Hans-Olaf Henkel und Hans Herbert von Arnim auf allen Fernsehkanälen medienwirksam angepriesen wird. Thomas Wagner hat diese Art der Demokratie in seiner ersten Buchveröffentlichung als Mogelpackung bezeichnet. In seinem zweiten Buch „Die Mitmachfalle“ beleuchtet er ein erweitertes Spektrum simulierter Einflussmöglichkeiten: *Community Organizing* à la Leo Penta, Partizipationskunst als Marketingzirkus am Beispiel vom BMW Guggenheim Lab in Berlin, Dialoge als Herrschaftsstrategie und Bürgerhaushalte als Demokratieersatz.

Wagner entlarvt den kreativen Sozialabbau, dem eine Avantgarde des „linken Neoliberalismus“ willfährig Vorschub leistet, indem sie die real existierende Armut und Not vieler Künstler/innen zur politavantgardistischen Tugend umdeutet und das von Richard Florida entworfene Trugbild schöpferischer Stadtentwicklung zur realgesellschaftlichen Perspektive erklärt, an der jede/r mitwirken kann.

Eine solche Bürgergesellschaft hat mit den Auseinandersetzungen in der von Antonio Gramsci beschriebenen Zivilgesellschaft nichts zu tun. Sie ist deren Gegenteil.

Wagner schreibt: „Während die zuerst von linker Bewegung ausgegebene Parole von der ‚Demokratisierung der Demokratie‘ einst die Übertragung des demokratischen Prinzips auf alle gesellschaftlichen Bereiche, insbesondere auf die Sphäre der Ökonomie und die Frage nach dem Eigentum an den Produktionsmitteln, zielte, geht es den neoliberalen Verfechtern der Bürgergesellschaft nicht um die Überwindung der Kapitalherrschaft, sondern um ihre noch stärkere politische und ideologische Verankerung.“

Komplizen lassen sich in der Partei Die Linke finden. Sie, so Wagner, „benehmen sich wie Schmuttelkinder, die nichts weiter wollen, als beim politischen Gesellschaftsspiel vom politischen Konkurrenten als Mitspieler akzeptiert zu werden“. Eine gesellschaftliche Alternative aber, eine neue demokratische Qualität könne nur erreicht werden durch eine Erweiterung der halbierten Demokratie „aus der Sphäre des Politischen in die bisher geschiedene Sphäre des Ökonomischen“. Damit weist Wagner nicht nur zukünftigen politischen Auseinandersetzungen einen Weg, er macht auch bewusst, dass Forderungen wie „Mitbestimmung und Arbeiterkontrolle“ keine Relikte der Vergangenheit sind, sondern in aktualisierter Form auf jede sich demokratisch verstehende Tagesordnung gehören.



Thomas Wagner:
Die Mitmachfalle – Bürgerbeteiligung als Herrschaftsinstrument, 163 Seiten, 11,90 Euro, PapyRossa Verlag Köln, 2013, ISBN 978-3-89438-527-9



DIE MIETERECHO-REDAKTION LÄDT EIN ZUR:

Buchvorstellung und Diskussion mit dem Autor Thomas Wagner

Die Mitmachfalle – Bürgerbeteiligung als Herrschaftsinstrument

Termin: Dienstag, 1. Oktober 2013, 19 Uhr

Ort: Sonnenallee 101, Neukölln,
In der Beratungsstelle der Berliner Mietergemeinschaft
U7 - U-Bahnhof Rathaus Neukölln
Bus M41, 104, 167 – Haltestelle Erkstraße

Rundfunkputsch in Griechenland

Der öffentlich-rechtliche Sender wurde abgeschaltet – was wusste die Bundesregierung?

Von Hermann Werle

Unter den Sparauflagen und Kürzungsprogrammen der Europäischen Union stürzen weite Teile der griechischen Gesellschaft ins nackte Elend. Die Jugendarbeitslosigkeit beträgt annähernd 65%, das Gesundheits- und das Bildungssystem liegen am Boden und rentable Staatsbetriebe werden verschleudert. Die Regierung unter dem Konservativen Antonis Samaras gleicht einem Marionettenkabinett, an dessen Fäden die EU unter deutscher Führung zieht. Vorläufiger Höhepunkt der drakonischen Maßnahmen gegen die griechische Gesellschaft stellt das Abschalten der öffentlichen Fernseh- und Radioanstalt ERT dar.

Staatlich verordnete Funkstille:
Im Juni dieses Jahres lies die Samaras-Regierung alle Radio- und Fernsehkanäle der öffentlichen Radio- und Fernsehanstalt ERT abschalten.
Foto: Hermann Werle



„Democracy? – No Signal“ prangt auf einem Plakat im Eingangsbereich der staatlichen Fernsehanstalt. Am 11. Juni 2013 wurden in einer Nacht- und Nebelaktion sämtliche Radio- und Fernsehkanäle der ERT abgestellt – im ganzen Land schwärzten sich die Bildschirme, nur Privatsender waren weiter zu empfangen. Ein Akt der Zensur der Samaras-Regierung, die „mehr und mehr autoritäre Züge“ annehme und „Vergleiche zur Militärdiktatur der Jahre 1967 bis 1974 nicht mehr linker Rhetorik vorbehalten“ würde, wie die *New York Times* kommentierte.

Die letzte Redakteurin auf Sendung war Chrisa Roumelioti. Wie viele andere ihrer 2.656 Kolleg/innen verließ sie das Gebäude der ERT für mehrere Tage nicht. „So-

fort haben wir entschieden, den Sender zu verteidigen“, berichtete sie. Seither ist das ERT-Gebäude besetzt und regelmäßig gibt es vor dem Gebäude Konzerte und Solidaritätskundgebungen. Das weiterhin produzierte Programm wird mit Unterstützung diverser Organisationen aus dem In- und Ausland über das Internet verbreitet. Wie ihre Kolleg/innen fürchtet Roumelioti um ihren Arbeitsplatz. Denn die Regierung will einen neuen Staatsrundfunk (NERIT) installieren, allerdings mit stark abgespecktem Personal. Denn die alte ERT sei zu teuer gewesen und bedeute „eine unglaubliche Verschwendung“, wie der Regierungssprecher im Juni verlauten ließ. Dem widersprechen allerdings die Fakten: Die Zahl der Angestellten sowie die Gehälter wurden in den letzten Jahren bereits mehrfach gesenkt und Redakteur/innen wie Roumelioti verdienen zuletzt kaum mehr als 1.300 Euro. Zudem finanzierte sich ERT über Rundfunkgebühren und erwirtschaftete seit 2010 regelmäßige Gewinne.

Anweisung aus Bonn?

Da ERT keinen Sanierungsfall darstellt, vermuten die Angestellten andere Motive. Demnach könnte die Schließung der Rundfunkanstalt der Probelauf gewesen sein, dem die Abwicklung weiterer Staatsbetriebe folgen werden. Zudem könnten die defizitären privaten Fernsehanbieter von

der Übernahme exklusiver Übertragungsrechte der ERT profitieren. Die EU-Kommission wie auch die Bundesregierung beteuerten zwar einhellig, nichts mit dem Beschluss der griechischen Regierung zu tun zu haben und die Schließung von ERT nicht verlangt zu haben, daran zu glauben, fällt indes schwer. Bereits in einem Beschluss der EU vom November 2011 findet sich der Auftrag an die griechische Regierung, mittels Ministerialbeschlüssen „die Schließung, den Zusammenschluss oder die erhebliche Verkleinerung“ diverser staatlicher Einrichtungen einzuleiten, darunter auch die ERT.

