




MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 391 November 2017



Degewo Gesobau Gewobag Howoge Stadt und Land WBM

Berlins landeseigene
Wohnungsbaugesellschaften

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, Philipp Möller, G. Jahn (Mietrecht)

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: undaunted (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: undaunted

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 11.09.2017

© 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

Bankverbindung:

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

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"/> Mietvertrag | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und
Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Zutritt und
Besichtigung | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den
Vermieter | <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 75 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 32,04 € 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 51 €, 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 Neubauziele fast schon Makulatur**
Baugenehmigungen rückläufig, Risiken bei Stadtentwicklung
Rainer Balcerowiak
- 7 Keine Macht den Mieter*innen?**
Mitbestimmungsrechte und politische Unterstützung fehlen
Philipp Möller
- 11 Wer das Sagen hat**
Wer die Wohnungsbaugesellschaften steuert, lenkt und kontrolliert
Detlef Bimboes
- 14 Kein Geld und keine Kompetenzen**
AöR Wohnraumversorgung kaum mehr als eine Spielwiese
Rainer Balcerowiak

BERLIN

- 16 Strategie Nichtstun**
Verdrängungsversuche in Milieuschutzgebieten
Jutta Blume
- 17 Alle sollen ausziehen**
Tarsap versucht weiter, Mieter*innen in Schöneberg loszuwerden
Elisabeth Voß
- 18 Senat setzt auf Privatisierung bei Schulbau und -sanierung**
Wohnungsbaugesellschaft Howoge wird als Akteur eingespannt
Joachim Maiworm
- 20 Wirtschaftlichkeitsgrenzen beim Vorkaufsrecht?**
Bezirk will in Friedrichshainer Milieuschutzgebiet kaufen
Jutta Blume
- 21 Hausgemeinschaft wehrt sich erfolgreich**
Teures Modernisierungsvorhaben wurde vorläufig abgewehrt
Hermann Werle
- 22 „An der untersten Grenze des Existenzminimums hat man keinen Puffer“**
Interview mit Ella Kolodenna und Marion Kunert zum Thema
Mietschulden

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter*innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Modernisierung
Rechtsanwältin Ulrike Badewitz
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

Neubau war und ist nicht die Sache der Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. Das ist bekannt und wird inzwischen in der Stadt als Problem gehandelt. Bürgermeister Michael Müller ermahnt seine Senatorin zu mehr wahrnehmbaren Ergebnissen und die öffentlichen Wohnungsbauunternehmen erbitten von ihr – süffisant besorgt – politische Unterstützung, um die gerade erst mit ihr geschlossene Kooperationsvereinbarung erfüllen zu können. Selten wurde so gekont geheuchelt, aber das nur nebenbei. Auch wenn man in Rechnung stellt, dass in dieser Stadt angefangen von der Verwaltung ihres Hauses über die öffentlichen Wohnungsbauunternehmen bis zur Führung des Dachverbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) alles fest in sozialdemokratischer Hand ist und diese gewachsene Szene einer parteifremden Stadtentwicklungssenatorin das politische Leben alles andere als leicht macht, tut man sich schwer, die Bemühungen Lompschers als zielführend zu erkennen. Und das ändert sich auch nicht, durch die kürzlich geäußerten Absichten, gewerblich genutzte Flachbauten mit Wohngebäuden zu überbauen, um innerstädtische Potenziale zu erschließen. Die Grünen hatten diese Idee bereits 2014 (MieterEcho Nr. 381/ Juni 2016), ohne sie auf ihre Realitätstüchtigkeit prüfen zu können. Jetzt wirkt dieser Rückgriff hilflos und würde allenfalls in der nächsten Legislaturperiode Ergebnisse bringen. Für die Voraussage, dass nicht einmal die in der Kooperationsvereinbarung festgelegten mäßigen und nicht annähernd den Bedarf deckenden Wohnungsbauziele erreicht werden, bedarf es keines Propheten. Stattdessen findet Partizipation statt. Nun ist gegen Partizipation nichts einzuwenden. Doch um wessen Partizipation geht es? Vollkommen jenseits der Partizipationsprozesse bleiben die Wohnungssuchenden. Die unlängst in der Abendschau vorgestellten 800 Bewerber*innen um eine Wohnung in Prenzlauer Berg haben nicht die geringste Chance, ihre Interessen und Bedürfnisse kollektiv zu artikulieren. Sie konkurrieren als Vereinzelte miteinander um eine Wohnung, die letztlich jemandem überlassen wird, der sie als Zweitwohnung nutzt. Partizipation ersetzt keinen Wohnungsneubau, der für die „breiten Schichten der Bevölkerung“ gedacht und bezahlbar ist. Und um solchen Neubau geht es. Private Investoren bauen für Mittelschichten aufwärts. Von dieser Art Wohnungen quillt die Stadt langsam über. Dringender Bedarf besteht an kommunalem Wohnungsbau, und es stünde dieser Senatsverwaltung gut zu Gesicht, wenn sie sich mit der Konzeption des „Kommunalen Sondervermögens“ der ersten rot-grünen Koalition vertraut machen und diese Pläne kraftvoll umsetzen würde.

IHR MIETERECHO

MITGLIEDERVERSAMMLUNG IN NEUKÖLLN

TOP: Aktuelle wohnungs- und mietenpolitische Probleme
Ausklang mit Getränken und Snacks
Termin: Freitag, 08.12.2017, 19 Uhr
Ort: Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft,
Sonnenallee 101, 12045 Berlin

Bitte beachten Sie die weiteren Veranstaltungshinweise auf Seite 19.

Neubauziele fast schon Makulatur

Rückgang der Baugenehmigungen und große Risiken bei den Stadtentwicklungsgebieten

Von Rainer Balcerowiak

Die Wohnungspolitik gehört zu den wichtigsten Elementen des Koalitionsvertrags, der seit knapp einem Jahr die Grundlage für die rot-rot-grüne Regierung in Berlin bildet. Versprochen wurde darin unter anderem der Bau von 20.000 Wohnungen pro Jahr, davon mindestens 6.000 durch die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Zusätzlich sollen Ankäufe dafür sorgen, dass der Bestand der kommunalen Gesellschaften während der Legislaturperiode um insgesamt 55.000 Wohneinheiten wächst.

Zur Liegenschaftspolitik heißt es im Koalitionsvertrag: „Flächen für den Wohnungsbau sollen an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, soziale Baulträger wie

auch Baugruppen vergeben werden. Die Kriterien werden so ausgestaltet, dass der Anteil von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung 30 bis 50% der Wohnfläche beträgt. Durch eine kleinteilige Parzellierung von Flächen, transparente Verfahren und Konzeptvergaben in Erbbaurecht soll ein niederschwelliger Zugang zu Liegenschaften für gemeinwohlorientierte Nutzergruppen und Träger sowie Genossenschaften gesichert werden.“

Doch allmählich macht sich Ernüchterung breit. 2017 werden die kommunalen Gesellschaften weniger als die Hälfte der angestrebten 6.000 Wohnungen fertigstellen. Und der Rückgang bei den Bauanträgen lässt auch für die kommenden Jahre nichts Gutes erwarten. Private Baulträger sind in der „Boomstadt“ Berlin zwar nach wie vor aktiv, konzentrieren sich aber auf das Luxussegment. Und auch die Förderungsinstrumente greifen derzeit so gut wie gar nicht. Laut Senatsverwaltung wurden im ersten Halbjahr 2017 lediglich 336 geförderte Wohnungen bezugsfertig.

Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sieht man die Entwicklung mit Sorge. Nicht nur der Rückgang der Baugenehmigungen und Fertigstellungen im ersten Halbjahr 2017 weckte Zweifel an der Erreichbarkeit der gesetzten Ziele, so ein BBU-Sprecher gegenüber dem MieterEcho. Es fehle zudem an einer aktiven Liegenschaftspolitik, also der Erschließung neuer Flächen für den Wohnungsbau, die dann kostengünstig nicht nur an die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, sondern auch an Genossenschaften und private Baulträger vergeben werden könnten. Als weitere Schwachpunkte der aktuellen Wohnungsbaupolitik sieht man beim BBU die nach wie vor schleppende Genehmigungspraxis bei Bauanträgen in den Bezirken und immer neue Formen der Bürgerbeteiligung. Beim BBU geht man davon aus, dass es in der laufenden Legislaturperiode auch beim Herzstück des Wohnungsbaus, den elf Stadtentwicklungsgebieten, sowohl zu erheblichen Verzögerungen als auch zu deutlichen Abstrichen bei der Zahl der ursprünglich geplanten Wohnungen kommen wird.

Bürgerprotest verhindert Wohnungsbau

Auch kleinteilige Projekte geraten immer wieder ins Visier von Bürgerprotesten, vor denen dann selbst die Bezirksämter zurückweichen. Ein aktuelles Beispiel ist der bereits baureif geplante Wohnturm auf der Fischerinsel in Berlin-Mitte, den die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) nach Protesten nicht mehr realisieren kann, weil der Bezirk das Projekt blockiert hat – mit Unterstützung der zuständigen Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher (Die Linke). Die nunmehr diskutierten Alternativen einer Randbebauung der Fischerinsel bieten nicht nur weniger Wohnraum, sondern sind wegen der zusätzlichen Planungskosten auch erheblich teurer und können zudem nicht wie ursprünglich geplant bis 2020



Dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wie geplant mindestens 6.000 Wohnungen pro Jahr neu bauen, scheint derzeit nicht erreichbar. Baulandmangel, schleppende Bearbeitung der Bauanträge und ein neubaufreundliches Klima werden als Gründe angeführt. Foto: nmp



Das von der WBM geplante Wohnhochhaus auf der Fischerinsel Ecke Mühlendamm wird nach Bürgerprotesten nicht mehr realisiert. Foto: Matthias Coers

fertiggestellt werden. Deswegen verlangte die WBM für dieses Projekt auch eine Freistellung von der Kooperationsvereinbarung, die einen 50%igen Anteil von Wohnungen mit einer Miethöhe von 6,50 Euro/m² nettokalt vorsieht. Dies lehnt die Senatorin bislang allerdings ab. Dennoch ist dies ein besonders krasser Fall, wie in einer politischen Hochburg der Partei Die Linke die Schaffung preiswerten Wohnraums durch Proteste von Anrainer/innen nicht nur verzögert, sondern teilweise sogar unmittelbar verhindert wird.

Auch beim Dachgeschossausbau und der Schließung von Baulücken stehen die Zeichen wieder mal auf Stopp. Nicht nur beim BBU, sondern auch bei einigen Genossenschaften und anderen Bauträgern sorgt ein Rundschreiben der Senatorin von August 2017 für Entsetzen, der die Fällung und den Rückschnitt von Straßenbäumen verbietet, auch wenn diese Eingriffe für die Schaffung eines gesetzlich vorgeschriebenen zweiten Rettungswegs mittels Erreichbarkeit für Feuerleitern notwendig wären. Bauherren müssten stattdessen ein zusätzliches Sicherheitstreppenhaus errichten, was die Kosten explodieren lässt und daher eher entsprechend abschreckend wirkt. „Bei solchen neuen Auflagen ist es kein Wunder, dass Bauzeiten immer länger werden und Baukosten immer weiter steigen“, kommentierte BBU-Vorstand Maren Kern im *Tagesspiegel* das Rundschreiben. Senatorin Lompscher habe ihren Schwerpunkt eindeutig auf den Schutz von Bestandsmieter/innen in den kommunalen Gesellschaften und von Mieter/innen des alten sozialen Wohnungsbau gesetzt und wolle natürlich auch Rücksicht auf ihre eher „neubaukritische“ Klientel nehmen, ergänzte der BBU-Sprecher gegenüber dem MieterEcho. Für die immer dramatischere Knappheit an bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung sei das kein gutes Signal. Selbst der seit den Querelen um die Berufung und Entlassung des Wohnungsstaatssekretärs Andrej Holm auf größtmögliche Harmonie im Senat bedachte Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) deutet mittlerweile gewisse Irritationen an. Es gebe im Stadtentwicklungsressort offensichtlich eine „Akzentverschiebung“ in Richtung Mietenregulierung und „weniger in Bauaktivitäten“, sagte Müller bei einem Pressefrühstück der Industrie- und Handelskammer. Die SPD werde massiv darauf drängen, dass die vereinbarten Zahlen erreicht werden.

Senat wird allmählich unruhig

Da reibt man sich verwundert die Augen. Ausgerechnet die SPD, die seit der Jahrtausendwende maßgeblich dafür verantwortlich war, dass der Wohnungsneubau in der Stadt faktisch zum Erliegen kam, spielt sich derzeit als Gralshüter einer engagierten Neubaupolitik auf. Ganz abwegig ist dies angesichts der Parteienkonstellation in der neuen Berliner Landesregierung allerdings nicht. Seit dem erfolgreichen Volksentscheid zur Verhinderung der vom damaligen Stadtentwicklungssenator Michael Müller vehement angestrebten Bebauung des Tempelhofer Felds gehören Linke und Grüne zu den Eckpfeilern einer ziemlich bunten „Anti-Neubau-Koalition“ in der Stadt. Und in den Koalitionsverhandlungen konnten sie sich mit dieser Haltung teilweise auch durchsetzen. Das größte der zwölf Stadtentwicklungsgebiete, die Elisabeth-Aue in Pankow, wurde ersatzlos gestrichen – mit ausdrücklicher Unterstützung der jetzigen Stadtentwicklungssenatorin Lompscher.

Nach außen gibt man sich in ihrer Behörde dennoch relativ gelassen, wie aus einer ausführlichen Antwort auf einen Fragenkatalog des MieterEchos hervorgeht. Trotz der gesunkenen Anzahl der Baugenehmigungen rechnet man 2017 „mit der gleichen Bauintensität und Fertigstellung wie 2016“, als 13.659 Wohnungen fertiggestellt wurden. Das bliebe allerdings weit hinter der „Planvorgabe“ der Koalitionsvereinbarung zurück, in der von 20.000 Wohnungen pro Jahr die Rede ist. Auch bei den Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sieht es mau aus. Geplant ist demnach für 2017 lediglich die Fertigstellung von 2.832 Wohnungen – bei einem im Koalitionsvertrag festgelegten Jahresmittel für die gesamte Legislaturperiode von 6.000 Einheiten. Diese Marke wird erstmals für 2018 angestrebt und müsste in den folgenden drei Jahren deutlich übertroffen werden, um die angepeilte Gesamtzahl von 30.000 noch zu erreichen. Zu den elf großen Entwicklungsquartieren mit insgesamt 37.000 Geschosswohnungen heißt es in der Stellungnahme eher vorsichtig: „Die geplante Anzahl der Wohneinheiten wie auch die Zeitpläne zur Realisierung der Quartiere unterliegen den für diese Stadien der Planung üblichen Einflüssen und werden nach Bedarf aktualisiert.“ Man hätte auch „reduziert“ sagen können, denn genau darauf laufen die meisten Beteiligungsverfahren hinaus.



Im Sommer 2017 von der WBM fertiggestellte Neubauten in der Schmidstraße, Ecke Heinrich-Heine-Straße in Mitte. In einem Brandbrief an Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher warnen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vor dramatischen Wohnraumversorgungslücken, wenn der Neubau nicht konsequent vorangetrieben werde. Foto: Matthias Coers

Vollends Makulatur würden die angesichts des akuten Bedarfs und des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Stadt ohnehin nur mäßig ambitionierten Neubaulzahlen für den Fall, dass der Flughafen Tegel in dieser Legislaturperiode oder gar dauerhaft in Betrieb bleibt. Denn allein im neunten Entwicklungsgebiet, dem „Schumacher-Quartier“ auf dem TXL-Gelände, sollen 5.000 Wohnungen entstehen. Dies, so die Senatsverwaltung, sei ein „wichtiger Beitrag zur Erreichung der Neubauziele“.

Brandbrief der Wohnungsbaugesellschaften

Mittlerweile schlagen die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften regelrecht Alarm. In einem Brandbrief an Stadtentwicklungssenatorin Lompscher, über den der *Tagesspiegel* am 12. September berichtete, warnen die Gesellschaften angesichts des weiteren Wachstums der Stadt vor dramatischen Wohnraumversorgungslücken, wenn der Neubau nicht konsequent vorangetrieben werde. Es sei ein Alarmzeichen, dass die in der „Roadmap“ für den Neubau im vergangenen Jahr vereinbarten Ziele bis 2020 „absehbar deutlich in Gefahr geraten“ und zwar „durch viele externe Einflüsse, die wir nicht oder nur im geringem Maße beeinflussen können“, heißt es im Brief. So würden zur Erreichung der vereinbarten Neubauziele „sehr kurzfristig“ weitere Einbringungsflächen des Landes Berlin benötigt, da der Ankauf baureifer Grundstücke auf dem Markt für die landeseigenen Wohnungsunternehmen „in der Regel nicht mehr wirtschaftlich darstellbar“ sei. Verschärft habe sich die Situation durch den Verzicht auf das bereits fest eingeplante Entwicklungsgebiet Elisabeth-Aue in Pankow und die Verzögerungen und Unwägbarkeiten bei der Nachnutzung der Flächen auf und um den Flughafen Tegel. Um dies kompensieren zu können, müssten „möglichst noch in diesem Jahr weitere Flächen des Landes aktiviert und auch schon konkret

eingebraucht werden, um bis 2021 Fertigstellungen oder zumindest Baubeginne realisieren zu können“. Doch der Mangel an baureifen Grundstücken ist bei Weitem nicht die einzige Sorge der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, denn man stelle fest, „dass durch die Zuweisung der Zuständigkeit an die Bezirke für die Schaffung von Baurecht schon jetzt deutliche Verzögerungen in einzelnen Bauprojekten entstanden sind“. Dies liege auch an der teilweise ablehnenden „Haltung auf Bezirksebene zur grundsätzlichen Durchführung“ von Neubauproyekten, was dazu führe, „dass insgesamt die Baugenehmigungszahlen unserer Projekte schon jetzt absehbar rückläufig sind“. Kopfzerbrechen bereiten den Gesellschaften auch die deutlich ausgeweiteten Formen der Bürgerbeteiligung bei der Planung und Umsetzung von Neubauvorhaben. Man sei zwar wie die Senatsverwaltung der Auffassung, „dass partizipative Prozesse mit dem Ziel, einen möglichst breiten Konsens über die Art der Ausführung von Neubauvorhaben zu erzielen, sinnvoll und notwendig sind“. Allerdings sei festzustellen, „dass durch die politische Priorisierung und Öffentlichkeitsarbeit zum Thema ‚Partizipation‘ fast bei jedem Bauvorhaben alle mittelbar oder unmittelbar Beteiligten motiviert werden, Bauprojekte grundsätzlich verhindern und infrage stellen zu können“.

Derzeit gehen die Gesellschaften davon aus, dass sich bei zukünftigen Projekten bereits die Vorbereitungsphase für einen Bauantrag um bis zu zwölf Monate verlängern könnte. Zudem verursachten die neuen Partizipationsinstrumente auch erhebliche Mehrkosten, da derartige Verfahren „nur mit externer Begleitung für Moderation/Mediation durchführbar“ seien. Zudem würde man seit Monaten erfahren, dass durch die neuen Abläufe regelrecht dazu ermuntert würde, dass „die formalen Mittel des Widerspruchs oder der Klage gegen erteilte Baugenehmigungen massiv genutzt werden und damit Projekte in jedem Fall zeitlich deutlich verzögert, im worst case aber auch ganz verhindert werden können“.

