



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 368 Juli 2014

**ÖFFENTLICH
BAUEN
STATT
PRIVATE
FÖRDERN**

**Kommunaler
Wohnungsbau
ist dringend nötig**



IMPRESSUM

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

Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09,
BIC: PBNKDEFF

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

Layout, Satz, Titel: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 03.06.2014

© 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, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF
oder erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (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 ein Lastschriftmandat 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.

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG0001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.
Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT _____ BIC _____

IBAN | DE | _____ | _____ | _____ | _____ | _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Not in my airport?**
Berliner Neubaudebatte braucht neue Impulse
Philipp Mattern
- 6 **Für einen neuen kommunalen Wohnungsbau**
Grundsatzpapier der INKW
Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau

BERLIN

- 10 **Schonfrist für Ferienwohnungen**
Zwei Jahre bis zur Reduzierung der Zweckentfremdung
Jutta Blume
- 12 **Unbekannte Schlichter**
Schiedsstellen verzeichnen erstaunlich wenige Fälle
Benedict Ugarte Chacón
- 13 **Wohnungslos dank Jobcenter**
Jobcenter und Sozialämter entziehen sich ihrer Verantwortung
Christian Schröder
- 14 **Stunde der Kassenprüfer**
Rechnungshöfe von Bund und Berlin prüfen Großprojekte
Benedict Ugarte Chacón
- 16 **Was wird aus dem Dragoner-Areal?**
Ehemaliges Kasernengelände steht wieder zum Verkauf
Jürgen Enkemann
- 17 **Lernen von Paris**
Mehr Bürgerbeteiligung bei den Berliner Wasserbetrieben
Mathias Behnis
- 18 **„Alte als Kollateralschaden der Gentrifizierung?“**
Mieterhöhungen bis 60% in Seniorenwohnhaus am Hansa-Ufer
Susanne Torka
- 19 **Pleite für Padovicz**
Amtsgericht wies Klage auf Duldung von Modernisierung ab
Clemens Berg
- 20 **Kein Konzept, dafür viele Vorurteile**
Roma haben es auf dem Berliner Wohnungsmarkt schwer
Christian Schröder

WOHNEN INTERNATIONAL

- 22 **Wohnst Du noch sozial?**
Wohnungsnot und Mieterproteste in Schweden
Grischa Dallmer und Matthias Coers

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen, wir antworten**
Fragen und Antworten zu Klauseln in Mietverträgen
Rechtsanwalt Felix Meinl
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

herrschte bis vor Kurzem in der Berliner Zivilgesellschaft noch eine tiefe Skepsis gegen Wohnungsneubau, so beginnen sich die Einsichten in die Notwendigkeit bezahlbaren Wohnungsneubaus durchzusetzen. An diesem Wandel hat die Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau (INKW) einen nicht unbedeutenden Anteil. Deshalb und vor allem auch, weil ihr Programm ebenso einfach wie schlüssig ist, drucken wir das Grundsatzpapier im MieterEcho ab.

Die Ablehnung des Wohnungsneubaus, die seit Jahren unter dem Motto: „Neubau löst nicht die Probleme“ hausieren geht, hat viele Gründe. Nicht jeder Grund ist nur auf selbststüchtiges Nimby*-Verhalten zurückzuführen. Die Wohnungsbaupläne des Senats haben seit Junge-Reyer keine fundamentale Änderung erfahren. Noch immer steht die Wohnungsversorgung für Besserverdienende im Zentrum der politischen Bemühungen, ausgeprägt deutlich wurde dies in den Planungen für die Randbebauungen des Tempelhofer Felds. Ebenso bedrohlich für die Bewohner/innen von Altbaugebieten, die früher zu den Arbeitervierteln zählten, sind Neubauten der gehobenen Preisklasse, von denen eine ökonomische und soziale Aufwertung ausgeht. Dieser Neubau wird in der Stadt nicht gebraucht.

Die INKW fordert einen sozialen Wohnungsbau in kommunalem Eigentum, der den breiten Schichten der Bevölkerung zugute kommt und den sich auch die Berliner/innen mit geringerem Haushaltseinkommen leisten können.

Wir bitten deshalb unsere Leser/innen um Zustimmung und Unterstützung des Aufrufs auf der INKW-Webseite: www.inkw-berlin.de/unterzeichner.html.

IHR MIETERECHO

*Nimby steht für „not in my backyard“ und bringt die egoistische Haltung von mittle-schichtigen Bewohner/innen, die sich durch bauliche und andere soziale Maßnahmen für gesellschaftlich benachteiligte Schichten in ihrer Nachbarschaft beeinträchtigt fühlen, zum Ausdruck.

BEZIRKLICHE MITGLIEDERVERSAMMLUNGEN

Mitgliederversammlung in Friedrichshain

Termin: Mittwoch, den 23. Juli 2014, 18 Uhr

Ort: Mieterladen, Kreuzigerstraße 23, 10247 Berlin

TOPs:

- Berichte der Bezirksgruppe und des Vorstands
- Delegiertenwahl
- ab 19 Uhr Vortrag und Diskussion über die „Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau (INKW)“

Mitgliederversammlung in Kreuzberg

Termin: Freitag, den 25. Juli 2014, 18 Uhr

Ort: Mehringhof, Versammlungsraum (Aufgang 3, 1. Obergeschoss, über dem Theater)
Gneisenaustraße 2a, 10961 Berlin

TOPs:

- Berichte der Bezirksgruppe und des Vorstands
- Delegiertenwahl
- Vortrag und Diskussion über die „Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau (INKW)“

Mitgliederversammlung in Neukölln

Termin: Donnerstag, den 28. August 2014, 18 Uhr

Ort: Beratungsstelle der BMG e.V., Sonnenallee 101, 12045 Berlin

TOPs:

- Berichte der Bezirksgruppe und des Vorstands
- Delegiertenwahl
- Vortrag und Diskussion zur Frage „Was passiert in den Neuköllner Kiezen?“ sowie über die INKW



Foto: Honigblatts/Wikipedia

Not in my airport?

Die Berliner Neubaudebatte braucht neue Impulse:
Nicht ob, sondern was gebaut wird, muss im Zentrum der Auseinandersetzung stehen

Von Philipp Mattern

Der Ausgang des Volksentscheids zur weiteren Nutzung des Tempelhofer Felds ist paradox. In einer von akutem Wohnungsmangel geplagten Stadt stimmt die Mehrheit gegen den Bau neuer Wohnungen. Und zwar kategorisch. 100% Tempelhof, das heißt: Nichts wird gebaut. Keine teuren Wohnungen, keine billigen, keine wie auch immer geartete Bibliothek, kein Gewerbe. Einfach gar nichts.

Aufschlussreicher als das Ergebnis der Abstimmung sind die Optionen, die zur Wahl standen. Im Kern ging es nicht um die Frage, welche Art von Neubau die Stadt angesichts der heutigen Wohnungsmarktp Probleme braucht, sondern darum, ob überhaupt gebaut werden soll oder nicht.

Diese Fragestellung ist symptomatisch für einen Diskurs, der seit über einem Jahrzehnt den stadtpolitischen Protest beherrscht. Die Neubaudebatte wird vom Senat und der Immobilienwirtschaft dominiert, alternative Positionen gibt es kaum. In weiten Teilen der Zivilgesellschaft herrscht eine ausgeprägte Neubauskepsis. Die Skepsis ist ein Resultat der rot-roten Regierungszeit unter Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD). Der Wohnungsmarkt galt als „entspannt“ und der Glaube an mehr oder weniger versteckte Leerstandsreserven erübrigte jede Debatte über einen zukünftigen Wohnungsbau. Was gebaut wurde, waren häufig teure Prestigeprojekte, oft

hässlich und sinnlos und auf keinen Fall gutzuheißen. Tatsächlich wurde so mancher Kiez durch Bausünden umgekrempelt. Townhouses und Bürokomplexe, Mediaspree und Reichenghetos – das sind die Sinnbilder der jüngeren Berliner Neubaupolitik, die das Erscheinungsbild der Stadt veränderten und sowohl stadtpolitischen Protest als auch teils mobilisierungsstarke Kampagnen auf den Plan riefen. Dass Berlin heute vor riesigen Wohnungsmarktp Problemen steht, lässt sich aber nicht zuvorderst auf diesen falschen Neubau zurückführen, sondern umgekehrt auf die faktische Suspendierung von Wohnungspolitik, auf die Privatisierung öffentlicher Bestände und vor allem auf das Ausbleiben einer politischen Debatte über die langfristige Erhaltung und Neuschaffung des von breiten Schichten benötigten Wohnraums.

Leerstandsreserven aufgebraucht

Während die Stadt wuchs und die Haushalte immer kleiner und damit zahlreicher wurden, kam die Schaffung neuer Mietwohnungen beinahe komplett zum Erliegen. Verschärft wurde das Problem durch die Umwandlung in Wohneigentum und die Umnutzung in Ferienwohnungen und sonstiges Gewerbe. Heute leben in der Stadt über 120.000 Menschen mehr als 2009 und die Wohnraumversorgung ist in den günstigen und mittleren Segmenten des Mietwohnungsmarkts gelinde gesagt prekär. Die gestiegene Nachfrage trifft auf ein Angebot, das sich eher verringert als vergrößert hat. Die Leerstandsreserven der Jahrtau-

sendwende sind lange aufgebraucht. Die heutigen Leerstandsquoten von teilweise unter 1% liegen weit unter allen Marken, die die Fachwelt als Bedingung für einen funktionierenden Wohnungsmarkt diskutiert.

Feindbild Neubau

Eigentlich höchste Zeit, neuen und nachhaltigen Wohnungsbau im Interesse der Mieter/innen zu fordern. Eigentlich – gäbe es nicht ein hartnäckiges stadtpolitisches Klima, dass diese Auseinandersetzung vehement zu unterdrücken vermochte. Während sich die Zeiten geändert haben, blieb der zivilgesellschaftliche Diskurs verhaftet in der Logik der pauschalen Neubauskepsis. Der Senat und vor allem die SPD entdeckten die Wohnungsbauförderung wieder und prägen seitdem im Verbund mit den Wohnungsunternehmen und der Immobilienwirtschaft den Neubaudiskurs. Die stadtpolitische Protestszene hat geschlafen. Statt eigene Positionen zu entwickeln, blieb ihr nur das Dagegensein. Die neubaufreundliche Haltung des Senats und der Immobilienwirtschaft findet in ihr keinen wirklichen Gegner, der eine oppositionelle Wohnungspolitik formulieren könnte, sondern lediglich einen Verhinderer, der ablehnend auf fragwürdige Rezepte reagiert – und sich damit einer auf Dauer unausweichlichen Debatte verschließt. Mitunter wird sogar in eine gefährliche Falle getappt und der Wohnungsbau pauschal dem Bestandsmieterschutz gegenübergestellt und gegen ihn ausgespielt. „Neubau löst das Wohnungsproblem nicht“, so oder ähnlich titelten Anfang Juni mehrere Zeitungen mit Bezug auf eine Pressekonferenz von 100% Tempelhof und einigen Mieterinitiativen. Der Haken bei der Sache: Kein Neubau löst das Problem mit dem Wohnungsmangel auch nicht.

Nicht vor der eigenen Haustür

Im Kontext dieser Diskurse ist die Wirkmächtigkeit der Initiative für den Erhalt des Tempelhofer Felds zu verorten. Anfangs noch belächelt aufgrund ihrer öko-esoterisch klingenden Rhetorik, mauserte sie sich schnell zu einem Lieblingskind von quasi allen – außer dem Senat und der Immobilienwirtschaft. Hier und da unterstellten ihr Kritiker/innen eine bornierte „Nimby“-Logik (*not in my backyard*). Und tatsächlich, während eine Bebauung des „eigenen“ Felds kategorisch ausgeschlossen wurde, sparte die Initiative wenig mit dem Verweis auf potenzielle Neubauf Flächen in anderen Bezirken. Wohlwissend, dass es an den meisten dieser Standorte auch Anwohner/innen gibt, die sich legitimerweise mit vergleichbaren Argumenten gegen den Neubau vor der eigenen Haustür zur Wehr setzen dürften. Ob Baumfällungen, die Verschattung des eigenen Balkons oder Furcht vor Aufwertung – Gründe finden sich immer.

Notbremse für den Masterplan

Diese Widersprüche schaden der Initiative nicht. Im Gegenteil, sie fand mit der Zeit sogar Zuspruch von vielen, die ihr eigentliches Ziel – die komplette Erhaltung des Felds – gar nicht zu 100% teilten. Dieser Erfolg war weniger der Qualität der eigenen Argumente als der Unglaubwürdigkeit des Senats geschuldet. So ein Feld kann nur einmal bebaut werden, lautete eine gängige Logik. Und solange es kein schlüssiges Gesamtkonzept gibt und die Gefahr besteht, dass dort Unfug hingebaut wird, solange verhindert man lieber jegliche Bebauung und verschiebt die Entscheidung auf später. Der Volksentscheid wurde zur Notbremse, mit der sich die Senatspläne stoppen ließen. Während zu Beginn der Mobilisierung ökologische

Fragen vor sozialen Fragen standen, verschob sich der Diskurs in den letzten Monaten. Das Hauptaugenmerk der öffentlichen Debatte lag nun nicht mehr auf Wiesenmeer, Biotop und Klimaschutz, sondern auf Kosten, Profiteuren und zu erwartenden Miethöhen bei der Ausführung des „Masterplans“ des Senats. Ohne diesen Dreh wäre ein Erfolg des Volksentscheids alles andere als sicher gewesen. Der Erfolg verdankt sich der vielstimmigen ablehnenden Reaktion auf das, was von oben kam. Der Gegenentwurf des Senats erntete Häme, das Mantra von der Schaffung „bezahlbaren Wohnraums“ wirkte scheinheilig und wollte einfach nicht überzeugen. Vor allem die SPD tat sich hervor – und blamierte sich vorbildlich. Sie startete eine der größten Plakatkampagnen, die es in den letzten Jahren von einer Partei außerhalb der Wahlkampfzeit gegeben haben dürfte und erklärte die Abstimmung zu einer Schicksalsentscheidung über die Zukunft Berlins. Eine bessere Werbung hätte sich die Initiative kaum wünschen können. Sie münzte die Wahl prompt und erfolgreich in ein Anti-Wowereit-Plebiszit um.

Welchen Neubau braucht die Stadt?

Der Ausgang des Volksentscheids ist bekannt. Die Reaktionen ebenso: Von der Rettung der Welt bis zum Untergang Berlins ist alles dabei. Sogar Ulkiges. Der Historiker Götz Aly etwa erklärte in seinem Kommentar in der Berliner Zeitung die Befürworter des Volksentscheids zu Verwaltern des „Militarismus- und Führererbis“, zu Nachfolgern des „preußischen Militärfiskus und des Naziarchitekten Ernst Sagebiel, die uns diesen Unort so hinterließen, wie er heute aussieht und entsprechend dem Mehrheitswillen bleiben soll“.

Wie dem auch sei – der Ausgang des Volksentscheids ist insofern zu begrüßen, als dass er den Plänen des Senats einen Strich durch die Rechnung macht. Zum Erfolg wird er erst, wenn es gelingt, in der nun laufenden Debatte für einen sinnvollen und nachhaltigen Wohnungsbau zu streiten, der den Interessen der Mieter/innen gerecht wird. Nicht ob, sondern welchen Neubau die Stadt braucht, muss im Zentrum der zukünftigen Debatte stehen. ●



Anwohner/innen, die gegen Neubau in ihrer direkten Nachbarschaft sind, dürfte es an praktisch allen potenziellen Neubauf Flächen geben, auch in der Gärtnerstraße in Friedrichshain, wo die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft WBM Mietwohnungen baut. Foto: ME

FÜR EINEN NEUEN KOMMUNALEN WOHNUNGSBAU

Grundsatzpapier der Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau (INKW)



Die Gründung der Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau (INKW) wurde Anfang des Jahres 2014 von der Redaktion des MieterEchos angestoßen. Das Ziel der Initiative ist es, im Interesse der Mieter/innen eigene Positionen in der bisher weitgehend vom Senat und der Immobilienwirtschaft dominierten Neubaudiskussion zu erarbeiten und auf diesem Weg eine neue wohnungspolitische Perspektive „von unten“ zu etablieren.

Die INKW vereint inzwischen ein breites Bündnis gesellschaftlicher Akteure, die angesichts der drückenden Wohnungsmarktp Probleme für einen fundamentalen Richtungswechsel in der Berliner Wohnungspolitik eintreten. An der INKW beteiligen sich Vertreter/innen von Parteien, Gewerkschaften und sozialen Bewegungen ebenso wie aktive Mieter/innen aus Stadtteil- und Kiezinitiativen sowie den Bezirksgruppen der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

1. Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum.

2. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.

(Verfassung von Berlin, aus Artikel 28)

Öffentlich bauen statt Private fördern

Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist eine öffentliche Aufgabe, die im Land Berlin sogar Verfassungsrang hat. Öffentliche Aufgaben gehören in die öffentliche Hand, sie können und dürfen nicht den privaten Akteuren überlassen werden. Die zu ihrer Erfüllung eingesetzten Mittel dürfen nicht der privaten Bereicherung dienen, wie dies im deutschen Fördersystem des sozialen Wohnungsbaus leider über Jahrzehnte passiert ist. Ein zukünftiger öffentlich finanzierter Wohnungsbau muss aus diesen Fehlern lernen: Er muss Wohnraum schaffen, der dauerhaft und garantiert im öffentlichen Eigentum verbleibt. Dieser Herausforderung wird ein neuer kommunaler Wohnungsbau gerecht.