Auch dürfte die deutsche Seite stärker involviert gewesen sein als offiziell verkündet, denn schließlich war es die Tochtergesellschaft der Deutschen Telekom, die *Hellenic Telecoms* (OTE), die die Kapung der ERT-Sendesignale durchführte. Die vormals staatliche OTE war bereits 2008 in Teilen an den deutschen Konzern verkauft worden. Seither beherrscht die Deutsche Telekom die „Finanz- und Geschäftspolitik“ von OTE, wie der Geschäftsbericht 2009 vermerkt. Weitreichende, die OTE betreffende Entscheidungen, werden also in Bonn getroffen, dem Sitz der Telekom. An Staatssekretär Hans Bernhard Beus, der für das Finanzministerium im Aufsichtsrat der Telekom sitzt, dürften die Vorgänge in Griechenland kaum unbemerkt vorbeigegangen sein. ●



Chrisa Roumelioti, Redakteurin bei der ERT.
Foto: Hermann Werle

Krise frisst Wohnen

Das von der EU aufgezwungene Spardiktat gefährdet die Wohnungsversorgung in Griechenland

Von Grischa Dallmer und
Matthias Coers

Am 23. Mai 2013 berichtete im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise“ Dimitra Siatitsa aus Athen von der Wohnsituation im von Sparmaßnahmen heimgesuchten Griechenland. Dimitra Siatitsa gehört zur Gruppe Encounter Athens, die sich für eine alternative Debatte zur Stadt und die Gewährleistung würdevoller Wohnbedingungen für alle einsetzt. Sie ist auch Mitglied bei INURA International Network for Urban Research and Action.



Dimitra Siatitsa von der Gruppe Encounter Athens.
Foto: Matthias Coers

In Griechenland wurde nach dem Zweiten Weltkrieg und dem anschließenden Bürgerkrieg von den Regierungen das Wohnen zur Wahrung des sozialen Friedens instrumentalisiert. Eine wichtige Rolle spielte dabei die Förderung von Eigentumswohnungen. Der Staat regulierte den Immobilienmarkt indirekt durch eine geringe Besteuerung oder Steuerverzicht, Kredite mit niedrigen Zinssätzen sowie Schutz vor Spekulation. Als Ergebnis davon wohnen heute 75% der Bevölkerung in Eigentumswohnungen. Nur gut 11% haben dafür ein Darlehen aufgenommen. Die Mietwohnungen konzentrieren sich wie auch in anderen Ländern in den großstädtischen Ballungsgebieten.

Vor der Krise stellte die Wohnsituation für viele Menschen kein großes Problem dar und wurde daher von Staat und Gesellschaft wenig thematisiert. Jahrelang trug die Wohnungswirtschaft einen großen Teil zum ökonomischen Wachstum und zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Allerdings erfolgte bereits vor der Krise, auch ohne eine Immobilienblase wie in Spanien, eine neoliberale Transformation der Immobilienbranche wie auch der Wirtschaft im Allgemeinen. Zudem wurde Griechenland Mitglied der Europäischen Union, viel Geld wurde von Bauunternehmen investiert und immer mehr Menschen nahmen Darlehen auf. Schließlich richtete Griechenland auch eine Olympiade aus. Durch all dies veränderte sich die Struktur der Baubranche und es wurden größere Unternehmen gegründet, die dann hauptsächlich Ferien- und Luxuswohnungen bauten. Dementsprechend gab es in den letzten Jahren eine relative Überproduktion von Wohnungen, parallel zum Bevölkerungszuwachs in den großen Städten und den Tourismuszentren. Außerdem vergaben die Banken großzügig Darlehen, sowohl zum Kaufen als auch zum Bauen.

rie sowie im mit der Bauwirtschaft verwobenen Mittelstand. Aufgrund der Arbeitslosigkeit und der durch die Sparmaßnahmen gesunkenen Löhne können viele Menschen die Miete oder die Rückzahlung der Darlehen nicht mehr aufbringen. Zudem wurde die Steuer auf Wohneigentum drastisch erhöht. Damit hat sich das Verhältnis der Bevölkerung zum Wohneigentum verändert, denn es wird nun nicht selten als Belastung empfunden. Durch die ökonomischen Probleme sehen sich viele Menschen gezwungen, in ihr Elternhaus zurückzuziehen, und immer mehr 30- bis 40-Jährige ziehen von dort nicht aus. Andere reagieren auf die Probleme mit einer Verkleinerung des Wohnraums und zunehmend entstehen überbelegte Wohngemeinschaften und Wohnungen. Weil es so schwer fällt, die Wohnkosten zu zahlen, wurden im letzten Winter viele Wohnungen nicht geheizt.

Zwangsräumungen nehmen zu

Seit Jahren existiert eine lebendige Debatte über die starke Verschuldung der Privathaushalte. Bereits 2010 wurde ein Gesetz eingeführt, mit dem vor Gericht ein Zahlungsaufschub oder auch ein Schuldenschnitt erlangt werden kann. Denn eigentlich kann man zu Gefängnisstrafen verurteilt werden, wenn man dem Staat mehr als 5.000 Euro schuldet, und das Grundstück kann enteignet werden.

Andererseits hat sich die Gesetzeslage in Bezug auf Zwangsräumungen verschärft. Zwangsräumungen und Enteignungen nehmen zu, jedoch führen Enteignungen nicht immer direkt zu Zwangsräumungen, denn bis Dezember 2013 gilt in Griechenland ein Moratorium auf Zwangsversteigerungen. Auch für Mietwohnungen bleibt bisher die Zahl der Zwangsräumungen beschränkt. Denn viele Kleineigentümer haben bisher von Mieteinnahmen gelebt und versuchen, sich mit ihren Mieter/innen zu einigen, da es nicht einfach ist neue zu finden.

Sozialwohnungen abgeschafft

Der zuvor schon sehr kleine Sozialwohnungssektor wurde im Zuge der Sparmaßnahmen ganz abgeschafft. Sozialwohnun-

Die Krise nimmt Fahrt auf

Mit der Krise änderte sich die Lage umfassend und in der Baubranche gingen viele kleine und mittlere Unternehmen pleite. Das führte zum Verlust von etwa 180.000 Arbeitsplätzen in der Bauindust-

Encounter Athens = Begegnung Athen
INURA = Internationales Netzwerk für Urbane
Forschung und Aktion



Protest gegen zu hohe Stromsteuern und den Stromkonzern DEI.

Foto: mc (Standbild aus Video von LEFT.gr, <http://youtu.be/umhonamIXeQ>)

gen gab es in Griechenland nicht als staatlich geförderte Mietwohnungen. Eine staatliche, jedoch unabhängig geleitete Gesellschaft – die sogenannte Arbeiterwohnungsbaugesellschaft (OEK) – errichtete Wohnungen ohne staatliche Zuschüsse mit Beiträgen von Arbeiter/innen und Unternehmen. Diese Wohnungen verkaufte die Wohnungsbaugesellschaft kostengünstig an ihre Mitglieder. In den so geschaffenen Neubauten wohnten nicht nur einkommensschwache Haushalte, sondern es wurde eine Durchmischung angestrebt. Es gab zwar im ganzen Land Wohnungsbauprojekte der OEK, doch nur in marginalem Umfang. Obwohl die OEK keine staatlichen Gelder erhielt, bereiteten ihr die Forderungen nach einem kleineren und effizienteren Staatswesen ein Ende. Im Februar 2012 wurde sie – trotz Kundgebungen und Demonstrationen – abgeschafft.