Das „Wie“, nicht das „Ob“ von Wohnungsbau

Im Brief wird vom der Senatorin eine eindeutige „politische Priorisierung der Notwendigkeit von umfangreichen Neubauaktivitäten“ gefordert. Der Senat müsse „ein möglichst konsequentes und nachhaltiges kommunikatives Signal senden, sich maximal über das ‚Wie‘, aber nicht über das ‚Ob‘ von Neubauten zu unterhalten“. Diese Priorisierung müsse sich auch in den Leitlinien für den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wiederfinden, was aber trotz entsprechender Vorstöße bislang nicht der Fall sei. Nötig sei ferner ein starkes Signal an die Bezirke. Denkbar sei die „kurzfristige Vereinbarung von konkreten ‚Baugenehmigungszielzahlen‘, verbunden mit entsprechenden Prämien für die einzelnen Bezirke“. Es brauche „Konsequenz im politischen Handeln bezüglich der grundsätzlichen Realisierung von Neubauvorhaben“ und es dürfe „keine zu starke Gewichtung von Partikularinteressen im Rahmen von partizipativen Verfahren, sowohl auf Bezirks- als auch auf Landesebene“ geben. Andernfalls seien die gesteckten Ziele nicht zu erreichen.

Lompscher reagierte betont gelassen auf den Brief. „Ich werte das Schreiben als Appell, den eingeschlagenen Weg konsequent weiter zu beschreiten“, erklärte die Senatorin am 20. September in einem Interview in der *Berliner Zeitung*. Angesichts der dort formulierten deutlichen Warnung vor einem Scheitern der Neubauziele und der Forderung nach einem Umsteuern in der Liegenschafts- und Partizipationspolitik klingt das allerdings eher nach Pfeifen im Walde. ●



Fotos: Matthias Coers

Keine Macht den Mieterräten?

Mangelndes Mitbestimmungsrecht und fehlende politische Unterstützung

Von Philipp Möller

Angetreten waren sie, um die städtischen Wohnungsgesellschaften zu demokratisieren. Entpuppt haben sich die Anfang 2016 gewählten Mieterräte durch mangelnde Mitbestimmungsrechte und fehlende politische Unterstützung als zahnloser Tiger. Die vernachlässigten, aber bereits langjährig tätigen Mieterbeiräte organisieren sich derzeit neu. Am Kottbusser Tor wird währenddessen über ein Modellprojekt der Mietermitbestimmung nachgedacht.

Die Geschichte der Mieterräte reicht zurück bis in die Anfänge der Weimarer Republik. Kurz nach dem Ende des ersten Weltkriegs gründeten viele Hausgemeinschaften als Reaktion auf die desaströse Wohnungsversorgung selbstorganisierte Mieterräte. Sie forderten ein Mitbestimmungsrecht bei der Festsetzung von Mietverträgen und bei der Mietzinssteigerung. Einige verfolgten das Ziel einer Mieterselbstverwaltung durch Mietergenossenschaften. Nach dem Prinzip der Selbsthilfe führten die Mieterräte eigenständig Reparaturen durch. Die zumeist kommunistisch orientierten Mieterräte organisierten Mietstreiks und halfen bei der Verhinderung von Zwangsräumungen. Mit Kampagnen, Großdemonstrationen und der Herausgabe eigener Zeitungen betrieben sie Öffentlichkeitsarbeit. Einzelne selbstorganisierte Mieterräte formalisierten sich mit

der Zeit. Die Vermieter erkannten sie als gleichberechtigte Verhandlungspartner an und versprachen sich eine Reduzierung der Verwaltungskosten, indem sie die Betreuung und Auswahl von Mieter/innen an die Mieterräte übertrugen. In Hamburg stellten die Mieterräte bei der städtischen Wohnungsgesellschaft Saga einen Vertreter im Aufsichtsrat als vollberechtigtes Mitglied. Nach der Machtübernahme der NSDAP wurden im nationalsozialistischen Deutschland die Mieterräte und andere Strukturen der Mieterselbstverwaltung zerschlagen. Erst Anfang der 1970er Jahre – im Nachhall der 68er Bewegung – erfuhren die Mieterräte eine kleine Renaissance. Beispielsweise gründete sich ein Mieterrat bei der Gesobau, der bis heute besteht, nachdem im neu entstandenen Märkischen Viertel stadtpolitische und kommunistische Initiativen unter Beteiligung von Ulrike Meinhof aktiv wurden, um die prekarierte Mieterschaft zu organisieren (MieterEcho Nr. 384/ Oktober 2016).

Verschwiegenheitspflicht verhindert Transparenz

Mit ihren kämpferischen Vorgängern haben die im letzten Jahr gewählten Mieterräte nur den Namen gemein. Nicht nur fehlt es den Mieterräten an politischen Zielsetzungen und klar definierten Aufgabenfeldern, sondern auch an rechtlich verankerten Mitbestimmungsrechten. Zwar können sie zwei Vertreter/innen – davon eine/r als Gast – in den Aufsichtsrat entsenden, der einzelnen Stimme der Mieter/innen stehen in



Rainer Felkeneyer, langjähriger Mieterbeirat im Mühlenviertel und bis April 2017 Vorsitzender des Mieterrats der Gewobag.

den Aufsichtsräten aber acht andere Mitglieder aus dem jeweiligen Unternehmen und dem Senat gegenüber (Seite 11). Ein Vetorecht haben die Mietervertreter im Aufsichtsrat nicht. Mit der Beteiligung an Unternehmensentscheidungen betreten die Abgesandten der Mieterschaft nicht nur Neuland, sondern auch Glatteis. Schließlich sind die Mieterräte recht bunt zusammengewürfelt und verfügen über sehr unterschiedliche Erfahrungshorizonte. Um in der Liga der Verwaltungsprofis im Aufsichtsrat mitzuhalten, bedürfte es wohl weit mehr als die zwei gut gemeinten Wochenend-Schulungen, welche die „Wohnraumversorgung Berlin Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)“ (Seite 14) für die Mieterräte organisierte. Ungleiche Verhältnisse gibt es insofern nicht nur bei den Stimmanteilen, sondern auch in puncto Wissenshierarchien. Die Hoffnung auf eine größere Transparenz in der Unternehmenspolitik währte indes nur kurz, denn den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurde eine Verschwiegenheitspflicht auferlegt. Informationen aus dem Aufsichtsrat dürfen nicht einmal an andere Mieterräte oder Mieterbeiräte weitergegeben – geschweige denn öffentlich diskutiert – werden. Die vom Senat angekündigte Mitwirkung an sozial ausgestalteten Modernisierungsvorhaben bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften entpuppte sich als Farce. Die Beteiligung beschränkt sich darauf, dass den Mieterräten die fertig ausgearbeiteten Pläne vorgestellt werden, bevor sie als Beschlussvorlagen in den Aufsichtsrat kommen. Inwiefern die Mieterräte noch Einfluss nehmen können, ist unklar. Die Senatsabteilung für Stadtentwicklung und Wohnen entzog sich bisher ihrer Verantwortung, den gebeutelten Mietervertreter/innen unter die Arme zu greifen. Mit der Senatorin Katrin Lompscher (Die Linke) gab es bisher kein Treffen. Stattdessen übertrug die Senatsverwaltung die Verantwortung für die Mieterräte an die auf der Ausführungsebene personell unterbesetzte AöR Wohnraumversorgung. Die Gründe für das wirkungslose Agieren der Mieterräte liegen aber nicht allein beim Senat, sondern auch bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Die Geschäftsführungen verteidigen ihre Eigenständigkeit energisch und zeigen sich unwillig, an ihrer profitorientierten Geschäftspolitik etwas zu ändern. Eine stärkere Einbeziehung von Mieterinteressen stört das geschäftige Treiben nur. So verwundert es wenig, dass seit der umstrittenen Wahl Anfang September vier vorsitzende oder stellvertretend vorsitzende Mieterräte von ihren Ämtern zurücktraten. Einige traten sogar aus den Gremien aus. Rainer Felkeneyer – langjähriger

Mieterbeirat im Mühlenviertel – trat im April als Vorsitzender des Mieterrats der Gewobag zurück und gab sein Amt als Mieterrat ab. Konflikte bis hin zu Mobbing und fehlende Kommunikation und Zusammenarbeit unter den Mieterräten seien die Auslöser für seinen Rücktritt gewesen, schilderte er dem MieterEcho. Bei der WBM und der Howoge traten – etwa gleichzeitig – ebenfalls die Vorsitzenden zurück, bei der Stadt und Land der stellvertretende Vorsitzende. „Es ist völlig unklar, wofür der Mieterrat zuständig ist. Die täglichen Probleme der Mieter/innen werden dort nicht angesprochen, dafür ist der Mieterrat gar nicht da. Stattdessen wird man über Bau- und Modernisierungsvorhaben von den Wohnungsbaugesellschaften informiert und darf dann dazu seine Stimme abgeben, mehr nicht“, ärgerte sich Felkeneyer im Gespräch mit dem MieterEcho. Der frühere Mieterbeirat aus dem Mühlenviertel ist enttäuscht über die geringen Ambitionen seiner ehemaligen Kolleg/innen, über ihr Recht auf Stellungnahme hinaus politisch Position zu beziehen. „Die Erarbeitung von gemeinsamen Forderungen wäre eine Chance gewesen, politisch wirksam zu werden, schließlich vertreten die Mieterräte über 300.000 Haushalte in der Stadt“, meint Felkeneyer. Kritik an den Rücktritten äußerte Martin Hoffmann – Mieterrat bei der Gewobag – gegenüber dem MieterEcho. Es laufe zwar nicht alles rund bei den Mieterräten, dennoch müsse man weiter machen und seine Rechte erstreiten. Für Mieterrat Hoffmann – seit 15 Jahren aktiv bei der MieterWerkStadt-Charlottenburg – ist die



Eberhard Elsing, Mieterbeirat in den Howoge-Beständen an der Frankfurter Allee Süd, und Walter Neumann, Mieterbeirat bei der WBM am Spittelmarkt.

Verbindung zu stadtpolitischen Initiativen und die Verankerung im Kiez wichtig. Über die Vertretung der Mieterräte im Aufsichtsrat sagt er: „Es ist gut, dass zum ersten Mal Mieter/innen im Aufsichtsrat der Gesellschaften sitzen. Aber man sollte sich keine Illusionen machen. Im Hauruckverfahren sind keine Veränderungen herbeizuführen.“ Als nächsten Schritt wollen die Mieterräte gemeinsam mit den Mieter/innen Schwerpunkte ihrer Arbeit erarbeiten.

Nachbarschaftsbezug der traditionellen Mieterbeiräte

Neben den Mieterräten gibt es seit den 70er Jahren die Mieterbeiräte bei den städtischen Wohnungsunternehmen. Die Beiräte werden von den Mieter/innen eines Kiezes gewählt. Sie vertreten zwischen 300 und 3.000 Mieter/innen. Die Kernaufgabe der Mieterbeiräte ist die Vermittlung zwischen den Wohnungsbaugesellschaften und den Mieter/innen. In einem Interview formulierten Eberhard Elsing – Mieterbeirat in den Howoge-Beständen an der Frankfurter Allee Süd – und Walter Neumann – Mieterbeirat bei der WBM am Spittelmarkt – die Schwerpunkte ihrer Tätigkeit so: „Wir bieten den Mieter/innen lösungsorientierte Hilfe an. Es geht um ein besseres Verhältnis von Mieter/innen zur Wohnungsbaugesellschaft und andersherum. Eine 100%ige Übereinstimmung zwischen Unternehmen und der Mieterschaft kann es nicht geben, daher ist unser Ziel, Kompromisse zu erarbeiten.“ Über Mitbestimmungsrechte verfügen die Mieterbeiräte nicht, sondern nur über ein Informations- und Vorschlagsrecht. Modernisierungsvorhaben sozialer



Marie Schubenz, Mieterin im selbstorganisierten Mieterrat im Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ).

auszugestalten oder gar zu verhindern, liegt nicht in ihrer Macht. Dennoch sind die Beiräte ein Baustein für die nachbarschaftliche Kultur und das Zusammenleben. Auf Wunsch begleiten die Beiräte Mieter/innen zu Gesprächen mit den kommunalen Gesellschaften und unterstützen Nachbar/innen bei der Inanspruchnahme sozialer Härtefallregelungen. Rechtsberatung können sie dabei jedoch nicht leisten. Über anstehende Reparaturen, Modernisierungen oder Nachverdichtung informieren die Unternehmen die Beiräte vorab. Mieterangelegenheiten bei Fragen von Sicherheit, Müllentsorgung und Zusammenleben gehören ebenfalls zu den Aufgabebereichen der Beiräte. Zudem wirken sie an der Gestaltung des Wohnumfelds mit und organisieren Nachbarschaftsfeste. Mieterbeiräte wirken also sowohl auf dem politischen Feld als auch auf der Ebene der Verwaltung. „Das Verhältnis zu den Unternehmen ist stark abhängig von den Ansprechpartnern“, erklärt Felkeneyer. „Bei uns im Mühlenviertel ist es ganz in Ordnung, nur wenn etwas Geld kostet, wird es zäh.“ Schließlich ist es mit Mehrarbeit für die Unternehmen verbunden, auf die Belange der Mieter/innen Rücksicht zu nehmen. Laut Elsing sehen die kommunalen Gesellschaften aber immer öfter ein, dass es förderlich sein kann, auf Vorschläge und Forderungen der Beiräte einzugehen. Die Beiräte wehren sich dagegen, als verlängerter Arm der kommunalen Unternehmen gegenüber der Mieterschaft missbraucht zu werden, um Konflikte einzudämmen. Neumann kritisiert: „Die Gesellschaften haben gegenüber den Mieter/innen eine Eigentümermentalität. Damit irren sie jedoch. Sie sind vor allem auch Dienstleister für die Mieter/innen.“ Diese Aussage ist angesichts der Rechtsformen der Unternehmen als Aktiengesellschaft oder GmbH, welche ihre profitorientierte Ausrichtung festschreiben, eher eine Forderung als die Realität. Die Rechtsformen erschweren die Mitbestimmung oder gar eine tiefergehende Einflussnahme auf den Umgang mit den kommunalen Wohnungen, da schlussendlich bei Kapitalgesellschaften immer die Gesellschafter das letzte Wort haben und alleiniger Gesellschafter das Land Berlin ist.

Gemeinsames Beratungsgremium geplant

Um die Beiräte zu stärken, gründeten Neumann und Elsing 2012 gemeinsam mit anderen eine Initiativgruppe mit Mieterbeiräten aus allen sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. „Die Politik hat die Beiräte lange stiefmütterlich behandelt. Im Koalitionsvertrag werden die Beiräte nur ein einziges Mal erwähnt“, begründet Elsing den Schritt. In der Initiativgruppe kommen die Beiräte einmal im Quartal zusammen, tauschen



Martin Hoffmann ist seit 15 Jahren aktiv bei der MieterWerkStadt-Charlottenburg und Mieterrat bei der Gewobag.



Durch das Wohnraumversorgungsgesetz wurden Mieterräte geschaffen, damit Mieter/innen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mehr Mitbestimmungsrechte bekommen. Dies hat sich mittlerweile als Farce herausgestellt.

sich aus und vernetzen sich untereinander. Zudem organisierte die Initiativegruppe zwei Konferenzen und arbeitet derzeit in Kooperation mit den kommunalen Unternehmen an Leitlinien, um ihrer Arbeit einen rechtlichen und belastbaren Rahmen zu geben. In den Leitlinien sollen Rechte und Pflichten der Unternehmen und Beiräte festgeschrieben werden, um eine einheitliche Grundlage für die Arbeit der Beiräte bei allen sechs Gesellschaften zu schaffen. Eine Forderung, die Gewobag-Mietererrat Hoffmann unterstützt. „Der Senat muss verbindliche Zusagen machen und sich gegen die landeseigenen Unternehmen durchsetzen.“ Die frühzeitige Einbindung der Mieterbeiräte bei Neubauvorhaben und Nachverdichtung ist eine weitere

Forderung der Initiativegruppe. „Es sollte eine zentrale Arbeitsstelle für Informationspolitik bei den städtischen Gesellschaften eingerichtet werden. Aus dem Konflikt um die Fischerinsel (Seite 4) müssen Konsequenzen folgen“, fordert Neumann, der zwischen der WBM und einer Initiative, die sich gegen Neubau auf der Fischerinsel ausspricht, vermittelt. Nach einer Zielmarke des Senats sollen in allen kommunalen Wohnungsbeständen ab einer Größe von 300 zusammenhängenden Wohneinheiten Mieterbeiräte gewählt werden. Dieses Ziel liegt aber in weiter Ferne. Zudem leiden viele Mieterbeiräte unter Überalterung oder sind personell schlecht aufgestellt. Nur wenige der nicht gewählten Kandidat/innen für die Mieterratswahlen engagierten sich im Anschluss bei den Beiräten.

Die Verbesserung der Zusammenarbeit von Mieterräten und Mieterbeiräten ist eine weitere Baustelle, an der sowohl die Initiativegruppe als auch die AöR Wohnraumversorgung arbeiten. Auf einer von den Mieterräten organisierten Konferenz Ende März dieses Jahres konnten sich die Vertreter/innen beider Gremien kennenlernen. Im November ist eine Konferenz der AöR Wohnraumversorgung mit allen Mieterräten und Mieterbeiräten geplant. Der Initiativegruppe der Beiräte schwebt ein gemeinsames Beratungsgremium von Mieterräten und Mieterbeiräten vor, in dem beide ihre Arbeit koordinieren könnten. Einig sind sich Elsing, Neumann und Felkeneyer darin, dass die Mieterbeiräte gestärkt werden müssen. Durch ihre breite Verankerung im Kiez können sie als Sprachrohr für die Belange der Mieter/innen fungieren.

Eine interessante Entwicklung gibt es derzeit am Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ). Nach der Übernahme des Gebäudekomplexes am Kottbusser Tor durch die Gewobag verhandelt der dortige selbstorganisierte Mietererrat mit Senat und Unternehmen über einen Kooperationsvertrag. Die Aktiven des NKZ wollen die Dynamik rund um den Kaufkrimi des Gebäudes nutzen, um ihre Mitbestimmungsrechte über die bestehenden Möglichkeiten hinaus zu erweitern. „Das könnte ein Modellprojekt für andere Häuser in kommunalem Besitz werden“, prognostiziert Mieterrätin Marie Schubenz. Der Kampf um Mietermitbestimmung geht also weiter. ●



Mieter/innenversammlung am 3. Oktober 2017. Auf Einladung des Mieterrats diskutierten Bewohner/innen und Gewerbetreibende des NKZ unter anderem zu Themen wie der Kommunalisierung des Gebäudekomplexes am Kottbusser Tor.

Wer das Sagen hat

Degewo & Co – wer die sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften steuert, lenkt und kontrolliert

Von Detlef Bimboes

Die sechs kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen Degewo AG, Gesobau AG, Gewobag AG, Howoge GmbH, Stadt und Land GmbH und WBM GmbH sind immer dabei, ob es nun darum geht, rechtliche Regelungen für eine soziale Wohnraumversorgung zu schaffen, Mieten zu erhöhen oder Wohnungen zu bauen. Deshalb lohnt ein genauerer Blick darauf, wer sie lenkt und steuert, kurz: wer das Sagen hat. Ein genauerer Blick auf die Machtverteilung im Senat zeigt – was nicht neu ist – die starke Stellung des Finanzsenators und damit der SPD. In seiner Hand liegt nicht nur die Verwaltung, sondern auch die finanzielle, wirtschaftliche und personelle Steuerung der Wohnungsbaugesellschaften.