Die sich immer weiter verschärfende Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist zu einem Lieblingsthema der Politik in dieser Stadt geworden. Damit geben die politisch Verantwortlichen immerhin die Existenz eines Problems zu, das über Jahre ignoriert wurde: Es fehlen massenhaft bezahlbare Wohnungen! Die seit einigen Monaten der Öffentlichkeit präsentierten Lösungsvorschläge beschränken sich leider fast ausschließlich auf Absichtserklärungen oder sarkastisch anmutende Maßnahmen – wie das sogenannte Mietenbündnis des Senats mit seinen eigenen Wohnungsbauunternehmen – sowie auf Gesetze, die wie das Verbot der Zweckentfremdung aufgrund unzureichender personeller Ausstattung in den Bezirken kaum umgesetzt werden

können. Mitunter besteht sogar die Gefahr, dass die im Fördersystem des alten sozialen Wohnungsbaus angelegten Fehler wiederholt werden, wie die kürzlich vom Senat auf den Weg gebrachte Neubauförderung befürchten lässt. Dass Wohnungspolitik überhaupt zu einem Thema in dieser Stadt geworden ist, verdankt sich dem Druck von unten und den vielfältigen Protesten. Wohnungspolitik war in Berlin jahrelang faktisch abgeschafft. Im Jahr 2001 erfolgte die Einstellung der Neubauförderung im „sozialen Wohnungsbau“, im Jahr 2003 der Ausstieg aus der Anschlussförderung. Parallel, beginnend 1998 mit der Gehag, wurden weit über 100.000 städtische Wohnungen verkauft. Den traurigen Höhepunkt bildete 2004 der Verkauf der GSW zum Schleuderpreis. Diese Wohnungen waren mit Steuergeldern errichtet worden und hatten einen wichtigen Baustein zur Wohnraumversorgung dargestellt. Die öffentlichen Wohnungsbestände wurden aus haushaltspolitischen Gründen „verscherbelt“ und weil sie als nicht mehr notwendig für die Wohnungsverorgung galten. Den Berliner Haushalt haben die Verkäufe wenig überraschend nicht saniert. Die Wohnungen befinden sich heute im Eigentum international agierender Investmentfonds und bringen diesen Rendite. Seit der – und durch die – Privatisierungswelle hat sich die Wohnungsverorgung erheblich verschlechtert. Die Verkäufe in Verbindung mit dem Ausbleiben von wohnungspolitischen Eingriffen legten das Fundament der heutigen Probleme. Zur Verschärfung der Situation tragen die Verkleinerung der Haushaltsgrößen, der wachsende Wohnflächenkonsum sowie



Wohnraum wird als Ware gehandelt. Bei hoher Nachfrage sind mit niedrigen Einkommen nur schlechte Wohnungen zu bekommen. Wenn Mindeststandards auch für niedrige Einkommen gelten sollen, sind Interventionen der öffentlichen Hand notwendig. Fotos: Matthias Coers

der verstärkte Zuzug nach Berlin bei. Diesen Entwicklungen könnte leichter begegnet werden, wenn das Land Berlin über mehr kommunale Wohnungen verfügen würde. Diese Steuerungsmöglichkeiten wurden jedoch mit den Verkäufen aus der (öffentlichen) Hand gegeben.

Wohnungsnot

In den letzten Jahren hat sich die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt zusehends verschärft. In der Folge bildeten sich eine Reihe von Initiativen und Bündnissen gegen unsinnige und preistreibende Modernisierungen, gegen steigende Mieten, Gentrifizierung und Zwangsräumungen. Einzelne Mieterinnen und Mieter oder auch Hausgemeinschaften verteidigen in nervenaufreibenden Auseinandersetzungen ihre Wohnungen in dem Wissen, dass bei Verlust der Unterkunft nur enormes Glück zu einem adäquaten Ersatz führt. An der Notwendigkeit zur unmittelbaren Gegenwehr wird sich trotz der Bekundungen des Berliner Senats auf absehbare Zeit wenig ändern. Viele von uns sind seit Jahren wohnungs- und mietenpolitisch aktiv und kennen die Situation aus eigener Anschauung und Erfahrung. Angesichts der aktuellen Planungen des Senats, erneut einen Wohnungsbau fördern zu wollen, der keinerlei soziale Nachhaltigkeit hervorbringen wird, halten wir es für unerlässlich, auch in der Debatte um den Wohnungsneubau eigene Positionen zu formulieren.

Warum Neubau?

In einer marktwirtschaftlichen Wohnungsverorgung besteht ein strukturelles Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bei niedrigpreisigen Wohnungen. Als Ursachen lassen sich

mehrere Konflikte benennen: Erstens ist Wohnen ein Grundbedürfnis. Somit zählen Wohnungen zu nicht substituierbaren Gütern – es ist kein Konsumverzicht möglich. Andererseits ist Wohnraum eine Kapitalanlage und wird marktwirtschaftlich als Ware gehandelt. Zweitens bleibt gegenüber steigender Nachfrage nach Wohnraum der Boden unvermehrbar. Drittens sind Wohnungen immobil, Menschen hingegen mobil. Viertens ist die Produktion von Wohnungen träge und kapitalintensiv. Dass sich auf einem Wohnungsmarkt ein Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage einstellt, ist auszuschließen.

Der Markt regelt die Versorgung über Kaufkraft und Preis, im Fall der Wohnung also über Haushaltseinkommen und Miete. Der Mietpreis ist abhängig von der Qualität der Wohnung und von der Nachfrage. Bei hoher Nachfrage sind mit niedrigen Einkommen immer nur schlechte Wohnungen zu bekommen. Wenn Mindeststandards auch für niedrige Einkommen gelten sollen, sind Interventionen der öffentlichen Hand unumgänglich.

Die spezielle Situation in Berlin mit der stetig wachsenden Bevölkerung und der Zunahme der Single-Haushalte erfordert Neubaumaßnahmen in besonderem Maß. Allein von 2009 bis 2013 hat die Einwohnerzahl in Berlin um über 120.000 zugenommen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von deutlich weniger als zwei Personen hätten in diesem Zeitraum weit mehr als 60.000 neue Wohnungen gebaut werden müssen. Tatsächlich sind aber nur ca. ein Drittel der Wohnungen in diesen Jahren fertiggestellt worden. Betrachten wir die Zahl der für die Geringverdienenden bezahlbaren Neubauten (wofür es kaum Statistiken gibt), kommen wir in einen Bereich, der faktisch nicht erwähnenswert ist. Der Anfang der 2000er Jahre vorhandene Leerstand war spätestens am Ende des Jahrzehnts „aufgebraucht“.

Aber auch der Erhalt des Bestands braucht Neubau. Wohnhäuser und Wohnungen bestehen nicht ewig. Sie werden unbewohnbar, müssen abgerissen werden oder werden umgewidmet. Um den Bestand an 1,9 Millionen Wohnungen in Berlin zu erhalten, bedarf es einer Neubauquote von mindestens 0,7%, also ca. 14.000 Wohnungen pro Jahr. Wer sich angesichts dieser Zahlen der Notwendigkeit des Neubaus verschließt, nimmt weiter steigende Mietpreise billigend in Kauf, da die landesrechtlichen Instrumentarien zur Mietpreisregulierung weitgehend ausgeschöpft sind.

Sozialer Wohnungsbau reloaded?

Der soziale Wohnungsbau der Nachkriegszeit in der Bundesrepublik beruhte hauptsächlich auf der Förderung von Wohnungsneubauten unabhängig von der Rechtsform der Eigentümer. Dies hat sich als wenig effektiv und in weiten Teilen als eine riesige Geldverteilungsmaschine erwiesen, bei der die privaten Eigentümer die mit Abstand größten Profiteure waren und nicht die berechtigten Mieter und Mieterinnen. Dieses System ist eine „Wohnungsbauförderung mit sozialer Zwischennutzung“. Gerade die Berliner Form der Förderung durch Aufwandszuschüsse und Aufwandsdarlehen hat zu vollkommen inakzeptablen Ergebnissen geführt. Nach der Beendigung der Förderperiode sind die Mieten drastisch gestiegen, obwohl in der Zwischenzeit eine Fördersumme an die privaten Eigentümer geflossen ist, die den Wert der Objekte teilweise um ein Mehrfaches überstieg. Dennoch erscheint diese Methode der Wohnungsbauförderung im Denken der politischen Parteien als einziges Heilmittel gegen den Wohnungsmangel. Sie hat sich in Deutschland seit ihrer Einführung durch die erste Adenauer-Regierung so gefestigt, dass sie zu einem Brauchtum geworden ist, dessen Sinn nicht mehr hinterfragt wird.



Berlin braucht einen kommunalen Wohnungsbau, der Wohnraum schafft, der den verschiedenen Lebensentwürfen der Großstadtbewohner/innen entspricht.

Informations- und Diskussionsveranstaltung über die „Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau (INKW)“

Wann: Mittwoch, den 23. Juli 2014, 19 Uhr
Wo: Mieterladen, Kreuzigerstraße 23,
 10247 Berlin, ☎
 ☐ Samariterstraße, 🚶 21

Auch der Berliner Finanzsenator Ulrich Nußbaum hat das schon verstanden: „Es hat mir bisher niemand überzeugend erklären können, wie man private Bauherren fördern kann, ohne Mitnahmeeffekte zu riskieren“ (*Berliner Zeitung*, 28. August 2013). Wir können Herrn Nußbaum versichern, dass ihm dies auch weiterhin niemand wird erklären können.

Aus diesen Erfahrungen heraus plädieren wir für einen „neuen kommunalen Wohnungsbau“, der durch die öffentliche Hand betrieben wird, aus Steuermitteln finanziert ist und öffentliches Eigentum schafft.

Was und für wen soll gebaut werden?

Der soziale Wohnungsbau war in den letzten Jahrzehnten fast immer Massenwohnungsbau im Rahmen von Großsiedlungen. Dies ist kein Naturgesetz und entspricht auch nicht den aktuellen Bedürfnissen. Wir wollen architektonisch ansprechende Wohnungen für die verschiedenen Lebensentwürfe einer Großstadt: für Singles, für Familien jeglicher Art, für Wohngemeinschaften, für Ältere und Jüngere, in kleinen und großen Häusern, innerhalb und außerhalb des S-Bahn-Rings.

Alle Grundstücke im Besitz des Landes Berlin und der Bezirke, die sich für Wohnungsbau eignen, müssen hierfür in Betracht gezogen werden. Das bedeutet selbstverständlich, dass diese Grundstücke nicht verkauft werden dürfen.

Wir wollen für die Menschen in dieser Stadt eine auf der Grundlage der freien Entscheidung entstehende Bevölkerungsstruktur. Die Mieten im kommunalen Bestand müssen also für die Beziehenden von geringen und mittleren Einkommen bezahlbar sein. Während der aktuelle Wohnungsmarkt in hohem Maß desintegrierend wirkt, gewachsene soziale Strukturen zerstört und lediglich einer privilegierten Schicht die freie Wahl der Wohnung und des Lebensumfeldes gewährt, zielt ein marktferner, vollfinanzierter Wohnungsbau in Landeseigentum auf einen integrierenden Wohnungsmarkt. Ein solcher entkoppelt die Zwangsläufigkeit, in der die Position auf dem Arbeitsmarkt darüber entscheidet, wo und zu welchen Bedingungen gewohnt wird.

Wer soll bauen?

Das Land Berlin ist im Besitz von sechs Wohnungsbaugesellschaften (WBG). Die erste Frage hier muss lauten: Warum sechs? Zwar gibt es historische Erklärungen für die Entstehung der verschiedenen WBG. Alle Gesellschaften erfüllen die gleichen Aufgaben, sind im Besitz des Landes und operieren in der gleichen Stadt. Berlin hat auch nur eine Polizeibehörde, nur einen Wasserbetrieb usw.

Gleichzeitig haben diese WBG eine privatrechtlichen Form und sind als Kapitalgesellschaften in Form einer AG oder GmbH organisiert. Das Ziel einer Kapitalgesellschaft ist das Erwirtschaften von Profit. Durch diese Rechtsform werden die WBG erstens der unmittelbaren Kontrolle des Parlaments entzogen und zweitens auf Gewinnmaximierung getrimmt, agieren also in gleicher Weise wie private Immobilienunternehmen. Darüber hinaus konnten und können die Bestände dieser Gesellschaften teilweise oder auch als Ganzes wie die Gehag (1998) oder die GSW (2004) privatisiert werden. Diese beiden Gesellschaften finden sich heute unter dem Dach der börsennotierten „Deutsche



Um Mieter/innen vor Verdrängung und explodierenden Mieten zu schützen, muss die Politik öffentlich finanzierten Wohnungsbau fördern. Deswegen plädiert die INKW für einen neuen kommunalen Wohnungsbau, der durch die öffentliche Hand betrieben wird, aus Steuermitteln finanziert ist und öffentliches Eigentum schafft.

Wohnen“ wieder, die für 2014 einen Gewinn von 210 Millionen Euro anstrebt.

Der Sinn einer städtischen WBG besteht nach unserem Verständnis aber nicht in der Profiterwirtschaftung, sondern in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung als Teil der Daseinsvorsorge.

Der erste Schritt für eine neue kommunale Wohnungspolitik wäre eine Zusammenlegung dieser Gesellschaften und damit einhergehend die Änderung der Rechtsform sowie die Erteilung und Festschreibung eines eindeutig politischen und sozialen Auftrags.

Wir plädieren für die Form eines Eigenbetriebs oder einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR). Bei beiden Formen muss die politische Kontrolle durch das Parlament und durch die Mieterinnen und Mieter in Form von entsprechenden Vertretungen in den Aufsichtsgremien gewährleistet sein.

Für einen neuen Kommunalen Wohnungsbau

Es ist nötig, einen „neuen kommunalen Wohnungsbau“ zu entwickeln, der einen Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge und sozialen Infrastruktur darstellt. Als solche dienen die Wohnungen nicht den Renditeerwartungen von privaten Investoren, sondern sind der sozialen Wohnraumversorgung verpflichtet und für alle bezahlbar. Das Thema „Neubau“ wird zurzeit nur vom Senat sowie den privaten Wohnungsunternehmen und ihren Verbänden besetzt.

Wir wollen uns mit diesem Papier in die wohnungspolitische Debatte der Stadtgesellschaft einmischen und die Forderung nach einem bezahlbaren öffentlichen Wohnungsbau nachhaltig stärken.

Wir laden alle Interessierten ein, mit uns gemeinsam für diesen Kurswechsel in der Stadtpolitik zu streiten.

Die Erstunterzeichner/innen:

Dietmar Arnold (Vorsitzender Berliner Unterwelten e.V.)
Sandra Bernien (Technische Universität Berlin)
Klaus Rudolf Bittl (DonauFulda-Kiezinitiative)
Michael Bretkopf (Sozialberatung Friedrichshain)
Matthias Coers (Regisseur „Mietrebell“)
Grischa Dallmer (Wohnen in der Krise)
FuldaWechsel Mieterinitiative
Sebastian Gerhardt (Kuratorium Stiftung Haus der Demokratie und Menschenrechte)
Ralf Gerlich (BVV Friedrichshain-Kreuzberg, Vorsitzender Piratenfraktion)
GEW Landesvorstand Berlin
Prof. emer. Dr. Peter Grottian (Freie Universität Berlin)
Anne Helm (BVV Neukölln, Piratenfraktion)
Otola Hoffmann (Wohnen contra Justizfestung e.V.)
Oliver Höfinghoff (MdA, Piratenfraktion)
Sebastian John (EVG Berlin/Betriebsrat DB Fernverkehr Berlin)
Ellen Korzack (Stadtteilbüro Friedrichshain)
Dirk Linder (IG Metall-Mitglied)
Philipp Mattern (Redaktion MieterEcho)
Joachim Oellerich (Redaktion MieterEcho)
Rainer Perschewski (Betriebsrat Deutsche Bahn AG, DKP Berlin)
Ulla Pingel (Erwerbslosenausschuss Verdi Berlin)
Lucy Redler (Bundessprecherin Antikapitalistische Linke, Die LINKE)
Gerlinde Schermer (SPD Friedrichshain-Kreuzberg)
Birger Scholz (Freie Universität Berlin)
Rouzbah Taheri (Sprecher S-Bahn-Tisch)
Rolf Tramp (Travekiez-Ostkreuz e.V.)
Reiner Wahls (Koop F'hain e.V.)
Hermann Werle (Redaktion MieterEcho)
Prof. Dr. Frieder-Otto Wolf (Freie Universität Berlin)

Sie können den Aufruf unterstützen: www.inkw-berlin.de/unterzeichner.html

Weitere Informationen und Kontakt: www.inkw.berlin und www.inkw-berlin.de



Fotos: ME

Schonfrist für Ferienwohnungen

Bis sich die Zahl der zweckentfremdeten Wohnungen in Berlin reduzieren lässt, werden noch zwei Jahre vergehen

Von Jutta Blume

Seit dem 1. Mai 2014 gilt in Berlin die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung für Wohnraum. Mit dieser möchte der Senat in erster Linie die Nutzung von Mietwohnungen als Ferienapartments bekämpfen. Die Berliner Mieter-Gemeinschaft ermittelte bereits 2011 einen Bestand von 12.000 Ferienwohnungen und aufgrund der angenommenen Ausweitung ist zurzeit von rund 18.000 auszugehen. Die Ermittlung genauer Zahlen ist schwierig, da das Angebot fluktuert, die Wohnungen über mehrere Portale gleichzeitig oder manchmal nur über ausländische Agenturen angeboten werden. Nach wie vor konzentriert sich die touristische Nutzung von Wohnraum auf die Innenstadtbezirke. 2011 handelte es sich meist um kleinere Wohnungen bis 60 qm, durchschnittlich werden pro Wohnung 4 Betten angeboten (MieterEcho Nr. 350/Oktober 2011).

„Die Leute erzählen uns von der Häufung von Ferienwohnungen in bestimmten

Straßen. Sie regen sich vor allem darüber auf, wie viel Geld damit gemacht wird“, berichtet Susanne Torka von der Initiative „Wem gehört Moabit?“, die in der Lehrter Straße in der Nähe des Hauptbahnhofs ansässig ist. In einer interaktiven Karte tragen Moabiter/innen ihre Beobachtungen aus dem Kiez ein, von Verkäufen über Leerstände, Modernisierungen bis hin zu Ferienwohnungen. „Seit bereits fünf Jahren werden hier Ferienwohnungen vermietet. Zuerst war es nur eine Wohnung in der Emdener Straße 8, inzwischen werden zwei Wohnungen in der Emdener Straße und eine Wohnung in der Oldenburger Straße als Ferienwohnungen vermietet. Zu 137 Euro pro Nacht (vier Personen) = 4.110 Euro je Wohnung“, schreibt ein Nutzer Ende Januar 2014. In der Birkenstraße 44 berichten Nachbar/innen über die allmähliche Umwandlung des gesamten Vorderhauses in Ferienwohnungen. Dort hätten überwiegend alte Leute gewohnt, die nach und nach selbst gekündigt hätten oder gestorben seien. Bislang ärgern sich die Moabiter/innen vor allem über den Wegfall von Wohnraum und die hohen Profite. Beschwerden über Stress mit Feriengästen

kommen Susanne Torka weniger zu Ohren. „Hier in der Lehrter Straße macht das AO-Hostel viel mehr aus“, klagt sie. Bereits bei der Verabschiedung des Zweckentfremdungsgesetzes setzte sich die Initiative „Wem gehört Moabit?“ mit dem Bezirksamt in Verbindung, vor Kurzem habe sich dann auch eine freundliche neue Mitarbeiterin bei ihnen vorgestellt. „Wie die Zusammenarbeit laufen kann, ist noch nicht geklärt, weil noch nicht entschieden ist, ob es eine zentrale Stelle geben wird“, so Torka.