Stopfen von Haushaltslöchern

Obwohl aufgrund der zunehmenden Verarmung die Obdachlosigkeit zunimmt, wird die Unterstützung von Obdachlosen und Drogensüchtigen bei der Wohnungssuche zurückgefahren. In Athen leben geschätzt 20.000 Obdachlose, offizielle Zahlen gibt es nicht. Die meisten Menschen, die derzeit ihr Dach über dem Kopf verlieren, sind zwischen 40 und 50 Jahre alte Männer, deren Arbeitsplatz gekündigt

wurde. Erst 2012 wurde Obdachlosigkeit rechtlich definiert und somit die Problemlage offiziell überhaupt anerkannt. Nichtregierungsorganisationen für Obdachlose gab es zwar bereits vor der Krise, doch nun wächst auch eine Selbstorganisation. Es gab eine erste Demonstration von Wohnungslosen und inzwischen erscheint ein Obdachlosen-Magazin.

Gleichzeitig wird nun ermöglicht, mit Immobilien zu spekulieren. Konkrete Auswirkungen für den Zugang zu Wohnraum lassen sich zwar noch nicht absehen, aber mit weiteren Ausschlussmechanismen ist zu rechnen.

Um die Löcher im Staatshaushalt zu stopfen, ist zusätzlich zu den bereits hohen Steuern auf Eigentumswohnungen und Grundstücke eine Kopfpauschale eingeführt worden. Diese wird auf alle an Elektrizität angeschlossenen Grundstücke erhoben und über die Stromrechnung eingezogen. Dass zugleich aber große Steuerhinterzieher nicht verfolgt werden, führt zu einer breiten moralischen Entrüstung, die viele Menschen auf die Straße bringt.

Gegenwehr organisiert sich

In Griechenland existiert keine soziale Bewegung, die sich ausschließlich auf das Wohnen konzentriert. Träger des Protests sind vor allem die sogenannten Ich-zahlenicht-Komitees, die durch die Bewegung der Platzbesetzungen entstanden sind. Die

Komitees sind parteiunabhängig, ihre Mitglieder kommen aus allen Schichten der Gesellschaft und sie helfen Betroffenen, damit diese den Konfrontationen nicht alleine ausgesetzt sind, wenn sie nicht mehr zahlen können oder wollen. Unterstützung gibt es auch von Solidaritätsnetzwerken, Vereinen oder von Rechtsanwälten/innen, die rechtliche Beratung anbieten, beispielsweise um das Zahlen der Kopfpauschale abzuwehren. Zum solidarischen Umfeld gehören auch Mieter- und Kreditnehmer-Vereine, Gewerkschaften sowie Organisationen von Kleineigentümer/innen und Bewohner/innen illegal gebauter Häuser.

Eine Forderung der Betroffenen ist: „Kein Haus in den Händen der Bänker!“ Viele der genannten Gruppen und Organisationen engagieren sich gegen Versteigerungen. Aus dem links-alternativen Spektrum heraus wird die Frage des Wohnens durch Besetzungen und Besetzungsversuche thematisiert. Zudem fordern viele Initiativen zunehmend ein Recht auf Wohnen. ●

Die Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise. NEOLIBERALISMUS – KÄMPFE – PERSPEKTIVEN“ wirft einen Blick auf die Situation in anderen Ländern und Städten. Die Veranstaltungen finden in der Regel einmal im Monat in der Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft Sonnenallee 101 in Neukölln statt. Weitere Infos siehe Seite 3.



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Thema Betriebskostenabrechnung

Rechtsanwältin Ewa Gill

Wie kann ich meine Betriebskostenabrechnung rechnerisch prüfen?

Um zu kontrollieren, ob ein Guthaben oder eine Nachzahlung richtig errechnet wurden, müssen Sie zuerst die Gesamtkosten jeder einzelnen Kostenart durch den Gesamtverteiler teilen. Der Gesamtverteiler ist je nach mietvertraglicher Vereinbarung die Gesamtwohnfläche, der Gesamtverbrauch oder die Anzahl der Personen oder Einheiten im Gebäude. Das Ergebnis müssen Sie mit dem Einzelverteiler multiplizieren. Der Einzelverteiler ist Ihre Wohnfläche, Ihr Verbrauch oder die Anzahl der Personen in Ihrer Wohnung oder Ihre Einheit selbst. So errechnen Sie Ihren Anteil an der jeweiligen Kostenart. Danach rechnen Sie die einzelnen Kostenanteile zusammen und kommen so zu Ihrem Gesamtanteil. Von diesem ziehen Sie die von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen ab. Das Ergebnis sollte dem Guthaben bzw. dem Nachzahlungsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung entsprechen.

Wann ist eine Betriebskostenabrechnung formell falsch?

Formelle Fehlerhaftigkeit liegt vor, wenn die Abrechnung für juristische Laien nicht nachvollziehbar ist und nicht die geforderten Mindestangaben enthält. Laut Rechtsprechung des BGH bestehen diese Mindestangaben aus: Gesamtkosten der Liegenschaft, Gesamtkosten jeder Kostenart, verwendeter Verteilerschlüssel, Anteil an

den jeweiligen Kosten und Höhe der im Abrechnungszeitraum geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Ist eine Betriebskostenabrechnung formell fehlerhaft, müssen Sie den sich daraus ergebenden Nachzahlungsbetrag nicht leisten. Formell fehlerhaft können auch nur einzelne Kostenpositionen der Betriebskostenabrechnung sein. In einem solchen Fall müssen Sie Ihren Anteil an dieser Kostenart nicht bezahlen (siehe auch Seite 27). Demgegenüber sind materielle Fehler alle inhaltlichen Fehler in der Betriebskostenabrechnung wie Rechenfehler, falsche Verteilerschlüssel oder nicht umlegbare Kosten.

In meiner aktuellen Betriebskostenabrechnung taucht erstmalig eine neue Kostenart auf. Ist das zulässig?

Welche Kosten der Vermieter auf Sie umlegen darf, hängt von der entsprechenden Vereinbarung in Ihrem Mietvertrag ab. Lassen Sie sich nicht täuschen – es gibt verschiedene Arten von Mietverträgen, das gilt auch für sogenannte Standardmietverträge. Ein Blick in den jeweiligen Vertrag ist unerlässlich! Wenn im Mietvertrag oder später vereinbart wurde, dass Sie sich an der erstmalig berechneten Kostenart beteiligen müssen, darf sie auch in der

Betriebskostenabrechnung erscheinen. Ist die betreffende Kostenart jedoch nach dem Mietvertrag oder späteren Vereinbarungen nicht umlegbar, darf sie in der Betriebskostenabrechnung nicht auftauchen. In diesem Fall müssen Sie Ihrem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung schriftlich, am besten per Einschreiben mitteilen, dass er diese Kostenart nicht berechnen darf und Sie den in der Abrechnung geforderten Betrag nicht zahlen werden. Beachten Sie bei der Prüfung Ihrer Unterlagen, dass nach Modernisierungsmaßnahmen, beispielsweise dem Einbau einer Heizung oder eines Aufzugs, neue Betriebskosten entstehen können.

Mein Vermieter verteilt einige Kosten nicht nach der Wohnfläche. Ist das in Ordnung?

Das hängt von der Vereinbarung in Ihrem Mietvertrag ab. Dort können unterschiedliche Verteilerschlüssel vereinbart werden. Meist wird als Umlageschlüssel die Wohnfläche gewählt, üblich sind aber auch die Anzahl der Personen oder der Wohneinheiten und bei verbrauchsabhängigen Kosten der Verbrauch. Ist in Ihrem Mietvertrag nichts zum Verteilerschlüssel vereinbart, gilt das Gesetz. § 556a BGB besagt, dass in diesem Fall nach der Wohnfläche, also nach Quadratmetern, umzulegen ist. Bei tatsächlich erfasstem Verbrauch sind die Kosten verbrauchsabhängig abzurechnen. Heiz- und Warmwasserkosten sind – bis auf geringe Ausnah-

Rechtsanwältin Ewa Gill berät die Mitglieder zu Betriebskosten in den Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft Möckernstraße 92/Kreuzberg und Sonnenallee 101/Neukölln.

men – zu einem festgelegten Maßstab nach einem verbrauchsunabhängigen Kostenanteil und nach dem erfassten Verbrauch zu berechnen.