Die sechs kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen haben Gewicht und Einfluss. Kurz nach Inkrafttreten des rot-rot-grünen Koalitionsvertrags hoben sie Anfang Januar 2017 für viele Mieter/innen die Mieten an. Rechtlich waren die Mieterhöhungen zwar zulässig, standen aber politisch nicht im Einklang mit den Vorgaben des Koalitionsvertrags. Zur Anpassung von Mieterhöhungen an den Koalitionsvertrag soll eine Kooperationsvereinbarung dienen, die im März von der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher (Die Linke) sowie dem Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) und den Wohnungsbaugesellschaften ausgehandelt wurde.

Für die Verwaltung des Landeseigentums ist der Senator für Finanzen zuständig. Er bestimmt und entscheidet entsprechend den Hinweisen für Beteiligungen des Landes Berlin an Unternehmen in allen rechtlichen, finanziellen und wirtschaftlichen Zielsetzungen und Fragen, soweit nicht die Einwilligung des Abgeordnetenhauses erforderlich ist. Der Senat kann beispielsweise die Vorstände und Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaften verpflichten, keine Mieterhöhungen vorzunehmen. Bei der Senatsverwaltung für Finanzen ist die „Abteilung I Vermögen“ mit der Verwaltung des Landeseigentums beauftragt. Sie betreibt das Beteiligungsmanagement und -controlling für die Unternehmen des Landes Berlin sowie die Vermögensaktivierung. Jährlich werden dazu Beteiligungsberichte veröffentlicht.

Die operative Umsetzung der Zielsetzungen und Festlegungen liegt in den Händen der Wohnungsbaugesellschaften. Sie sind mit einer Ausnahme zu 100% im Besitz des Landes Berlin und

in der Stadt über Beteiligungen an anderen Unternehmen verankert. Die einzige Ausnahme ist die Gewobag AG, an der das Land 96,69% hält. Die restlichen 3,31% sind eigene Anteile des Unternehmens.

Die SPD und ihre Aufsichtsratsvorsitzenden

Über die Besetzung oder Entlassung der Aufsichtsräte, Vorstände und Geschäftsführer entscheidet der Senat anhand von Vorlagen des Finanzsenators. Im Koalitionsvertrag heißt es dazu wie folgt: „Über die Besetzung von Mandaten in Aufsichtsgremien, welche durch den gesamten Senat zu besetzen sind, wird zwischen den jeweils zuständigen Fachressorts und der Beteiligungsverwaltung eine Abstimmung herbeigeführt.“ Diese Festlegung hätte mit Blick auf die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wesentlich konkreter gefasst werden müssen. Notwendig wäre gewesen und notwendig bleibt es, der anvisierten sozialen Wohnraumversorgung auch im operativen Bereich personell mehr Nachdruck zu verleihen. Vorstände, Geschäftsführer und Aufsichtsräte sollten im Zuge von Stellenbesetzungen durch Personen ersetzt werden, die fachliches Können mit nachweislich sozialem und am Gemeinwohl orientiertem Engagement verbinden. Nur so lassen sich neoliberale Positionen zurückdrängen und Netzwerke aufbrechen, die mit privaten Immobilienunternehmen, Finanzinvestoren und Bauwirtschaft vielfach verstrickt sind.

Von Relevanz ist daher nicht nur, wer auf Senatsebene die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften steuert und dort Schaltstellen personell neu besetzen kann, sondern auch, wer auf Ebene der Gesellschaften deren operative Tätigkeit lenkt, bestimmt und kontrolliert. Das soll am Beispiel der Aufsichtsratsvorsitzenden geschehen. Die Hauptaufgabe des Aufsichtsrats ist die Überwachung der Geschäftsleitung. Gegenstand der Überwachung sind die Rechtmäßigkeit, die Ordnungsmäßigkeit, die Zweckmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Neben der überwachenden hat er auch eine beratende Funktion. Zudem vertritt der Aufsichtsrat die Gesellschaft gegenüber dem Vorstand, ernennt Vorstände und beruft sie ab. Gemäß dem Berliner Corporate Governance Kodex der Senatsverwaltung für Finanzen haben Geschäftsleitung und Aufsichtsrat zum Wohle der Gesellschaft eng zusammenzuarbeiten. Im Folgenden sollen die Aufsichtsratsvorsitzenden etwas näher vorgestellt werden. Sie haben erweiterte Aufgaben. So soll der oder die Aufsichtsratsvorsitzende entsprechend dem genannten Kodex „mit der Geschäftsleitung – insbesondere mit dem Vorsitzenden/dem Sprecher – regelmäßig Kontakt halten und Fragen der Strategie für das Unternehmen, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen beraten“.

Dr. Detlef Bimboes ist Mitglied im Bezirksverband Charlottenburg-Wilmersdorf der Partei Die Linke und der Ökologischen Plattform bei der Partei Die Linke.



Fotos von links nach rechts: nmp, Matthias Coers, Sabine Dobre/Gewobag

1. Degewo AG

Aufsichtsratsvorsitzender: Volker Halsch (SPD)

Volker Halsch, Politologe, war von 1997 bis 1999 Landesgeschäftsführer der hessischen SPD, dann bis 2002 Chef des Leitungsstabs im Bundesfinanzministerium von Bundesfinanzminister Hans Eichel (SPD) und von 2002 bis 2006 Finanzstaatssekretär. Er war zuständig für Steuerpolitik und Bund-Länder-Finanzbeziehungen (Reform der Gemeindefinanzen und Gewerbesteuer). Er hat maßgeblich die neoliberale Steuerpolitik der damaligen rot-grünen Bundesregierung unter Bundeskanzler Gerhard Schröder (SPD) mitverantwortet. Nach mehreren beruflichen Stationen in der Wirtschaft war Volker Halsch von 2013 bis 2016 Head of Public Sector bei der Arvato AG, einer Tochter des Bertelsmann-Konzerns. Die Arvato AG ist ein international vernetzter Outsourcing-Dienstleister. Volker Halsch bot in dieser Position Dienstleistungen für den öffentlichen Sektor in Deutschland an und fungierte dafür als Ansprechpartner in Berlin. Seit 2013 hat er den Aufsichtsratsvorsitz bei der Degewo AG inne. Seit Januar 2017 arbeitet er als Partner bei IBM und ist wiederum zuständig für das Beratungsgeschäft im deutschen öffentlichen Sektor. Er ist zudem seit 2014 Vorstandsmitglied des einflussreichen Managerkreises der Friedrich-Ebert-Stiftung der SPD und befreundet mit dem Regierenden Bürgermeister Michael Müller (SPD).

2. Gesobau AG

Aufsichtsratsvorsitzende: Gisela von der Aue (SPD)

Gisela von der Aue, Juristin, wurde nach verschiedenen Stationen im öffentlichen Dienst von Berlin und Brandenburg 1998 Präsidentin des Landesrechnungshofs in Brandenburg. Von 2006 bis 2011 war sie Senatorin für Justiz in Berlin und schied mit dem Amtsantritt des damaligen rot-schwarzen Senats aus dem Amt. Von 2014 bis 2016 war Gisela von der Aue Aufsichtsratsmitglied der Degewo AG. Sie wurde im Juni 2015 erstmals in den Aufsichtsrat der Gesobau AG berufen und dort zur Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Zudem war sie kurzzeitig von 2012 bis 2014 Aufsichtsratsmitglied bei der (privatisierten) GSW Immobilien AG. Über die Gründe, weshalb sie ihr Mandat bei der GSW angenommen und nach kurzer Zeit wieder niedergelegt hat, ist nichts bekannt. Bekannt ist aber aus der Presse Kritik sowohl an der renditeorientierten Wohnungs- und Mietenpolitik der GSW als auch daran, dass notwendige Instandhaltungen von Wohnungen und Sozialwohnungen nicht oder nur unzureichend getätigt werden.

3. Gewobag AG

Aufsichtsratsvorsitzender: Michael Sachs (SPD)

Michael Sachs, Soziologe, setzte seinen beruflichen Schwerpunkt im Bereich der Wohnungswirtschaft. Von 1979 bis 1989 war er beim Gewos-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung tätig, das einst als Think-Tank der DGB-eigenen

Neuen Heimat gegründet wurde. Das Institut arbeitet bis heute für Unternehmen und öffentliche Auftraggeber auf dem Gebiet des Wohnungs- und Immobilienmarkts. Später wurde Michael Sachs Geschäftsführer der städtischen Wohnungsgesellschaft GWG in Hamburg, ursprünglich eine Regionalgesellschaft der Neuen Heimat, die nach deren Pleite an das Land Hamburg verkauft wurde. Von 1999 bis 2009 war er Mitglied des Vorstands der Hamburger städtischen Wohnungsgesellschaft Saga/GWG. Unter der ersten schwarz-grünen Landesregierung in Hamburg (2008-2010) war Michael Sachs ab 2009 Wohnungsbaukoordinator der Hansestadt Hamburg. Das Amt führte er nach deren Ende noch unter der sich anschließenden CDU-Alleinregierung bis 2011 fort. In der dann folgenden SPD-Landesregierung war Michael Sachs von März 2011 bis März 2015 Staatsrat in der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Seit Juni 2015 ist er Aufsichtsratsvorsitzender der Gewobag AG.

Bereits in seiner Zeit als Mitglied des Vorstands der Saga/GWG geriet das Wohnungsunternehmen stark in die Kritik. Das belegen Verlautbarungen der Hamburger Bürgerschaftsfraktion der Partei Die Linke. Kritisiert wurden ein deutlich rückläufiger Wohnungsbestand, überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen, Verkäufe von Bestandswohnungen als Eigentumswohnungen und auslaufende Sozialbindungen in jährlich vierstelliger Dimension. So lagen beispielsweise die Mietpreissteigerungen nach dem Auslaufen der Mietpreisbindungen zwischen 2000 und 2015 überwiegend im zweistelligen Bereich. Klares Ziel des städtischen Wohnungsunternehmens war es, auf Dauer den mittleren Wert des Mietspiegels zu erreichen. In seiner Zeit als Staatsrat und mithin als politisch Mitverantwortlicher des Senats wurde die Kritik an satten Millionen-Überschüssen immer lauter. Sie entstanden durch Mietsteigerungen, die nicht für Instandhaltung und Modernisierung verwendet, sondern dem Hamburger Finanzhaushalt zugeführt wurden. Besonders schlecht stand und steht es um den Wohnungsneubau der Saga/GWG. Unter der schwarz-grünen Stadtregierung wurde er 2010 gänzlich eingestellt. Unter der Regie der SPD kam es ab 2011 zu keinem wirksamen Kurswechsel. So hat das Unternehmen beispielsweise 2013 nur 229 neue Wohnungen statt notwendiger 1.000 geförderter Wohnungen fertiggestellt.

Als Wohnungsbaukoordinator des Hamburger Senats war Michael Sachs sowohl für den Verkauf von wertvollen Grundstücken des Landes Hamburg an private Investoren verantwortlich als auch an den rechtlichen Voraussetzungen beteiligt, mit denen Bürgerentscheide zu Bebauungsplänen und Bauprojekten ausgehebelt wurden. Die Gewobag AG meldete in einer Pressemitteilung vom 10. Juni 2015 zu ihrem neuen Aufsichtsratsvorsitzenden: „Wir sind glücklich, mit Michael Sachs einen ausgewiesenen Immobilienexperten als Aufsichtsratsvorsitzenden begrüßen zu können. Sein Know-how und seine langjährigen Erfahrungen in der Immobilienbranche sind ein großer Gewinn



Fotos: Matthias Coers

für das Unternehmen“, so Snezana Michaelis und Markus Terboven, Vorstandsmitglieder der Gewobag.

4. Howoge GmbH

Aufsichtsratsvorsitzende: Monika Kuban (SPD)

Monika Kuban, Politologin und Verwaltungswissenschaftlerin, hat eine langjährige Karriere im Bereich der Kommunalpolitik hinter sich. Von 1992 bis 2000 war sie Stadtkämmerin und Stadtdirektorin in Duisburg, zuständig für das Ressort Finanzen, Personal und Beteiligungen. Über die Stadt hinaus wurde sie für ihren harten Sparkurs und Stellenabbau bekannt. Hinzu kam der Verkauf von städtischem Vermögen in großem Stil. Vor diesem Hintergrund erhielt Duisburg als einzige deutsche Stadt von der Bertelsmann-Stiftung eine Ehrenurkunde im Rahmen des internationalen Wettbewerbs „Demokratie und Effizienz in der Kommunalverwaltung“. Von 2000 bis 2011 war Monika Kuban stellvertretende Hauptgeschäftsführerin und Finanzdezernentin des Deutschen Städtetags. Seit 2003 ist sie Vorsitzende im Aufsichtsrat der Howoge GmbH. Zudem ist sie derzeit Mitglied im Aufsichtsrat der Berlin Wasser Holding BWH.

5. Stadt und Land GmbH

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Christoph Landerer (SPD)

Dr. Christoph Landerer, Soziologe, war von 1995 bis 2004 Personalvorstand der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) und dort nach dem Zusammenschluss der Stadtreinigungsbetriebe von Ost- und Westberlin verantwortlich für den Abbau von fast der Hälfte der Beschäftigten. Er war verstrickt in den 2002 bekannt gewordenen BSR-Skandal wegen überhöhter Gebühren, zu dessen Aufdeckung Wirtschaftssenator Harald Wolf (Die Linke, damals PDS) beitrug. Strafrechtliche Ermittlungen führten zwar zu keinem Ergebnis, doch der Druck auf ihm blieb. Im Jahr 2004 schied er als Personalvorstand aus und wurde noch im gleichen Jahr geschäftsführender Gesellschafter der Tricon-Unternehmensberatung in Berlin. Bereits 2002 wurde Dr. Landerer in den Aufsichtsrat der Stadt und Land GmbH berufen. Seit 2009 ist er dort Vorsitzender des Aufsichtsrats. Für die Vivantes Netzwerk GmbH ist er 2015 in den Vorstand der Kommunalen Arbeitgeber Vereinigung Berlin gewählt worden. Dr. Landerer ist Mitglied bei der Dienstleistungsgewerkschaft Ver.di sowie Mitglied im Lenkungsausschuss (Steering-Komitee) des einflussreichen Managerkreises der Friedrich-Ebert-Stiftung der SPD und freundschaftlich verbunden mit Ex-SPD-Bausenator Peter Strieder.

6. WBM GmbH

Aufsichtsratsvorsitzender: Lutz Basse (SPD)

Lutz Basse, Kaufmann für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Betriebswirt für Handel, setzte seinen beruflichen Schwerpunkt in der Wohnungswirtschaft. Nach mehreren Stationen in der Neuen Heimat trat er 1989 in die Geschäftsführung des kommunalen Hamburger Wohnungsunternehmens GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH ein. Im Zuge der Konzernbildung wurde er im Jahr 1999 Vorstandsvorsitzender der Saga Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg. In dieser Zeit wurden von der GWG in Hamburg Wohnungsbestände der ehemaligen Neue-Heimat-Gruppe für einen symbolischen Euro übernommen. Durch die Zusammenführung von Saga und GWG entstand Deutschlands größter kommunaler Wohnungskonzern (zur Saga/GWG siehe auch die Ausführungen zu Michael Sachs).

Anfang September 2014 wurde bekannt, dass Lutz Basse mit Billigung der Hamburger SPD-Bausenatorin Blankau ein hoch dotiertes Aufsichtsratsmandat beim Immobilienverwertungskonzern Deutsche Annington (heute Vonovia) angenommen hatte. Ein Proteststurm zwang ihn, den Posten aufzugeben. Zur Begründung, warum er das Mandat angenommen hatte, nannte er das Ziel, „Erfahrungen und Kompetenzen in den Aufsichtsrat einzubringen, um eine nachhaltige und mieterfreundliche Neuausrichtung des Unternehmens zu unterstützen“. Sein großer beruflicher Erfahrungsschatz wäre für jene in der SPD von Nutzen gewesen, die politisch oder beruflich seit Langem mit der Deutschen Annington zusammenarbeiten. Just zum damaligen Zeitpunkt zeigte ein Beitrag der Zeitschrift Stern mit dem Titel „Lobbyarbeit für Deutsche Annington – Der Miet-Hai und die Politik“ enge Verbindungen zwischen der SPD und der Deutschen Annington auf. Auch Kontakte zur CDU und zu den Grünen wurden vom Stern benannt.

Am 30. September 2015 legte Lutz Basse sein Amt als Vorstandsvorsitzender der Saga/GWG nieder. Pünktlich zum 15. Oktober 2015 wurde er Mitglied im Aufsichtsrat bei der WBM GmbH und ist seit dem 1. Dezember 2015 dessen Vorsitzender. Er ist zurzeit auch stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Howoge GmbH.

Fazit

Von den sechs Personen – allesamt mit SPD-Parteibuch – sind fünf neoliberal geprägt. Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass es weiter starken außerparlamentarischen Drucks von Mieterinitiativen, Mietervereinen, Mieterräten und einer problembewussten Stadtgesellschaft bedarf, um eine soziale Ausrichtung der Wohnungsbaugesellschaften durchzusetzen. Und letztendlich wird eine wirklich sozial angelegte Wohnraumversorgung nicht umhinkommen, die bestehende Marktorientierung für den sozialen Wohnungsbau aufzugeben. ●

Weitere Informationen:

Langfassung des Beitrags: <http://www.detlef-bimboes.de/Gesellschaft>



sozialer
Wohnungsbau statt
Entmietung & Verdrängen
Die Stadt gehört uns allen

Foto: Peter Homann

Kein Geld und keine Kompetenzen

Die Anstalt öffentlichen Rechts für die Berliner Wohnraumversorgung
ist wenig mehr als eine wohnungspolitische Spielwiese

Von Rainer Balcerowiak

Am 10. März 2015 stellte die Initiative Mietenvolkssentscheid ihr Projekt vor. Mit einem Plebiszit sollte eine neue Ära der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin eingeleitet werden. Eines der Anliegen war die Umwandlung der sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts (AöR), die „gemeinwohlorientiert und ohne Gewinnausschüttung“ operieren sollten. Ein vergleichsweise üppig ausgestatteter Wohnraumfonds sollte zudem dafür sorgen, dass die Gesellschaften, aber auch private Bauherren, dauerhaft preisgünstigen Wohnraum schaffen. Bei den Gesellschaften sollten zudem die Mitbestimmungsrechte der Mieter/innen deutlich ausgebaut werden.

Binnen drei Monaten sammelt die Initiative in der ersten Stufe über 40.000 gültige Unterschriften für das Volksbegehren, mehr als doppelt so viel wie nötig. Der Senat machte daraufhin schnell klar, dass er den vorgelegten Gesetzentwurf für „unbezahlbar“ und in einigen Punkten auch für verfassungswidrig hält. Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) beschwor unter anderem den drohenden Kollaps der Verkehrsbetriebe, das Ende der Kulturförderung und des Ausbaus der Kinderbetreuung für den Fall der Übernahme des Volksbegehrens und bot Gespräche an.

Es folgte die Zeit der nichtöffentlichen Kugelrunden zwischen den Sprecher/innen der Initiative und dem Senat. Heraus

kam dabei das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG), welches am 1. Januar 2016 in Kraft trat. Die Initiative sah mit diesem Gesetz wesentliche Teile ihrer Forderungen als erfüllt an und zog das Volksbegehren zurück.