Bis zum 31. Juli müssen Vermieter von Ferienwohnungen diese beim Bezirksamt melden. Dann gilt in der Regel eine Übergangsfrist bis Ende April 2016, in der die Nutzung fortgesetzt werden darf. Wer nach Ablauf der Übergangsfrist weiter vermieten will, muss bis April 2016 einen Antrag auf dauerhafte Zweckentfremdung stellen. Die Genehmigungen werden von der personellen Ausstattung der Bezirksamter abhängen, denn wenn die Ämter es innerhalb von 14 Wochen nicht schaffen, einen Antrag zu bearbeiten, gilt die Genehmigung als erteilt (MieterEcho Nr. 367/Mai 2014).

Bezirksämter können handeln

Über ein Jahr lang musste Annette Groß* laute Berlinbesucher in ihrer Nachbarwohnung im Bezirk Mitte ertragen. „Sie haben Parties gefeiert und nachts versucht, meine Wohnung aufzuschließen, weil sie nicht die richtige Tür gefunden haben“, berichtet sie. Alle paar Tage reisten neue Gäste in ihrem Haus an, die ihr als „Freunde“ des eigentlich dort lebenden Pärchens vorgestellt wurden. Einmal fragte sie die Gäste direkt, ob sie Freunde der Mieter/innen wären, aber diese zeigten sich ahnungslos. Schließlich meldete Groß der Hausverwaltung die vermutlich illegale Nutzung der Wohnung. Nachdem sie einen Link zum Ferienwohnungsportal *Airbnb* hinterherschickte, wo die Wohnung angeboten war, ist es wieder ruhig geworden. „Ich glaube, den Mietern ist gekündigt worden“, schlussfolgert Groß. Fälle wie diese sind auch ohne das Zweckentfremdungsverbot lösbar, wenn die Hausverwaltung der Untervermietung nicht zustimmt. Aber nicht nur genervte Mieter/innen, auch die Bezirksämter haben gezeigt, dass sie jenseits des neuen Gesetzes aktiv werden können. Nach einem Bericht der *Berliner Morgenpost* wollen die Grünen bereits bis zum Ende dieses Jahres 5.000 Ferienwohnungen wieder in Mietwohnungen zurückverwandeln. Die Fraktion beruft sich dabei auf das Baurecht sowie soziale Erhaltungssatzungen. Vor Kurzem untersagte der Bezirk Pankow die Nutzung von einem Dutzend Ferienwohnungen in einem Haus an der Prenzlauer Allee. Die touristische Nutzung widersprach in diesem Fall dem baurechtlichen Prinzip der Rücksichtnahme. Verbleibende Nachbar/innen hatten sich mehrfach beschwert. Im Kreuzberger Bergmannkiez berief sich das Bezirksamt auf den Milieuschutz, als es die weitere Vermietung einer Wohnung an Tourist/innen untersagte.

Antragsflut in der Innenstadt

Abzuwarten bleibt nun, wie viele Anträge auf zweckentfremdete Wohnraumnutzung tatsächlich bis Ende Juli bei den zuständigen Bezirksämtern eingehen werden. Schließlich beträgt die Bearbeitungsgebühr pro Wohnung 225 Euro und die Kapazitäten, gegen die illegale Vermietung von Ferienwohnungen zu ermitteln, sind äußerst begrenzt. Bislang wurden den Bezirksämtern insgesamt 34 neue Mitarbeiter/innen für diesen Aufgabenbereich



Neben der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung für Wohnraum könnten die Bezirksämter auch Milieuschutz und baurechtliche Gründe zur Untersagung der Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen heranziehen, jedoch mangelt es den Bezirken hier wie dort an Personal zur Umsetzung.

zugesagt, die Hälfte davon soll aus dem Personalüberhang der Bezirke kommen. Allein müssen diese erst für die neue Aufgabe gewonnen und geschult werden. Momentan sieht es so aus, als würden die Bezirke sich jeweils allein mit dem neuen Aufgabenbereich auseinandersetzen. Der Stadtrat für Bürgerdienste von Mitte, Stephan von Dassel (B90/Grüne), hatte vorgeschlagen, eine gemeinsame Arbeitsgruppe für alle 12 Bezirke einzurichten und diese in Mitte anzugliedern, konnte aber seinen eigenen Bezirk nicht von der Idee überzeugen. „Vorteil einer Zentralisierung wäre, auch Mitarbeiter/innen für den Außendienst zu haben“, sagt von Dassel. Diese könnten Hinweisen aus der Bevölkerung auf eine illegale Vermietung von Ferienwohnungen nachgehen. Ein weiterer Vorteil wäre, nicht nur die Situation im Bezirk, sondern in der ganzen Stadt zu überblicken.

Bis Ende Juni werden in Mitte insgesamt vier Mitarbeiter/innen die Arbeit aufgenommen haben, davon zwei aus dem Stellenüberhang. Zunächst müssen sie die Meldungen von Ferienwohnungsvermieter/innen bestätigen, sodass diesen die zweijährige Übergangsfrist zusteht. Etwa 150 Meldungen seien bislang eingegangen, hinzu käme etwa die gleiche Zahl von Anfragen aus der Bevölkerung und Anträge auf eine langfristige Zweckentfremdung, die momentan noch zurückgestellt werden. „Bei der langfristigen Genehmigung kommt es auf den Einzelfall an“, meint von Dassel. Etwa wenn Gewerbegebäude extra umgebaut worden seien, Woh-

nungen für die reguläre Vermietung zu dunkel seien, oder sich die Anbieter von Ferienwohnungen für den Aufbau ihres Gewerbes verschuldet hätten. „Wir wollen sehen, ob wir zusammen mit der IHK einen Kriterienkatalog für die Genehmigungen entwickeln können“, so von Dassel. Für den Vorschlag seiner Parteikollegin Katrin Schmidberger, unter Bezug auf Milieuschutz und Baurecht bereits in diesem Jahr 5.000 Ferienwohnungen dem Mietwohnungsmarkt zurückzugeben, ist nicht seine Abteilung für Bürgerdienste, sondern die Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen zuständig. „Dem Bezirksamt steht aber auch für diesen Fall kaum Personal zur Verfügung“, erklärt der Stadtrat.

Wie unterschiedlich die Situation in den Bezirken ist, zeigt das Beispiel Lichtenberg. „Bei uns gehen hauptsächlich Meldungen der Wohnungsbaugesellschaften für ihre Gästewohnungen ein“, sagt der Stadtrat für Bürgerdienste Andreas Prüfer (Die Linke). In Lichtenberg sei man für den Vorschlag offen gewesen, eine zentrale Arbeitsgruppe für alle Bezirke einzurichten. Da sich aber früh abzeichnete, dass dies nicht realisierbar sei, will der Bezirk bis zum Ende des Jahres zumindest mit Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf kooperieren. ●

Weitere Informationen:
Interaktive Karte der Initiative „Wem gehört Moabit?“:
<https://moabit.crowdmap.com/main>
Senatsverwaltung: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum

* Name geändert.

Unbekannte Schlichter

Die durch das Mietenbündnis eingerichteten Schiedsstellen verzeichnen erstaunlich wenige Fälle

Von Benedict Ugarte Chacón

Der Senat feiert es als Maßnahme, um die jahrelang vernachlässigte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu entspannen – die Opposition betrachtet es als PR-Maßnahme: das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, kurz Mietenbündnis. Es wurde im Herbst 2012 zwischen dem Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land, WBM) geschlossen. Durch das Mietenbündnis sollen unter anderem Mieterhöhungen begrenzt und Modernisierungskosten jährlich nur mit 9% statt mit 11% auf die Mieter/innen umgelegt werden. In strittigen Fällen soll eine Schiedsstelle vermitteln, wie es in der Erklärung des Senats zum Beschluss des Mietenbündnisses heißt.

Nach Angaben des Senats sollen die Schiedsstellen als für Mieter/innen unparteiische Anlaufstellen an sozialverträglichen Lösungen bei Mieterhöhungen arbeiten und Härtefälle prüfen. Dies geht aus

der Antwort auf eine parlamentarische Anfrage des Abgeordneten Oliver Höfinghoff (Piraten) hervor. Doch wie die Schiedsstellen tatsächlich arbeiten, kann der Senat dem Abgeordnetenhaus nicht erklären. Auf eine weitere Anfrage von Höfinghoff wollte der damals noch zuständige Staatssekretär Ephraim Gothe (SPD) nichts Genaues mitteilen. Gefragt nach einer Aufgabenbeschreibung der einzelnen Stellen antwortete er: „Die Schiedsstellen arbeiten ausschließlich auf Grundlage des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten.“ Die Zahl der Schiedsverfahren ist angesichts der rund 277.000 Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften verschwindend gering: In den Jahren 2012 und 2013 wurden laut Senat insgesamt nur 12 Fälle bearbeitet. Zu dieser geringen Zahl bemerkt der Senat, dass es im Jahr 2013 zwar 626 nicht bewilligte Härtefallanträge im Rahmen von Mieterhöhungen gegeben habe, die geringe Anzahl von Verfahren mache jedoch „deutlich, dass Mieterhöhungen im Bestand mit größtem sozialen Augenmaß erfolgen“. Glaubt man dem Nachfolger Gothes, dem seit März amtierenden Staats-

sekretär Engelbert Lütke Daldrup, sind die Schiedsstellen leicht zugänglich. Sie könnten „jederzeit durch die Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen werden, sofern sie ihre Positionen im Rahmen des Mietenbündnisses nicht hinreichend berücksichtigt erachten“.

Kaum Aufklärung, kaum deutliche Hinweise

Die Voraussetzung für die Nutzung von Schiedsstellen ist allerdings, dass die Mieter/innen wissen, dass sie überhaupt existieren. Hierzu gab der Senat an, dass im März 2013 eine Informationskampagne der Wohnungsbaugesellschaften stattgefunden habe, bei der in Broschüren und Flyern über das Mietenbündnis informiert worden sei. In den Mieterzeitschriften der einzelnen Gesellschaften sei zudem auf die Schiedsstellen hingewiesen worden. „Im entsprechenden Einzelfall“ würden die Wohnungsbaugesellschaften Mieter/innen außerdem schriftlich auf die Stellen hinweisen. Dass die Stellen jederzeit, also auch unabhängig von der Ablehnung von Einsprüchen angesprochen werden können, darf bezweifelt werden. Zumindest wird auf den Internetpräsenzen der Wohnungsbaugesellschaften nicht klar auf sie hingewiesen. So informiert zum Beispiel die Gewobag über das Mietenbündnis, indem sie einen Flyer der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereitstellt. In diesem wiederum findet sich kein Hinweis auf eine Schiedsstelle. Ähnlich verhält es sich bei der Gesobau. Auch auf ihrer Website findet sich weder ein Hinweis auf eine Schiedsstelle noch darauf, dass eine externe Ombudsfrau als Schiedsperson fungiert. Bei der WBM sind zwar die Kontaktdaten eines externen Ombudsmanns angegeben, allerdings ohne den Hinweis, dass dieser auch im Zusammenhang mit Schiedsverfahren im Rahmen des Mietenbündnisses angesprochen werden kann. Ob die Schiedsstellen tatsächlich so gut funktionieren, wie der Senat behauptet, wurde bislang nicht umfassend geprüft. Studien oder Evaluierungen hierzu wären laut Senat „nicht zielführend“.



Mehr Öffentlichkeitsarbeit seitens der Wohnungsbaugesellschaften ist gefragt: Denn Voraussetzung für die Nutzung der Schiedsstellen ist, dass Mieter/innen wissen, dass es sie überhaupt gibt und wo sie bei Bedarf zu finden sind. Bild: Matthias Coers

Wohnungslos dank Jobcenter

Jobcenter und Sozialämter entziehen sich ihrer Verantwortung, Mieter/innen bei Mietschulden zu unterstützen

Von Christian Schröder

Immer mehr Berliner/innen können ihre Wohnung nicht bezahlen. Bei Zahlungsrückständen drohen Vermieter/innen, den Mietvertrag zu kündigen und die Wohnung räumen zu lassen. Bezieher/innen von Hartz IV und Sozialhilfe sind besonders betroffen.

Wer Hartz IV bezieht, kann beim Jobcenter einen Antrag auf Mietschuldenübernahme stellen, wer Sozialhilfe bezieht oder wenig verdient, beim Sozialamt. Rund 10.000 Berliner/innen tun dies jährlich beim Jobcenter, mehrere tausend beim Sozialamt. Doch auf die Übernahme der Mietschulden besteht kein Rechtsanspruch. Es handelt sich um eine Ermessensentscheidung der Behörde, die den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen hat. In der Praxis zeigen sich in Berlin allerdings ganz erhebliche Unterschiede in der Auslegung dieser Genehmigungsspielräume bei den zuständigen Behörden.

Im berlinweiten Durchschnitt wird nur rund die Hälfte aller Anträge von Hartz-IV-Bezieher/innen bewilligt. Zwischen

den Bezirken bestehen gravierende Unterschiede. Dies geht aus der Antwort von Sozialstaatssekretär Dirk Gerstle (CDU) auf eine parlamentarische Anfrage der Piratenfraktion vom April 2014 hervor. Während 2013 in Pankow 85% und in Friedrichshain-Kreuzberg 81% aller Anträge durch das Jobcenter positiv beschieden wurden, waren es in Reinickendorf nur 30% und in Neukölln sogar nur 14%. Mindestens vier von fünf Neuköllner Haushalten, die Hartz IV beziehen, bleiben also auf ihren Mietschulden sitzen und sind infolgedessen von Kündigung des Mietvertrags, Zwangsräumung und in letzter Konsequenz von Wohnungslosigkeit bedroht.

Hohe Ablehnungsquoten

In den ersten Jahren nach der Einführung von Hartz IV lehnten viele Jobcenter Anträge auf Mietschuldenübernahme rigoros ab. Deswegen traf Ende 2010 der Berliner Senat mit der Bundesagentur für Arbeit eine Vereinbarung, den Bezirken ein Weisungsrecht gegenüber den Jobcentern bei der Mietschuldenübernahme einzuräumen. Seitdem dürfen die Jobcenter solche Anträge nur nach Prüfung und Zustimmung

durch das Bezirksamt ablehnen. Doch die Bezirke nutzen diese Möglichkeit nur begrenzt. An der berlinweiten Bewilligungsquote von nur rund 50% aller Anträge im Hartz-IV-Bereich hat sich seitdem nichts geändert, ebenso wenig an den niedrigen Bewilligungsquoten in Neukölln und Reinickendorf. Trotzdem, so der Sozialstaatssekretär, lägen dem Senat „keine Erkenntnisse vor“, dass die zwischen Bezirksämtern und Jobcentern geschlossenen „Vereinbarungen und Verabredungen“ zur Prüfung der Mietschuldenübernahme „nicht eingehalten werden“. Über Statistiken zur Mietschuldenübernahme nach dem Sozialhilfegesetz verfügt der Senat angeblich gar nicht, da sie „nicht erhoben“ würden und „einmalig nur für 2012“ vorgelegen hätten. 6.000 Anträge wurden 2012 demnach durch die bezirklichen Sozialämter bewilligt. Wie viele Anträge es gegeben hat und wie hoch die Bewilligungsquote war, bleibt unklar.

Organisierte Verantwortungslosigkeit

Viele Jobcenter fühlen sich für die Sicherung von Wohnraum nicht zuständig. Sie sehen sich als Arbeitsvermittlung, nicht als Sozialbehörde. Der Neuköllner Sozialstadtrat Bernd Szczepanski (B90/Grüne) musste im Februar 2014 im Abgeordnetenhaus zugeben, dass sein Sozialamt nicht einmal über die personellen Ressourcen verfügt, die zahlreichen Ablehnungswünsche des Jobcenters sorgfältig zu prüfen. Vielmehr könne der zuständige Mitarbeiter die Entscheidungen des Jobcenters nur oberflächlich kontrollieren. Nach Ansicht des Sozialstadtrats seien ohnehin in erster Linie Fehler bei der Datenerfassung durch das Jobcenter Neukölln für die vermeintlich sehr niedrige Bewilligungsquote ursächlich.

Der Senat ignoriert seine gesamtstädtische Verantwortung und nimmt seine Aufsicht gegenüber den Bezirken nicht wahr. So bleibt es vorerst dabei, dass in manchen Bezirken eher der Platz in einer Obdachlosenunterkunft finanziert wird, als dass darlehensweise die Mietschulden übernommen werden.

Rund die Hälfte aller Anträge von Hartz-IV-Bezieher/innen auf darlehensweise Mietschuldenübernahme wird in Berlin abgelehnt. Bild: nmp

Stunde der Kassenprüfer

Die Rechnungshöfe von Bund und Berlin prüfen
ehemalige, aktuelle und künftige Großprojekte des Landes

Von Benedict Ugarte Chacón

Er sorgte bereits für Diskussionen: Der vom Senat geplante Neubau der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) auf dem Tempelhofer Feld. Trotz vieler offener Fragen soll das Lieblingsprojekt des Regierenden Bürgermeisters Klaus Wowereit (SPD) in den nächsten Jahren weiter vorangetrieben werden. Der Landesrechnungshof bemängelt, dass grundlegende Daten zu Kosten und Wirtschaftlichkeit nach wie vor nicht vorliegen. Auch mit der seit 2012 umgesetzten Strategie des Senats zur Verarbeitung der nach wie vor schwelenden Hinterlassenschaften des Berliner Bankenskandals ist der Berliner Rechnungshof nicht einverstanden. Der Bundesrechnungshof nahm sich unterdessen den Flughafen Berlin Brandenburg (BER) vor.