Aufgrund der Betriebskostenabrechnung soll ich nicht nur eine Nachzahlung leisten, sondern auch mehr Miete zahlen. Ist das rechtens?

Der Vermieter darf in der Tat die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten erhöhen. Allerdings nur, wenn die Betriebskostenabrechnung dazu Anlass bietet. Das ist der Fall, wenn diese mit einer Nachzahlung für Sie endet, da dadurch deutlich wird, dass die bisher geleisteten Vorauszahlungen nicht ausreichen, um die tatsächlich anfallenden Betriebskosten zu decken. Aus der Betriebskostenabrechnung ergibt sich auch, um wie viel der Vermieter die Vorauszahlungen grundsätzlich erhöhen kann. Man teilt den Nachzahlungsbetrag durch zwölf und das Ergebnis ist die Obergrenze für die monatliche Erhöhung. Beispiel: Bei einer Nachzahlung von 120 Euro darf der Vermieter die monatlichen Vorauszahlungen grundsätzlich höchstens um 10 Euro monatlich erhöhen. Allerdings kann der Vermieter bei der Erhöhung auch bereits konkret zu erwartende Kostensteigerungen berücksichtigen. Erhalten Sie ein Guthaben ausgezahlt, können Sie die Vorauszahlungen nach dem gleichen Verfahren herabsetzen. Das müssen Sie Ihrem Vermieter in Textform – also per Brief, Fax oder E-Mail – mitteilen.

Meine Gebäudereinigungskosten sind viel zu hoch. Sie übersteigen sogar die Berliner Durchschnittswerte. Ist das zulässig?

Ob Kosten in einer gewissen Höhe auf Sie umgelegt werden dürfen, lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern ist eine Einzelfallfrage. Durchschnittswerte dienen „lediglich“ als Orientierungswerte, rechtlich sind sie nicht relevant. Wenn Ihnen also Kosten zu hoch erscheinen, sollten Sie zunächst die entsprechenden Rechnungsbelege beim Vermieter einsehen. So können Sie überprüfen, ob die Kosten in dieser Höhe tatsächlich entstanden sind. Danach ist zu untersuchen, ob die Kosten auch wirtschaftlich sind, also ob sie notwendig sind und das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt. Hierbei reicht die Bezugnahme auf örtliche Betriebskostenspiegel nicht aus. Sind Sie der Meinung, dass die berechneten Betriebskosten zu hoch sind, müssen Sie beziffern, in

welcher Höhe welche Kosten aus Ihrer Sicht unwirtschaftlich sind. Sind Sie der Auffassung, andere Anbieter seien billiger, müssen Sie deren Preise benennen. Dann liegt es beim Vermieter, seine Gründe zu benennen, warum er ausgerechnet jene Firma mit der Hausreinigung beauftragt hat.

Ich möchte die Belege bei meinem Vermieter einsehen. Was muss ich dabei beachten?

Verlangen Sie zunächst einen Termin bei Ihrem Vermieter zur Einsichtnahme – am besten schriftlich und per Einschreiben, damit Sie einen Nachweis über Ihre Bemühungen haben, falls der Vermieter nicht reagiert. Im Schreiben sollten Sie bereits Terminvorschläge machen. Zum Termin selbst sollten Sie einen Fotoapparat mitnehmen – dadurch sind Sie unabhängig von der Zurverfügungstellung eines Kopiergeräts durch den Vermieter und es erspart Ihnen mögliche Kopierkosten. Wenn möglich, sollten Sie sich einen Zeugen zum Termin mitnehmen, am besten eine/n Nachbar/in, denn gegen eine Begleitperson kann Ihr Vermieter nichts einwenden. Außerdem können Sie dann gemeinsam die Belege überprüfen. Dabei gehen Sie wie folgt vor: Überprüfen Sie zunächst, ob es Rechnungen Dritter sind. Kostenaufstellungen des Vermieters selbst sind keine Belege.

Der Vermieter darf die auf das Abrechnungsjahr entfallenden Betriebskosten nach verschiedenen Methoden ermitteln: Entweder nach dem sogenannten „Leistungsprinzip“ oder nach dem „Abflussprinzip“. Beim Leistungsprinzip werden nur die Kosten für die im Abrechnungsjahr erbrachten Leistungen erfasst. Beim Abflussprinzip dagegen werden ausschließlich die Kosten berücksichtigt, die der Vermieter aufgrund einer im Abrech-

nungsjahr gestellten Rechnung gezahlt hat. Verwendet der Vermieter in einer Abrechnung bei einigen Positionen das Leistungsprinzip, bei anderen das Abflussprinzip, muss er bei jeder Position angeben, nach welchem Prinzip er vorgegangen ist. Prüfen Sie daher genau, nach welcher Methode abgerechnet wurde. Kontrollieren Sie folglich das Rechnungsdatum und wann die Leistung, für die die Rechnung ausgestellt wurde, erbracht worden ist. Eines von beiden muss im Abrechnungszeitraum liegen. Zum Beispiel: Für eine Kostenart, die in der Betriebskostenabrechnung 2012 auftaucht, muss die entsprechende Rechnung entweder aus dem Jahr 2012 datieren oder die Leistung selbst muss 2012 erbracht worden sein.

Rechnen Sie die einzelnen Rechnungsbeträge einer Kostenart zusammen und vergleichen Sie sie mit den entsprechenden Posten in der Betriebskostenabrechnung. Schauen Sie dann nach, für welche Leistung konkret die Rechnung gestellt wurde. Bei den Hausmeister-, Gartenpflege-, Gebäudereinigungs- und Versicherungskosten sind Sie berechtigt, neben den Rechnungen auch die entsprechenden Verträge einzusehen. So können Sie den vereinbarten Leistungsumfang mit den in Rechnung gestellten Leistungen vergleichen. Achten Sie auch darauf, ob darin Leistungen enthalten sind, deren Kosten nicht umgelegt werden dürfen wie Verwaltungstätigkeiten oder Reparaturarbeiten beim Hausmeister oder bei der Aufzugswartung. Kontrollieren Sie, ob die Gesamtkosten angegeben sind oder etwa nur der umlagefähige Anteil ausgewiesen ist. Vermieter dürfen auch Eigenleistungen oder Leistungen durch eigene Mitarbeiter nach „fiktiven Kosten“ an Sie weitergeben. In die Betriebskostenabrechnung dürfen sie dann den Betrag – allerdings ohne Umsatzsteuer – einrechnen, den eine externe Firma verlangt hätte.

Mitteilungen an den Vermieter – zum Beispiel zur Terminvereinbarung für eine Einsichtnahme in die Belege zur Betriebskostenabrechnung – sollten schriftlich, am besten per Einschreiben, erfolgen. Foto: Butch/Fotolia.com

Bei Zweifeln, ob einzelne Kosten von Ihnen zu tragen sind, gehen Sie in eine unserer Beratungsstellen. Sollten Sie nach der gesamten Überprüfung Unstimmigkeiten erkennen, die sich zu Ihrem Nachteil auswirken, müssen Sie diese dem Vermieter innerhalb einer Frist von zwölf Monaten nach Zugang der Betriebskostenabrechnung schriftlich und am besten per Einschreiben mitteilen.

Obwohl den Rechnungsbelegen nach im Abrechnungszeitraum eine Treppenhausreinigung stattgefunden hat, war das Treppenhaus oft sehr schmutzig. Muss ich meinen Hausreinigungskostenanteil jetzt bezahlen?