Das Gesetz beinhaltet unter anderem die Schaffung einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) zur Wohnraumversorgung. Mit der ursprünglichen Intention des Volksbegehrens – der Überführung der Wohnungsbaugesellschaften in gemeinwohlorientierte Trägerschaft – hat dieses neue Gremium allerdings nichts zu tun. Die AöR ist weder rechtsfähig noch verfügt sie über einen eigenen Etat.

Die Aufgabe der Anstalt besteht laut Senatsverwaltung darin, „die unternehmenspolitischen Leitlinien bezüglich der Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu entwickeln, zu prüfen und fortzuschreiben.“ Ferner hat die AöR „eine Kontrollaufgabe bezüglich der Veräußerung von Unternehmensanteilen“ und sie soll den oben genannten Auftrag „konkretisieren und Vorschläge entwickeln, wie die Unternehmen diesen Auftrag erfüllen sollen (...). Die Einrichtung berät die landeseigenen Wohnungsunternehmen und erarbeitet Anregungen und Vorschläge für den Senat. Die zu formulierenden politischen Leitlinien sollen neben der Umsetzung des wohnungspolitischen Auftrags der Unternehmen auch ggf. deren Unternehmensstruktur und ausgewählte Bereiche der Unternehmensführung betreffen.“ Man könnte es auch in einem Satz zusammenfassen: Die AöR kann zu allen möglichen Themen ihren Senf dazugeben, zu entscheiden hat sie aber nichts.

Gremien gibts reichlich

Dennoch weist die Institution ein beeindruckendes Organigramm auf. Es gibt eine Trägerversammlung, die aus dem Senator für Finanzen, Matthias Kollatz-Ahnen (SPD), und der Senatorin für Stadtentwicklung, Katrin Lompscher (Die Linke), besteht. Diese beiden benennen den Vorstand. Berufen wurden mit Jan Kuhnert einer der Sprecher der Initiative Mietenvolksentscheid und Philipp Mühlberg als Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Weitere Organe sind der mehrheitlich mit Senatsvertretern besetzte 15-köpfige Verwaltungsrat und der aus derzeit 19 Mitgliedern bestehende Fachbeirat. In letzterem sitzen mit Rouzbeh Taheri und Melanie Dyck zwei weitere prominente Protagonist/innen der Initiative. Dazu kommen Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Mieter*innen, Institutionen der Stadtplanung und Forschung sowie sogenannte zivilgesellschaftliche Akteure wie Sozialverbände und Gewerkschaften. Zudem wurde eine Geschäftsstelle der AöR eingerichtet, die von der Beratungs- und Beteiligungsfirma Stattpbau betrieben wird.

Es bleibt wohl mehr als nur ein kleines Geschmäckerle, dass ausgerechnet jene Protagonist/innen des geplanten Volksentscheids, die mit Senatsvertretern hinter verschlossenen Türen gegen einige Widerstände in der Initiative über das Aus des Volksentscheids verhandelten, nun vom Senat in Amt und Würden gehievt sind.

Zwar liegt die Gründung der AöR und die Konstituierung ihrer Gremien schon einige Zeit zurück, doch ihr Wirken verläuft deutlich unterhalb der allgemeinen Wahrnehmungsschwelle. Und schon beim ersten ernstzunehmenden Konflikt zeigte sich, wer hier Koch und wer Kellner ist. Denn bei den Mieter*innenwahlen (Seite 7) in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften – eine der großen „Errungenschaften“ des Wohnraumgesetzes – kam es Anfang 2016 zum Eklat. Über 100 Kandidat/innen wurden mit teilweise hanebüchenen Begründungen von der Wahl ausgeschlossen. Darunter etliche, die sich in den vergangenen Jahren aktiv gegen Mieterhöhungen und Modernisierungen gewehrt hatten. Die Affäre schlug kurzzeitig hohe Wellen, zumal einige unappetitliche Details bekannt wurden. So tauchten bei einigen Wohnungsbaugesellschaften regelrechte Dossiers über renitente Mieter/innen auf. Durch eine fehlgeleitete E-Mail wurde ferner bekannt, dass der Sprecher der Degewo zwei Tage vor den Abgeordnetenhauswahlen im September 2016 seinen Kollegen in den anderen Gesellschaften empfohlen hatte, Presseanfragen zu den Mieter*innenwahlen erst nach der Wahl zu beantworten. Es sei „die Position der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass kritische Berichte zur Mieter*innenwahl“ vor dem Wahl-Sonntag möglichst zu unterbinden seien, zitierte die *Berliner Zeitung*. Der Senat dementierte, der Degewo-Sprecher verlor seinen Job, aber aufgeklärt wurde der Vorgang nicht.

Zwar versprachen Linke und Grüne während der Koalitionsverhandlungen eine Untersuchung der Mieter*innenwahlen und stellten deren Wiederholung in Aussicht. Doch im Fachbeirat der AöR setzten sich die Vertreter der Wohnungswirtschaft durch und verhinderten einen Beschluss zur Wahlwiederholung.

Außer Spesen nichts gewesen

Immerhin gab es zu dieser Frage wenigstens eine Debatte über ein durchaus relevantes Thema. Dies ist allerdings eher die Ausnahme, wie ein Blick in die öffentlich zugänglichen Protokolle der Sitzungen der AöR-Gremien zeigt. Bis zum heutigen Tag geht es beim Fachbeirat in erster Linie um Geschäftsord-



Zu den ursprünglichen Forderungen der Initiative Mietenvolksentscheid gehörte die Umwandlung der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts (AöR). Die mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz geschaffene AöR hat damit nichts zu tun. Foto: Matthias Coers

nungsfragen und organisatorische Angelegenheiten, wie die Forderung nach einer pauschalen Aufwandsentschädigung für die (ehrenamtliche) Tätigkeit im Fachbeirat, „die an die Regelung für den Rundfunkrat des RBB angelehnt ist“.

Bislang ist beim besten Willen nicht ersichtlich, in welcher Form die AöR zu einer Neuausrichtung der Berliner Wohnungspolitik beitragen könnte. Die wesentlichen Elemente der Geschäftspolitik der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind ohnehin im Wohnraumversorgungsgesetz und im „Mietenbündnis“ des Senats festgezurr. Mangels Etat und Rechtsfähigkeit kann die Anstalt auch nicht in das reale Wohnungsbaugeschehen eingreifen. Auch bleibt die Struktur der Wohnungsbaugesellschaften als Aktiengesellschaften und GmbHs unangetastet. So erscheint die AöR eher als ein weiterer Mosaikstein der vom Senat postulierten „neuen Beteiligungs- und Transparenzkultur“, die laut Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in den kommenden Jahren durch weitere Gremien ergänzt werden soll.

Die AöR ist aber auch ein bitteres Lehrbeispiel für die Einbindung und letztendliche Neutralisierung von großen Teilen der wohnungspolitischen Akteure und der Mieterbewegung. Die Initiative Mietenvolksentscheid war angetreten, eine grundlegende Wende in der Wohnungspolitik durchzusetzen. In den ersten Dokumenten fanden sich noch Forderungen nach einem echten kommunalen Wohnungsbau, ohne privatrechtliche Gesellschaften und in unmittelbarer Trägerschaft der öffentlichen Hand. Doch im Laufe der internen Diskussionen setzten sich bald jene Protagonisten durch, die sich von „unrealistischen Forderungen“ verabschieden wollten. Auch von der Ankündigung, dem ersten Volksbegehren, das sich fast ausschließlich auf die städtischen Gesellschaften und den alten Sozialen Wohnungsbau beziehen sollte, weitere folgen zu lassen, die die Mietendämpfung im privaten Bestand zum Inhalt haben, ist nichts übrig geblieben. Stattdessen gibt es eine weitgehend sinnlose Anstalt öffentlichen Rechts und ein paar Pöstchen für langjährige Aktivist/innen.

Weitere Informationen:

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/index.shtml

Strategie Nichtstun

Verdrängungsversuche in Milieuschutzgebieten

Von Jutta Blume

Nach umfangreichen Modernisierungsankündigungen passiert in zwei Friedrichshainer Häusern erstmal gar nichts. Trotz fehlender Baugenehmigungen wurden die Mieter/innen auf Duldung verklagt.

Auf den ersten Blick ist nicht erkennbar, dass im Weidenweg 63 in Friedrichshain nur noch eine Wohnung vermietet ist. Das Klingeltabelleau neben dem Eingang ist neu und an den meisten Klingeln stehen Namen. Doch seit im September 2016 die Modernisierung angekündigt wurde, sind die Mieter/innen nach und nach ausgezogen. Im März 2017 verklagte der Hauseigentümer, die Siganadia Grundbesitz GmbH & Co. KG, die restlichen Mietparteien auf Duldung der Modernisierung. Die Klage wurde im August abgewiesen, da noch kein Bauantrag für das Haus vorlag. Die Bewohnerin Sandra Oertel* meint, dass der Vermieter aber auch sonst nicht mit den angekündigten Baumaßnahmen durchgekommen wäre. „Unsere Miete sollte von 5,75 Euro/m² auf knapp 18 Euro/m² steigen. Auch war der Unterschied zwischen Instandsetzung und Modernisierung nicht sauber herausgearbeitet.“ Das Haus befindet sich zudem im sozialen Erhaltungsgebiet Petersburger Platz und unterliegt damit dem Milieuschutz. Seitdem die Siganadia das Haus um das Jahr 2000 von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft WBM erwarb, hat sie sich kaum um die Instandhaltung gekümmert. Wasser- und Stromleitungen und Fenster sind nach Aussage von Oertel marode. Seit Mitte Juli wirke das Leitungswasser trüb und rieche metallisch. Im Hauseingang warnt ein Schild vor Legionellen. Die schlechte Wasserqualität könnte daran liegen, dass kaum noch Leute im Haus wohnen und die Leitungen nicht mehr genug genutzt werden, vermutet Oertel. Den Leerstand im Haus hatten die damals noch zwei Mietparteien im Juli

beim Wohnungsamt angezeigt. Die neuen Klingelschilder könnten ein Versuch sein, über den Leerstand hinwegzutäuschen. „Nach dem Zweckentfremdungsverbot müssten die Eigentümer nach einem halben Jahr Leerstand Strafe zahlen“, sagt Oertel. Doch eigentlich geht es ihr um die politische Dimension des Problems. Trotz Milieuschutz und trotz Wohnungsmangels in der Stadt lässt die Siganadia das Mietshaus leer stehen. Wenn die letzten Mieter/innen ausziehen würden, hätte sie freie Hand zu modernisieren.

Verdreifachte Mieten angekündigt

Marek Schauer, Rechtsanwalt und Rechtsberater der Berliner MieterGemeinschaft, vertritt sowohl Mieter/innen aus dem Weidenweg als auch aus dem Mietshaus Simon-Dach-Straße 32, das sich ebenfalls im Eigentum der Siganadia befindet. Das Vorgehen des Unternehmens sei in beiden Häusern gleich, berichtet Schauer. „Die Mieter/innen erhielten ähnlich umfangreiche Modernisierungsankündigungen, wohl mit der Strategie, durch den aufgebauten Druck zu entmieten.“ Zum einen bekämen die Mieter/innen Angst vor einer riesigen Baustelle, zum anderen würden verdoppelte und verdreifachte Mieten angekündigt. Allerdings zeigten sich die Mieter/innen der Simon-Dach-Straße bislang kämpferischer als im Weidenweg, wohl auch, weil der anfängliche Leerstand geringer war. Auch im Fall der Simon-Dach-Straße 32 wies das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg die Klagen auf Duldung der Modernisierung ab. Das Gericht begründete dies mit dem fehlenden Bauantrag und mit dem Milieuschutz. Die Richter seien dabei, eine gewisse Sensibilität für das Thema Milieuschutz zu entwickeln, so Schauer. Einige Klagen sollen nun in zweiter Instanz im November vom Landgericht Berlin entschieden werden. Die Siganadia Grundbesitz GmbH & Co. KG ist in Friedrichshain keine Unbekannte. Sie gehört zur Unternehmensgruppe von Gijora Padovicz. Schikanen gegen Mieter/innen bei der Modernisierung wurden zum Beispiel im Haus Seumestraße



Die Siganadia Grundbesitz GmbH & Co. KG gehört zur Unternehmensgruppe von Gijora Padovicz. Sie will das Mietshaus Weidenweg 63 in Friedrichshain trotz Milieuschutz umfangreich modernisieren, die Miete soll von 5,75 auf knapp 18 Euro/m² steigen. Vorerst wurde die Duldungsklage des Vermieters abgewiesen.

Ecke Simplonstraße bekannt (MieterEcho Nr. 366/März 2014). Mieter/innen anderer Häuser ist es aber auch schon gelungen, die Modernisierungspläne Padovicz abzuwenden, etwa in der Grünbergerstraße Ecke Gärtnerstraße. Dort hatte sich der Hauseigentümer nicht an die Auflagen der Investitionsbank Berlin bei der energetischen Sanierung gehalten.

Weitere Infos zum Mietshaus Grünbergerstraße Ecke Gärtnerstraße siehe www.bmge.de/mieterecho/
mieter-echo-online/padovicz-gruenberger.html

*Name geändert

Alle sollen ausziehen

Tarsap versucht weiter, Mieter/innen in Schöneberg loszuwerden

Von Elisabeth Voß

Seit die Tarsap Bau- & Hausverwaltung GmbH 2013 einen Gebäudekomplex an der Ecke Alvensleben-/Kulmer Straße in Schöneberg erworben hat, versucht sie die Mieter/innen los zu werden. Die Häuser wurden in den 70er Jahren mit öffentlichen Mitteln als Sozialer Wohnungsbau errichtet.

Die Wohnungen sind verwahrlost, ein Teil bereits als Eigentumswohnungen verkauft. Tarsap vermarktet sie mit dem Slogan „Moderner 70er-Schick mit allen Freiheiten“ – gemeint ist offensichtlich: frei von Mieter/innen, denn das bringt einen höheren Preis. Eine Räumungsklage gegen einen langjährigen Mieter wurde im März 2017 vom Amtsgericht Schöneberg zurückgewiesen, weil die Beschuldigungen nicht zu halten waren.

Am 3. August 2017 teilte Tarsap den verbliebenen Mieter/innen mit, dass sie zum 1. Oktober – innerhalb von weniger als zwei Monaten – ihre Wohnungen verlassen müssen. Jahrelang hatte Tarsap sich nicht um die mit asbesthaltigem Klebstoff befestigten Fußbodenplatten gekümmert. Nun stellt der Vermieter plötzlich fest: „Mit zunehmender Dauer steigt die Gefahr von Beschädigungen des Bodenbelags und damit die Gefahr von austretendem Asbeststaub, der bekanntermaßen gesundheitsschädigend ist.“ Für die Dauer der Sanierungsarbeiten – voraussichtlich 6 Monate – sollen die Mieter/innen ihre Wohnungen vollständig räumen.

Die Mieter/innen sind verunsichert, denn in einem vergleichbaren Fall hat eine Mieterin im Zuge angeblicher Sanierungsarbeiten ihre Wohnung verloren. Nachdem Parthena Kalaitzidou wegen eines Wasserschadens vorübergehend mit ihren beiden Söhnen aus ihrer 3-Zimmer-Wohnung in der Kulmer Straße ausziehen musste, wurde das Schloss ausgetauscht. Als sie nach 6 Monaten durch gerichtliche Verfügung wieder Zutritt zu ihrer Wohnung bekam, war diese vollkommen unbewohnbar.



Einer Tarsap-Mieterin, die wegen eines Wasserschadens vorübergehend ausgezogen war, wurde erst das Schloss ausgetauscht, dann der Zugang verweigert und schließlich mit der Begründung gekündigt, den Schaden zu spät angezeigt zu haben. Auch nachdem die Mieterin eine Anwältin eingeschaltet hatte, wurde die Schlüsselherausgabe verweigert. Diesmal hieß es, die Wohnung sei neu vermietet, und zwar an Uwe Andreas Piehler, einen der Tarsap-Geschäftsführer. Fotos: Elisabeth Voß

Wände waren herausgerissen, Küche und Bad nicht mehr vorhanden, und es wurden Besichtigungen mit Kaufinteressierten durchgeführt. Dann kündigte Tarsap der Mieterin, weil sie angeblich den Wasserschaden verspätet gemeldet hätte, forderte Schadensersatz von 100.000 Euro und tauschte erneut das Schloss aus.

Ausgesperrt und rausgekauft

Zwar erwirkte die Anwältin der Mieterin einen vollstreckbaren Titel, aber Tarsap verweigerte die Herausgabe der Schlüssel, weil die Wohnung neu vermietet sei. Der neue Mieter Uwe Andreas Piehler wohne bereits dort. Nun ist Piehler nicht irgendwer, sondern Mitglied der Tarsap-Geschäftsführung.

Am 5. September 2017 wurde vor dem Amtsgericht Schöneberg über den Antrag der Mieterin auf einstweilige Verfügung und Herausgabe der Wohnungsschlüssel verhandelt. Seit einem dreiviertel Jahr ist sie mit ihren Kindern wohnungslos. Der Amtsrichter stellte klar, dass er der Mieterin Recht geben würde, zumal die Vermietung ihrer Wohnung an Piehler nicht glaubhaft sei. Trotzdem empfahl er, sie solle sich mit Tarsap gütlich einigen, denn ein friedvolles Mietverhältnis sei unter den

gegebenen Umständen kaum vorstellbar und der Ausgang des anderen Gerichtsverfahrens einschließlich Schadensersatzforderung noch offen. Es wurde ein Vergleich über eine Zahlung von Tarsap an Kalaitzidou in Höhe von 25.000 Euro geschlossen, mit dem alle gegenseitigen Ansprüche hinfällig sind.

Es bleibt der Eindruck, dass die Mieterin für den Wohnungsverlust allzu billig entschädigt wurde, insbesondere angesichts der langen Wohnungslosigkeit und der fehlenden Aussicht, eine vergleichbare Wohnung zu finden. Matthias Bauer vom Projekt „Mieten und Wohnen“ beim Quartiersmanagement Schöneberg Nord spricht einen weiteren Aspekt an: „Nach der ‚Berliner Linie‘ hätte der illegale Wohnungsbesetzer längst geräumt werden müssen, und nach Räumung droht dem Besetzer in der Regel ein Strafverfahren wegen Hausfriedensbruch. Der gefakte Mietvertrag könnte als Betrug gewertet werden. Hier jedoch werden diese Vergehen wie Kavaliersdelikte behandelt, die nicht sanktioniert werden. Die Täter werden damit bestärkt, bei der nächsten Gelegenheit wieder so zu handeln. Was wir brauchen, ist eine Berliner Linie gegen Gentrification!“ ●

Senat setzt auf Privatisierung bei Schulbau und -sanierung

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge wird als Akteur eingespannt

Von Joachim Maiworm

Über Berlins Sanierungsstau bei den Schulen berichteten die Medien in den letzten Jahren oft und ausführlich. Zudem fehlen in der Hauptstadt nach Angaben der Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft (GEW) 75.000 Schulplätze und 70 bis 80 Schulen bis zum Jahr 2024/25. An vielen Bildungseinrichtungen sind offensichtlich die Aufnahmekapazitäten erreicht oder sogar überschritten. In der Koalitionsvereinbarung von Rot-Rot-Grün betonten die Regierungsparteien deshalb, dass in der nächsten Dekade Investitionen in die Schulinfrastruktur für sie von zentraler Bedeutung seien.