Die derzeitige räumliche Situation der ZLB mit drei weit auseinander liegenden Standorten würde „den Anforderungen an eine moderne Metropolenbibliothek“ nicht mehr gerecht, wie es im Berliner Haushaltsplan für 2014/2015 heißt. Eine Überprüfung verschiedener Standortvarianten habe ergeben, „dass die Errichtung des Neubaus auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof am ehesten dem nutzerspezifischen Raum- und Bedarfsprogramm entspricht“. Für den Neubau sind 270 Millionen Euro veranschlagt, wobei es sich laut Haushaltsplan lediglich um eine Schätzung handelt. Der Landesrechnungshof bemängelt nun, dass bereits im Jahr 2008 die Anmeldeunterlagen der Senatskanzlei für das Projekt unvollständig gewesen seien. Schon damals fehlten unter anderem Angaben zu Vergleichsbauten und zu Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen. „Trotz Unvollständigkeit der Anmeldeunterlagen hat die Senatsverwaltung für Finanzen die Neubaumaßnahme in den Entwurf der Finanz- und Investitionsplanung 2009 bis 2013 aufgenommen und diesen dem Senat zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Rechnungshof hat

diese Mängel beanstandet“, heißt es in seinem im Mai vorgestellten Jahresbericht 2014. Zudem habe der Senat die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus auf dem Tempelhofer Feld im Zuge seiner Anmeldung nicht nachgewiesen, da „eine systematische Wirtschaftlichkeitsuntersuchung – insbesondere mit monetärer Betrachtung im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Untersuchung – nicht durchgeführt wurde“.

Parlament im Unklaren gelassen

Da zum Zeitpunkt der Beratung des Haushaltsplans 2014/2015 im Abgeordnetenhaus keine belastbaren Angaben zu Kosten und Folgekosten vorlagen, hätten den Parlamentarier/innen „entscheidende planerische Informationen über die sachgerechte Entscheidung über dieses Großvorhaben“ gefehlt. Das rot-schwarz dominierte Parlament beschloss demnach, Gelder für den Neubau bereit zu stellen, ohne zu wissen, auf welcher Grundlage der vom Senat mitgeteilte Mittelbedarf errechnet wurde. Der Rechnungshof stellt in seinem Bericht klar, er erwarte, dass die zuständigen Senatsverwaltungen eine „systematische Wirtschaftlichkeitsuntersuchung umgehend“ nachholen. Ebenso solle ein systematischer Vergleich mit ausbaufähigen Alternativstandorten nachgeholt werden. Der Rechnungshof nennt das Flughafengebäude Tempelhof, das Internationale Congress Centrum (ICC) sowie die jetzigen Bestandsgebäude am Standort Breite Straße. Die Senatskanzlei reagierte verärgert auf die Vorhaltungen des Rechnungshofs. Diese seien „zu kurz gegriffen“, denn es seien sehr wohl der Bedarf ermittelt und andere Standorte geprüft worden. „Das Ergebnis ist eindeutig, ein Neubau ist funktional, aber auch unter Kostengesichtspunkten die beste Lösung“, heißt es in einer Erklärung der Senatsverwaltung für Kulturelle Angelegenheiten. Und schließlich dürfe man „die Vermittlung von Wissen nicht allein amerikanischen Internetplattformen überlassen“. Ein Neubau würde sich zudem als „Leuchtturm“ positiv „auf die Entwicklung der Bezirks- und Kiezbibliotheken“ auswirken. Auch

der Vorstand der ZLB wandte sich gegen die Rechnungshofkritik. Diese basiere auf einer veralteten Aktenlage. Ein Neubau so wie beabsichtigt würde für das Land und die Bibliotheksbenutzer/innen den vergleichsweise größten Nutzen bringen.

Hinterlassenschaften des Bankenskandals

Ein vom Landesrechnungshof ebenfalls kritisiertes Projekt, das in der öffentlichen Wahrnehmung in den letzten Jahren eher ein Schattendasein führte, ist die landeseigene Immobiliengesellschaft Berlinovo, vormals Berliner Immobilien Holding (BIH). In dieser Gesellschaft sind heute die Immobilienfonds der ehemaligen Bankgesellschaft untergebracht. Die Fonds



In der Immobiliengesellschaft Berlinovo sind die Immobilienfonds der ehemaligen Berliner Bankgesellschaft zusammengefasst. Diese Fonds hatten 2001 den Berliner Bankenskandal mitausgelöst. Foto: nmp



Während Flugreisende weiter auf die Eröffnung des BER warten, hagelt es fortgesetzt Kritik: Selbst der Bundesrechnungshof moniert einen Mangel an „explizitem baufachlichen Sachverstand“ innerhalb der Geschäftsführung der Flughafengesellschaft. Foto: Matthias Coers

waren im Jahr 2001 einer der Auslöser für den Berliner Bankenskandal. Das Land Berlin bewahrte damals die Bank vor der Pleite, indem es die Risiken der Fonds in einer Höhe von bis zu 21,6 Milliarden Euro abschirmte und schließlich 2006 die BIH aus der Bankgesellschaft herauslöste und übernahm. Die so „sanierte“ Bank wurde 2007 für rund fünf Milliarden Euro an den Deutschen Sparkassen- und Giroverband verkauft. Mit dem Erlös sollten die übernommenen Risiken und Verluste ausgeglichen werden. Ende 2012 war dieses Geld so gut wie aufgebraucht, ohne dass sich in den bundesweit verteilten Immobilienbeständen der BIH viel getan hätte. Um nicht wie bisher regelmäßig Gelder aus dem Landeshaushalt in das Unternehmen zu pumpen, ersann der Senat eine neue Strategie: Die BIH/Berlinovo wurde 2012 einmalig mit 740 Millionen Euro versorgt. Damit sollte sie in den Zustand einer „ausreichenden Liquidität“ versetzt werden, die bis 2026 halten soll. Diesen Umgang mit dem Unternehmen stellte sich der Senat wohl etwas bequemer als bisher vor, da er durch die einmalige Zahlung regelmäßigen Diskussionen vorbeugte. Dieses „Liquiditätsmodell“ wurde bereits von Beginn an vom Landesrechnungshof scharf kritisiert (MieterEcho 358/Februar 2013). In seinem aktuellen Jahresbericht moniert der Rechnungshof, dass der Senat im Vertragswerk zu diesem

„Liquiditätsmodell“ – der sogenannten Neuordnungsvereinbarung – „eine nicht hinreichend begrenzte Insolvenzabsicherung erklärt hat“. Dies meint, der Senat habe beim Abschluss der Neuordnungsvereinbarung mit der Berlinovo keine klaren Regelungen getroffen, um Risiken aus deren Neugeschäft von den alten Risiken aus den Bankgesellschaftsfonds zu trennen. Der Rechnungshof sieht nun die Gefahr, dass das Land möglicherweise für Geschäfte der Berlinovo aufkommen muss, die mit dem ursprünglichen Ziel – der Verarbeitung der alten Fondsrisiken – gar nichts zu tun haben.

Bundesrechnungshof kritisiert BER

Ein Projekt, das im Jahresbericht 2014 des Landesrechnungshofs nur am Rande behandelt wird, ist der Bau des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Allerdings ist davon auszugehen, dass die Rechnungshöfe der Anteilseigner der Flughafengesellschaft – Berlin, Brandenburg und Bund – den Flughafenneubau gegenwärtig genau im Auge haben. Wie genau, darauf deutet ein vertrauliches Schreiben des Bundesrechnungshofs an das Bundesverkehrsministerium vom 20. März dieses Jahres hin. In dem Schreiben verweist der Bundesrechnungshof unter anderem auf den Umstand, dass nach seiner Auffassung der Aufsichtsrat nicht ausreichend durch

die Geschäftsführung der Flughafengesellschaft unter Hartmut Mehdorn informiert würde. Er empfiehlt deshalb, „belastbare Daten zum Finanzierungskonzept und zur Gesamtplanung“ von der Geschäftsführung einzufordern. Diese habe ein belastbares Finanzierungskonzept bislang nicht vorlegen können. Auch der Wirtschaftsplan 2014 sei „wegen der fehlenden Liquiditätsplanung, der lediglich groben Investitionsplanung und der fehlenden Projektplanung ab dem Jahr 2015 kaum aussagekräftig“. Weiterhin kritisiert der Bundesrechnungshof, dass der Geschäftsführung „expliziter baufachlicher Sachverstand“ fehle – dabei sei es Aufgabe des Aufsichtsrats, genau solchen Sachverstand auf dieser Ebene sicherzustellen. Auch das von Mehdorn öffentlichkeitswirksam inszenierte Projekt „Sprint“, welches vorgeblich die Fertigstellung des Flughafens vorantreiben soll, kommt beim Rechnungshof nicht gut weg. „Daher kann nicht festgestellt werden, ob die mit Sprint angestrebten Ziele objektiv erreicht wurden. Ebenso wenig kann beurteilt werden, welchen Beitrag Sprint zum Projektfortschritt geleistet hat“, heißt es in dem Brief. Vor dem Hintergrund immer neuer Verschiebungen, Kostensteigerungen und Peinlichkeiten ist wohl davon auszugehen, dass der Flughafen BER in den nächsten Jahren recht viel Platz in den Berichten der Rechnungshöfe einnehmen wird. ●

Was wird aus dem Dragoner-Areal?

Das frühere Kasernengelände am Mehringdamm in Kreuzberg steht wieder zum Verkauf

Von Jürgen Enkemann

Der um 1850 errichtete Gebäudekomplex mit ehemaligen Pferdeställen und Unterkünften für ein Dragonerregiment hat eine wechselhafte Geschichte hinter sich. Nach dem ersten Weltkrieg fanden dort Erschießungen statt und in den 1940er Jahren gab es eine Zwangsarbeiterabteilung. Zurzeit wird das hinter dem Finanzamt gelegene Gelände gewerblich genutzt: Neben Kraftfahrzeugbetrieben gibt es dort Clubs sowie den Bio-Supermarkt LPG. Die Entscheidungen über das künftige Schicksal des bundeseigenen Areals liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima).

Als im Sommer 2010 bekannt wurde, dass die Bima das ehemalige Kasernengrundstück verkaufen will, erarbeiteten Anwohner/innen Vorstellungen für eine künftige Gestaltung des Terrains. Sie gründeten einen Verein namens „Upstall“, der einstigen Bezeichnung für gemeinschaftlich verwaltete Viehweiden und Stallungen am Kreuzberg. Die Ziele waren die ökologisch nachhaltige Entwicklung des Gebiets mit erschwinglichen Mietwohnungen unter Berücksichtigung der Belange des ansässigen Gewerbes, des Denkmalschutzes und der historischen Bedeutung. Im Dezember 2011 organisierte der Verein zusammen mit Bezirksbürgermeister Franz Schulz (B90/Grüne), der Stiftung Internationales Forum, der Möckernkiez-Genossenschaft und dem LPG-Biomarkt einen runden Tisch zum Erwerb des Geländes. Ein Kaufangebot wurde der Bima unterbreitet.

Verkauf zum Höchstpreis

Die Bima veräußerte das 4,7 Hektar große und auf ca. 10 Millionen Euro geschätzte Gelände jedoch an den Hamburger Investor ABR German Real Estate AG für ca. 21 Millionen Euro. Durch die baurechtlichen Einflussmöglichkeiten des Bezirks folgte von 2012 bis 2013 ein langes „dialogisches Planungsverfahren“ zwischen

der German Real Estate und dem Stadtrat Hans Panhoff (B90/Grüne). Nach Workshops und recht vage bleibenden Konzeptpapieren wurde im November 2013 die Öffentlichkeit zu einer gut besuchten Podiumsdiskussion eingeladen. Die German Real Estate wollte zwar zum Teil Wohnungen mit moderater Miete schaffen, es blieben jedoch erhebliche Zweifel, ob sich die übergroße Baudichte sowie teure Luxuswohnungen tatsächlich verhindern ließen. Nachdem es mit der Bezirksverwaltung keine Einigung gegeben hatte, trat die Gesellschaft im Januar 2014 vom Kauf zurück (MieterEcho Nr. 367/ Mai 2014).

Stadtentwicklung von unten

Nach dem Rücktritt lebte das Interesse an dem Gelände bei verschiedenen Initiativen wieder auf. Das Bündnis „Wem gehört Kreuzberg?“ schrieb einen offenen Brief an die Bima, an den Bezirksstadtrat Panhoff sowie an den damaligen Stadtentwicklungs-Staatssekretär Ephraim Gothe. Gefordert wurden von der Bima ein Moratorium sowie Bürgerbeteiligung an der Entscheidung, von der Senatsverwaltung der Kauf des Geländes zum Verkehrswert sowie allgemein die Schaffung von kommunalem und bezahlbarem Wohnraum. Die Initiative „Kreuzberger Horn“ plante für ihre jährliche Kiezwoche eine große öffentliche Veranstaltung, um die ereignisreiche Geschichte des ehemaligen Kasernengeländes und Visionen für eine sozial ausgerichtete Planung darzustellen.

Die Bima war an einem Moratorium jedoch nicht interessiert und eine Neuausschreibung erfolgte unerwartet schnell. Kaufangebote können nun bis zum 31. Juli 2014 eingereicht werden.

Die Bürgerinitiativen haben dadurch Aufwind bekommen und das Interesse an Gegenentwürfen wächst. Das Thema ist in verschiedenen Bündnissen wie „Wir bleiben alle“ und dem „Aktionsbündnis Recht auf Wohnen“ verstärkt diskutiert worden und neue Vernetzungen haben sich ergeben. Ein Beispiel ist das „Bündnis Stadt von Unten“ mit der neuen Initiative „Ex-Dra 100“. Der Namensbestandteil „Dra“

steht für das ehemalige Dragonerterrain und 100 für 100%ig bezahlbare und abgesicherte Mieten. Die Mitglieder und Bündnispartner mobilisieren, wie sie in ihrem Flugblatt schreiben, „gegen die Vergabe des Geländes zum Höchstpreis“ und haben „begonnen, das Areal am Mehringdamm als Modellprojekt für eine Stadtentwicklung mit langfristiger Perspektive von unten zu entwickeln“.



Entstehen hier bald Luxuswohnungen oder ein Modellprojekt für Stadtplanung von unten? Das 4,7 Hektar große Dragoner-Areal am Mehringdamm ist nach dem Kaurücktritt eines Hamburger Investors zum zweiten Mal von der Bima zum Verkauf ausgeschrieben worden.

Fotos: Jürgen Enkemann



Aktive Anwohner/innen im Gespräch mit einem Vertreter der Bima während eines Besichtigungstermins für potenzielle Investoren.

Weitere Informationen:
www.wirbleibenalle.org
www.wem-gehoert-kreuzberg.de

Lernen von Paris

Mehr Bürgerbeteiligung und Transparenz bei den Berliner Wasserbetrieben

Von Mathias Behnis

Bei zwei vom Berliner Wassertisch organisierten Veranstaltungen im April stellte die ehemalige Pariser Vizebürgermeisterin und langjährige Präsidentin von „Eau de Paris“ Anne Le Strat die fortschrittlichen Beteiligungsformen und transparente Unternehmensführung bei den Pariser Wasserbetrieben nach der Rekommunalisierung 2010 vor. Für die Zukunft der Berliner Wasserbetriebe, die sich seit Ende 2013 wieder komplett in öffentlicher Hand befinden, könnte Paris als Beispiel dienen

Für die erste Veranstaltung mit rund 70 Teilnehmer/innen am 23. April 2014 hatte die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus einen Raum organisiert und stellte mit der Moderatorin Cansel Kiziltepe (MdB) und mit Daniel Buchholz (MdA) gleich zwei Podiumsteilnehmer/innen. Zudem waren dort Reinhold Dellmann (Stiftung Baugewerke) und Gerlinde Schermer (Berliner Wassertisch) vertreten. Anne Le Strat referierte über die Neuerungen, die vor allem unter ihrer Regie seit der Jahrtausendwende geplant und schließlich Anfang 2010 bei den Pariser Wasserbetrieben umgesetzt wurden. Nach zuvor 25-jähriger und mit mehr und mehr Problemen behafteter privater Beteiligung wurde diese – poli-



Der Berliner Wasserrat setzt sich für die Demokratisierung der Wasserbetriebe ein.

tisch gewollt – Ende 2009 beendet, um einen vollständig öffentlichen Betrieb zu schaffen. Eine transparente Unternehmensführung sowie innovative Beteiligungsformen wurden installiert. Dem neu konzipierten Verwaltungsrat sowie dem zusätzlichen bei den Wasserbetrieben ansässigen Beteiligungsgremium gehören seitdem 13 Pariser Stadtverordnete, zwei Personalvertreter/innen und drei Vertreter/innen von Verbraucherschutz- und Umweltschutzorganisationen an. Hinzu kommen zwei beratende Expert/innen. Im zusätzlich geschaffenen öffentlichen Beteiligungsgremium „L'observatoire parisien de l'eau“ sollen viele gesellschaftliche Interessengruppen zum Austausch und Diskurs zusammengeführt werden. Alle Bürger/innen können sich beteiligen und Informationen und Daten sind für alle zugänglich.

Berliner Wasserrat fordert Demokratisierung

Am folgenden Tag nahm Anne Le Strat bei einem Treffen des Berliner Wasserrats teil. Dieses Gremium tagt regelmäßig seit einem halben Jahr und ihm gehören verschiedenste gesellschaftliche Interessengruppen an, die die Zukunft der Berliner Wasserbetriebe neu gestalten wollen (MieterEcho Nr. 365/ Dezember 2013). Bei dem Treffen des Berliner Wasserrats am 24. April waren weitere internationale Gäste dabei: Satoko Kishimoto (*Transnational Institute*), David Sanchez (*Food & Water Watch*, Koordinator des *European Water Movements*), Thierry Uso (Mont-

pellier, Frankreich), Christiane Hansen (Arbeitskreis Wasser, München) und Philipp Terhorst (Mitherausgeber von *Reclaiming Public Water*, Berlin). Wiederum standen die Entwicklungen in Paris im Vordergrund. Das Fazit lautete: In Sachen Transparenz und Beteiligung der Bürger/innen bei der Wasserversorgung herrschen in Paris fast „paradiesische Verhältnisse“. Bis diese in Berlin durchgesetzt werden können, bedarf es noch einiger politischer Überzeugungsarbeit und wahrscheinlich auch eines großen Drucks aus der Bevölkerung. Dies gilt auch für Finanzfragen: In Berlin wurden jahrelang die Gewinne der privatwirtschaftlichen Anteilseigner durch die Wasserrechnung aller Verbraucher/innen bezahlt, wie Gerlinde Schermer erläuterte. In Paris hingegen würden die Verbraucher/innen wirklich nur für das Wasser bezahlen. In Berlin ist dies momentan noch nicht möglich. Hier wurde der Rückkauf der Anteile an den Wasserbetrieben nicht aus dem Landeshaushalt bezahlt, sondern über Kredite der Wasserbetriebe finanziert. Bis diese Kredite abbezahlt sind, kann sich nach diesem Modell an den nach wie vor hohen Wasserpreisen wohl nicht viel ändern. Deswegen wäre neben der Durchsetzung von mehr Transparenz und Beteiligung eine Abkehr von diesem Modell notwendig, was sich wiederum direkt auf den Landeshaushalt auswirken würde. Doch dieses heiße Eisen wollen wohl nur die wenigsten Politiker/innen anfassen.