Wenn Sie bestimmte Kosten nicht oder nicht in voller Höhe bezahlen wollen, müssen Sie damit rechnen, dass der Vermieter Sie auf Zahlung verklagt. Damit der Vermieter mit seiner Klage vor Gericht nicht Recht bekommt, müssen Sie beweisen können, dass das Treppenhaus während der Abrechnungsperiode tatsächlich nicht gereinigt worden ist. Dazu sind handfeste Beweise notwendig wie Fotos und/oder Zeugen. Zudem ist es von großem Vorteil, wenn Sie Schreiben an den Vermieter aus der Abrechnungsperiode vorlegen können, in denen Sie ihn zur ordnungsgemäßen Reinigung des schmutzigen Treppenhauses aufgefordert haben. Wenn Sie solche Beweise für den früheren Zustand des Treppenhauses nicht erbringen können, ist es risikoreich, die Treppenhausreinigungskosten nicht zu bezahlen. Sinngemäß gilt das Gleiche auch beispielsweise für nicht regelmäßig durchgeführte Gartenpflege oder Müllentsorgung. Sie sollten daher im laufenden Jahr unzureichende Leistungen dokumentieren und Ihren Vermieter darüber informieren sowie wie nachweislich zur Abhilfe auffordern.

Muss ich die Betriebskosten des Gewerbes in meinem Gebäude mitbezahlen?

Die Betriebskosten eines Gewerbes müssen von den Betriebskosten der Wohnungen getrennt ausgewiesen und ausschließlich von den Gewerbemieter selbst getragen werden, wenn durch den Gewerbebetrieb besondere, nicht von den Wohnungsmieter/innen zu tragende Kosten anfallen oder die Betriebskosten des Gewerbes zu einer Mehrbelastung für die Wohnungsmieter/innen führen. Ob dies bei Ihnen der Fall ist, erfahren Sie durch die Einsichtnahme in die entsprechenden Belege. Bei-

spielsweise müssen die Wasserkosten eines Friseursalons getrennt erfasst und abgerechnet werden, die Wasserkosten eines Büros jedoch nicht unbedingt, da in einem Büro kaum mehr Wasser verbraucht wird als in einer Wohnung. Auch die Versicherungskosten und die Grundsteuer sind bei Gewerberäumen oft höher. Die herausgerechneten, nicht auf die Wohnungsmieter/innen umgelegten, Betriebskosten des Gewerbes müssen allerdings in der Betriebskostenabrechnung aufgeführt werden. Anderenfalls fehlt es an der Angabe der Gesamtkosten – und die Abrechnung ist formell fehlerhaft. Sie sollten unbedingt in die Belege Einsicht nehmen, nur so können Sie feststellen, ob auch wirklich die Gesamtkosten genannt und die auf die Wohnungsmieter/innen entfallenden Kosten nachvollziehbar herausgerechnet wurden.

In meiner Abrechnung werden auch die Kosten der Nachbarhäuser aufgeführt. Ist das zulässig?

Wenn in Ihrem Mietvertrag nicht vereinbart ist, dass ausschließlich über die Betriebskosten Ihres Hauses abgerechnet wird, darf der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen sogenannte „Wirtschaftseinheiten“ oder „Verwaltungseinheiten“ bilden. Dann fasst er mehrere Gebäude zusammen und rechnet über deren Betriebskosten zusammen ab. Das ist zulässig, wenn mehrere Gebäude einheitlich verwaltet werden, sie in unmittelbarem örtlichen Zusammenhang stehen und keine wesentlichen Unterschiede im Nutzungswert bestehen. Für den örtlichen Zusammenhang ist es nicht erforderlich, dass alle Gebäude auf demselben Grund-

stück oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken stehen.

Wenn Ihr Vermieter über die Betriebskosten einer Wirtschafts-/Verwaltungseinheit abrechnet, muss er die dazugehörigen Häuser benennen. Er muss auch hier stets die Gesamtkosten angeben. In solchen Fällen sind das die Gesamtkosten aller zur Wirtschafts-/Verwaltungseinheit dazugehörigen Gebäude. Es kommt vor, dass einzelne Kosten einer Kostenart nur für einzelne Gebäude umgelegt werden oder in der Wirtschafts-/Verwaltungseinheit wiederum Untergruppen bei der Umlage einzelner Kosten gebildet werden. Auch dann müssen in der Betriebskostenabrechnung die gesamten Kosten dieser Kostenart angegeben werden. Außerdem muss der Vermieter solche Voraufteilungen nachvollziehbar darlegen.

Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft können sich in jeder Beratungsstelle zu Betriebskosten beraten lassen. Bitte nehmen Sie alle erforderlichen Unterlagen wie den Mietvertrag einschließlich Änderungen sowie die Betriebskostenabrechnungen der letzten zwei Jahre zur Beratung mit. Vergessen Sie nicht, zum Nachweis der Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mitzubringen.

Darüber hinaus gibt es folgendes Angebot:

- Betriebskostenberatung (siehe Seite 31)
- Infoschrift Betriebskostenabrechnung (siehe Seite 2 oder www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html)
- Schwerpunktthema Betriebskosten auf unserer Website mit vielen detaillierten Tipps und Infos (www.bmgev.de/betriebskosten.html)
- Betriebskostenrechner (www.bmgev.de/betriebskosten/betriebskostenrechner.html)



Schmutziges Treppenhaus trotz Reinigung? Notieren Sie im laufenden Jahr sorgfältig (gegebenenfalls mit Fotos und/oder Zeugen) mangelhaft erbrachte Reinigungsleistungen. Ohne konkrete Beweise ist es für Mieter/innen risikoreich, die Zahlung der Gebäudereinigungskosten zu verweigern. Foto: Adam Gregor/Fotolia.com

AG Köpenick, Urteil vom 01.06.2012
AZ: 12 C 13/12
LG Berlin, Beschluss vom 15.11.2012
AZ: 65 S 335/12

Formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung und Ausschlussfrist für Einwendungen des Mieters

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Matthias Vogt

Soweit eine Betriebskostenabrechnung hinsichtlich einzelner Positionen die angefallenen Gesamtkosten nicht benennt, ist sie hinsichtlich dieser Positionen formell unwirksam.

Der Mieter kann die in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Abrechnung geleisteten Nachzahlungen auch noch nach Ablauf der Frist für Einwendungen gegen die Abrechnung zurückfordern.

Die Betriebskostenabrechnung für 2009 wies eine Nachzahlung in Höhe von 507,87 Euro aus, welche die Mieter auch bezahlten. Auch die Abrechnung für 2010 endete mit einer Nachforderung des Vermieters. Die Prüfung der Rechnungsbelege ergab, dass sowohl 2009 als auch 2010 höhere Wasserkosten entstanden waren, als vom Vermieter in der Abrechnung angegeben. Zwar enthielten die Abrechnungen einen Hinweis auf einen erfolgten Vorwegabzug für einen bestimmten Gebäudeteil (Remise), eine Angabe der Gesamtkosten fehlte jedoch. Nachdem der Vermieter Klage auf Zahlung der ausgewiesenen Nachforderung für 2010 erhoben hatte, forderten die Mieter im Wege der Widerklage die Rückzahlung der auf sie entfallenden Wasserkosten für 2009 in Höhe von 473,71 Euro. Das Amtsgericht Köpenick wies die Klage des Vermieters auf Zahlung der Nachforderung für das Abrechnungsjahr 2010 ab und verurteilte ihn zur Zahlung von 473,71 Euro aus der Abrechnung für das Jahr 2009 an die Mieter. Da in beiden Abrechnungen die Gesamtkosten für Wasser nicht nachvollziehbar angegeben waren, seien die Abrechnungen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in diesen Positionen formell unwirksam. Da die Wasserkosten 2010 bereits höher waren als die Nachforderung des Vermieters, könne er eine Nachzahlung nicht verlangen. Dagegen müsse er die von den Mietern für 2009 bereits geleistete Nachzahlung in Höhe der Wasserkosten für 2009 zurückzahlen. Es half ihm auch nicht, dass die Einwendungsfrist gemäß § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB, nach der Mieter Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen muss, bereits abgelaufen war. Da die Abrechnung hinsichtlich

der Wasserkosten formell unwirksam war, setzte sie diese Frist nach Auffassung des Amtsgerichts nicht in Gang. Das Landgericht Berlin bestätigte auf die Berufung des Vermieters die Auffassung des Amtsgerichts. Es stellte darüber hinaus klar, dass der Vermieter der Rückforderung der Mieter auch nicht die zwischenzeitlich erstellte korrigierte Abrechnung für 2009 entgegenhalten könne. Nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist könne der Vermieter keine die Vorschüsse übersteigenden Zahlungsansprüche mehr geltend machen.