Wie die Investitionen in die Schulinfrastruktur angesichts der ab 2020 für alle

Bundesländer geltenden Schuldenbremse erfolgen sollen, lässt sich ebenfalls in der Koalitionsvereinbarung nachlesen. Vorgesehen ist die Schaffung einer „landeseigenen gesellschaftsrechtlichen Konstruktion“, die auch die Aufnahme von Krediten in „privatrechtlicher Organisationsform“ – und damit außerhalb des Landeshaushalts – ermöglicht. Denn, so die Begründung, die (von der Politik selbst geschaffene) Schuldenbremse verbiete zukünftig Kredite im Landesetat. So sollen nach dem Willen von SPD, Linke und Grüne die Gelder für notwendige Investitionen über Umwege bei Banken beschafft werden, indem ins Privatrecht ausgelagerte Landesgesellschaften oder ihre Töchter Kredite für Bau und Sanierung der Schulgebäude aufnehmen.

Warnungen ignorierend legte am 27. Juni der Senat mit dem Papier „Berliner

Schulbauoffensive“ konkrete Vorstellungen auf den Tisch. Knapp fünf Milliarden Euro sollen in den nächsten zehn Jahren in die Sanierung bestehender und den Bau neuer Einrichtungen fließen. Die Einzelmaßnahmen werden dabei je nach Finanzvolumen bezirklich, bezirksübergreifend oder auf Landesebene durchgeführt. Instandhaltungs- oder Sanierungsvorhaben bis 5,5 Millionen Euro verbleiben demnach in der Verantwortung der Bezirke, Projekte zwischen 5,5 und 10 Millionen Euro können mithilfe von vier bezirksübergreifend agierenden Schulsanierungs-GmbHs – also privatrechtlich – realisiert werden. Umfangreiche Maßnahmen ab 10 Millionen Euro sollen der Zuständigkeit der Bezirke entzogen und anfangs von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen organisiert werden, um sie später auf eine – als Tochtergesellschaft der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Howoge geplante – GmbH zu übertragen.

Bezirke sollen künftig Schulen von der GmbH zurückmieten

Zur Abwicklung dieser großen Projekte soll – vom Senat beschlossen und vorangetrieben von Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) – eine „mittelbare landeseigene Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mit eigener Geschäftsführung“ als besagte Tochtergesellschaft des landeseigenen Wohnungsunternehmens Howoge gegründet werden. Letztere ist beauftragt, die erforderlichen Finanzierungskredite am Kapitalmarkt aufzunehmen, als Vertragspartner gegenüber den ausgewählten Bauunternehmen zu fungieren und nach Beendigung der Baumaßnahmen die Gebäude an die jeweiligen Bezirke zu vermieten. Mit der Planung und Steuerung der Neubaumaßnahmen bzw. Sanierungs- und Instandhaltungsprojekte soll die Wohnungsbaugesellschaft ihr Tochterunternehmen beauftragen.

Gerlinde Schermer von der privatisierungskritischen Initiative „Gemeingut in



Die von Baumaßnahmen betroffenen Schulgrundstücke sollen die Bezirke zukünftig von einer neuzugründenden privatrechtlichen GmbH zurückmieten. Diese soll ihrerseits Private beauftragen, die Schulen zu sanieren bzw. zu bauen. Die GEW Berlin fordert dagegen eine Grundfinanzierung und die personelle Verstärkung der bezirklichen Schulträger und Bauämter. Foto: Peter Homann



Die Nürtingen-Grundschule am Mariannenplatz in Kreuzberg gehört zu den mit Priorität 1 gelisteten Schulen betreffend Instandsetzungsbedarf. Die Sanierungskosten werden mit knapp 12,5 Millionen Euro beziffert.

BürgerInnenhand“ (GiB) weist dagegen gegenüber dem MieterEcho auf noch bestehende Unklarheiten hin und insbesondere auf die vom Senat offensichtlich gewollte Kreditfähigkeit der Howoge bzw. ihrer Tochtergesellschaft. „Da der Senat über ausreichend Geld im Haushalt verfügt“, so Schermer, „gibt es kein tragfähiges Argument für die Gründung der privatrechtlichen Gesellschaft für Schulneubau bei der Howoge mit Kreditfähigkeit. Das muss aus Gemeinwohlgründen abgelehnt werden.“

Dass die Bezirke zukünftig die betroffenen Schulgrundstücke von der GmbH zurückmieten sollen und damit Gelder von der öffentlichen Hand in die privatrechtliche Gesellschaft fließen, die ihrerseits Private beauftragen soll, die Schulen zu bauen, ist für Schermer nicht akzeptabel. Die Übertragung der Grundstücke für Schulneubauten von den Bezirken an die geplante GmbH sei deshalb schlicht abzulehnen. Auch der Rat der Bürgermeister tue dies. Da der Senat das wisse, wolle er die Übertragung per Erbbaurecht bzw. Nießbrauch an die Tochter der Howoge organisieren. Als Kreditsicherheit gegenüber den Banken würden insbesondere die langfristigen Mietverträge über die Schulgebäude mit dem Land Berlin in Verbindung mit Erbbaurechten dienen. Auch diese Vorgehensweise lehnt Schermer ab. Da die Kredite für Sanierung und Neubau der Schulen von der Howoge am Markt aufgenommen werden müssen, stellt sich für die Aktivistin von GiB zudem die Frage, wer für die Raten und Zinszahlungen aufzukommen hat. Die Mieter/innen oder aber die Bezirke über die langfristigen Mietverträge für ihre ehemals eigenen Schulgrundstücke? Dass die Howoge selbst bzw. deren Tochter die

Höhe der Kosten für die Bezirke festlegen kann, wenn sie mit den Erbbaurechten die Schulgebäude besitzen und diese mit Krediten belasten, ist für Schermer ein einziges Horrorszenario.

Für Privatisierung im Bildungsbereich instrumentalisiert

Auch in den Bezirken wird vereinzelt Widerspruch geäußert. Die Fraktion Die Linke in der BVV-Neukölln wehrt sich gegen die Auslagerung wichtiger Kernbereiche und damit gegen die Entmachtung der bisher für den Schulbau zuständigen Bezirke. Stattdessen sollten die bezirklichen Hochbauämter personell und finanziell ausreichend ausgestattet werden, um die Aufgabe der Sanierung, der Instandhaltung und des Neubaus der Schulen selbst stemmen zu können. Unterstützt wird dieser Aufruf zur Verteidigung der kommunalen Handlungsfähigkeit auch von gewerkschaftlicher Seite. Die GEW Berlin fordert beispielsweise in einem Beschluss vom Dezember letzten Jahres eine verlässliche Grundfinanzierung sowie eine personelle Stärkung der bezirklichen Schulträger und identifiziert ebenfalls die personelle Unterausstattung der Bauämter als eine wesentliche Ursache des Sanierungsstaus.

Noch aber ist der aufkeimende Protest zu schwach, um den Senat daran zu hindern, die öffentlichen Wohnungsbau-Gesellschaften, die bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen bereitstellen sollen, für die Privatisierung der Bildungslandschaft zu instrumentalisieren.

Eine öffentliche Debatte scheint dringend nötig zu sein, damit der Senat mit der Gründung von GmbHs keine schnellen Fakten schafft. ●

Erhaltungssatzung Weitlingkiez BVV Lichtenberg

Die **Bezirksgruppe Lichtenberg** der Berliner MieterGemeinschaft ruft ihre Mitglieder und alle interessierten Bürger/innen auf, am 16. November 2017 gemeinsam die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Lichtenberg aufzusuchen. An diesem Abend wird über die Erhaltungssatzung für den Weitlingkiez beraten. Die Bezirksgruppe hält dies für eine gute Möglichkeit, gemeinsam mit anderen Initiativen, den Bezirksverordneten zu zeigen, dass dieses Thema für die Bürger/innen im Weitlingkiez von großem Interesse ist.

Termin: 16.11.2017, 17 Uhr

Ort: Max-Taut-Aula, Fischerstraße 36, 10317 Berlin

Arbeitsausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften

Der im September gegründete Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften will nicht nur die einzelnen Wohnungskonzerne wie Vonovia (inklusive Conwert), Deutsche Wohnen, Grand City, Buwog, Akelius, Adler, TAG, ADO-Properties, sondern den Themenkomplex in seiner Gesamtheit genauer unter die Lupe nehmen. Zu den Arbeitsfeldern gehört die Recherche zu den Beständen der Immobilien-Aktiengesellschaften, die häufig ehemals landes- oder bundeseigene Wohnungen waren. Um Mieter/innen in Auseinandersetzungen mit den Konzernen informieren und stärken zu können, beschäftigt sich der Ausschuss mit den jeweiligen Geschäftspraktiken und bisherigen Erfahrungen von Mieter/innen. Alle interessierten Mitglieder sind zum Mitmachen eingeladen.

Termin: Donnerstag, 16.11.2017, 18.30 Uhr

Ort: Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Sonnenallee 101, 12045 Berlin

Ausstellung „Geflüchtete – unsere neuen Nachbarn“

Bilderausstellung der Gruppe Tendenzen Berlin in Zusammenarbeit mit der **Bezirksgruppe Neukölln** der Berliner MieterGemeinschaft

Termin: Freitag, 17.11.2017, 19 Uhr (Vernissage), bis 26.01.2018

Ort: Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Sonnenallee 101, 12045 Berlin

Mitgliederversammlung in Neukölln

TOP: Aktuelle wohnungs- und mietenpolitische Probleme
Ausklang mit Getränken und Snacks

Termin: Freitag, 08.12.2017, 19 Uhr

Ort: Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Sonnenallee 101, 12045 Berlin

Sozialdemokraten und ein grüner Bezirksbürgermeister vertreiben einkommensarme Menschen

Informations- und Diskussionsveranstaltung der **Bezirksgruppe Wedding** der Berliner MieterGemeinschaft in Kooperation mit der FAU Berlin
Eingeladen sind der Journalist Lucius Teidelbaum – Betreiber des Blogs <http://berberinfo.blogspot.de> – und die Berliner Obdachlosenhilfe e.V.

Termin: Freitag, 15.12.2017, 19 Uhr

Ort: FAU-Gewerkschaftslokal, Grüntaler Straße 24, 13357 Berlin (S Bornholmer Straße, S und U Gesundbrunnen)

Wirtschaftlichkeit des Vorkaufsrechts

Friedrichshainer Mieter/innen bangen trotz Milieuschutz der Spekulation eines Luxemburger Investors zum Opfer zu fallen, Bezirk will erneut das Vorkaufsrecht ausüben

Von Jutta Blume

Über den anstehenden Verkauf ihres Hauses erfuhren die Mieter/innen der Matternstraße 4 in Friedrichshain mehr oder weniger zufällig. Nach einer Mieterhöhung verlangte der Mieter Martin Strubelt Einsicht ins Grundbuch. Just am Vortag, dem 26. Juli 2017, war der Käufer Albert Immo 5 S.a.r.l. mit Sitz in Luxemburg vorgemerkt worden. Bislang ist der Verkauf noch nicht vollzogen. Da sich das Haus im sozialen Erhaltungsgebiet Petersburger Platz befindet, muss der Bezirk den Verkauf erst prüfen und genehmigen.

Die Mieter/innen fordern vom Bezirk, über die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM das Vorkaufsrecht auszuüben. Von der Luxemburger Immobiliengesellschaft Albert Immo 5 S.a.r.l. erwarten sie nichts Gutes, schon allein deshalb, weil sie bereit ist, für das Mietshaus mit 33 Wohnungen 5,1 Millionen Euro zu zahlen, was einem Quadratmeterpreis von 2.711 Euro entspricht. Demgegenüber stehen Nettokaltmieten von durchschnittlich 6,43 Euro/m². „Die

Käufer würden eine so geringe Rendite erzielen, dass es sich bei dem Geschäft vermutlich um Spekulation handelt“, meint Strubelt. Um die Rendite zu erhöhen, müssten die Mieten kräftig steigen, doch da wohnwertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen im Milieuschutzgebiet nur begrenzt erlaubt sind, ist es vorstellbar, dass der Käufer das Haus lieber entmieten und in Einzeleigentum umwandeln möchte. Ein Drittel der Mieter/innen haben geringe oder prekäre Einkommen oder sind auf Arbeitslosengeld oder Grundsicherung angewiesen. Modernisierungen wurden seit Anfang der 1990er Jahre in Eigenleistung durchgeführt, so dass sie nicht auf die Mieten aufgeschlagen werden konnten und können.

Überhöhter Kaufpreisfaktor

Das Missverhältnis aus relativ günstigen Mieten und einem überhöhten Kaufpreis könnte nun auch dem Vorkauf durch den Bezirk zugunsten der landeseigenen WBM im Weg stehen, befürchtet Strubelt. Nach Informationen der Mieter/innen habe auch die WBM Wirtschaftlichkeitsgrenzen. Wenn der Kaufpreis mehr als das 35-fache der Jahresnettokaltmiete

Über die verschiedenen Gesellschaften mit den Namen Albert Immo 1 S.a.r.l. bis Albert Immo 5 S.a.r.l. ist bislang nicht viel bekannt. Ihren Firmensitz haben sie in Windhof in Luxemburg, die Gesellschaften 3 bis 5 wurden zwischen Mitte Juni und Anfang 2017 registriert, haben dieselben Geschäftsführer und jeweils ein Grundkapital von 90.000 Euro.

betrage, sei dies für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft schlichtweg zu teuer. Der Kaufpreisfaktor müsse auf höchstens das 26-fache der Jahresmiete gesenkt werden.

„Wir haben eine große Versammlung im Haus gehabt und Szenarien durchgerechnet, auch, welche Mieterhöhungen wir uns in welchem Zeitraum vorstellen könnten“, berichtet Strubelt.

Der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt (B90/Grüne), betont, dass es keinen Richtwert für den Kaufpreisfaktor gibt. Letztendlich müsse jedes Haus einzeln begutachtet werden. „Darüber hinaus ist es wichtig, dass der Bezirk und seine Partner unberechenbar bleiben für die spekulativen Immobilienentwickler, damit diese keine Gegenstrategien entwickeln können.“ Über eine Höchstgrenze beim kommunalen Kauf schwieg auch Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) gegenüber der Presse. „Es gibt eine Grenze, aber wir werden sie nicht sagen“, zitierte die *Berliner Zeitung* am 16. August den Senator. Die Finanzverwaltung will die Bezirke mit einem Topf von 100 Millionen Euro bei der Ausübung des Vorkaufsrechts unterstützen, allerdings müssten die Käufe finanziell tragfähig bleiben.

Auf der BVV-Sitzung vom 20. September hat Schmidt bestätigt, dass über die WBM das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, die WBM hat dies auf ihrer Aufsichtsratssitzung vom 29. September formal beschlossen. Die Senatsfinanzverwaltung wird den Kauf unterstützen, aber auch die Mieter/innen werden sich mit einer geringen Mieterhöhung beteiligen müssen.



Der Bezirk Kreuzberg-Friedrichshain will bei der Matternstraße 4 in Friedrichshain erneut das Vorkaufsrecht ausüben. Die Mieter/innen des Hauses hatten dies gefordert, um den Verkauf an einen Luxemburger Investor abzuwenden. Foto: Franziska Prutsch

Hausgemeinschaft wehrt sich erfolgreich

Wie ein teures Modernisierungsvorhaben und erzwungene Umzüge bis auf Weiteres abgewehrt werden konnten

Von Hermann Werle

Für die Mieter/innen der Friedelstraße 44 in Neukölln war es ein Schock in der Morgenstunde, als sie Ende März 2017 Post von ihrer Wohnungsverwaltung in ihren Briefkästen vorfanden. Es handelte sich um Modernisierungsankündigungen, die Mieterhöhungen von bis zu 300 Euro mit sich bringen sollten.

Weder die Renten der älteren noch die Einkünfte aus häufig prekärer Beschäftigung einiger der jüngeren Mieter/innen hätten für die geforderte Miete ausgereicht. Soll man sich die Miete vom Mund absparen? Oder umziehen, und wenn, wohin? All dies kam für die zehn im Haus lebenden Mietparteien nicht in Frage und so kamen sie schnell darüber ins Gespräch, welche Möglichkeiten der Gegenwehr es gibt. Flugs wurde der Kontakt zur Berliner MieterGemeinschaft hergestellt und eine Zusammenkunft der Mieter/innen mit einem Fachjuristen organisiert. Da die Ankündigungen für die energetische Modernisierung nicht fristgerecht zugestellt worden waren, veranlasste der Rechtsanwalt eine einstweilige Verfügung, um die angestrebten Baumaßnahmen auf diesem Weg zu unterbinden. Da der zuständige Richter der rechtlich festgeschriebenen Ankündigungsfrist von drei Monaten keine Wichtigkeit zumäß, scheiterte das Ansinnen in der ersten Instanz vor dem Amtsgericht.

Inzwischen waren bereits ein Baugerüst am Haus angebracht und Baustoffe im Hof gelagert worden. Anfang Mai dieses Jahres – noch vor dem angekündigten Baubeginn – begannen Handwerker mit Arbeiten im Hausflur und auf dem Dach.

Zum Thema Modernisierung siehe auch Seiten 24 bis 26. Wenn das gesamte Haus modernisiert werden soll, empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, siehe Seite 31.

In die Wohnungen, so hatte sich die Hausgemeinschaft geeinigt, sollten die Handwerker keinen Zutritt erhalten, solange die juristische Situation ungeklärt blieb.

Milieuschutz kann helfen

Zu Hilfe kam der Mieterschaft, dass sich die Friedelstraße in einem Milieuschutzgebiet befindet. Zwar sind die Möglichkeiten des auf dem Baurecht beruhenden Milieuschutzes beschränkt, aber die Erhaltungssatzung sieht vor, dass Baumaßnahmen einer Bewilligung bedürfen. Da diese nicht vorlag, verfügte das Bezirksamt einen Baustopp, sodass die Baumaßnahmen seit Anfang Juni ruhen.

Die Hausgemeinschaft ist derweil nicht untätig. Zu weiteren Treffen waren der Bezirksstadtrat Jochen Biedermann (B90/Grüne) sowie Aktive vom inzwischen geräumten Projekt aus der Friedelstraße 54 eingeladen und unterstützten mit Rat und Tat. Darüber hinaus war die Friedelstraße 44 einer der Kundgebungsorte bei der Demonstration „Wem gehört die Stadt?“ am 9. September und Mieter/innen aus dem Haus beteiligten sich bei der örtlichen „Kiezversammlung 44“, die nachbarschaftliche Unterstützung organisiert. Diesen Umfang von politischer Aktivität und nachbarschaftlicher Solidarität hätten sich die Mieter/innen vor einem halben Jahr wohl kaum vorstellen können.