Weitere Informationen: www.berlin-wassertisch.net



Fotos: Berliner Wassertisch

Anne Le Strat, Initiatorin der Bürgerbeteiligung in Paris und langjährige Präsidentin von „Eau de Paris“.

„Alte als Kollateralschaden der Gentrifizierung?“

In einem Seniorenwohnhaus am Hansa-Ufer drohen Mieterhöhungen bis zu 60%

Von Susanne Torka

Unter die Überschrift „Alte als Kollateralschaden der Gentrifizierung?“ stellte die „SeniorInnenvertretung Mitte“ ihre Pressemitteilung, mit der sie Alarm schlugen: 50 Senior/innen droht die Vertreibung, wenn der Vermieter mit seinen Modernisierungsplänen und den angekündigten Mieterhöhungen durchkommt. Bis zu 60% sollen die Mieten steigen, wenn am Hansa-Ufer 5 die Fassaden wärmegeklämmt, neue Fenster eingebaut und die Laubengänge geschlossen werden. Außerdem soll das Haus aufgestockt und an der Tile-Wardenberg-Straße ein Neubau angebaut werden.

Das Haus wurde 1975 als städtisches Seniorenwohnhaus mit Gemeinschaftsein-

richtungen im Erdgeschoss errichtet. Jahrzehntlang mussten Mietinteressenten einen Rentenbescheid vorlegen. 2007 wurde die schon damals instandsetzungsbedürftige Immobilie zusammen mit zwei weiteren Seniorenwohnhäusern vom Land Berlin an das schwedische Immobilienunternehmen Akelius verkauft, nicht ohne die Senior/innen zu beruhigen, ihre Wohnungen seien auch in Zukunft sicher. In seinen „Informationen vom Liegenschaftsfonds Berlin rund um den Immobilienmarkt“ vom September 2007 hatte der Liegenschaftsfonds den Verkauf dieser Seniorenwohnheime als Erfolg gewertet und stolz die höheren Erlöse erklärt: „Ein untrügliches Zeichen für attraktive Immobilienangebote, mit denen entsprechend hohe und manchmal sogar spekulative Preise erzielt werden. So sicherte sich jüngst die schwedische Akelius GmbH

drei ehemalige Seniorenhäuser in Berlin Tiergarten. Das Ergebnis lag deutlich über den Erwartungen, da der Wettbewerb um die Renditeobjekte besonders stark war.“

Senior/innen wollen nicht umziehen

Wie sich vor Kurzem herausstellte, wurden keine Auflagen vertraglich vereinbart. Das sei nicht anders möglich gewesen, weil noch ein hohes Darlehen auf dem Haus lag, erklärte der Sozialstadtrat des Bezirks Stephan von Dassel (B90/Grüne) in der Bezirksverordnetenversammlung Mitte (BVV). Auf Kosten von Senior/innen entledigt sich das Land Berlin seiner Schulden.

Kurz vor Ostern hatten die 66 Mieter/innen, darunter 50 ältere, eine Modernisierungsankündigung erhalten. Der Schock sitzt tief. Fünf Mieter/innen sind schon über 90 Jahre alt, 15 zwischen 80 und 90. Viele wohnen bereits 20 Jahre dort und länger. Doch sie wollen nicht so einfach aufgeben, auch wenn einige resigniert und empört einen Umzug ins Pflegeheim ins Auge fassen. Die meisten haben sich zusammengetan, wollen für ihre Interessen eintreten und die mietrechtlichen Möglichkeiten wie Härtefallregelungen ausschöpfen. Dabei werden sie von der SeniorInnenvertretung Mitte unterstützt. Eine Versammlung mit einer Rechtsanwältin wurde organisiert und Briefe formuliert. Eine große Gruppe besuchte die BVV, um die Antworten auf die Bürgeranfrage einer Bewohnerin zu hören. Doch viel mehr als Bedauern gab es nicht und die Zusage, dass für die Empfänger/innen von Grundversicherung die Mieten bezahlt werden.

Christa Kaes, 83 Jahre, hat sich darüber hinaus an den Runden Tisch gegen Gentrifizierung in Moabit gewandt. Gemeinsam wurden am 31. Mai auf der Turmstraße Flugblätter verteilt und viele Gespräche geführt. Ein weiteres Ergebnis der Zusammenarbeit war das Straßenfest am 6. Juli. ●



Christa Kaes beim Infostand des Runden Tisches gegen Gentrifizierung auf der Turmstraße im Gespräch mit interessierten Anwohner/innen. Gleich drei Seniorenwohnhäuser verkaufte das Land Berlin 2007 an die Akelius GmbH, Schwedens größtes privates Wohnungsunternehmen. Jetzt kündigt der Investor eine Modernisierung und Mieterhöhungen von bis zu 60% an.
Foto: Susanne Torka

Weitere Informationen:
www.moabitonline.de/20454

Pleite für Padovicz

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies eine Klage des Immobilienunternehmers Padovicz auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen zurück

Von Clemens Berg

Seit Herbst letzten Jahres werden die Häuser an der Ecke Seumestraße/Simpsonstraße in Friedrichshain mit fragwürdigen Methoden modernisiert (Mieter-Echo Nr. 366/ März 2014). Die Häuser befinden sich im Eigentum der Siganadia Grundbesitz GmbH, die wiederum zum Firmenkonglomerat des Immobilienunternehmers Gijora Padovicz gehört. Mieter/innen, die der Modernisierungsankündigung nicht zustimmten, wurden kurzerhand verklagt. Nun aber mussten die Siganadia und die sie vertretende Rechtsanwältin Juliane Bornemann eine herbe Schlappe einstecken: Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies eine Klage auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen ab.

Im September 2012 hatte die von der Siganadia beauftragte Hausverwaltung Factor GmbH den Mieter/innen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen ab 1. Januar 2013 angekündigt. Nachdem fünf Monate nichts passierte, teilte die Factor im Mai 2013 mit, dass ein beauftragter Bauunternehmer plötzlich verstorben sei und sich der Beginn der Arbeiten auf den 1. November verschieben würde. Gleichzeitig verklagte die Siganadia zahlreiche Mieter/innen auf Duldung der Modernisierung.

Von Verkauf, Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre 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 unter Tel.: 030 - 21002584.

Trotz der Verschiebung der Baumaßnahmen verzichtete sie jedoch auf eine neue Modernisierungsankündigung, was ihr am 13. Mai 2014 vor Gericht auf die Füße fiel.

Baubeginn und künftige Betriebskosten nicht angeben

Im vorliegenden Fall ging es um eine rund 60 qm große 2-Zimmer-Wohnung, die der Mieter schon seit 12 Jahren bewohnt. Für die Zeit nach der Modernisierung hatte ihm die Siganadia eine Mietsteigerung um 150% angekündigt. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg (AZ: 4 C 426/13) stellte nun fest, dass die Siganadia aufgrund der Verschiebung der Bauarbeiten eine neue wirksame Ankündigung hätte zustellen müssen. Ansonsten sei es dem Mieter nicht möglich zu erkennen, „wie sich die angekündigten Maßnahmen – in zeitlicher Hinsicht – auf seinen Mietgebrauch auswirken“. Die Siganadia war der Auffassung, dass die Duldungspflicht des Mieters auch nach der Verschiebung des ursprünglich angekündigten Baubeginns fortbestehe. Dies ist laut Gericht aber nicht der Fall, denn dem Mieter würde so „eine sachgerechte Prüfung des möglichen Gebrauchs seiner Wohnung unzumutbar erschwert“. So könnten zum Beispiel arbeits- oder urlaubsbedingte Abwesenheiten nicht festgelegt werden, da der Mieter „damit rechnen müsste, jederzeit verfügbar zu sein, um die im Zuge der Baumaßnahmen erforderlichen Vorkehrungen zu treffen“. Auch könnten so keine Zeiten bestimmt werden, in denen die Wohnung ohne Beeinträchtigungen genutzt werden kann. Weiterhin monierte das Gericht, dass in der Ankündigung der Siganadia die voraussichtlichen zukünftigen Betriebskosten nicht vollständig angegeben wurden. Dem Mieter wäre es so nicht möglich zu erkennen, ob nicht später weitere Kosten auf ihn zukommen können oder wie sich die Betriebskosten nach der Modernisierung insgesamt entwickeln werden. Rechtsanwalt Viktor Pews, der den betroffenen Mieter vertritt, betonte nach dem Urteil, dass Padovicz und seine Siganadia versucht hätten, die Mieter/in-



Gekappte Türklingel- und Telefonleitungen, kein Wasser, die Mieter/innen klagen über Schikanen. Foto: ME

nen in „rechtlich fragwürdiger Weise“ in Anspruch zu nehmen. Man sei nun „ge-spannt, ob Padovicz das Urteil akzeptiert und sein Vorhaben den rechtlichen Vorgaben anpassen wird oder ob er Berufung einlegt“.

Schikanen gegen Mieter/innen gehen weiter

Unterdessen beklagen mehrere Mieter/innen weiterhin Schikanen, denen sie ausgesetzt seien. So sei bei mindestens einem Mieter schon vor Monaten das Wasser abgedreht worden, zudem seien Telefon- und Türklingelleitungen gekappt worden. Der ganze Vorgang zeigt aber auch, dass Mieter/innen sich von Vermietern wie Padovicz und deren Methoden oder überzogenen Klagen nicht widerstandslos einschüchtern lassen sollten – insbesondere dann nicht, wenn sie zum Beispiel durch ihre Mitgliedschaft bei der Berliner MieterGemeinschaft über einen entsprechenden Rechtsschutz verfügen.

Kein Konzept, dafür viele Vorurteile

Roma haben es auf dem Berliner Wohnungsmarkt schwer



Auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt haben es Roma besonders schwer. Oft geraten sie an unseriöse Vermieter, die ihre Situation ausnutzen. Foto: Matthias Coers

Von Christian Schröder

In Berlin wohnen Hunderte Roma unter katastrophalen Bedingungen – in heruntergekommenen Häusern, Elendsquartieren oder auf der Straße. Senat und Bezirke sind auf diese Zuwanderergruppe nur unzureichend vorbereitet.

Seitdem Polen (Mai 2004) sowie Rumänien und Bulgarien (Januar 2007) Mitglieder der Europäischen Union sind, kommen immer mehr Roma aus diesen Ländern nach Berlin. Sie nutzen das Freizügigkeitsrecht, um ihrer katastrophalen Lebenssituation und um Diskriminierung zu entkommen. Aus denselben Gründen fliehen Roma als Asylsuchende aus den Balkanstaaten, wo ihnen teilweise systematisch der Zugang zu Wohnraum, Schulbildung und Krankenversorgung verwehrt wird, nach Berlin.

Wie viele der Immigrant/innen aus Ost- und Südosteuropa tatsächlich Roma sind, lässt sich nicht sagen, da in Deutschland

keine Statistiken nach ethnischen Zugehörigkeiten geführt werden. Auf dem Berliner Arbeitsmarkt werden sie häufig ausgebeutet oder müssen ihren Lebensunterhalt mit Schwarzarbeit, dem Verkauf von Obdachlosenzeitungen oder Flaschensammeln bestreiten. Zwar genießen Immigrant/innen aus Rumänien und Bulgarien seit Januar 2014 die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit und müssen sich nicht mehr in die Scheinselbstständigkeit flüchten, doch ausbeuterische Arbeitsverhältnisse gibt es weiterhin.

Unseriöse Vermieter nutzen Situation aus

Auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt haben Roma es besonders schwer. Viele verfügen nur über ein geringes Einkommen und zudem über einen unsicheren Aufenthaltsstatus, wenn sie als Asylsuchende kommen. Weil sie Vorbehalten und Diskriminierung auf Vermieterseite ausgesetzt sind, kommen sie oft bei Bekannten unter oder sind auf Ange-

bote von unseriösen Vermietern angewiesen. Solche Vermieter nutzen die geringen Kenntnisse des deutschen Mietrechts, Verständigungsprobleme, den Bedarf nach einer festen Meldeadresse sowie die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt aus, um Miet- oder Untermietverträge zu weit überhöhten Preisen abzuschließen. Die Roma-Selbstorganisation Amaro Drom berichtet von Fällen, in denen zwei Familien mit insgesamt zwölf Personen auf 65 qm wohnen. Mittlerweile gibt es nach Erkenntnissen von Senat und Bezirken 35 überbelegte Mietobjekte in Mitte, 30 in Neukölln, vier in Lichtenberg und zwei in Reinickendorf.

Hunderte Roma ohne Unterkunft übernachten in Autos, auf öffentlichen Plätzen, in Elendsquartieren, Abrisshäusern, verlassenen Laubensiedlungen oder Parks. Im Sommer 2009 ließen sich rund 30 Roma im Görlitzer Park in Kreuzberg nieder. Aufsehen erregte die Räumung eines verwahrlosten Mietshauses Anfang Juli 2012 in der Turmstraße 64 im Bezirk Mitte, das an Roma-Familien untervermietet worden war. Die Hausverwaltung ließ die Bewohner/innen des Hauses ohne rechtswirksamen Räumungstitel mithilfe eines Sicherheitsdienstes räumen. Rund 40 rumänische Roma verloren dabei ihr Dach über dem Kopf und übernachteten daraufhin auf dem Leopoldplatz im Wedding.

Keine Hilfe bei Obdachlosigkeit

Mitte August 2013 wurde bekannt, dass sich in der seit 2010 für den Weiterbau der A100 aufgegebenen Kleingartenkolonie in der Aronstraße in Neukölln Roma-Familien niedergelassen hatten. Dort lebten sie ohne Trink- und Abwasser sowie Müllentsorgung. Das Bezirksamt ließ sie räumen, die Kolonie abreißen und setzte rund 50 Menschen auf die Straße. In der von Flüchtlingen besetzten Gerhard-Hauptmann-Schule in Kreuzberg lebten rund 40 Roma. Auch in informellen Siedlungen wie auf der Kreuzberger Cuvry-Brache oder auf dem Gelände der ehemaligen

Bärenquell-Brauerei in Niederschöne-
weide leben nach Schätzungen des Be-
zirks Menschen aus Bulgarien, Rumänien
und Polen unter katastrophalen Bedin-
gungen. Von Anfang des Jahres bis zur
Räumung im Juni 2014 hatten sich rund
30 rumänische Roma in der aufgegebenen
Laubenkolonie „Heideschlösschen“ in
Charlottenburg niedergelassen. Inzwi-
schen werden die niedrigschwelligen Ein-
richtungen der Berliner Kältehilfe für
Wohnungslose zu Zweidritteln von Men-
schen aus Ost- und Südosteuropa aufge-
sucht. Die Berliner Bezirke weigern sich,
wie fast alle Kommunen in Deutschland,
ihrer Verpflichtung nachzukommen, ob-
dachlose EU-Bürger/innen unterzubrin-
gen. Sie entziehen sich stillschweigend
oder mit der falschen Behauptung, sie
seien zur Unterbringung nur verpflichtet,
wenn sozialrechtliche Ansprüche auf
Hartz IV oder Sozialhilfe vorhanden seien.
Genau diese Leistungen werden EU-Bür-
ger/innen – oftmals rechtswidrig – versagt.

Senat bleibt untätig

In der Antwort auf eine parlamentarische
Anfrage vom April 2014 schätzte der
Staatssekretär für Bauen und Wohnen,
Engelbert Lütke Daldrup (SPD), die Zahl
der Roma-Familien aus Bulgarien und
Rumänien, die in Berlin in prekären Wohn-
verhältnissen leben, auf mehr als 400. Die
Dunkelziffer dürfte noch höher liegen.

Berlin hat die kriminellen Machenschaf-
ten von Arbeitgeber- und Vermieterseite,
mit denen Roma ausgebeutet werden, lan-
ge Zeit ignoriert. Zunächst begannen die
Bezirke – allen voran Neukölln und Mitte
– aktiv zu werden und Arbeitsgruppen
einzurichten sowie Programme aufzule-
gen. Der Senat blieb lange Zeit untätig.
Erst seit 2010 fördert der Senat – zunächst
mit Minibeträgen – die Mobile Anlaufstel-
le für europäische Wanderarbeiter/innen
und Roma der Vereine Amaro Drom/ Ama-
ro Foro und Südost Europa Kultur. Die
beiden Träger leisten Sprachvermittlung,
aufsuchende Arbeits- und Sozialberatung
schwerpunktmäßig für rumänische und
bulgarische Roma. Seit 2011 finanziert
das Land Berlin auch das Beratungsbüro
für entsandte Beschäftigte.

Ende 2011 wandten sich die Bezirke mit
einem Hilferuf an den Senat. Er solle ge-
samtstädtisch aktiv werden und auf die
Notlagen reagieren, welche die Bezirke
allein nicht lösen können. Mitte Juli 2013
legte der Berliner Senat daraufhin eine
„Berliner Strategie zu Einbeziehung aus-
ländischer Roma“ („Aktionsplan Roma“) vor.
Sie beinhaltet drei Aktivitäten, um die



Auf der Cuvry-Brache in Kreuzberg leben viele Roma unter katastrophalen Bedingungen.

Wohnsituation von Roma in Berlin zu
verbessern: Der Senat will ein Wohnheim
für obdachlose Roma-Familien mit Kin-
dern einrichten, Roma in Wohnungs- und
Mietfragen beraten und „mit den Bezirken
alle rechtlich möglichen Anstrengungen
unternehmen“, um unseriöse Vermie-
tungspraktiken zu bekämpfen.

Große Ziele, mangelnde Umsetzung

Doch mit der Umsetzung des Aktionsplans
hapert es – und dies nicht nur, weil erst mit
dem Doppelhaushalt 2014/2015 die Gel-
der dafür bereitgestellt wurden. So sucht
die Integrationsbeauftragte Monika Lücke
seit Monaten eine geeignete Immobilie für
die Einrichtung eines Wohnheims für ob-
dachlose Roma-Familien. In den Notüber-
nachtungen und in der Kältehilfe ist eine
Unterbringung von Kindern ausgeschlos-
sen und in die familiengerechten Wohn-
heime kommen die Familien nicht herein,
weil dazu eine Kostenübernahme nach
Hartz IV oder Sozialhilfe nötig wäre.