Anmerkung: Gemäß § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB hat der Mieter Einwendungen gegen eine Abrechnung „spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.“ Beispiel: Eingang der Abrechnung am 10. April 2013 – Ende der Frist 30. April 2014. Das gilt nicht, wenn die Abrechnung formell unwirksam ist. Vorsorglich sollten dem Vermieter aber stets innerhalb der Frist alle Einwendungen (nachweisbar) mitgeteilt werden. Nur so wird das Risiko vermieden, dass inhaltlich berechnete Einwendungen in einem späteren Rechtsstreit nicht mehr berücksichtigt werden.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 24.07.2012
AZ: 24 C 221/11
LG Berlin, Beschluss vom 19.04.2013
AZ: 65 S 377/12

Anspruch auf die Auswech-selung einzelner Mieter einer Wohngemeinschaft

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Wird eine Wohnung an mehrere Mieter als Wohngemeinschaft vermietet, muss der Vermieter auf Wunsch der Mieter dem Ausscheiden einzelner Mieter und der Aufnahme neuer (Ersatz-)Mieter zustimmen, wenn die Aufnahme der neuen Mieter nicht aus nachvollziehbaren Gründen unzumutbar ist.

Im Jahr 2002 vermietete der Vermieter eine 278,67 qm große Wohnung an vier Mieter. In einem Nachtrag zum Mietvertrag wurde 2009 vereinbart, dass zwei der vier ursprünglichen Mieter aus dem Mietvertrag ausscheiden und für sie zwei neue Mieter „in das Mietverhältnis als Wohngemeinschaft“ eintreten. In der Folge wurden mehrere Schreiben der Hausverwaltung an die Mieter als Wohngemeinschaft adressiert. 2011 teilten die Mieter der Hausverwaltung mit, dass auch die zwei verbliebenen ursprünglichen Mieter aus

dem Mietverhältnis ausscheiden und dafür zwei neue Mieter in das Mietverhältnis eintreten sollten. Der Vermieter verweigerte die Zustimmung, weshalb die Mieter Klage auf Zustimmung zum geplanten Mieterwechsel erhoben. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg verurteilte den Vermieter zur Zustimmung. Spätestens mit dem Nachtrag aus dem Jahr 2009 sei klargestellt worden, dass auf Mieterseite eine Wohngemeinschaft Vertragspartei werden sollte. Bei einer derartigen Vermietung könnten einzelne Mieter die Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen und von der Wohngemeinschaft benannte zumutbare Personen müssten in das Mietverhältnis aufgenommen werden. Auf die Berufung des Vermieters teilte das Landgericht Berlin in seinem Beschluss mit, dass es beabsichtigt, die Berufung des Vermieters zurückzuweisen: Ergebe sich „aus den Umständen des Vertragsabschlusses, dass der Vermieter bei Vertragsabschluss wusste, dass er nicht einen Vertrag mit mehreren Einzelmietern, sondern mit einer Wohngemeinschaft geschlossen hat, besteht bei Mietergemeinschaft aller Mitglieder ein Anspruch der Wohngemeinschaft gegen den Vermieter, einer Auswech-selung von einzelnen Mietern zuzustimmen, das heißt der Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds und der Aufnahme eines neuen Mitglieds in die Wohngemeinschaft“.



Gute Nachricht für WGs: Vermieter, die eine Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermieten, müssen der Entlassung eines Mieters aus dem Mietvertrag und der Aufnahme eines neuen WG-Mitglieds zustimmen. Foto: Matthias Coers

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 02.07.2013
AZ: 4 C 220/12

Einordnung eines kernsanierten Altbaus in den Berliner Mietspiegel hinsichtlich der Bezugsfertigkeit

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Ein Haus ist auch dann als Altbau einzuordnen, wenn es als „Abrisshaus“ nicht mehr bewohnbar war und erst durch eine Kernsanierung in den 90er Jahren wieder bewohnbar gemacht wurde.

Der Vermieter klagte auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Er meinte, die Wohnung in einem Altbau sei in die Mietspiegelkategorie „bezugsfertig ab 1991“ einzuordnen, da das Haus vor der 1995 erfolgten Kernsanierung nicht mehr bewohnbar gewesen sei. Bei der Sanierung sei nur die Außenfassade beibehalten worden. Das Amtsgericht folgte dieser Auffassung nicht: Es komme nicht darauf an, ob das Haus vor der Sanierung ein „Abrisshaus“ und unbewohnbar gewesen sei. Der Vermieter habe das Haus nämlich nicht abgerissen und ein neues Gebäude erstellt, sondern das bestehende Gebäude lediglich kernsanert. Damit sei dieses weiterhin in die seiner erstmaligen Bezugsfertigkeit entsprechende Baualtersklasse (hier: Altbau bis 1918) einzuordnen.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 12.04.2013
AZ: 11 C 378/12

Keine nachträgliche Geltendmachung eines Untermietzuschlags

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Ingo Kruppa

Der Mieter muss bei Erteilung einer Untermieterlaubnis wissen, ob der Vermieter seine Erlaubnis von einem Untermietzuschlag abhängig macht. Nachträglich kann der Vermieter keinen Untermietzuschlag fordern.

Die Mieter mieteten 2008 eine Wohnung. Gemeinsam mit ihnen zogen zwei weitere Personen als Untermieter ein. Später wechselten die Untermieter. Mit Schreiben vom 11. Mai 2011 bat der Vermieter die Mieter „für seine Unterlagen“ um Mitteilung, wer neben den Mietern aktuell in der Wohnung wohne. Nach entsprechender Mitteilung der Mieter verlangte der Vermieter mit Schreiben vom 28. Juli 2011

nachträglich einen Untermietzuschlag in Höhe von 10 Euro pro Untermieter und Monat. Die Mieter zahlten diesen Zuschlag nicht. Nach Beendigung des Mietverhältnisses im Juli 2011 verklagten sie ihren Vermieter auf Rückzahlung der Kautions. Dieser meinte, neben Ansprüchen auf Schadensersatz wegen eines beschädigten Spülenschranks auch mit seinen angeblichen Ansprüchen auf Zahlung von Untermietzuschlägen aufrechnen zu können. Er berief sich dabei auf § 8 des Mietvertrags, in dem es hieß: „Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlags vom Zeitpunkt der Untervermietung an berechtigt; gegebenenfalls richtet sich dessen Höhe nach den gesetzlichen Bestimmungen. Gesetzlich zulässige Untermietzuschläge gelten vom Zeitpunkt der Untervermietung an als vereinbart und zahlbar.“ Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg verneinte einen derartigen Anspruch des Vermieters. Die Vertragsklausel sei unwirksam, soweit sie zum Nachteil der Mieter von der gesetzlichen Vorschrift des § 553 BGB abweiche. Danach könne der Vermieter unter bestimmten Umständen die Erteilung einer Untermieterlaubnis von der Zahlung eines angemessenen Untermietzuschlags abhängig machen. Dies schließe jedoch aus, dass der Vermieter nachträglich, also nach Erteilung der Untermieterlaubnis, einen Untermietzuschlag fordere. Der Mieter müsse nämlich bei Erteilung der Untermieterlaubnis wissen, ob und in welcher Höhe ein Untermietzuschlag erhoben werde.