Trotz der positiven Zwischenbilanz ist die Kuh noch nicht vom Eis. Die endgültige Entscheidung des Landgerichts über die Wirksamkeit der Modernisierungsankündigung steht ebenso noch aus wie der Entscheid des Bezirks über die Baugenehmigung. Aber die Chancen sind nicht schlecht, dass die Mieter/innen zu den gleichen oder zumindest zu verträglichen Bedingungen in ihren Wohnungen bleiben können. Hilfreich sind die Erfahrungen dieser Auseinandersetzung allemal und die Empfehlungen der Hausgemeinschaft der Friedelstraße 44 bei der Demonstration vom 9. September sollten



Das Haus Friedelstraße 44 liegt im Neuköllner Milieuschutzgebiet Reuterplatz. In Milieuschutzgebieten bedürfen alle Baumaßnahmen einer Genehmigung. Da diese für die geplante Modernisierung nicht vorlag, verhängte das Bezirksamt einen vorläufigen Baustopp. Foto: Hermann Werle

Nachahmung finden: „Liebe Nachbarinnen und Nachbarn! Wir können euch nur empfehlen: Setzt euch zusammen, wenn ihr eine Modernisierungsankündigung oder Mieterhöhung erhaltet oder euer Haus verkauft werden soll. Holt euch Rat von der Berliner MieterGemeinschaft. Informiert den zuständigen Stadtrat. Den Kiez erhalten können wir nur durch eigenes Engagement und Handeln. Das wird uns kein Gesetz und kein Politiker abnehmen können. Die Häuser denen, die drin wohnen – bevor Finanzspekulant und Immobilienhaie die letzten sozialen Zusammenhänge in unserer Stadt zerstören.“ ●

Die Kiezversammlung 44 ist eine „selbstorganisierte Kiezversammlung zur Mietkrise in Nordneukölln“. (www.kiezversammlung44.de).

„An der untersten Grenze des Existenzminimums hat man keinen Puffer“

Interview mit Ella Kolodenna und Marion Kunert zum Thema Mietschulden

Mietrückstand ist der häufigste Kündigungsgrund. Die Beraterinnen Ella Kolodenna und Marion Kunert berichten, wie Mietschulden entstehen und was Betroffene tun sollten.

MieterEcho: Was sind aus Ihrer Erfahrung die häufigsten Ursachen von Mietschulden?

Ella Kolodenna: Die Ursachen von Mietschulden können sehr vielfältig sein. Es kann eine vorübergehende, aber gravierende Notlage sein, ausgelöst zum Beispiel durch eine Erkrankung, einen Unfall oder eine psychische Belastung. Manche Leute hören dann auf, ihre Post aufzumachen und haben nicht mehr im Blick, ob sie ihre Rechnungen bezahlen, weil sie ein Stück weit die Kontrolle verlieren. Eine andere Ursache kann sein, wenn sich die Zusammenstellung einer Familie ändert. Zum Beispiel wenn eine Familie zusammenwohnt und ein Elternteil verstirbt oder

die Kinder ausziehen. Auf einmal stellt sich heraus, dass die Wohnung für die Zahl der verbleibenden Personen nicht mehr angemessen ist. Das Jobcenter leitet ein Absenkungsverfahren ein, nach dem nur noch ein Teil der Miete übernommen wird, und das ALG II reicht nicht aus, um einen Eigenanteil zu leisten. So häufen sich dann die Mietschulden. Eine andere Ursache kann auch eine Suchterkrankung sein. Von Mietschulden betroffen sind meistens Menschen, die auch sonst bereits sehr verschuldet sind. Wer irgendwann an die Miete herangeht, wohlwissend, dass es um das Dach über dem eigenen Kopf geht, hat keine Reserve mehr.

Marion Kunert: ALG II allein, ohne irgendeinen Zuverdienst, ist einfach knapp. Wir haben ganz viele Leute, die bereits als junge Menschen Schulden machen. Diese Schulden können sie mit dem wenigen Geld, das sie haben, gar nicht abtragen. Weil sie versuchen, alles trotzdem weiter zu bedienen, steht plötzlich ein Gläubiger auf der Matte oder eine Kontopfändung wird angekündigt. Wenn eine Kleinigkeit

Die Beraterinnen **Ella Kolodenna** und **Marion Kunert** beraten im seit 2016 bestehenden Projekt „Spandau wohnt“. Es gehört zur Immanuel Beratung Spandau, die seit Langem allgemeine Sozialberatung im Bezirk anbietet. „Spandau wohnt“ ist Anlaufstelle für Mieter/innen aus Spandau mit Miet- und Energieschulden und wird vom Bezirk getragen. Kontakt zur Immanuel Beratung Spandau: Hasenmark 3, 13585 Berlin, Tel. 030-3313021, E-Mail: beratung.spandau@immanuel.de

nicht funktioniert, kommen die Leute in eine Spirale hinein, und es wird die Miete genommen, um ein finanzielles Loch zu stopfen. Und dann sagen sie sich: „Im nächsten Monat versuche ich das wieder aufzuholen.“ Aber das funktioniert nicht, weil sie wirklich an der untersten Grenze des Existenzminimums leben, und da hat man keinen Puffer.

Was sind die ersten Schritte, wenn jemand mit Mietschulden oder einer Kündigung zu Ihnen kommt?

Kolodenna: Als erstes müssen wir uns ein Bild der Situation verschaffen. Eine fristlose Kündigung aufgrund von Mietschulden ist ja eigentlich heilbar, wenn man den kompletten Betrag überweist. Wenn das zu lange dauert, reicht der Vermieter eine Räumungsklage ein. Nach Zustellung der Klagschrift hat man trotzdem noch zwei Monate Zeit, die Kündigung zu heilen. Das Problem ist gegenwärtig, dass die Vermieter vorsichtshalber eine ordentliche Kündigung mitaussprechen, und die ist laut Gesetz nicht heilbar. Daher müssen wir zunächst den Vermieter fragen, ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses möglich ist, wenn wir den/die Mieter/in dabei unterstützen, die Mietschulden auszugleichen. Bei den größeren Wohnungsbaugesellschaften geht das meistens, bei den privaten Vermietern ist es unterschiedlich. Wenn private Vermieter das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, liegt es manch-



Verspätete Mietzahlungen und Mietschulden führen häufig zu Kündigungen. Oft droht Wohnungslosigkeit, da gleichwertiger Ersatzwohnraum kaum und fast nie schnell zu finden ist. Foto: pixabay.com

mal daran, dass die Vermieter im selben Haus wohnen und das persönliche Verhältnis gestört ist, aber es gibt auch Fälle, bei denen die Vermieter andere Pläne mit ihren Wohnungen haben und diese sanieren und teurer wiedervermieten wollen.

Wenn die Kündigung geheilt werden kann, beginnt der Beratungsprozess. Bevor eine Räumungsklage herausgeht, klärt man mit dem Vermieter, ob er bereit wäre, eine Ratenzahlungsvereinbarung zu schließen, wenn das für den/die Mieter/in machbar ist. Wenn ja, wird das schriftlich festgehalten und der Vermieter sichert damit auch zu, dass er von einer Räumungsklage Abstand nimmt. Wenn der Vermieter den Betrag auf einmal haben möchte, muss man schauen, ob man einen Antrag auf Mietschuldenübernahme beim Jobcenter stellt. Die Mietschuldenübernahme wird dann als Darlehen gewährt. Wenn Leute keine Transferleistungen beziehen, kann man sich bei einer besonderen materiellen Notlage auch an das Sozialamt wenden. Es ist immer notwendig, den Antrag gut zu begründen. Leider versuchen Leute oft, das allein zu machen, ohne eine Begründung abzugeben. Unvollständige Anträge können aber nicht bearbeitet werden.

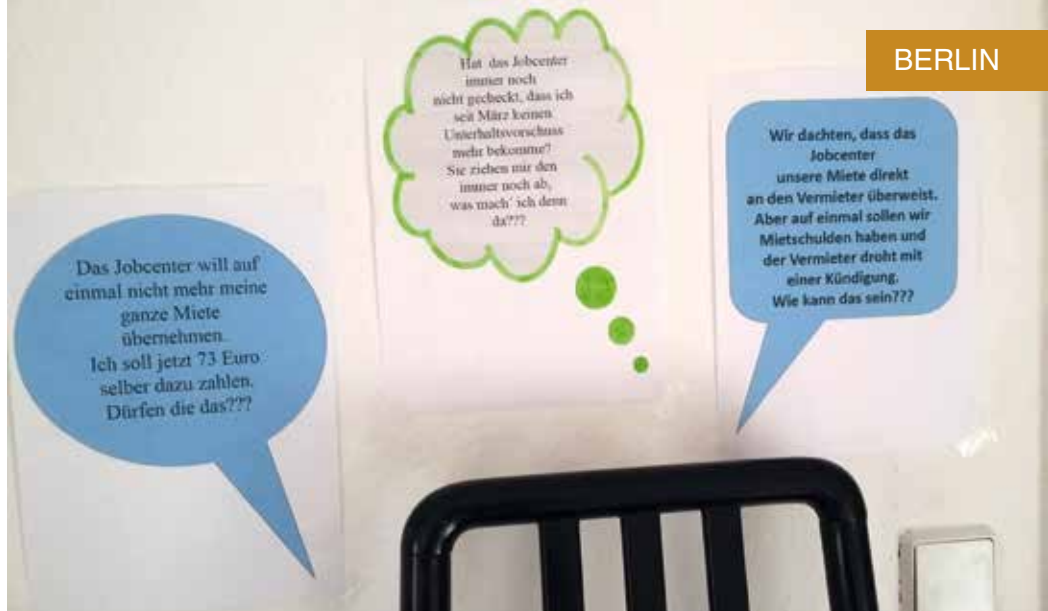
Was lässt sich machen, wenn ein Familienmitglied auszieht oder verstirbt und die Wohnfläche im Sinne der Ausführungsvorschriften nicht mehr angemessen ist?

Kunert: Oberste Priorität ist, den Wohnraum zu erhalten, weil es eben keinen Ersatzwohnraum gibt. Es gibt ein paar Möglichkeiten, man darf auch den Richtwert der „Ausführungsvorschriften Wohnen“ (AV Wohnen) in besonderen Einzelfällen übersteigen, da muss man gut argumentieren.

Kolodenna: Wir müssen auch prüfen, ob Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, oder ob der Vermieter bereit wäre, einen Mietsnachlass zu gewähren. Ich würde raten: Suchen Sie eine Beratungsstelle auf. Wir prüfen immer, ob es Ansprüche auf Sozialleistungen gibt und ob bisherige Bescheide korrekt sind.

Gelingt es in der Regel, die drohende Wohnungslosigkeit abzuwenden?

Kunert: Meine Vermutung ist, dass die privaten Vermieter den Wohnraum teurer vermieten wollen. Für Kündigungen reichen Vertragsverstöße wie zum Beispiel



ALG-II-Beziehende können beim Jobcenter einen Antrag auf Übernahme der Mietschulden in Form eines Darlehens stellen. Wer keine Transferleistungen bezieht, kann sich an das Sozialamt wenden. Wichtig ist, dass die Betroffenen schnell handeln und sich möglichst vorher beraten lassen (siehe hierzu auch „Fragen und Antworten zu Mietrückstand und Kündigung“ im MieterEcho Nr. 375/ Juli 2015). Foto: Ella Kolodenna

verspätete Mietzahlungen. Es kommt auch öfter vor, dass Räumungen durchgezogen werden. Früher haben wir es manchmal geschafft, dass die Leute vorher ausziehen konnten. Das geht heute alles nicht mehr. Und das Sozialamt bringt Menschen erst dann unter, wenn die Wohnung wirklich verloren ist.

Kolodenna: Es gibt Fälle, die sich ein Anwalt oder eine Anwältin angucken sollte, etwa wenn Mietschulden zum allerersten Mal entstanden sind und durch besondere Umstände begleitet wurden. Dann ist auch die fristgemäße Kündigung rechtlich angreifbar.

Würden auch Familien mit Kindern zunächst in einer Unterkunft landen?

Kolodenna: Die Menschen, die zu uns kommen, äußern oft: „Wie kann man eine ältere kranke Frau aus ihrer Wohnung räumen oder eine Familie mit Kindern? Das kann man uns doch nicht antun!“ Und oft unternehmen sie ganz lange nichts, weil sie sich ganz sicher sind, dass niemand ihnen das antun würde. Dann muss man quasi sagen: Was Sie sagen, ist wünschenswert, aber so funktioniert leider unsere kapitalistische Welt nicht.

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern Mietrechts- und Sozialberatung kombiniert an: jeden Montag von 16 bis 18 Uhr und jeden Freitag von 15 bis 17 in der Beratungsstelle Sonnenallee 101, Neukölln. Weitere Termine für Sozialberatung siehe Seite 31 oder www.bmgev.de/beratung/sozialberatung.html.

Kunert: Wenn nichts zu retten ist, sollte man nach Eingang der Klage Widerspruch einlegen, sodass es zu einem Verhandlungstermin bei Gericht kommt. Dort kann man versuchen, eine längere Räumungsfrist auszuhandeln.

Kolodenna: Wer gar nicht auf die Post vom Amtsgericht reagiert, bekommt ein Versäumnisurteil und das kostet dreifache Gerichtsgebühren. Innerhalb von zwei Wochen sollte man die Absicht erklären, sich zu verteidigen.

Wie kommt man nach Verlust der Wohnung an Ersatzwohnraum?

Kolodenna: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind Kraft Gesetz verpflichtet, zumutbaren Ersatzwohnraum anzubieten (Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin § 4 Absatz 2). Wenn man nicht bei einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft wohnt, muss man sich an die soziale Wohnhilfe beim Sozialamt wenden und um eine Unterbringung bitten. Das Sozialamt kann in das geschützte Marktsegment vermitteln. Die Nachfrage übersteigt aber bei Weitem die Möglichkeiten. Selbst wenn der Antrag bewilligt wird, muss man sich selbst innerhalb des geschützten Marktsegments auf die Wohnungssuche machen. Es dauert nach Erfahrungen unserer Klient/innen ein Jahr oder länger, dort eine Wohnung zu finden.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Jutta Blume.

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Modernisierung

Foto: ME

Von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Von Nachbarn habe ich gehört, dass der Vermieter modernisieren will. Was genau ist eine Modernisierung?

Bei einer Modernisierung handelt es sich um bauliche Maßnahmen, die das Ziel haben, den Gebrauchswert der Mietsache zu erhöhen und/oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern. So ist beispielsweise der Einbau eines Aufzugs grundsätzlich als Wertverbesserung und somit als Modernisierung anzusehen. Beim Anbau eines Balkons liegt dagegen nicht zwingend eine Modernisierung vor. Wenn der Balkon an der Fassade zu einer viel befahrenen Straße angebaut wird oder er nur sehr schlecht zugänglich ist, liegt möglicherweise keine Wertverbesserung vor.

Alle Maßnahmen, die Energie einsparen können, wie zum Beispiel Wärmedämmungen oder der Einbau von Isolierglasfenstern, wenn dadurch einfach verglaste Fenster ersetzt werden, gelten als Modernisierung.

Die Installation von Rauchwarnmeldern ist nun auch in Berlin gesetzlich vorgeschrieben, sodass es sich hierbei um eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b Ziffer 6 BGB handelt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Und schließlich geht der Gesetzgeber auch dann von einer Modernisierung aus, wenn bauliche Maßnahmen der Schaffung von neuem Wohnraum dienen wie beispielsweise Dachgeschossausbau.

Modernisierungen dienen nicht der Instandsetzung bzw. Werterhaltung der Mietsache. Wenn also die Heizung nur repariert wird, liegt keine Modernisierung, sondern eine Instandsetzung vor.

Diese Unterscheidung ist wichtig, denn die Kosten für die Instandsetzung und Mängelbeseitigung hat der Vermieter zu tragen. Die Kosten für eine Modernisierung können auf die Mieter/innen umgelegt werden.

Mein Vermieter führt gerade Bauarbeiten durch. Wie erfahre ich, ob es sich um Modernisierungsarbeiten oder Instandsetzungsarbeiten handelt?

Alle baulichen Maßnahmen sind rechtzeitig anzukündigen. Für die Ankündigung von Instandsetzungsarbeiten – wie etwa ein neuer Fassadenanstrich – ist eine besondere Form nicht vorgeschrieben. Hier würde eine mündliche Mitteilung grundsätzlich ausreichen. Modernisierungsmaßnahmen sind in Textform spätestens drei Monate vor ihrem Beginn anzukündigen. Der Vermieter hat des Weiteren die Art und den Umfang der einzelnen Maß-

nahmen, den Beginn und die voraussichtliche Dauer anzukündigen. Der Vermieter muss auch den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitteilen. Eine Ausnahme bilden nur Modernisierungsmaßnahmen, die mit einer unerheblichen Einwirkung verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen. Baut Ihr Vermieter einfach „drauf los“, ist Vorsicht geboten. Lassen Sie sich beraten. In derartigen Fällen kann eine stillschweigende Duldung für Sie gravierende Folgen haben. Denn auch für nicht angekündigte, aber geduldete Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter die Miete erhöhen. Die Mieterhöhung wird lediglich sechs Monate später wirksam.



Foto: Privat

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht **Ulrike Badewitz** berät in der Beratungsstelle Charlottenburg, Sophie-Charlotten-Straße.

Alle bisher im MieterEcho veröffentlichten Beiträge „Mieter/innen fragen – wir antworten“ finden Sie auf unserer Website unter www.bmgev.de/mietrecht/fragen-und-antworten.html

Wenn Bauarbeiten ohne jede Ankündigung durchgeführt werden, könnte zudem eine widerrechtliche Besitzstörung vorliegen (siehe hierzu „Mieter/innen fragen – wir antworten“ zu „Besitzstörungen, verbotener Eigenmacht und was zu tun ist, wenn der Vermieter einfach mit Baumaßnahmen beginnt“ in MieterEcho Nr. 376/September 2015).

Ich habe eine Modernisierungsankündigung erhalten. Was muss ich tun?

Sie sollten die Ankündigung in einer unserer Beratungsstellen überprüfen lassen. Es ist zu prüfen, ob die Ankündigung den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Wenn zum Beispiel nicht erkennbar ist, wann genau mit welchen Maßnahmen in der Wohnung oder im unmittelbaren Wohnumfeld gerechnet werden muss, kann die Ankündigung möglicherweise unwirksam sein. Hier ist durchaus auf Details zu achten. So hat das Amtsgericht Charlottenburg kürzlich entschieden, dass ein nur schwach konzipierter und nur mittels Lupe lesbarer Bauzeitenplan mit einer Tabelle mit Zeitbalken ohne Bezug zu der konkreten Wohnung nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt. Auch wenn die Ankündigungsfrist nicht eingehalten wird, ist die Ankündigung unwirksam. Genügt die Ankündigung den gesetzlichen Form- und Fristvorschriften nicht, besteht keine Duldungspflicht der Mieter/innen.

Des Weiteren muss das Ankündigungsschreiben inhaltlich geprüft werden. Handelt es sich bei den angekündigten Maßnahmen tatsächlich um wertverbessernde oder energetisch sinnvolle Maßnahmen? Es besteht auch dann keine Duldungspflicht, wenn die Modernisierung eine besondere Härte für Sie, Ihre Familie oder einen Angehörigen Ihres Haushalts bedeutet. Den Härteeinwand müssen Sie Ihrem Vermieter schriftlich mitteilen. Dazu haben Sie bis zum Ablauf des Monats Zeit, der auf die Ankündigung des Vermieters folgt. Finanzielle Härtegründe müssen Sie auch innerhalb dieser Frist mitteilen, aber sie werden nicht im Rahmen der Duldung, sondern erst bei der Umlage der Modernisierungskosten geprüft.

Es ist auch zu prüfen, ob Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen und das Mietverhältnis beenden wollen. Das könnte für Sie dann interessant sein,

wenn Sie durch einen vereinbarten Kündigungsausschluss gehindert sind, das Mietverhältnis zu kündigen. Das Gesetz räumt Mieter/innen ein Recht zur außerordentlichen Kündigung bis zum Ablauf des übernächsten Monats ein. Wenn Sie zum Beispiel die Modernisierungsankündigung am 15. September erhalten haben, können Sie das Mietverhältnis zum 31. November beenden. Die Kündigung müsste spätestens am 30. Oktober beim Vermieter eingehen.