Die ersten Vorschläge der Senatsverwal-
tung zur Umsetzung des „Aktionsplan
Roma“ während der Haushaltsberatungen
im September 2013 waren teilweise ge-
prägt von antiziganistischen Vorurteilen.
So sahen beispielsweise die Pläne zum
Roma-Wohnheim vor, dass dort zum „Ver-
hindern von Konflikten im Stadtraum So-
zialverhalten trainiert“ werden soll. In-
tegrationssenatorin Dilek Kolat (SPD)
wollte, dass ein „grundsätzliches Signal“
gesendet würde, dass es „keine Leistung
(...) ohne Gegenleistung“ gibt. Kinderbe-

treuung sei „nicht notwendig, aber die
Sozialarbeiter sollten die Eltern dazu an-
halten, ihre Kinder zu beschäftigen“. Amaro Foro und der Flüchtlingsrat kriti-
sierten ein eigenes Wohnheim nur für
Roma als ausgrenzend und stigmatisie-
rend.

Das Ziel, unseriöse Vermietungspraktiken
zu bekämpfen, hat der Senat nicht wirklich
weiterverfolgt. In einer Auflistung von
Vorhaben, die Staatssekretärin Barbara
Loth (SPD) Ende Mai 2014 vorlegte, fin-
det sich keine ernsthafte Maßnahme, um
die Vermietung unbewohnbarer Mietshäu-
ser und die Untervermietung zu überteu-
erten Mieten zu unterbinden. Stattdessen
schlägt der Senat „Wohnführerscheine“
für Mieter/innen vor und will Vermieter
„sensibilisieren“ und „Anreize“ schaffen,
damit „auch Menschen in prekären Le-
benslagen Zugang zu bezahlbarem und
solidem Wohnraum erhalten“.

Das Land Berlin war und ist auf die Wan-
derungsbewegung aus Ost- und Südosteu-
ropa nur unzureichend vorbereitet. Der
Senat hat die sozialen Folgen zu spät er-
kannt. Darunter haben Tausende Zuwan-
derer/innen zu leiden, die in der Haupt-
stadt unter katastrophalen Bedingungen
leben und zugleich alltägliche Diskrimi-
nierung und Stigmatisierung durch Medi-
en und durch Verwaltungspraktiken sowie
im Alltag erfahren.

Weitere Informationen:
www.amarodrom.de
www.amaroforo.de

Wohnst Du noch sozial?

Wohnungsnot und Mieterproteste in Schweden

Von Grischa Dallmer und
Matthias Coers

Brennende Autos in den Vorstädten, das waren die Bilder, die im Mai 2013 aus Schweden um die Welt gingen. Hierzu druckte die Tageszeitung *Aftonbladet* einen Kommentar der Gruppe Megafonen ab: „Wir verstehen, dass es unangenehm ist, sogar deprimierend, darüber nachdenken zu müssen, was in Schweden heute passiert. Noch schwerer sogar für eine Regierung, ein Polizeikorps und eine Presse, die zur Ursache der Geschehnisse gehören. Wir sehen eine Wohnungspolitik, die Wohnungsmangel hervorruft. Das Menschenrecht auf eine Wohnung wird beiseite geschoben für teure Eigentumswohnungen. Im schlimmsten Fall sehen wir, wie unsere Mieten schockartig erhöht werden, unter dem Vorwand, das Haus zu renovieren.“ Im Februar 2014 charakterisierte Mats Franzén von der Universität Uppsala in der Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise“ die Situation auf dem schwedischen Wohnungsmarkt als Entzündung eines Pulverfasses.

Vor dem zweiten Weltkrieg existierte in Schweden keine Wohnungspolitik. Die Wohnstandards waren katastrophal, im Durchschnitt stand einer Arbeiterfamilie ein Zimmer und eine kleine Küche zur Verfügung. Der Staat griff erst ab 1942 in den Markt ein und startete eine umfangreiche Wohnungsbauoffensive. Mit Staatskrediten wurde das Bauen vorangetrieben. Dies ging einher mit einer Qualitäts- und Kostenkontrolle sowie umfangreichen Mietzuschüssen. Dreiviertel aller Wohnungen Schwedens entstanden so in den folgenden 50 Jahren. Das Resultat war eine tatsächlich höhere Wohnqualität für einen großen Teil der Bevölkerung. Einen Höhepunkt stellte das sogenannte Millionenprogramm dar, mit dem von 1965 bis 1974 eine Million neue Wohnungen gebaut wurden. Das erste Mal hatte Schweden nun für einige Jahre einen Wohnungsüberschuss. Unmittelbar darauf wurde die Wohnungs-

bauförderung verändert. Die mit dem Millionenprogramm gebauten Häuser galten vielfach als architektonisch öde. Die Mittelschichten zogen aus den neu errichteten Siedlungen fort. Ärmere Mieter/innen, oft mit Migrationshintergrund, fanden nun dort ein Zuhause und es begann eine neue Spaltung der Städte nach Einkommen. Staatskredite dienten nun zunehmend dem Bau von Einfamilienhäusern. Die Kostenkontrolle für den Bau von Mehrfamilienhäusern wurde beschränkt, sodass die Wohnkosten bei diesen enorm anstiegen. Der Wohnungsbau richtete sich immer mehr an den Bedürfnissen der Mittelschicht aus. Schleichend entstand ein angespannter Wohnungsmarkt. Aufgrund der nordischen Bankenkrise, die vor allem Finnland und Schweden Anfang der 90er Jahre traf, sowie einer neoliberal ausgerichteten Kürzungspolitik spitzte sich die Situation zu. Die Bauförderung wurde gestrichen. Wohnungen sollten dem Staat ab sofort keine Kosten mehr verursachen, sondern Einnahmen bringen. Die Privatisierung der Wohnungsbauunternehmen wurde zum Kennzeichen dieser neoliberalen Offensive.

Sehend in den Mangel

Die Bautätigkeit nahm stark ab und konzentriert sich nun auf Bauten für die reichsten 20% der schwedischen Bevölkerung. So herrscht eine neue Wohnungsnot im Schweden der Gegenwart, insbesondere in den großen Städten Stockholm, Göteborg und Uppsala. Für alle Wohnungstypen schnellen die Preise in die Höhe. Die Nachfrage steigt, nicht aber die Produktion. Für die Profiterwartungen der Bauunternehmen scheint es derzeit rentabler zu sein, die Preise im Bestand zu erhöhen als zu bauen. Die Spekulation mit Wohnraum treibt die Preisspirale zusätzlich an.

Mats Franzén drückt sein Unverständnis darüber aus, dass seit 1990 keine Untersuchungen mehr zum Mangel an bezahlbarem Wohnraum erstellt wurden. Als zukünftige Entwicklung sieht er ein „duales System“: Ärmere Bevölkerungsteile werden stark stigmatisiert und erhalten nur

individualisierte Sozialzahlungen zur Deckung ihrer Wohnkosten, während für den Rest der Bevölkerung Eigentumswohnungen gebaut werden. Franzén fordert eine Abkehr vom Eigentumswohnungsbau und stattdessen die Entwicklung eines haushaltsfinanzierten öffentlichen Wohnungsbaus für alle, als Teil der sozialen Infrastruktur der Gesellschaft.

Soziale Spaltung und Diskriminierung

Laut einer aktuellen Studie der OECD wächst in Schweden die Einkommensungleichheit stärker als in den anderen 34 untersuchten Ländern. In den Vororten großer Städte leben überwiegend Menschen mit geringen Einkommen, die von der Infrastruktur der Innenstädte abgeschnitten sind. Die Hälfte der Kinder in den Vororten Stockholms wächst in Armut auf. Auch entlang der Hautfarbe verläuft die ökonomische und räumliche Trennung der Stadtbewohner/innen und die Diskriminierung durch Behörden, Politik und Medien trägt oft rassistische Züge. Diesen Zuständen versucht die Gruppe Megafonen in den Vororten Stockholms durch nachbarschaftliche Selbstorganisation entgegenzuwirken. Entstanden in den Kämpfen gegen ein Aufwertungsprojekt im Järvafältet-Gebiet, wehren sich die Aktiven von Megafonen gegen Kürzungen, mieterhöhende Sanierungen, Privatisierungen und die zunehmende Überwachung. Den Diskriminierungen setzen sie Forderungen nach Demokratisierung sowie politische Auseinandersetzungen um die Kontrolle über ihre nachbarschaftlichen Viertel entgegen.

Der eingangs erwähnte Aufstand in den Vorstädten ging vom Stockholmer Stadtteil Husby aus. Ausgelöst durch den Tod eines von der Polizei erschossenen älteren Mannes, entwickelte sich spontan die größte Rebellion in Schweden seit Jahrzehnten. Medien und Konservative beschuldigten umgehend die Gruppe Megafonen, die Revolte angezettelt zu haben. Die in Göteborg tätige Wissenschaftlerin und Mieteraktivistin Catharina Thörn zielt die Entgegnung der Gruppe: „Mega-

fonen legt keine Feuer. Plötzlich sind alle auf der Seite der Vororte und wetteifern darum, Lösungen vorzuschlagen. Wo wart ihr, bevor das alles los ging? Wir waren hier und haben Hausaufgabenhilfe, Lesungen und Konzerte organisiert, für unsere Kulturzentren und Wohnungen gekämpft. Jetzt setzen wir das fort, indem wir für unsere Stadt kämpfen.“

Protest zeigt Erfolge

Die landesweite Orientierung auf Eigentumswohnungsbau hat zur starken Vernachlässigung der im sogenannten Millionenprogramm gebauten und heute oft sanierungsbedürftigen Häuser geführt. Doch wie in Deutschland versuchen die Eigentümer in erster Linie, die Häuser energetisch zu modernisieren, um kurzfristig umfangreiche Mieterhöhungen durchzusetzen. Als Reaktion darauf haben sich auch in anderen schwedischen Städten Basisgruppen gebildet, die sich der Verwertung der Stadt entgegenstellen. Eine dieser Stadtteilgruppen ist Pennygängens Framtid. Hier ist Daniel Carlenfors aktiv, der ebenfalls für die Veranstaltungsreihe Wohnen in der Krise referierte. Pennygängens Framtid ist eine nachbarschaftliche Organisation in Göteborg, in deren Siedlung mit 771 Wohnungen mieterhöhende Modernisierungen drohen. Die Eigentümerin dieser Siedlung, die Immobilienfirma Stena Fastigheter, kündigte 2012 Modernisierungen an. Einige Mieter/innen gründeten daraufhin eine Facebook-Gruppe, der innerhalb weniger Tage 400 Menschen beitraten. Es gab ein erstes großes Treffen der Nachbar/innen. Eine Koordinierungsgruppe organisierte als Auftakt eine ganze Reihe von Aktionen, unter anderem eine Demonstration zum Büro des Vermieters. Auch konnte die etablierte, 500.000 Mitglieder umfassende Mieterorganisation Hyresgästföreningen für die Unterstützung gewonnen werden. Die verschiedenen Protestformen wie ein großes Picknick vor den Räumen des Eigentümers und aktive Medienarbeit mobilisierte viele Menschen und schuf mediale Aufmerksamkeit. Die Hauptforderung, dass der Vermieter seine Modernisierungspläne aufgibt, konnte durchgesetzt werden. Es ist das erste Mal in Schweden, dass dies einer Mieterinitiative, die sich gegen mieterhöhende Modernisierungen wehrt, gelungen ist. Dies hat nicht nur landesweite symbolische Bedeutung, sondern die Mieter/innen können nun im neuen Planungsprozess von Beginn an umfassend auf die Entscheidungen Einfluss nehmen. ●



Von links nach rechts: Grisca Dallmer (Mitorganisator und Übersetzer), in der Mitte Mats Franzén (Universität Uppsala/Bereiche Stadtforschung und Wohnraumversorgung) und Daniel Carlenfors (Initiative Pennygängens Framtid, Göteborg). Foto: Matthias Coers

Am 27. Februar 2014 berichteten Mats Franzén, tätig an der Universität Uppsala zu Stadtforschung und Wohnraumversorgung, und Daniel Carlenfors von der Göteborger Initiative Pennygängens Framtid im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise. NEOLIBERALISMUS – KÄMPFE – PERSPEKTIVEN“ über das Wohnen in Schweden.

Die Veranstaltungsreihe wirft einen Blick auf die Situation in anderen Ländern und Städten. Dokumentation, Videos und weitere Informationen unter:
www.youtube.com/WohneninderKrise
www.bmgev.de/politik/wohnen-in-der-krise.html



Der Film *Mietrebellen* läuft in mehreren Berliner Kinos und ist am 7. August ab 20 Uhr im Open-Air-Kino auf dem Leopoldplatz im Wedding zu sehen. Weitere Aufführungstermine: www.mietrebellen.de



Mietvertrag

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Klauseln in Mietverträgen

Von Rechtsanwalt Felix Meinl

☞ Kann ich verlangen, dass mir der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrags für meine neue Wohnung den Vertrag aushändigt, damit ich diesen prüfen kann? Man hört ja da immer wieder die verrücktesten Geschichten von schlimmen Knebelverträgen, aus denen man nicht mehr rauskommt. Muss nicht die Möglichkeit bestehen, den Text auf Abzocke zu prüfen und ungesetzliche Punkte zu streichen?

Ein seriöser Vermieter wird Ihnen den Mietvertrag vor Abschluss zukommen lassen. Aber ob Sie den von Ihrem neuen Vermieter vorgesehenen Vertragstext vor Unterzeichnung prüfen oder nicht, der Vermieter wird sich in den seltensten Fällen auf Änderungen seines bewährten Vordrucks einlassen. Wenn Sie die Wohnung wirklich haben wollen, bleibt Ihnen im Grunde nichts anderes übrig, als den vor-

gesehenen Vertrag zu unterschreiben. Sie sollten allerdings auf einige Punkte achten, die in den Vermieterdrucke meistens noch offen sind. Welche dies sind, sollten Sie sich unmittelbar vor Vertragsabschluss sagen lassen.

☞ Das kann doch gar nicht rechtens sein. So einen Vertrag kann man doch gar nicht überschauen, selbst wenn man den zweimal liest. Bin ich als einfacher Mieter dem Vermieter etwa schutzlos ausgeliefert?

Nein, durchaus nicht. Der Gesetzgeber hat dieses Problem erkannt und gesetzliche Regelungen über die Einbeziehung allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag getroffen. Diese bezwecken, Mieter/innen vor Überforderung und vor Abzocke durch professionell verfasste Vertragsformulare zu schützen und die Profitgier der Vermieter etwas auszubremsen. Vermieter können zwar alles Erdenkliche in den Mietvertrag hineinschreiben, aber ob dies dann auch gilt, steht damit keinesfalls fest. Wie bei allen möglichen Vertragsbeziehungen zwischen Verbrauchern und Unternehmen, unterliegen auch die Formu-

lare der Vermieter einer sogenannten gesetzlichen Inhaltskontrolle. Ist eine verwendete Formulierung unklar oder mit dem Gesetz und dessen Zielrichtung nicht vereinbar, ist alles hinfällig, was damit im Zusammenhang steht. Wenn also ein Mietvertragsformular verwendet wird, das Ihnen einfach nur kurz vor Unterzeichnung einmal zum Gegenlesen vorgelegt wird und Sie keinerlei Einfluss auf den Inhalt einzelner Klauseln nehmen können, muss sich Ihr Vermieter gefallen lassen, dass Sie nach Mietvertragsunterzeichnung die im Vertragsformular enthaltenen Vorschriften überprüfen und diese – falls sie unangemessen sind – einfach missachten. Nicht selten landen derartig zwischen Vermietern und Mieter/innen begonnene Streitigkeiten vor Gericht. Deshalb existiert gerade im Themengebiet Mietvertragsformulare eine Vielzahl an höchstrichterlichen Entscheidungen.

☞ Ich möchte aus meiner bisherigen Wohnung ausziehen und habe bereits gekündigt. Mein Ex-Vermieter verlangt nun, dass ich die Wohnung komplett renoviere. Mein Nachbar erzählte mir

Rechtsanwalt Felix Meinl berät die Mitglieder in den Beratungsstellen Kreuzzigerstraße in Friedrichshain und Sonnenallee in Neukölln.

aber, dass ich das ruhig ignorieren kann, weil es da angeblich eine Gesetzesänderung gegeben habe. Es reiche aus, wenn man die Wohnung besenrein zurückgibt. Wer hat nun recht?

Das kommt darauf an, was genau in Ihrem Mietvertrag steht oder was Sie mit Ihrem Vermieter gesondert dazu vereinbart haben. Das Gesetz sieht tatsächlich – wie ihr Nachbar erzählte – vor, dass der Vermieter renoviert. Das war aber schon immer so. Selbst die im Laufe der Mietzeit durch normales Wohnen entstehenden Abnutzungsspuren müssen laut Gesetz vom Vermieter entfernt werden. Diese Arbeiten werden unter dem Begriff Schönheitsreparaturen zusammengefasst. Von dieser gesetzlichen Regelung kann abgewichen werden. Sie haben ja bei Einzug in die Wohnung einen Mietvertrag unterschrieben. Dort steht alles, was abweichend vom Gesetz für Ihre Wohnung gelten soll. Wenn in Ihrem Mietvertrag also etwas zu Schönheitsreparaturen steht, sollten Sie das anwaltlich prüfen lassen. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen. In zahlreichen Fällen zeigt eine Überprüfung des Mietvertrags, dass Vermieter in puncto Schönheitsreparaturen von den Mieter/innen zu viel verlangen oder die verlangten Maßnahmen unverständlich beschreiben, so dass aus dem Text nicht deutlich wird, was die Mieter/innen eigentlich genau machen sollen. Dann wird rechtlich so getan, als hätte die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen niemals im Vertrag gestanden. In diesem Fall muss der Vermieter seine oben beschriebene gesetzliche Aufgabe übernehmen, weil er es nicht geschafft hat, den Mieter/innen durch einen ordentlichen Vertragstext die unliebsame Renovierungsaufgabe zuzuschieben.

☞ In meinem Mietvertrag steht, dass ich die Wohnung ordentlich weiß gestrichen zurückgeben muss. Ich habe aber verschiedene Farben benutzt und müsste alles übermalern, obwohl ich bloß 1,5 Jahre in meiner Wohnung gewohnt habe. Muss ich wirklich weiß streichen?