Anmerkung: In § 553 BGB „Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte“ heißt es: „Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlas-

sen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. (...) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.“

AG Lichtenberg, Urteil vom 05.06.2013
AZ: 21 C 62/13

Vertraglicher Ausschluss von Mieterhöhungen bei Vereinbarung einer Bestandsmiete

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Birgit Stenzel

Wird zwischen Vermieter und Mietern eine „Bestandsmiete“ vereinbart, kann dies zu einem dauerhaften Ausschluss von Mieterhöhungen führen.

Im Jahr 1999 vereinbarten die Mieter mit dem Vermieter eine Umsetzung in eine andere Wohnung. In der Umsetzvereinbarung wurde für die neue Wohnung eine „Bestandsmiete“ in Höhe von 851,87 DM vereinbart. Diese Miethöhe wurde dann auch im neuen Mietvertrag vereinbart. Im Jahr 2001 und im Jahr 2003 verlangte die Vermieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Auf den entsprechenden Hinweis der Mieter auf die Umsetzvereinbarung bestätigte sie jedoch im Anschluss jeweils schriftlich, dass das Mieterhöhungsverlangen wegen der Vereinbarung über die Bestandsmiete unwirksam sei. Am 23. Oktober 2012 verlangte die Vermieterin erneut die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete. Auf die ebenfalls erneute Weigerung der verbliebenen Mie-



Vermieter müssen Mieter/innen bei der Erteilung einer Untermieterlaubnis mitteilen, ob sie einen Untermietzuschlag erheben wollen. Ein nachträglich verlangter Untermietzuschlag ist unwirksam. Foto: jumedita/Fotolia.com

terin, die Zustimmung zu erteilen, erhob die Vermieterin dieses Mal jedoch Klage. Das Amtsgericht Lichtenberg wies die Klage ab. Es stellte klar, dass im Einzelfall entscheidend sei, was Vermieter und Mieter bei Vertragsschluss übereinstimmend gewollt hätten, ein Indiz hierfür könne auch das spätere Verhalten der Vertragsparteien sein. Das Amtsgericht nahm an, dass bereits wegen der Vereinbarung einer „Bestandsmiete“ von einem gewollten Ausschluss von (nicht einvernehmlicher) Erhöhungen der Nettomiete auszugehen sein dürfte. In jedem Fall spreche aber der Schriftwechsel zu den Mieterhöhungen 2001 und 2003 dafür, dass beide Mietvertragsparteien von Anfang an von einer Unveränderlichkeit der Nettomiete ausgingen.

**AG Schöneberg, Urteil vom 21.09.2011
AZ: 5 C 16/10**

**LG Berlin, Urteil vom 26.04.2013
AZ: 63 S 494/11**

Beweislast für das Vorliegen wohnwerterhöhender oder wohnwertmindernder Merkmale nach der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Benjamin Raabe

Der Vermieter muss beweisen, dass er wohnwerterhöhende Merkmale selbst zur Verfügung gestellt hat, wenn der Mieter angibt, diese nach Abschluss des Mietvertrags selbst geschaffen zu haben. Der Mieter muss das Vorliegen wohnwertmindernder Merkmale beweisen, eine einfache Behauptung reicht nicht aus.

Die Vermieterin verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, welche sie mit dem Berliner Mietspiegel 2009 begründete. Die Vertragsparteien stritten über das Vorliegen verschiedener Merkmale der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2009. Unter anderem meinte die Vermieterin, der Fliesenpiegel und der Geschirrspüleranschluss (positive Merkmale laut Berliner Mietspiegel 2009) führten zu einer positiven Bewertung der Küche. Das Landgericht Berlin stellte in zweiter Instanz hierzu klar: Die Beweislast für wohnwerterhöhende Merkmale trage allein die Vermieterin. Da der Mieter vorgetragen hatte, diese Merkmale nach Vertragsabschluss selbst geschaffen zu haben, hätte die Vermieterin beweisen müssen, dass stattdessen sie diese Ausstattung zur Verfügung gestellt habe.



Ein Cerankochfeld ist laut Mietspiegel ein wohnwerterhöhendes Merkmal. Wollen Vermieter ein wohnwerterhöhendes Merkmal nach dem Mietspiegel geltend machen, müssen sie beweisen, dass sie die wohnwerterhöhende Ausstattung zur Verfügung gestellt haben.

Foto: Wtshymanski/Wikipedia

Keineswegs müsste der Mieter beweisen, dass diese Ausstattung ursprünglich nicht vorhanden war. Weiterhin stellte das Landgericht in seinem Urteil klar, dass der Vermieter den erforderlichen guten Zustand des in der Wohnung vorhandenen Stücks darzulegen und zu beweisen hat. Er könne sich nicht darauf beschränken, diesen als „schön“ zu bezeichnen. Der Mieter hatte den Zustand des Stück als schlecht bezeichnet und diese Angabe dahingehend konkretisiert, dass der Stück mehrfach überstrichen worden sei. Ein in der Struktur zugestrichener Stück aber befindet sich – so das Gericht – nicht in gutem Zustand, was die Voraussetzung für das betreffende wohnwerterhöhende Merkmal sei.

**Amtsgericht Schöneberg
Urteil vom 10.01.2013
AZ: 2 C 128/12**

Wohnwertmindernde Merkmale nach der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Ein Fenster vom Bad zum Nachbarraum entspricht nicht einem nach außen führenden Fenster. Ein Ausgussbecken in der Küche ist einer Spüle nicht gleichzusetzen.

Der Mieter stimmte einem Mieterhöhungsverlangen nach dem Berliner Mietspiegel

2011 nur teilweise zu. Der Vermieter verklagte ihn daraufhin auf Zustimmung zur restlichen begehrten Mieterhöhung. Das Amtsgericht Schöneberg hielt die Klage des Vermieters überwiegend für unbegründet. Unter anderem folgte es der Auffassung des Mieters, dass die Merkmalgruppe 1 (Bad/WC) negativ zu werten sei, da das Bad mit WC kein nach außen führendes Fenster hat. Zwar existiert ein Fenster vom Bad zum Nachbarraum, dies reichte nach Auffassung des Amtsgerichts jedoch nicht: Wohnwertmindernd werde ein Bad mit WC ohne Fenster nicht nur wegen des fehlenden Tageslichts gewertet, sondern insbesondere wegen der fehlenden Möglichkeit einer schnellen und problemlosen Entlüftung von Feuchtigkeit und Fäkalgerüchen nach außen. Auch die Merkmalgruppe 2 (Küche) wertete das Amtsgericht negativ, da die Küche bei Anmietung der Wohnung nur mit einem Ausgussbecken ausgestattet war und somit entgegen der Auffassung des Vermieters das Merkmal „keine Spüle“ vorgelegen habe. Etwas anderes könne allenfalls bei einem (hier nicht vorhandenen) „Stufenausguss“ gelten, der – wie eine Spüle – die Möglichkeit eröffne, sauberes von schmutzigem Geschirr zu trennen.