In welchen Fällen ist eine besondere Härte gegeben?

Eine Härte kann bei den Mieter/innen, den Familienangehörigen oder den Haushaltsangehörigen vorliegen, zum Beispiel wenn eine Körperbehinderung, eine schwere Erkrankung oder ein hohes Lebensalter gegeben sind. Auch eine Schwangerschaft kann zu einer besonderen Härte führen, insbesondere dann, wenn die Geburt kurz bevorsteht. Ebenso kann eine unmittelbar bevorstehende Abschlussprüfung eine Härte darstellen.

Soll das Mietverhältnis ohnehin nicht mehr lange Zeit bestehen, ist der Vermieter verpflichtet, die Modernisierungsarbeiten bis zum Auszug zurückzustellen. Eine besondere Härte kann beispielsweise auch vorliegen, wenn sich der Zuschnitt der Wohnung ändern soll oder Stellflächen eingebüßt werden, wie durch die Installation von Heizkörpern.

Die Härtegründe müssen schriftlich innerhalb der genannten Frist gegenüber dem Vermieter erklärt werden. Die Frist beginnt aber nur zu laufen, wenn der Vermieter in seiner Ankündigung auf die Form und Frist des Härteeinwands hingewiesen hat. Eine finanzielle Härte liegt grundsätzlich vor, wenn die Miete nach der Modernisierung 40% des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht, einige Gerichte gehen auch von 30% aus. Es werden dabei die Einkommen aller Haushaltsangehörigen zusammenge-rechnet, auch wenn diese nicht Partei des Mietvertrags sind.

Der Einwand der finanziellen Härte führt nicht dazu, dass Sie die angekündigten Maßnahmen nicht dulden müssen. Aber er führt, wenn er berechtigt ist, zum Ausschluss der Mieterhöhung, die nach dem Abschluss der Baumaßnahmen folgt.

Dennoch ist der Einwand der finanziellen

Die Berliner MieterGemeinschaft empfiehlt in solchen Fällen dringend, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, siehe Seite 31.



Wenn beispielsweise eine Schwangerschaft, schwere Erkrankung, körperliche Behinderung oder ein hohes Lebensalter vorliegen und Schmutz, Lärm oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung unzumutbar sind, stellt dies eine besondere Härte dar. Härteeinwände sind dem Vermieter bis zum Ende des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, mitzuteilen.

Foto: pixabay.com

Härte spätestens – das ist wichtig – bereits bis zum Ablauf des Monats, der auf die Ankündigung folgt, schriftlich zu erheben.

Muss ich der Modernisierungsankündigung widersprechen, wenn keine Duldungspflicht besteht, zum Beispiel weil der Vermieter die Maßnahmen nicht ordnungsgemäß angekündigt hat oder weil es sich in Wahrheit gar nicht um wertverbessernde Maßnahmen handelt?

Das ist jedenfalls dringend zu empfehlen. Denn dann herrschen klare Verhältnisse und der Vermieter weiß, dass er zunächst eine Duldungsklage gegen Sie erheben müsste, um einen Duldungstitel zu erhalten.

Teilen mehrere Mieter/innen eines Mietshauses mit, dass sie die Maßnahmen nicht dulden und/oder den Einwand der finanziellen Härte erheben, wird der Vermieter unter Umständen die Durchführung seiner Baumaßnahmen nochmals überdenken. Da ein Vermieter grundsätzlich kein Interesse daran hat, langwierige Duldungsverfahren gegen eine Vielzahl von Mieter/innen zu führen, kommt es durchaus vor, dass der Vermieter die Maßnahmen dann ganz zurückstellt oder nur noch teilweise durchführen möchte. Je mehr Mieter/innen an einem Strang ziehen, desto besser. Schließen Sie sich daher zusammen.

Außerdem ist Vorsicht geboten: Wenn Sie auf die Modernisierungsankündigung nicht reagieren und Handwerker in Ihre Wohnung lassen, wird unterstellt, dass Sie mit der Modernisierung einverstanden sind. Auch wenn Sie dem Vermieter mitgeteilt



Nicht nur wegen der sogenannten Baufreiheit sind für Vermieter Modernisierungsvereinbarungen extrem vorteilhaft. Mieter/innen sollten den Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen (§ 555f BGB) gut überdenken, denn diese setzen mietrechtliche Schutzklauseln außer Kraft. Wenn für Mieter/innen nicht auch deutliche Vorteile zu erzielen sind, ist vom Abschluss abzuraten. Mieter/innen sollten sich dazu unbedingt in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen. Foto: Matthias Coers

haben, dass Sie die Durchführung der Arbeiten nicht dulden, lassen Sie bitte keine Handwerker oder sonst mit der Bauausführung beauftragte Personen in Ihre Wohnung. Verhalten Sie sich konsequent. Ein Zutrittsrecht in Ihre Wohnung ohne Duldungstitel besteht nicht. Lassen Sie sich mit Handwerkern, Architekten oder Bauleitern auf keine Diskussionen ein. Sie müssen Ihre Haltung nicht begründen.

Muss ich auch dann etwas unternehmen, wenn die Überprüfung der Modernisierungsankündigung ergeben hat, dass diese ordnungsgemäß ist?

Sie sind nicht verpflichtet, der Maßnahme zuzustimmen. Da im Fall einer ordnungsgemäßen Ankündigung eine Duldungspflicht besteht, unterstellt der Gesetzgeber die Zustimmung der Mieter/innen.

In besonderen Fällen wird von der Rechtsprechung eine Pflicht der Mieter/innen sich auf Verlangen des Vermieters zu erklären bejaht – aber lassen Sie sich nicht unter Druck setzen, sondern gehen Sie zur Beratung, bevor Sie sich gegenüber Ihrem Vermieter äußern.

Im Fall der Durchführung von Modernisierungsarbeiten steht Ihnen ein Minderungsrecht zu, wenn die Bauarbeiten erhebliche Beeinträchtigungen für Sie darstellen. Führen Sie dann ein Protokoll und notieren Sie die Dauer und die Intensität von Lärm, Schmutz und sonstigen Beeinträchtigungen. Die Vorlage von anschaulichen Fotos wird im Streitfall helfen, Ihre Ansprüche durchzusetzen.

Im Falle der Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen sind Sie die ersten drei Monate vom Recht der Minderung ausgeschlossen. Danach gibt es auch hier ein Minderungsrecht, wenn der Wohnwert der Wohnung durch die

Bauarbeiten erheblich herabgesetzt wird. Allerdings werden sich in den seltensten Fällen die Baumaßnahmen genau abgrenzen lassen.

Teilen Sie Ihrem Vermieter schriftlich mit, dass Sie von Ihrem Minderungsrecht Gebrauch machen und dass Sie die Miete ausdrücklich nur noch unter Vorbehalt bezahlen.

Für Aufwendungen, die Ihnen im Zusammenhang mit der Modernisierung notwendigerweise entstanden sind, gibt es einen Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. So sind zum Beispiel die Reinigungskosten zu erstatten, wenn die Wohnung nach Durchführung von Bauarbeiten gereinigt werden muss. Auch die Mehrkosten für eine Ausweichwohnung sind zu erstatten, wenn ein Verbleib in der Wohnung aufgrund der Modernisierungsarbeiten nicht möglich ist. Die Miete für die (ursprüngliche) Wohnung ist für diese Dauer dann übrigens auf Null gemindert. Modernisierungsarbeiten können auch dazu führen, dass die Küche nicht oder nur noch eingeschränkt genutzt werden kann. Wenn in diesem Zeitraum höhere Verpflegungskosten als üblich anfallen, sind auch diese zu ersetzen.

Die Kostenerstattung erfolgt in der Regel nur, wenn sie durch das Vorlegen von Belegen geltend gemacht wird. Auch insofern ist es daher sinnvoll, von Beginn an Nachweise für die geltend zu machenden Ansprüche zu sichern.

Kann es sinnvoll sein, eine Modernisierungsvereinbarung zu schließen?

Das kommt auf Ihre persönliche Situation und Lebensplanung an. Wollen Sie noch lange Zeit dort wohnen und Ihre Wohnsituation verbessern, kann das eine Alternative sein. Die Modernisierungsvereinbarung

ist nun sogar im Gesetz geregelt. In § 555 f BGB heißt es, dass die Mietvertragsparteien aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen können, und zwar insbesondere über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche der Mieter/innen sowie über die künftige Höhe der Miete.

Sowohl für die Vermieter- als auch für die Mieterseite gibt es einige Gründe, die für den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung sprechen. Als Mieter/in sollten Sie wissen, welche Vorteile ein Vermieter durch eine Vereinbarung erzielen kann, um entsprechende Vorteile auch für sich zu erzielen. So kann es sich für die Vermieterseite durchaus rechnen, wenn Mieter/innen eine oder mehrere Maßnahmen dulden, im Gegenzug aber keine oder nur eine geringere Mieterhöhung hierfür zu bezahlen haben und für die Dauer der Beeinträchtigungen eine festgelegte Entschädigung erhalten. Auch mögliche Aufwendungen können bei der Höhe der Entschädigung berücksichtigt werden.

Für den Vermieter entfällt bei Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung die Pflicht, eine formwirksame Modernisierungsankündigung zu schreiben, er muss keine Duldungsverfahren mit ungewissem Ausgang führen und er muss die Kosten der Maßnahmen abzüglich der ersparten Kosten für die Instandsetzung nicht transparent und nachvollziehbar darlegen. Außerdem hat er keine kostenintensiven Bauverzögerungen zu befürchten. Dadurch, dass auch die Minderungsbeträge bereits festgelegt werden, muss er nicht mit teuren Nachforderungen rechnen. Mit anderen Worten: das Bauvorhaben lässt sich erheblich besser kalkulieren.

Diese immensen Vorteile des Vermieters sollten sich für Mieter/innen in der Vereinbarung entsprechend auszahlen, sodass es idealerweise zu einer Win-win-Situation kommt. Wenn eine Modernisierungsvereinbarung für die Mieter/innen nicht zu deutlichen Vorteilen führt, ist vom Abschluss abzuraten. In jedem Fall ist es unbedingt ratsam, sich vor dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung beraten zu lassen oder die Vereinbarung mit anwaltlicher Unterstützung auszuarbeiten. ●

Für weitere Informationen empfehlen wir unsere mietrechtliche Infoschrift: „Modernisierung – Tipps und Informationen für Mieter/innen, die von Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind“.

Sie erhalten die Infoschriften unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html oder siehe Seite 2.

LG Berlin
Hinweisbeschluss vom 05.07.2017
AZ: 66 S 88/17

Modernisierung und Kündigung wegen verweigerter Duldung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

1. Hat das zuständige Bezirksamt dem Eigentümer die Anbringung eines Wärmeverbundsystems an der Fassade untersagt, muss der Mieter diese Maßnahme nicht dulden.

2. Kündigt ein Vermieter an, im Zuge einer energetischen Sanierung die vorhandenen „Kunststoffisoliertglasfenster“ gegen moderne Fenster mit geringerem Wärmedurchgangskoeffizienten auszutauschen, ist die Ankündigung formell unwirksam, wenn die Wohnung tatsächlich mit Holzisoliertglasfenstern ausgestattet ist.

3. Die Ankündigung eines Balkonbaus ist formell unwirksam, wenn in der Ankündigung zwei alternative Ausführungsarten genannt sind, welche zu erheblich unterschiedlichen Beeinträchtigungen führen würden.

Der Vermieter eines Hauses in Kreuzberg, welches in einem Gebiet mit Erhaltungssatzung liegt, kündigte im Mai 2015 den Mietern zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen an. Unter anderem sollten die hofseitige Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, die vorhandenen Fenster ausgetauscht und Balkone angebaut werden. Eine Mieterin verweigerte die Duldung der Maßnahmen. Bezüglich der Fenster hielt sie die Ankündigung für unzureichend, da der Austausch von „Kunststoffisoliertglasfenstern“ angekündigt wurde, ihre Wohnung aber mit Holzisoliertglasfenstern ausgestattet ist. Den im Küchenbereich geplanten Balkonanbau wollte sie nicht dulden, weil die Ankündigung zwei alternative Ausführungsarten nannte, über welche erst im Zuge der Arbeiten entschieden werden sollte. Die zweite Alternative sah vor, den gesamten Aufbau des Küchenbodens zu entfernen, um dort Träger zu installieren. Dadurch wäre die Küche während der Bauzeit unbenutzbar gewesen. Schließlich meinte die Mieterin auch, zur Duldung der Fassadendämmung nicht verpflichtet zu sein, weil das Haus in einem Erhaltungsschutzgebiet (Milieuschutzgebiet) liegt und die für Milieuschutzgebiete erforderliche Genehmigung des Bezirksamts für die beabsichtigten Baumaßnahmen nach Auskunft der Behörde nicht vorlag.



Kündigt ein Vermieter in einem Haus, das in einem Gebiet mit sozialer Erhaltungssatzung (Milieuschutzgebiet) liegt, eine Fassadendämmung an, ohne dass hierfür die Genehmigung des zuständigen Bezirksamts vorliegt, müssen Mieter/innen diese Modernisierungsmaßnahme nicht dulden. Foto: nmp

Der Vermieter klagte vor dem Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg zunächst auf Duldung der Maßnahmen. Nachdem die im Rahmen des Verfahrens zwischen ihm und der Mieterin geführten Vergleichsverhandlungen gescheitert waren, kündigte der Vermieter mit Schreiben vom 24. November 2016 und erneut mit Schriftsatz vom 23. Dezember 2016 das Mietverhältnis wegen der verweigerter Duldung und beantragte, die Mieterin zur Räumung der Wohnung zu verurteilen. Im Januar 2017 genehmigte das Bezirksamt dem Vermieter auf seinen Widerspruch gegen den ursprünglichen, ablehnenden Bescheid die Dämmung der Fassade. Die Mieterin erklärte wenige Tage nach Kenntnis von der Genehmigung die Duldung dieser Maßnahme. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage des Vermieters ab und verneinte auch einen Anspruch auf Duldung des Fensteraustauschs und des Balkonbaus. Der Vermieter legte gegen das Urteil Berufung ein. Mit Beschluss vom 5. Juli 2017 teilte das Landgericht Berlin mit, dass es beabsichtige, die Berufung einstimmig zurückzuweisen. Ein Kündigungsgrund habe nicht bestanden. Zum Zeitpunkt der Kündigungen durfte der Vermieter nämlich aufgrund des ablehnenden Bescheids des Bezirksamts vom Oktober 2016 kein Wärmedämmverbundsystem an die Fassade anbringen. Es könne der Mieterin nicht zum Vorwurf gemacht werden, dass sie eine Maßnahme abgelehnt hat, zu deren Durchführung der Vermieter nicht berechtigt war. Die Mieterin habe auch entgegen der Auffassung des Vermieters nicht eine Duldung „unter dem Vorbehalt einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung“ erklären müssen, um dem Vermieter so eine umgehende Umsetzung seiner Baupläne im Fall der Ge-

nehmigung zu ermöglichen. Denn diesem Bedürfnis werde auch entsprochen, wenn die Mieterin wie hier umgehend nach Erteilung der Genehmigung die Duldung erkläre. Es liege somit keine Pflichtverletzung der Mieterin vor, vielmehr habe der Vermieter „den streitigen Punkt verfrüht in das Mietverhältnis hineingetragen“. Hinsichtlich des Fensteraustauschs und des Balkonbaus beließ das Landgericht es ebenfalls bei der Entscheidung des Amtsgerichts. Die Ankündigung des Balkonbaus habe die Mieterin im Unklaren darüber gelassen, welche Maßnahmen tatsächlich auf sie zukommen. Der Vermieter „hätte durch entsprechende Untersuchungen vor Ankündigung der Maßnahmen klären können, welche der Alternativen letztlich möglich ist, und sich festlegen müssen, welche Maßnahme (er) ankündigt“. Auch die Ankündigung des geplanten Fensteraustauschs entspreche nicht den gesetzlichen Anforderungen. Mangels jeglicher Angaben in der Ankündigung zu den in der Wohnung tatsächlich vorhandenen Iso-Holzfenstern habe die Mieterin keine ausreichende Grundlage für die Einschätzung gehabt, „ob die beabsichtigte bauliche Maßnahme zu der behaupteten Energieeinsparung führen würde“. Den konkreten Wärmedurchgangskoeffizienten der Fenster einer gemieteten Wohnung kenne ein Mieter regelmäßig nicht. Da die Ankündigung insoweit formell unwirksam gewesen sei, müsse die Mieterin die Maßnahme nicht dulden. Ohne Belang sei in diesem Fall, ob der Austausch der Fenster, wie vom Vermieter behauptet, nach der Energieeinsparverordnung zwingend sei.

Anmerkung: Der Vermieter hat die Berufung zurückgenommen.

Zu Milieuschutz siehe auch Arbeitspapier „Milieuschutz (un-wirksam?)“: www.bmgev.de/politik/milieuschutz.html

AG Wedding
Urteil vom 10.08.2017
AZ: 2 C 200/16

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Doris Grunow-Strempel

1. Baut ein Mieter auf eigene Kosten eine Sammelheizung in seine Wohnung ein und verpflichtet sich, auch die Instandhaltung der Heizung zu übernehmen, ist im Rahmen späterer Mieterhöhungsverlangen ein Abschlag wegen des Fehlens einer Sammelheizung auch dann vorzunehmen, wenn zwischen Vermieter und Mieter vereinbart wurde, dass die Heizung in das Eigentum des Vermieters übergeht.
2. Liegen zwischen dem Stichtag des auf das Mieterhöhungsverlangen anzuwendenden Mietspiegels und dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens 18 Monate und ist es zwischen dem Stichtag des anzuwendenden Mietspiegels und des darauf folgenden Mietspiegels zu einer „ungewöhnlichen Mietpreisentwicklung“ gekommen, ist ein Stichtagszuschlag zu den Werten des anzuwendenden Mietspiegels vorzunehmen.