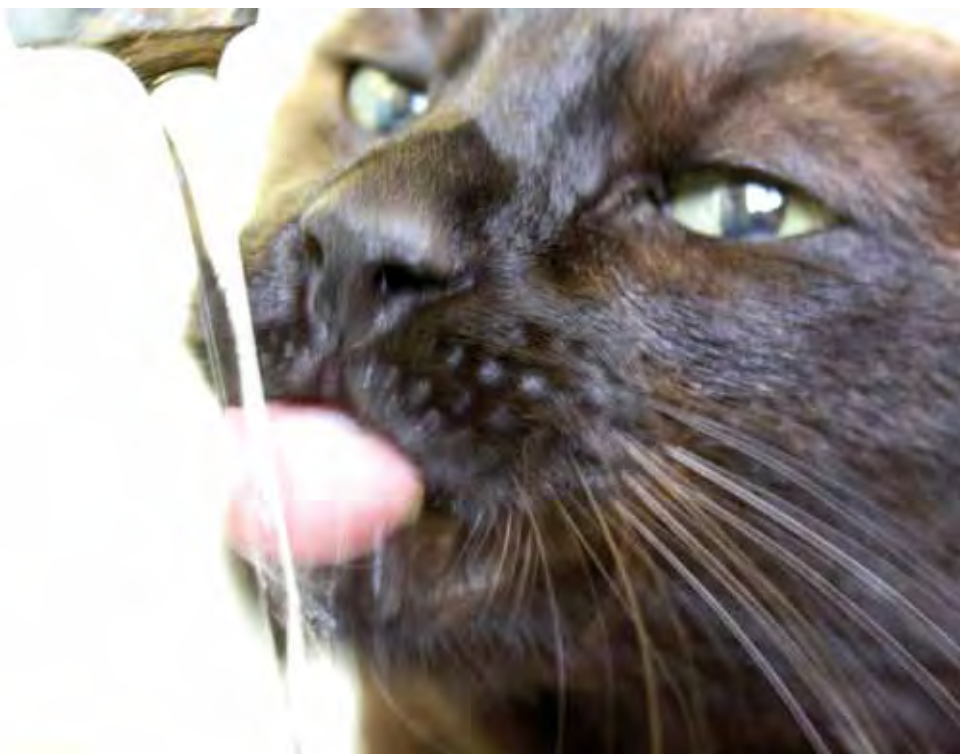
Ja. Nach der Rechtsprechung des BGH kann der Vermieter festlegen, wie er die Wohnung am Ende der Mietzeit zurückerhalten möchte. Die Mieter/innen können sich in diesem Fall nämlich entscheiden,

ob sie in Kauf nehmen, einen Farbanstrich zur Vertragsbeendigung weiß zu überstreichen oder aber die Dekoration der Wohnung stets in einem geschmacksneutralen Weißton zu belassen. Der Vermieter muss aber im Vertrag den erwarteten Rückgabeszustand verständlich beschreiben. Sobald eine Formulierung missverstanden werden kann, ist diese Klausel unwirksam. Die Mieter/innen werden unangemessen benachteiligt, wenn sie mehr machen müssen als erforderlich oder gezwungen werden, anders zu wohnen als gewollt. Unwirksam sind also Klauseln, die Mieter/innen die Verwendung von hellen und deckenden sowie neutralen Farben für die Durchführung der Schönheitsreparaturen während des gesamten Vertragszeitraums vorschreiben, oder für diese Zeit das Weiß der Decken und Oberwände anordnen oder Klauseln, die verbieten, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Formular-klauseln, die starre Fristen, beispielsweise drei Jahre für Küchen und Bäder sowie fünf Jahre für Wohnzimmer vorgeben, sind ebenfalls unwirksam. Diese Klauseln sind von der erwähnten Farbvorgabe bei der Rückgabe der Wohnung nach Mietvertragsende abzugrenzen. Wie die Wohnung zurückgegeben werden soll, kann der Vermieter im Vertragsformular bestimmen.

Achtung, wenn Ihr Vertrag eine unwirksame Klausel enthält und Sie nicht streichen müssen: Sie können nicht einfach wild herummalern. Hier spricht der BGH von einer Rücksichtnahmepflicht der Mieter/innen gegenüber dem Vermieter, sodass die Wohnung in einem weitervermietbaren Zustand zurückzugeben ist. Einen solchen Zustand sieht der BGH als gegeben an, wenn ein sogenannter objektiver Durchschnittsmieter die Farbwahl in der Wohnung akzeptieren würde. In der Regel ist damit mindestens in hellen und neutralen Farben zu streichen. Dunkle und kräftige Farben, Schockfarben oder selbst ungewöhnliche Pastelltöne würden einer Weitervermietung entgegenstehen. Dann müssen Sie wohl oder übel die Wohnung malern oder dem Vermieter den Mehraufwand ersetzen, der durch das Überstreichen der von Ihnen gewählten Farben erforderlich wird.

☞ Im Mietvertrag ist geregelt, dass generell keine Tierhaltung gestattet ist. Was kann mir passieren, wenn ich mir eine Katze zulege und dem Vermieter nichts davon erzähle?

Eine Klausel, die Tierhaltung generell untersagt, ist unwirksam. Unabhängig davon müssen Sie beim Vermieter die Er-



Eine Mietvertragsklausel, die Tierhaltung grundsätzlich untersagt, ist unwirksam. Mieter/innen müssen aber, wenn sie zum Beispiel Katzen oder Hunde in der Wohnung halten wollen, zuvor die Erlaubnis des Vermieters einholen. Foto: C. Mendoza

laubnis zur Tierhaltung einholen, wenn Sie Katzen, Hunde oder andere Tiere halten wollen und es sich nicht nur um Kleintiere wie Hamster oder Kanarienvögel handelt. Unerlaubte Tierhaltung ist ein Vertragsverstoß. Meistens wird der Vermieter Ihre Anfrage aber nicht ablehnen dürfen, wenn nicht irgendwelche Störungen durch das Tier drohen. Sie sollten aber ehrlich sein und vor der Aufnahme eines Haustiers um Erlaubnis fragen. Falls die Katze bereits bei Ihnen wohnt, sollten Sie sich über die richtige Vorgehensweise in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen. Verschlimmern Sie nicht etwa den Vertragsverstoß, indem Sie eine Nachfrage des Vermieters bewusst falsch beantworten, um die Tierhaltung zu vertuschen.

☞ In meinem Mietvertrag steht, dass ich mit allen Modernisierungsmaßnahmen, welche im Laufe des Mietverhältnisses durchgeführt werden, einverstanden bin und diese dulden werde. Außerdem steht dort, dass ich die Mieterhöhung, die durch die Modernisierung erforderlich sei, akzeptiere und auf etwaige Einwendungen wegen finanzieller Härte verzichte. Dort steht auch noch, dass dies alles bei der Mietpreisberechnung berücksichtigt wurde und mir bekannt ist, dass ich erheblich weniger Miete zahle als ortsüblich und mir schon zu Beginn des Mietverhältnisses bekannt war, dass erhebliche Modernisierungsmaßnahmen stattfinden werden. Muss ich das wirklich alles hinnehmen?

Nein. Solange Ihnen nicht ordnungsgemäß mitgeteilt wurde, wann voraussichtlich welche Arbeiten konkret stattfinden sollen, was an Ihrer Wohnung verändert werden soll und welche Mieterhöhung damit verbunden sein wird, müssen Sie nichts dulden. Sie verhalten sich auch damit nicht vertragswidrig. Die Regelung in Ihrem Vertrag ist unwirksam und Sie können sie ignorieren. So ist es ausdrücklich in der Vorschrift über die Ankündigungspflicht des Vermieters bei Modernisierungsmaßnahmen geregelt. Vom Gesetz abweichende Vereinbarungen sind unwirksam. Das ist selbst dann der Fall, wenn ein Mieter ganz bewusst mit einem Vermieter diese Duldungspflicht ausgehandelt hätte, um beispielsweise eine geringfügige Vergünstigung zu erreichen. Solange die entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag für den Mieter nachteilig ist, ist sie per Gesetz unwirksam. Der Vermieter muss eine Modernisierung ent-



Auch bauliche Maßnahmen, die der Instandhaltung und Instandsetzung dienen, müssen vom Vermieter rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen angekündigt werden, wenn damit erhebliche Beeinträchtigungen für die Mieter/innen verbunden sind. Foto: C. Mendoza

sprechend den formellen Anforderungen rechtzeitig mit einer Frist von drei Monaten ankündigen und kann erst dann von den Mieter/innen verlangen, dass sie Handwerker zur Durchführung der Maßnahmen in ihre Wohnung lassen. Enthält Ihr Mietvertrag eine solche Vereinbarung, lassen Sie sich bitte rechtzeitig beraten. Das Beratungsangebot sollten Sie in jedem Fall nutzen, wenn eine Modernisierung zu erwarten ist.

☞ Kann im Mietvertrag ausgeschlossen werden, dass mich der Vermieter über umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen in meinem Haus, die mich nichts kosten werden, aufklärt?

Nein, auch Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung, die der Erhaltung dienen, sind anzukündigen, wenn sie mit einer erheblichen Beeinträchtigung für die Mieter/innen verbunden sind. Die Frist von drei Monaten wie bei Modernisierungsankündigungen gilt hier jedoch nicht. Die Erhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit einer angemessenen Frist anzukündigen, die sich nach dem Umfang und den Auswirkungen der Maßnahmen richtet. Beginnt der Vermieter ohne Ankündigung, können Sie sich dagegen ebenso wie bei unangekündigten Modernisierungen wehren und einstweiligen Rechtsschutz verlangen. Dies gilt allerdings nur, wenn Ihre Wohnung tatsächlich wegen der Bauarbeiten nicht normal nutzbar ist und Sie in Ihrem Besitzrecht beeinträchtigt werden. Das ist dann der Fall, wenn Sie Ihre Wohnung weniger intensiv nutzen können, als dies vor Beginn der Bauarbeiten der Fall war. Zum Beispiel führt ein Baugerüst meist dazu, dass die Einbruchgefahr steigt, weil potenzielle Diebe über die Fenster einsteigen können. Des Weiteren dürfte Ihre Privatsphäre eingeschränkt sein. Außerdem kann ein Baugerüst zur Verdunkelung der Wohnung führen. Mit Bauarbeiten verbundener Lärm kann ebenfalls so gravierend sein, dass Sie diesen bei unangekündigten Maßnahmen nicht hinnehmen müssen und die Aktion Ihres Vermieters im gerichtlichen Eilverfahren untersagt werden kann. Wie bei Modernisierung gilt auch hier, lassen Sie sich in unseren Beratungsstellen über Ihre Rechte und über das zweckmäßigste Vorgehen beraten. ●

Weitere Informationen:
Infoschrift „Mietvertrag – Tipps zum Abschluss und zur Auflösung eines Wohnraummietvertrags“ (Seite 2 oder www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften)

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 07.10.2013
AZ: 11 C 583/12

Mieterhöhung nach Modernisierung und Härteeinwände des Mieters

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Petra M. Goebel

Müssen Mieter nach einer Modernisierung 39% ihres verfügbaren Einkommens für die Kaltmiete (bzw. 43% ihres Einkommens für die Warmmiete) aufbringen, liegt eine zu berücksichtigende Härte vor.

Die Vermieterin kündigte den Mietern mit einem Schreiben vom 16. Juli 2012 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an. Es sollte u. a. die vorhandene Gasetaugenheizung durch einen Anschluss der Wohnung an die Zentralheizung ersetzt werden, das Bad sollte in den Bereich des ehemaligen Dienstbotentreppenhauses verlegt, die Altbaufenster durch Isolierglasfenster ersetzt und ein Aufzug angebaut werden. Die Kaltmiete sollte sich laut Ankündigung der Vermieterin nach der Modernisierung um voraussichtlich 419,79 Euro auf 975,90 Euro zuzüglich 101,32 Euro Heizkostenvorschuss erhöhen. Da die Mieter die Duldung der Arbei-

ten verweigerten, erhob die Vermieterin Klage. Die Mieter bezweifelten, dass die geplanten Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung oder Energieeinsparung führen würden. Außerdem machten sie geltend, dass die voraussichtliche Mieterhöhung für sie eine soziale Härte bedeutet, da sie gemeinsam nur über ein Einkommen von 2.496 Euro verfügen und außerdem kurz vor der Rente stehen. Das Amtsgericht wies die Klage der Vermieterin ab. Es ließ in seinem Urteil offen, ob die einzelnen Maßnahmen im konkreten Fall überhaupt als Modernisierung zu werten wären, hielt jedoch den Härteeinwand der Mieter für beachtlich. Ein (Kalt-) Mietanteil von 39% des verfügbaren Einkommens nach Modernisierung sei nicht zumutbar. Zwar sei zu berücksichtigen, welcher Betrag den Mietern nach Abzug der Miete noch zur Verfügung stünde (hier ca. 710 Euro pro Person), eine soziale Härte könne jedoch nicht erst dann zu berücksichtigen sein, wenn den Mietern nur das Existenzminimum verbleiben würde, sondern bereits dann, wenn sie ihren bisherigen Lebensstandard durch die Modernisierungsmieterhöhung in unzumutbarer Weise einschränken müssten. Davon ging das Gericht aus, auch wegen des bevorstehenden Eintritts der Mieter in den Rentenbezug und der damit üblicherweise einhergehenden Einkommensverluste. Das „berechtigte Interesse der Vermieterin an einer gewinnbringenden Verwertung“ des Hauses konnte daher nach Ansicht des Gerichts das Interesse der Mieter an der Beibehaltung ihres Lebensstandards in der von ihnen seit über 25 Jahren bewohnten Wohnung nicht überwiegen.

Das Gericht stellte außerdem klar, dass Isolierglasfenster, verstärkte Elektrosteigeleitungen, ein Aufzug und eine Klingelanlage mit Videoüberwachung in Berlin nicht allgemein üblicher Standard sind, da diese Ausstattungen nicht bei zwei Drittel der Berliner Bauten vergleichbaren Alters vorlägen. Wenn lediglich ein allgemein üblicher Standard hergestellt wird, ist ein Härteeinwand ausgeschlossen.

Anmerkung: Das Urteil erging noch nach altem Recht, da die Modernisierungsankündigung im Juli 2012 erfolgte. Für alle Modernisierungsankündigungen, die nach der am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsreform beim Mieter eingegangen sind, gilt folgendes: Der Einwand der sozialen Härte (der immer dann geprüft werden sollte, wenn die Miete nach Modernisierung ca. 30% des verfügbaren Einkommens aller Mieter erreicht oder übersteigt) rechtfertigt nicht mehr die Verweigerung der Duldung der Modernisierungsmaßnahme. Er kann aber dazu führen, dass die nachfolgende Mieterhöhung wegen Modernisierung nicht gezahlt

werden muss. Dafür ist es zwingend erforderlich, dem Vermieter das Vorliegen einer solchen Härte bis spätestens zum Ende des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, mitzuteilen. Im Übrigen stimmt das weit verbreitete Vorurteil, seit der Mietrechtsreform 2013 müsse man Modernisierungen ohnehin dulden und könne sich nur noch gegen die nachfolgende Mieterhöhung wehren, selbstverständlich nicht. Weiterhin sollte man jede Modernisierungsankündigung auf formelle und inhaltliche Mängel überprüfen lassen, bevor man eine Entscheidung über die Duldung trifft.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 30.04.2014
AZ: 10 C 240/13

Formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens bei unzureichender Textform

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Ein Mieterhöhungsverlangen, das die erklärende natürliche Person nicht erkennen lässt, ist formell unwirksam.

Der Vermieter verklagte den Mieter auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung. In der Mieterhöhung vom 23. April 2013 war als Vermieter eine GmbH genannt, die Angabe eines gesetzlichen Vertreters fehlte. Das Anschreiben stammte von der nicht mit der Vermieterin identischen Hausverwaltung, das Mieterhöhungsverlangen selbst war mit einer unleserlichen Unterschrift unterzeichnet. Der Mieter hielt das Mieterhöhungsverlangen für formell unwirksam, da die vorgeschriebene Textform nicht eingehalten sei. Gemäß § 558 a BGB Absatz 1 ist das Mieterhöhungsverlangen „dem Mieter in Textform zu erklären“. Die Textform beinhaltet gemäß § 126 b BGB, dass „die Person des Erklärenden genannt“ wird. Das Amtsgericht gab dem Mieter Recht. Voraussetzung für die Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung wäre, dass in der Unterschriftenzeile der Erklärende genannt ist. Mangels Lesbarkeit der Unterschrift sei jedoch gar nicht erkennbar, wer das Schreiben unterzeichnet hat. Da außerdem als Vermieterin nur die GmbH selbst bezeichnet worden war, ohne dass deren gesetzlicher Vertreter genannt worden wäre, lasse sich der Mieterhöhungsverlangen selbst nicht entnehmen, wer diese erklärt hat. Dies sei aber erforderlich, damit der Mieter prüfen könne, ob die erklärende natürliche Person überhaupt entsprechend bevollmächtigt ist.



Seit der Mietrechtsreform 2013 müssen Einwände der sozialen Härte dem Vermieter spätestens bis zum Ende des Monats, der auf die Modernisierungsankündigung folgt, mitgeteilt werden.

Foto: Uwe Schlick/Pixelio.de

NEBENKOSTEN

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 14.10.2013
AZ: 11 C 208/13

Formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung sowie Darlegungs- und Beweislast der Ursachen für Schimmelbefall

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

In Mietverträgen, die vor dem 1. Juli 2001 geschlossen wurden, muss eine Regelung enthalten sein, aus der hervorgeht, welche Betriebskosten in der Miete enthalten sind und wie die erhöhten Kosten umgelegt werden. Andernfalls ist eine Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten ausgeschlossen.

Foto: DOC RABE Media/Fotolia.com

LG Berlin, Urteil vom 09.04.2014
AZ: 18 S 247/13

Erhöhung einer Bruttokaltmiete wegen gestiegener Betriebskosten

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Auch bei vor dem 1. Juli 2001 geschlossenen Altmietverträgen ist eine Mieterhöhung aufgrund (in der Bruttokaltmiete enthaltener) gestiegener Betriebskosten nur dann noch möglich, wenn im Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthalten ist, aus der sich eindeutig ergibt, welche Betriebskosten in der Miete enthalten sind und wie die erhöhten Kosten umgelegt werden sollen.