**AG Köpenick, Urteil vom 06.03.2013
AZ: 10 C 244/12**

Ausschluss eines Mitglieds aus einer Wohnungsbau-genossenschaft

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Berndt Hintzelmann

Der Ausschluss aus einer Wohnungsbau-genossenschaft erfordert ein genossenschaftswidriges Verhalten von erheblichem Gewicht. Ein solches liegt nicht in der Überlassung der Wohnung an ein Nichtmitglied, wenn dieses gemeinsam mit dem Genossenschaftsmitglied den Mietvertrag mit der Genossenschaft abgeschlossen hat. Der Ausschluss aus der Genossenschaft setzt außerdem über eine satzungsmäßige Anhörung hinaus eine Abmahnung voraus.

Ein Mitglied einer Wohnungsbau-genossenschaft mietete 1996 gemeinsam mit seiner Ehefrau eine Wohnung im Bestand der Genossenschaft. Im Jahr 2011 wurde der Genossenschaft bekannt, dass ihr Mitglied selbst nicht mehr in der Wohnung lebte. Die Eheleute hatten sich getrennt, der Ehemann war daraufhin ausgezogen und seine Ehefrau blieb mit den Kindern in der Wohnung. Mit Beschluss vom 21. Mai 2012 schloss die Genossenschaft den Ehemann aus der Genossenschaft aus, weil er mit der Überlassung der Wohnung

an ein Nichtmitglied gegen die Satzung der Genossenschaft verstoßen habe. Der Ehemann erhob daraufhin Klage und begehrt die Feststellung, dass er weiterhin Mitglied der Genossenschaft ist. Das Amtsgericht Köpenick gab ihm Recht. Der Verlust der Mitgliedschaft gegen den Willen eines Mitglieds ist, wie das Amtsgericht klarstellte, an strenge Voraussetzungen zu knüpfen. Zwar könne die dauerhafte Überlassung der Wohnung an ein Nichtmitglied ein genossenschaftswidriges Verhalten von erheblichem Gewicht darstellen. Hier könne dies jedoch schon deshalb nicht gelten, weil die in der Wohnung verbliebene Ehefrau zwar Nichtmitglied, nichtsdestotrotz aber Mitmieterin der Wohnung war und damit ebenfalls ein Recht zum Besitz derselben hatte. Außerdem hätte die Genossenschaft ihr Mitglied selbst dann, wenn ein schwerwiegendes genossenschaftswidriges Verhalten vorgelegen hätte, zunächst abmahnen müssen. Eine Anhörung reiche hier nicht aus.

BGH, Beschluss vom 05.03.2013
AZ: VIII ZR 137/12
LG Berlin, Urteil vom 23.03.2012
AZ: 63 S 375/11

Keine Überwälzung der Versiegelung von Parkett-/Holzböden auf den Mieter in Formularymietverträgen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Eine formularvertragliche Vereinbarung zu Schönheitsreparaturen, nach der der Mieter die vorhandenen Parkett- und Holzböden nach zehn Jahren versiegeln muss, ist auch dann unwirksam, wenn die Pflicht zur Bodenversiegelung an die Bedingung geknüpft wird, dass die künftige Gesetzeslage oder Rechtsprechung die Überwälzung dieser Arbeiten auf den Mieter erlauben. (Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)

In einem Mietvertrag vom 17. Januar 2008 hieß es zu den vom Mieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen: „Parkett und Holzfußboden sind nach zehn Jahren zu versiegeln, sofern dies die Gesetzeslage beziehungsweise die Rechtsprechung erlauben, was nach heutigem Stand nicht der Fall ist, sodass der Mieter die Versiegelung momentan auch nicht schuldet. Hintergrund dafür, dass dieser Satz dennoch in den Vertrag aufgenommen wird, ist Folgendes: Zunächst ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Gesetzeslage oder die Rechtsprechung ändern könnte. Außerdem ist der Nachweis eines Schadensersatzanspruchs wegen einer Beschädigung des Bodens oft nur

in Extremfällen möglich. Bei einer starken Beanspruchung durch den Mieter besteht aber das Bedürfnis des Vermieters an einer zumindest anteiligen Beteiligung. Diesem Bedürfnis soll daher bei einer Änderung der Gesetzeslage oder Rechtsprechung Rechnung getragen werden.“ Nach dem Ende des Mietverhältnisses rechnete der Vermieter gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters teilweise mit angeblichen Gegenansprüchen wegen fälliger (anderer) Schönheitsreparaturen auf. Der Mieter klagte auf Auszahlung der restlichen Kautions. Er vertrat die Meinung, dass die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag aus mehreren Gründen, unter anderem wegen der Überbürdung der Parkettarbeiten, unwirksam sei. Das Amtsgericht Mitte und das Landgericht Berlin gaben ihm Recht und verurteilten den Vermieter zur vollständigen Kautionsrückzahlung. Auch die Revision des Vermieters blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass die Bestimmung zur Parkettversiegelung zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel insgesamt führe. Es nutze dem Vermieter auch die in der Parkettklausel enthaltene Formulierung „sofern dies die Gesetzeslage beziehungsweise die Rechtsprechung erlauben, was nach heutigem Stand nicht der Fall ist“ nichts, denn auch diese Klausel sei ihrerseits unwirksam, weil sie gegen das Verständlichkeitsgebot verstoße.

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

BGH, Beschluss vom 25.09.2012
AZ: VIII ZR 329/11

Unwirksame Mietvertragsklausel zur Haustierhaltung wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters

Eine Formularvertragsklausel, welche die Zustimmung des Vermieters zur Tierhaltung in dessen freies Ermessen stellt, ist unwirksam. (Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)

Ein Formularymietvertrag enthielt folgende Klausel: „Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen beziehungsweise kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Im Übrigen liegt es im freien Ermessen des Vermieters.“

Wie bereits das Landgericht Hamburg (Urteil vom 1. November 2011, AZ: 316 S 50/11) hielt auch der Bundesgerichtshof diese Klausel für unwirksam. Er stellte in seinem Beschluss vom 25. September 2012 klar, dass die ersten beiden Sätze für sich genommen wirksam wären, da nach ihnen die Zustimmung allein von nachvollziehbaren und überprüfbaren sachlichen Kriterien abhängen sollte. Die gesamte Klausel sei jedoch wegen des dritten Satzes unwirksam. Danach könne der Vermieter seine Zustimmung zur Haltung eines Tieres nämlich auch dann verweigern, wenn keiner der (zuvor genannten) Versagungsgründe vorliege. Für einen derart schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt sei kein berechtigtes Interesse des Vermieters erkennbar. Da es somit an einer wirksamen vertraglichen Regelung fehle, sei jeweils im Einzelfall unter Abwägung der Interessen von Vermieter, Mieter und weiteren Beteiligten zu entscheiden, ob die Haustierhaltung dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung entspreche.



Über die Erlaubnis zur Haustierhaltung ist einzelfallabhängig und unter Abwägung der Interessen von Mieter/innen und Vermieter zu entscheiden. Formularyklauseln in Mietverträgen, die die Zustimmung zur Tierhaltung in den Bereich des freien Ermessens des Vermieters stellen, sind unwirksam.

Foto: Matthias Coers

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner Mieter-Gemeinschaft 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 - 21002571 und 030 - 21002572 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
tercuman bulunmaktadır

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

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 - 2168001 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 - 21002584.

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 ☎ Jungfernheide ☎ M27, X9

Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße ☎ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße ☎ 21

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt
(Zugang von der Rückseite des Gebäudes)
☎ M5, 27 ☎ 256

Köpenick

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

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
Sonnallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercuman bulunmaktadı
- **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
Sonnallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnallee 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 ☎ Wollankstraße
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 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
Wicherstraße 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
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osorder Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osorder Straße ☎ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 91, ☎
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☎ Schloßstraße ☎ 282

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osorder Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osorder 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

Wilmersdorf

- **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 Pförtner erfragen
☎ Zehlendorf
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.