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 1997 findet sich folgende Vereinbarung: „Die Mieter installieren auf eigene Kosten eine komplette Etagenheizung mit integrierter Warmwasserbereitung. Dies geschieht durch eine Fachfirma. Nach einer Nutzungszeit von 5 Jahren geht die Anlage in das vermietete Eigentum der Vermieter über. Die Wartung obliegt auch darüber hinaus den Mietern.“ Mit Schreiben vom 29. Februar 2016 verlangte der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, welche er mit dem Mietspiegel 2015 begründete. Er vertrat unter anderem die Auffassung, dass die vorhandene Sammelheizung ihm zuzurechnen sei, da diese laut vertraglicher Vereinbarung bereits 5 Jahre nach Einbau in sein Eigentum übergegangen war. Außerdem sei zu den im Berliner Mietspiegel 2015 angegebenen Werten ein „Stichtagszuschlag“ zu berücksichtigen, da das Zugangsdatum des Mieterhöhungsverlangens Ende Februar 2016 näher am Stichtag des Berliner Mietspiegels 2017 (1. September 2016) als am Stichtag des Berliner Mietspiegels 2015 (1. September 2014) liege. Das Amtsgericht Wedding stellte klar, dass eine Etagenheizung bei der Bewertung der Wohnung nach den Vorgaben des Mietspiegels im Rahmen einer Mieterhöhung dem Vermieter nicht zugerechnet werden könne, wenn diese „auf Kosten des Mieters eingebracht wurde und der Mieter gemäß Vereinbarung verpflichtet ist, für die Instandhaltung und



Die ortsübliche Vergleichsmiete steigt und steigt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann sogar ein „Stichtagszuschlag“ zu den Werten des anzuwendenden Mietspiegels vorgenommen werden. Dies ist zu kritisieren, weil unklar ist, wie Änderungen von wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmalen und Abschläge für Minderausstattungen zu berücksichtigen sind. Foto: Matthias Coers

Wartung auf seine Kosten zu sorgen“. Es komme dann nicht darauf an, ob „der Vermieter unter Umständen Eigentümer der Anlage geworden“ sei. Dementsprechend berücksichtigte das Amtsgericht bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete den im Berliner Mietspiegel 2015 vorgesehenen Abschlag von 1,94 Euro/m² wegen der Minderausstattung „Wohnung mit Bad oder Sammelheizung“. Allerdings folgte das Gericht der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach bei einem Mieterhöhungsverlangen die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Zeit von der Datenerhebung für den anzuwendenden Mietspiegel bis zum Zugang des Mieterhöhungsverlangens (hier: 18 Monate) zu berücksichtigen sei (sogenannte Stichtagsdifferenz). Da der Mittelwert des maßgeblichen Felds des Berliner Mietspiegels 2015 noch 6,18 Euro/m² betragen hatte, der des Berliner Mietspiegels 2017 jedoch bereits 7,05 Euro/m², die Steigerung also insgesamt 17,31% betrug, „errechnete“ das Gericht einen Zuschlag zu den im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen Werten von 12,96% für 18 Monate und somit 0,51 Euro/m². Im Ergebnis brachte das dem Vermieter in diesem Fall allerdings nichts, da auch dieser Zuschlag

keine Mieterhöhung rechtfertigte, weil die Miete bereits über diesem errechneten Betrag lag.

Anmerkung: Der Fall zeigt, wie untauglich die jüngere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur sogenannten „Stichtagsdifferenz“ ist. Die Unterschiede zwischen zwei aufeinander folgenden Mietspiegeln bestehen nämlich keineswegs bloß in den jeweiligen Mittelwerten der Mietspiegelfelder. Vielmehr ändern sich auch wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale sowie Abschläge für Minderausstattungen etc. Die Empfänger/innen von Mieterhöhungen können nicht mehr einschätzen, wie ein Gericht im Streitfall die ortsübliche Miete nach dem Berliner Mietspiegel „berechnen“ wird. Ist beispielsweise der Abschlag für die Minderausstattung „ohne Sammelheizung“ im vorliegenden Fall tatsächlich mit 1,94 Euro/m² anzusetzen – gemäß Mietspiegel 2015 – oder eher mit 1,34 Euro/m² – gemäß Mietspiegel 2017 – oder mit einer Quote entsprechend dem Zeitablauf? Sind die Einhebelmischbatterien im Bad noch wohnwerterhöhend – gemäß Mietspiegel 2015 – oder irrelevant – gemäß Mietspiegel 2017?

BGH
Urteil vom 17.05.2017
AZ: VIII ZR 29/16

Widerruf einer Modernisierungsvereinbarung

Wird die zwischen einem Vermieter und einem Mieter in einer Haustürsituation geschlossene Modernisierungsvereinbarung von dem Mieter wirksam widerrufen, schuldet der Mieter nicht allein schon wegen der durch die nachfolgende Modernisierungsmaßnahme eingetretenen Steigerung des bisherigen Wohnwerts einen Wertersatz in Gestalt einer nunmehr höheren Miete. Dazu bedarf es vielmehr einer – lediglich für die Zukunft wirkenden – Nachholung des gesetzlichen Verfahrens zur Mieterhöhung bei Modernisierung.

Die Vermieter eines Mehrfamilienhauses in München kündigten im Juni 2009 den Einbau einer Zentralheizung als Modernisierung mit einer voraussichtlichen Mieterhöhung von 76,60 Euro an. Im Dezember 2009 erschien einer der Vermieter in der Wohnung eines Mieters. Er traf dabei mit dem Mieter eine Vereinbarung, wonach sich die Miete nach Einbau der Heizung und Anschluss der Wohnung des Mieters um 60 Euro pro Monat erhöhen sollte. Nach Abschluss der Arbeiten zahlte der Mieter von Juli 2010 bis Oktober 2012 die erhöhte Miete. Anfang November 2012 widerrief er sein Einverständnis mit der Mieterhöhung und verlangte von den Vermietern die zu viel gezahlten Beträge in Höhe von 1.680 Euro zurück. Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof in seinem Urteil klarstellte. Dem Mieter stand hinsichtlich der in einer „Haustürsituation“ geschlossenen Vereinbarung ein Widerrufsrecht zu, das er, da eine Widerrufsbelehrung seitens der Vermieter nicht erfolgt war, auch noch fristgemäß (§ 355 BGB alte Fassung) ausgeübt hatte. Entgegen der Auffassung der Vermieter stünde diesen auch nicht im Gegenzug ein Wertersatzanspruch wegen der modernisierungsbedingten Wohnwertsteigerung zu. Zwar müssten im Fall eines Rücktritts von einem Vertrag die empfangenen Leistungen zurückgewährt und die gezogenen Nutzungen herausgegeben werden. Bei Haustürgeschäften seien diese Vorschriften aber einschränkend dahin auszulegen, dass eine Anwendung dieser Vorschriften nicht zulasten des Verbrauchers und des ihm vom Gesetzgeber zugebilligten Schutzes gehen darf. „Der Zweck des Widerrufsrechts, das dem Verbraucher gerade die Möglichkeit geben soll, sich von einem nachteiligen, unter Beeinträchtigung seiner Entschließungsfreiheit zustande gekommenen Haustürvertrag möglichst folgenlos zu lösen, würde vielmehr bei einer Anknüpfung an die im widerrufenen Vertrag getroffene Entgeltregelung für die Bemessung eines Wertersatzes grundlegend verfehlt.“ Inso-



Wenn der Vermieter die Gelegenheit eines Hausbesuchs ausnutzt, um unangekündigt einen Vertrag abzuschließen (z. B. über Modernisierung, Mieterhöhung oder Betriebskosten), fällt dies in den Geltungsbereich des Haustürwiderrufsgesetzes gemäß § 312 BGB. Bei voreiliger Unterschrift und anschließenden Zweifeln sollten Mieter/innen unverzüglich eine unserer Beratungsstellen aufsuchen. Foto: pixabay.com

fern unterscheidet sich das Haustürgeschäft etwa vom Fernabsatzgeschäft. Die Vermieter hätten zwar aufgrund der durchgeführten Maßnahme nach deren Abschluss die Miete mindestens um 60 Euro erhöhen können. Eine solche Erhöhung nach Modernisierung tritt jedoch nicht allein aufgrund der durch die Modernisierung eingetretenen Erhöhung des Wohnwerts ein. Vielmehr sei erforderlich, dass der Vermieter dem Mieter die Mieterhöhung in Textform erklärt, die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erläutert. Da die Vermieter dies bis dahin im Vertrauen auf die geschlossene Vereinbarung nicht getan hatten, mussten sie die gezahlten Mieterhöhungsbeträge an den Mieter zurückzahlen.

AG Schöneberg
Urteil vom 18.07.2017
AZ: 8 C 131/15

Betriebskosten und Mietminderung wegen Mängel außerhalb der Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

- 1. Kosten der Gartenpflege sind grundsätzlich auf alle Mieter zu verteilen, sofern nicht bestimmte Flächen zur ausschließlichen Nutzung an einzelne Mieter überlassen sind.**
- 2. Die Beobachtung und Überwachung der Wohnanlage bezüglich eigenmächtig vorgenommener baulicher Veränderungen gehört zu den umlagefähigen Hauswarttätigkeiten.**
- 3. Die unregelmäßige Reinigung von Hof und Treppenhaus, die über viele Monate unterbliebene Abfuhr des Laubs und über längere Zeiten überquellende Glascontainer rechtfertigen keine Minderung der Miete.**

Die Mieterin einer Schöneberger Wohnung minderte die Miete, da der Vermieter das Grundstück zunehmend verwahr-

losen ließ. Das Laub aus dem teilweise begrünten Hinterhof wurde über mehrere Monate hinweg nicht abtransportiert, die Müllstandfläche war ungepflegt und insbesondere die Glascontainer quollen immer wieder über längere Zeit über. Außerdem wurde das Treppenhaus oft mehrere Wochen lang nicht gereinigt. Darüber hinaus kürzte die Mieterin mehrere Betriebskostenabrechnungen. Unter anderem wandte sie gegen die Abrechnungen ein, dass der Vermieter die Kosten der „Gartenpflege“ nur auf die Wohnraummieter umgelegt hatte, da die Gewerbemieter im Vorderhaus den Hof nicht nutzen würden. Außerdem seien die Kosten des „Hauswarts“ jedenfalls nicht in vollem Umfang umlagefähig, da dieser laut Hauswartvertrag auch mit der Beobachtung und Überwachung der Anlage auf unerlaubte bauliche Änderungen durch die Mieter beauftragt sei. Das Amtsgericht Schöneberg folgte der Auffassung der Mieterin nur teilweise. Es hielt eine Minderung wegen des ungepflegten Zustands von Hof und Treppenhaus nicht für gerechtfertigt. Die Begründung lautete: „Da der Treppenaufgang des Hauses lediglich dem Zugang zur Wohnung dient und nicht (...) ersichtlich ist, dass es der (Mieterin) etwa aufgrund des Stapelns der Glasflaschen oder des nicht Abfahrens des Laubes nicht mehr möglich gewesen wäre, selbst Glas zu entsorgen oder durch das nicht entfernte Laub die Passierbarkeit in erheblichem Umfang eingeschränkt oder unmöglich war, stellen die geschilderten Mängel im Wesentlichen eine rein optische Beeinträchtigung dar, die eine Minderung des Mietzinses nicht rechtfertigen.“

Dagegen bestätigte das Gericht die Auffassung der Mieterin, dass die Kosten der Gartenpflege grundsätzlich auf alle Mieter umzulegen sind. Etwas anderes könne nur gelten, wenn der Garten (teilweise) einzelnen Mietern zur exklusiven Nutzung zugewiesen sei. Auch die von der Mieterin vorgenommene Kürzung der Kosten für Schnee- und Eisbeseitigung hielt das Gericht für angemessen, da der Vermieter nicht erklären konnte und auch aus den Rechnungsunterlagen nicht ersicht-

lich war, weshalb diese Kosten um ein Mehrfaches gestiegen waren. Für unproblematisch hielt das Gericht dagegen die Umlage der Kosten für die Beobachtung und Überwachung der Anlage durch den Hauswart „bezüglich eigenmächtig vorgenommener baulicher Änderungen“. Diese betreffe „den Gesamtzustand des Hauses“ und sei damit „ohne Weiteres von der Hauswarttätigkeit umfasst“.

Anmerkung: Der vom Gericht angenommene generelle Ausschluss von Minderungen für optische Mängel im Bereich außerhalb der Wohnung erscheint zumindest zweifelhaft. Da der (auch optische) Zustand von Grundstück und Eingangsbereich/Treppenhaus in die Bestimmung der ortsüblichen Miete nach dem Berliner Mietspiegel einfließt, dürfte bei einer erheblichen Verschlechterung ein zur Minderung berechtigender Mangel nicht erst dann vorliegen, wenn Hof oder Treppenhaus „nicht mehr passierbar“ sind.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 25.04.2017
AZ: 13 C 440/16

Betriebskosten bei vereinbarter Bruttokaltmiete

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Gerd-Peter Junge

Ist vertraglich eine Bruttokaltmiete zuzüglich Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser vereinbart, kann der Vermieter die Kosten für Kaltwasser nicht ohne Weiteres in die Heizkostenabrechnung einstellen.

In einem Mietvertrag von 1988 war die Zahlung einer Bruttokaltmiete zuzüglich Vorschüssen für Heizkosten vereinbart. Erstmals im Jahr 2010 stellte der Vermieter den Mieter/innen in der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2009 neben den Heizungs- und Warmwasserkosten auch die angefallenen Kosten „Kaltwasser für Warmwasser“ in Rechnung. Für die Jahre 2012 bis 2015 verweigerten die Mieter/innen die daraus resultierenden Nachzahlungen und leisteten diese erst auf eine Kündigungsandrohung des Vermieters unter Vorbehalt. Anschließend klagten sie auf Rückzahlung dieser Beträge. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg gab ihnen Recht. Die Kaltwasserkosten waren aufgrund der vertraglichen Vereinbarung bereits in der von den Mieter/innen gezahlten Bruttokaltmiete enthalten. Dass der Vermieter diese Kosten darüber hinaus in der Heizkostenabrechnung ansetzte und den von den Mieter/innen gezahlten

Heizkostenvorschüssen gegenüberstellte, führte zu einer doppelten Belastung der Mieter/innen mit diesen Kosten.

Anmerkung: Sind die kalten Betriebskosten in der Miete enthalten, handelt es sich um eine Bruttokaltmiete (dies findet sich überwiegend bei älteren Mietverträgen). In solchen Fällen sollten jährliche Heizkostenabrechnungen stets auch daraufhin überprüft werden, ob dort Kosten angesetzt werden, welche bereits mit der Bruttokaltmiete abgegolten sind. Zwar kann der Vermieter auch bei vereinbarter Bruttokaltmiete den Vertrag dahingehend ändern, dass über Wasserkosten künftig nach deren erfasstem Verbrauch abgerechnet wird. Aber dies muss er vor der Abrechnungsperiode, für die er das erstmals plant, ankündigen und die Bruttokaltmiete entsprechend um die bisher in ihr enthaltenen Wasserkosten reduzieren. Bei derartigen Ankündigungen – oder mit zweifelhaften Heizkostenabrechnungen – sollten Sie unbedingt eine unserer Beratungsstellen zur Prüfung der Abrechnung aufsuchen.

AG Charlottenburg
Urteil vom 31.10.2016
AZ: 237 C 197/16

Betriebskostenabrechnung bei Wohn- und Gewerbenutzung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Franziska Dams

Befinden sich in einem Wohnhaus neben den vermieteten Wohnungen auch ein Hotel, ein Küchenstudio, ein Nagelstudio, eine Kneipe und ein Massagestudio, hat der Vermieter bei der Abrechnung der Betriebskosten für die Wohnungen einen Vorwegabzug für die auf das Gewerbe entfallenden Kosten für die Müllabfuhr vorzunehmen, wenn das Gewerbe keine gesonderten Müllgefäße benutzt. Dasselbe gilt für die Hausreinigung, wenn diese nur im Erdgeschoss, in welchem das Gewerbe angesiedelt ist, stattfindet, und für die Hausbeleuchtung, wenn diese wegen des Hotelbetriebs 24 Stunden am Tag angeschaltet ist.

Die Mieter einer Wohnung in Charlottenburg verweigerten die Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung für 2014, da dort ein Vorwegabzug der auf das Gewerbe entfallenden Betriebskosten unterblieben sei. Im Haus befinden sich ein Hotel mit 18 Zimmern (bis zu 4 Betten pro Zimmer), eine Kneipe, ein Nagelstudio, ein Massagestudio, ein Kü-



Foto: Matthias Coers

Wenn Hof und Treppenhaus nur unregelmäßig gereinigt werden, rechtfertigt dies nach Ansicht des AG Schöneberg keine Mietminderung.

chenstudio mit großer Verkaufsfläche und lediglich zwei Wohnungen. Gesonderte Müllcontainer für das Gewerbe existierten nicht. Die Hausreinigung fand lediglich im Erdgeschoss statt, ihre höher gelegene Etage mussten die Mieter/innen selbst reinigen. Außerdem brannte die Treppenhausbeleuchtung im Haus mit Rücksicht auf das Hotelgewerbe durchgehend. Der Vermieter behauptete, ein Vorwegabzug sei nicht erforderlich, da durch das Gewerbe keine erhebliche Mehrbelastung der Wohnraummietter eingetreten sei. Es würden dort nur haushaltsübliche Müllmengen anfallen, die Reinigung im Erdgeschoss käme auch den Mietern der darüber liegenden Etagen zugute und auch die durchgehende Hausbeleuchtung sei von Vorteil, da die Wohnraummietter nicht erst im Dunkeln nach dem Lichtschalter suchen müssten. Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht Charlottenburg nicht. Es ging vielmehr von einem erheblichen Mehranfall von Müll schon durch die Art der im Haus ansässigen Gewerbe aus. Dies gelte hinsichtlich des Hotels bereits wegen des dort täglich für zahlreiche Gäste angebotenen Frühstücksbuffets und hinsichtlich des Küchenstudios wegen des dort anfallenden Umfangs von Verpackungsmüll. Auch die anteiligen Kosten für die „Hausreinigung“ nur des Erdgeschosses konnte der Vermieter nach Auffassung des Gerichts nicht auf die Wohnungsmietter umlegen, da diese begrenzte Reinigung offensichtlich nur im Hinblick auf die im Erdgeschoss angesiedelten Gewerbebetriebe veranlasst wurde, welche durch ihren Publikumsverkehr auch für eine höhere Verschmutzung dieses Bereichs sorgten. Auch die ständige Treppenhausbeleuchtung erfolgte nach Überzeugung des Gerichts „offensichtlich mit Rücksicht auf den Hotelbetrieb. Unabhängig davon, ob auch die Wohnungsmietter von dieser Dauerbeleuchtung profitieren“, erscheine ein flächenanteilige Umlage „auch insoweit unbillig“.

Anmerkung: Der Vermieter hat die zunächst gegen das Urteil eingelegte Berufung zurückgenommen.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung. Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Montag 16 bis 18 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadı

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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.

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr
Mieterladen, Kreutziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Christburger Straße 29

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Marzahn, Schöneberg, Spandau, Tempelhof

Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. 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 empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

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

VORMITTAGSBERATUNG

Mittwoch 10 bis 12 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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 Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 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.

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. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf

Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

Mittendrin leben e.V., ☎ ☑ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b

Nachbarschaftstreff Quatschtrommel

☎ Landsberger Allee, Storkower Straße ☎ M5, M6, M8 ☎ 156

Unsere Beratungsstellen

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

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

Charlottenburg

- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, Hinterhaus,
2. OG, abw gGmbH, Sprachschule, ☎
☎ Westend ☎ 309, 145
- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
☎ Mierendorffplatz
☎ und ☎ Jungfernheide ☎ M27, X9

Friedrichshain

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
Neustrelitzer Straße 63
Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e.V.
☎ M5, M16 ☎ 256

Köpenick

- Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☎ Schöneweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- 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.
☎ Gneisenauststraße, 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 95A,
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 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195

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 und 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
Klingeltabelleau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240
- 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
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☎ und ☎ Schönhauser Allee
☎ M1, M13, 12, 50
- Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☎ M2, M10
- Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltabelleau benutzen)
☎ 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

- Montag** 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
☎ Nollendorfplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187
- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau ☎ 187, 246
- Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
☎ Nollendorfplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

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

Steglitz

- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Straße ☎ 112, 186
- Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☎ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

- Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☎ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am
Paechbrunnen.
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
☎ Birkenstraße ☎ Westhafen
☎ M27, 123

Treptow

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

Wedding

- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Tageszentrum Wiese 30
☎ und ☎ Wedding
☎ Nauener Platz ☎ Humboldthain

Weißensee

- Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
☎ M4, M13, M12 ☎ 255

Wilmerdorf

- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 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 Pfortner erfragen
☎ Zehlendorf
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.