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 1986 war eine Bruttokaltmiete vereinbart. Weiter hieß es in § 3 des Vertrags: „Außerdem hat der Mieter nachfolgende Nebenkosten, soweit nicht bereits in Abs. 1 und 2 enthalten, in der zulässigen Höhe anteilig im Verhältnis der Wohnfläche zu tragen: alle Betriebskosten gem. § 27 II. BVO. (...) Wenn durch die Erhöhung der Grundstückskosten eine Mehrbelastung des Vermieters eintritt, hat der Mieter einen der vereinbarten Miete zur Gesamtmiete des Grundstücks entsprechenden Anteil zu übernehmen, falls nicht durch Gesetz oder sonstige behördliche Vorschriften eine andersartige Umlage vorgeschrieben ist. (...) Alle durch gesetzliche oder behördliche Regelungen allgemein oder im konkreten Fall zugelassenen Mieterhöhungen oder Erhöhungen bzw. Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstücksumlagen jeder Art sind vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab vereinbart und zahlbar.“ Mit Schreiben vom 8. Mai 2012 erhöhte der Vermieter die Bruttokaltmiete um 54,31 Euro ab 1. Juli 2012 wegen gestiegener Betriebskosten.

Hinsichtlich des Erhöhungsbetrags legte er die aktuellen Betriebskosten aus dem Jahr 2010 im Vergleich zu den bisher veranschlagten Betriebskosten aus dem Jahr 1992 zugrunde. Da die Mieterin die Erhöhung nicht zahlte, klagte der Vermieter auf Zahlung der Erhöhungsbeträge für die Monate August 2012 bis Januar 2013. Das Amtsgericht Charlottenburg wies die Klage ab und auch die Berufung des Vermieters blieb erfolglos. Das Landgericht Berlin schloss sich der Auffassung des Amtsgerichts an. Danach ist es zwar bei Altmietverträgen, die vor der am 1. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform abgeschlossen wurden und in denen eine Bruttokaltmiete vereinbart wurde, im Prinzip weiterhin möglich, eine Mieterhöhung mit gestiegenen (in der Miete enthaltenen) Betriebskosten zu begründen. Hierzu bedarf es jedoch einer eindeutigen vertraglichen Regelung, welche im vorliegenden Fall weder das Amtsgericht noch das Landgericht erkennen konnte. Sie hielten die in § 3 des Mietvertrags enthaltenen sogenannten „Vorbehaltsklauseln“ für unwirksam, da sie weder eindeutig erkennen lassen, welche Betriebskosten genau in der Miete enthalten sein sollen und zu einer Erhöhung der Miete führen können, noch wie gegebenenfalls eine Umlage zu erfolgen hätte.

Anmerkung: Bei Mietverträgen, die nach dem 1. Juli 2001 abgeschlossen wurden und in denen eine Bruttokaltmiete vereinbart wurde, gibt es keine gesonderte Möglichkeit zur Erhöhung der Betriebskostenumlage. Bei älteren Mietverträgen ist eine gesonderte Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten möglich, wenn eine entsprechende eindeutige Vereinbarung im Vertrag enthalten und diese eindeutig und wirksam ist. Wer eine solche Mieterhöhung erhält, sollte seinen Mietvertrag und die Mieterhöhung in einer unserer Beratungsstellen vorlegen und sich dort unbedingt anwaltlich beraten lassen.

Eine Betriebskostenabrechnung, die als Verteilerschlüssel nur „Verbrauch“ angibt und keine Angaben zu den Verbrauchsanteilen enthält, ist formell unwirksam.

Einer Mietminderung wegen Schimmelbefalls kann ein Vermieter nicht lediglich entgegenhalten, dass der Schimmelbefall auf falschem Heizverhalten beruhen würde, sondern muss beweisen, dass bauseitige Ursachen auszuschließen sind.

Der Vermieter verlangte von der Mieterin Nachzahlungen aus zwei Betriebskostenabrechnungen. In diesen war als Verteilerschlüssel für die Positionen Wasser und Strom jeweils nur „Verbrauch“ angegeben. Die Mieterin hielt die Abrechnungen daher insoweit für formell unwirksam. Das



Liegt Schimmelbefall vor, müssen Vermieter im Streitfall beweisen können, dass die Ursache für den Schimmel nicht in bauseitigen Mängeln liegt.

Foto: Rio Patuca Images/Fotolia.com

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg gab ihr Recht. Der auf die Mieterin entfallende Anteil sei nicht nachvollziehbar, da Angaben zu den gesamten Verbrauchsanteilen und den auf die Mieterin entfallenden Anteilen fehlten.

Außerdem stritten die Mietparteien um eine Minderung der Miete wegen Schimmelbefalls in der Wohnung. Der Vermieter wandte gegen die Minderung lediglich ein, dass die Mieterin den Schimmel durch falsches Heizverhalten selbst verursacht habe. Das reichte dem Amtsgericht nicht. Der Vermieter hätte nämlich darlegen und beweisen müssen, dass die Schimmelsursache nicht in seinem Verantwortungsbereich liegt, also dass bauseitige Mängel als Ursache ausgeschlossen sind.

**AG Potsdam, Urteil vom 30.05.2013
AZ: 23 C 30/13**

Wirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung bei fehlender Angabe des Anfangsdatums

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Berndt Hintzelmann

Eine Staffelmietvereinbarung ist unwirksam, wenn das Anfangsdatum des Erhöhungszeitraums nicht eindeutig bestimmbar ist. Dies ist der Fall, wenn zwar Tag und Monat genannt sind, nicht aber das Jahr des Beginns der Erhöhung im Mietvertrag angegeben ist und ein Beginn in verschiedenen Jahren in Betracht kommt.

In einem Mietvertrag mit Mietbeginn am 1. Oktober 2002 wurde eine Miete in Höhe von 1.075,09 Euro vereinbart. Weiter hieß es im Vertrag: „Dieser Mietzins ist bis zum 30.09.2005 fest vereinbart. Nach dieser Zeit erhöht sich die Miete wie folgt: vom 01.10. bis 30.09.2008: 1.105,00 Euro; vom 01.10. bis 30.09.2010: 1.250,00 Euro; vom 01.10. bis 30.09.2012: 1.135,00 Euro.“ Am 15. November 2012 forderten die Vermieter von den Mietern die Nachzahlung der Staffelmietserhöhungen für den Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis 30. November 2012 in Höhe von insgesamt 2.280,00 Euro. Die Mieter vertraten die Auffassung, dass die Staffelmietvereinbarung unwirksam sei. Das Amtsgericht Potsdam folgte dieser Auffassung: Eine wirksame Staffelmietvereinbarung setze voraus, dass die jeweilige Miete in einem Geldbetrag ausgewiesen ist und dass die insgesamt zu zahlende Miete ab einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft angegeben ist. Es müsse also für jeden Erhöhungsbetrag angegeben sein, ab wann er in welcher Höhe zu zahlen ist, wobei es genüge,

Foto: Thomas Mader/Fotolia.com



Wenn Mieter/innen eine Betriebskostennachforderung nach Abschluss der Prüfung der Abrechnung nicht zahlen und diese Nachforderung eine Monatsmiete übersteigt, stellt das eine Vertragsverletzung dar, die dem Vermieter das Recht zur Kündigung geben kann.

wenn die Zeiträume errechnet werden könnten. Der Zeitpunkt muss nach dem Kalender bestimmbar sein. Dies sei hier aber nicht der Fall. Aus der mietvertraglichen Regelung gehe nur hervor, dass die Miete bis zum 30. September 2005 mit 1.105,00 Euro fest vereinbart ist. Sie lasse offen, ob die erste Erhöhung am 1. Oktober 2005, am 1. Oktober 2006 oder am 1. Oktober 2007 eintreten solle. Nicht erkennbar sei, dass ab 1. Oktober 2005 die erhöhte Staffelmiete zu zahlen sei.

**LG Berlin, Urteil vom 16.04.2014
AZ: 65 S 82/13**

Kündigung wegen Nichtzahlung einer Betriebskostennachforderung nach Abschluss der Prüfung der Abrechnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Schuldet der Mieter eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung, welche eine Monatsmiete übersteigt, stellt die Nichtzahlung nach Abschluss der Prüfung der Abrechnung eine Vertragsverletzung dar, welche den Vermieter zur Kündigung berechtigen kann. Zahlt der Mieter jedoch zeitnah nach Erhalt der Kündigung, fehlt der Vertragsverletzung das für eine Kündigung erforderliche Gewicht, wenn der Vermieter den Mieter zuvor nicht gemahnt hat. Der Zugang einer Mahnung ist nicht erwiesen, wenn der Bote des Vermieters diese in einen nicht abschließbaren Briefkasten einwirft.

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

Prüfung der Abrechnungen. Diese erklärte nach Einsichtnahme in die Rechnungsbelege gegenüber der Vermieterin, dass keine Einwände (mehr) gegen die Abrechnungen bestünden und sie ihrer Mandantin (der Mieterin) zur Zahlung der Nachforderungen raten werde. Der Mieterin übersandte sie später lediglich unkommentiert eine Kopie dieses Schreibens, für weitere Nachfragen der Mieterin war sie nicht mehr erreichbar. Die Mieterin hielt jedoch keineswegs alle Einwände gegen die Abrechnungen für geklärt und zahlte zunächst nicht.

Ein angebliches Mahnschreiben der Vermieterin vom 19. September 2011 mit der Aufforderung zur Zahlung bis zum 4. Oktober 2011 hat sie nicht erhalten. Ihr Briefkasten ist seit langer Zeit defekt, der Briefkasten ist nicht verschließbar und steht daher oft offen.

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2011 erklärte die Vermieterin die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen der Nichtzahlung der Betriebskostennachforderungen. Am gleichen Tag reichte sie Klage auf Zahlung des rückständigen Betrags ein. Nachdem die Mieterin die Forderung am 29. Dezember 2011 ausgeglichen hatte, nahm die Vermieterin ihre Zahlungsklage zurück und verlangte die Räumung der Wohnung aufgrund der Kündigung vom 7. Dezember 2011. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Räumungsklage ab (MieterEcho Nr. 359/ April 2013). Ein etwaiges Kündigungsrecht hätte die Vermieterin innerhalb einer angemessenen Frist ausüben müssen. Dies sei hier nicht der Fall, da nach den Behauptungen der Vermieterin bereits mit Schreiben vom 19. September 2011 eine Zahlungsfrist bis zum 4. Oktober 2011 gesetzt worden sei. Am 7. Dezember 2011 habe die Mieterin daher nicht mehr mit einer Kündigung rechnen müssen, sondern allenfalls mit einer Zahlungsklage, wie sie die Vermieterin zunächst auch eingereicht habe. Dieser Auffassung folgte das Landgericht Berlin auf die Berufung der Vermieterin nicht. Es war vielmehr der

Meinung, dass die Kündigung berechtigt wäre, wenn die Mieterin auch auf die Mahnung vom 19. September 2011 nicht gezahlt hätte. Es vernahm daher den Hausverwalter, der das Schreiben vom 19. November 2011 als Bote überbracht haben sollte, als Zeugen. Dieser bestätigte glaubhaft unter Vorlage der von ihm gefertigten Zustellvermerke, dass er das Mahnschreiben am 19. September 2011 in den Briefkasten der Mieterin eingeworfen hatte. Allerdings bestätigte er auch, dass sich einige Briefkästen der Anlage nicht mehr abschließen ließen und regelmäßig offen standen und dass er auch in solche Briefkästen Post der Hausverwaltung einwarf. Das Landgericht sah daher den Zugang des Mahnschreibens als nicht erwiesen an und wies die Berufung der Vermieterin zurück. Es entspreche nicht der Lebenserfahrung, dass Post aus einem unverschlossenen Briefkasten den Empfänger sicher erreicht. Gerade ein Vermieter, der für den ordnungsgemäßen Zustand der Briefkästen zu sorgen hat, müsse dies berücksichtigen, wenn er in Kenntnis des Zustands Briefe in unverschlossene Briefkästen einwerfen lässt.

**BGH, Urteil vom 02.04.2014
AZ: VIII ZR 231/13**

Mieterhöhung durch eine Hausverwaltung ohne ausdrücklichen Bezug auf die Bevollmächtigung

Auch bei einem Mieterhöhungsverlangen (§ 558 a Absatz 1 BGB) genügt es, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten (hier: die Hausverwaltung) aus den Umständen ergibt; einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht.

Die Hausverwaltung des Vermieters verlangte von den Mietern mit Schreiben vom 25. November 2011 die Zustimmung zur Mieterhöhung um 31,08 Euro, welche mit dem Berliner Mietspiegel begründet wurde. Sie teilte nicht ausdrücklich mit, dass sie für den Vermieter handelte. Vielmehr hieß es im Schreiben: „Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen (...). Wir bitten deshalb um Zustimmung (...).“ Die Mieter stimmten der Mieterhöhung nicht zu. Sie vertraten die Auffassung, dass das Mieterhöhungsverlangen unwirksam sei, da aus ihm nicht hervorginge, dass die Hausverwaltung im Namen des Vermieters gehandelt habe. Dieser Auffassung folgte der Bundesgerichtshof nicht. Er stellte vielmehr klar, dass es keinen Unterschied



Bei einem Mieterhöhungsverlangen ist die ausdrückliche Offenlegung der Vertretung oder die namentliche Benennung des Vermieters nicht notwendig. Es reicht aus, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten aus den Umständen ergibt. Foto: nmp

mache, „ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgt“. Es bestehe kein Anlass, bei Mieterhöhungsverlangen aus Gründen des Mieterschutzes von diesen Grundsätzen abzuweichen. Gebe eine Hausverwaltung im Rahmen eines Mietverhältnisses eine Erklärung gegenüber dem Mieter ab, sei aus diesen Umständen regelmäßig zu entnehmen, dass sie im Namen des Vermieters handelt. Im konkreten Fall seien keine Umstände dafür ersichtlich, dass die Hausverwaltung aus der Sicht der Mieter im eigenen Namen gehandelt hätte.

**BGH, Urteil vom 04.12.2013
AZ: VIII ZR 32/13**

Anforderung an eine Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau

In einer Mieterhöhungserklärung nach § 10 Absatz 1 Satz 2 WoBindG ist nur die Erhöhung selbst zu erläutern, nicht dagegen die Bildung der erhöhten Einzelmiete insgesamt.

Die Mieter bewohnen ein Einfamilienhaus in einer öffentlich geförderten Wohnanlage. Am 26. Juli 2011 erhielten sie von ihrem Vermieter eine Mieterhöhungserklärung, mit welcher die Miete rückwirkend ab Januar 2009 um 72,99 Euro erhöht wurde. Als Grund wurden die erhöhten Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen sowie höhere Zahlungen auf gewährte Aufwendungsdarlehen angegeben und auf dieser Grundlage die Erhöhung der Durchschnittsmiete um 13,06% berechnet. Ferner war der Mieterhöhung ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsbe-

rechnung beigelegt. Die Mieter hielten die Mieterhöhungserklärung für unwirksam, weil in ihr nicht erläutert worden sei, wie sich ihre erhöhte Einzelmiete insgesamt bilde. Ihre Klage auf Rückzahlung der unter Vorbehalt gezahlten Erhöhungsbeträge hatte jedoch keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte in seinem Urteil klar, dass in einer Mieterhöhung nach § 10 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) die Erhöhung lediglich berechnet und erläutert werden muss sowie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus beigelegt werden müsse, um die Höhe der laufenden Aufwendungen abzubilden. Diese Voraussetzungen sah der Bundesgerichtshof im vorliegenden Fall als erfüllt an. Darüber hinaus müsse die Bildung der Einzelmiete nicht insgesamt in der Erklärung erläutert werden. Die Mieterhöhung habe nämlich keinen Einfluss auf das Verhältnis der bisherigen Einzelmiete zur Durchschnittsmiete; vielmehr ließen die erhöhten Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen sowie höhere Darlehensaufwendungen das Verhältnis zwischen Einzelmieten und Durchschnittsmiete unberührt.

Anmerkung: Wer in öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum lebt und eine Mieterhöhung erhält, sollte deren Wirksamkeit unbedingt in einer unserer Beratungsstellen überprüfen lassen. Leider gibt es im Kostenmietrecht weder eine Kappungsgrenze noch eine Sperrfrist zwischen zwei Mieterhöhungen. Außerdem können Mieterhöhungen (wie im vorliegenden Fall) auch rückwirkend geltend gemacht werden, wenn der Mietvertrag eine wirksame „Mietpreisgleitklausel“ enthält. All dies sollte man auch bei der Wohnungssuche bedenken, bevor man einen Mietvertrag über eine Wohnung im sogenannten sozialen Wohnungsbau unterschreibt.

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 erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

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

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Jeden Dienstag 19 bis 20 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 19.30 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 Rechtsanwälten/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, abwg GmbH, 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** 17 bis 18 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch
Myliusgarten 20
Kiezklub Vital, Raum A 003, Café ☎
☎ Friedrichshagen ☎ 60, 61
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☎
☎ Köpenick ☎ X69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
tercuman bulunmaktadir
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☎ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☎ Kottbusser Tor ☎ M29, 140

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
☎ Storkower Straße
☎ M5, M6, M13, M16
- **Donnerstag** 18.00 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V. Nachbarschaftshaus
(bitte klingeln), ☎
☎ Ahrensfelde
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)
Parabel Tagesstätte des Vereins
Lebensnähe Marzahn e.V. (bitte klingeln), ☎
☎ Springpfuhl ☎ M8, M18 ☎ 194

Mitte

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

Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercuman bulunmaktadir
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 Uhr
Richardplatz 8
Krause Selbsthilfe Rixdorf e.V.
☎ und ☎ Neukölln ☎ Karl-Marx-Straße
☎ M41, 171
- **Mittwoch** 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, 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

Achtung, neue Zeit:

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☎ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☎ M4, M10 ☎ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☎ und ☎ Schönhauser Allee ☎ M12
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Marienburger Straße 28, Väterzentrum
☎ M4, M10
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☎
☎ Tegel ☎ Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau ☎ 187, 246
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☎ Nollendorfsplatz

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☎ Nollendorfsplatz

Spandau

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

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osorder Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osorder Straße ☎ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schilhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☎ 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
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e.V., Alte Schule
☎ Adlershof ☎ 60, 61
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☎ Treptower Park ☎ 194, 171

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Treffpunkt „Wiese 30“
☎ und ☎ Wedding
☎ Nauener Platz ☎ 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 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☎
☎ 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.