



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 390 September 2017



Wohnungs- und mietenpolitisches Versagen

Was die große Koalition gebracht hat
und was von der Wahl zu erwarten ist

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: Matthias Coers

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 10.07.2017

© 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 **Der lange Arm der Immobilienlobby**
In der Wohnungspolitik hat die große Koalition komplett versagt
Rainer Balcerowiak
- 7 **Die Parteien zur Bundestagswahl**
Als erstes die Investoren, als zweites die Häuslebauer
Philipp Mattern

BERLIN

- 9 **Börsennotierte Unternehmen am Wohnungsmarkt**
Einladung der Berliner MieterGemeinschaft zur Gründung des Arbeitsausschusses Immobilien-Aktiengesellschaften
- 10 **Tegeler Scheindebatte**
Offenhaltung von TXL birgt Risiken und vergibt Potenzial
Mathias Behnis
- 12 **Dem Markt ausgeliefert**
Kiezladen Friedel54 ist weiteres Opfer der Wohnungspolitik
Ralf Hutter
- 14 **Schutz vor Umwandlung unzureichend**
ALW und BOW setzen trotz Milieuschutz auf Umwandlung
Jutta Blume
- 16 **Zum Höchstpreis**
Bima verkauft auch in Berlin weiterhin an Meistbietende
Elisabeth Voß
- 18 **Bürgerbeteiligung als Zauberformel**
Grüne und Linke werden die Geister nicht mehr los
Rainer Balcerowiak
- 20 **Pfusch am Bau**
Unbewohnbare Wohnungen durch Modernisierungsalbtraum
Susanne Torka
- 21 **Zwischen Protest und Selbsthilfe**
Das Bündnis „Zwangsräumung verhindern“ ist seit 5 Jahren aktiv
Karin Baumert

MIETRECHT AKTUELL

- 22 **Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau**
Vorschaltgesetz bringt Entlastung für Sozialmieter/innen
Rechtsanwalt Wilhelm Lodde
- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Ehe und Lebenspartnerschaft
Rechtsanwalt Wolfgang Enders
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

die Erfolgsmeldungen häufen sich: „Bezirk kauft Wohnhaus und lässt Briefkastenfirma abblitzen“, überschreibt die *Berliner Zeitung* ihren Bericht über den Erwerb des Wohngebäudes Zossener Straße 18 durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. „Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes im Milieuschutzgebiet senden wir ein wichtiges Signal, das möglicherweise auch dazu führt, dass dem einen oder anderen die Lust am Spekulieren vergeht“, wird Bau-Staatssekretär Sebastian Scheel (Die Linke) in dem Beitrag zitiert.

Was veranlasst den Staatssekretär zu dieser optimistischen Einschätzung? Die *Berliner Zeitung* weist – vielleicht als Antwort – darauf hin, dass der Verkauf des Hauses Zossener Straße 18 gerade mal der vierte Fall seit Start der rot-rot-grünen Koalition sei, in dem ein Bezirk sein Vorkaufsrecht nutzt. Das ist auch für den Stadtrat Florian Schmidt (Bündnis90/Die Grünen) ein Grund zur Freude. „Wir kaufen unseren Kiez zurück“, lautet das Projekt, mit dem er Mieter/innen befähigen will, sich zu Hausgruppen zu formieren und ihre Häuser selbst zu kaufen. Der Baustadtrat scheint sich dabei nicht bewusst zu sein, dass das dergestalt zugunsten seiner Wählerklientel gewendete Vorkaufsrecht nicht den geringsten Einfluss auf die Behebung des Wohnungsmangels in dieser Stadt hat. Denn insgesamt wurden im letzten Jahr (ohne Paketverkäufe) mehr als 516 Mietshäuser (ohne Gewebe) und 567 Wohn- und Geschäftshäuser gehandelt und dies bis zum Preis in Höhe des 30-fachen der Jahreseinnahmen.

IHR MIETERECHO

ARBEITSAUSSCHUSS IMMOBILIEN-AKTIENGESELLSCHAFTEN

Erstes Treffen zur Gründung eines Arbeitsausschusses der Berliner MieterGemeinschaft zum Thema Immobilien-Aktiengesellschaften

Termin: Donnerstag, 7. September 2017, 18.30 Uhr
Ort: Beratungsstelle, Sonnenallee 101, 12045 Berlin
(weitere Informationen siehe Seite 9)

MITGLIEDERVERSAMMLUNGEN

Mitgliederversammlung im Wedding

Termin: Mittwoch, 13. September 2017, 19 Uhr
Ort: SprengelHaus Wedding, Sprengelstraße 15, 13353 Berlin
TOPs: - Vorstellung und Bericht der Bezirksgruppe
- Bericht des Vorstands
- Wohnungs- und Mietenpolitik: 1 Jahr Rot-Rot-Grün
- Wahl der Delegierten und der Stellvertreter/innen
Ausklang mit Getränken und Snacks

Mitgliederversammlung in Friedrichshain

Termin: Montag, 25. September 2017, 20 Uhr
Ort: Mieterladen, Kreutzigerstraße 23, 10247 Berlin
TOPs: - Vorstellung und Bericht der Bezirksgruppe
- Diskussion mit Initiativen und Partnern aus dem Bezirk: Situation und Probleme der Friedrichshainer Mieter/innen und Perspektiven der Gegenwehr
- Absprachen für gemeinsame Aktionen
Ausklang mit Getränken und Snacks



Der lange Arm der Immobilienlobby

Von „Mietpreisbremse“ bis „Neubauoffensive“: In der Wohnungspolitik hat die große Koalition komplett versagt

Von Rainer Balcerowiak

An Ankündigungen hat es wahrlich nicht gemangelt, als die große Koalition aus CDU/CSU und SPD am 13. Dezember 2013 ihren Koalitionsvertrag vorstellte. Um „dem weiter wachsenden Wohnungsbedarf in den Ballungszentren und vielen Groß- und Hochschulstädten, dem notwendigen energetischen Umbau sowie den demografischen und sozialen Herausforderungen zu entsprechen“, setze die Koalition auf „einen wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung“.

Angekündigt wurde im Koalitionsvertrag nicht nur die „Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus“, sondern auch dass die Bundesländer für Städte mit „angespannten Wohnungsmärkten“ die Möglichkeit erhalten sollten, „bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken“. Bei Modernisierungen sollte die von Mieter/innen zu zahlende Umlage bei 10% der Kosten gedeckelt werden und auf die Dauer der Amortisation der Investition begrenzt werden. Ferner sollte durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Absatz 4 BGB) „ein wirksamer Schutz der Mieter/innen vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen gewährleistet“ werden. Weitere Ankündigungen betrafen eine neue Berechnungsmethode der ortsüblichen Vergleichsmiete, die auf eine breitere Bemessungsbasis gestellt werden sollte.

Dabei sollten vor allem – in der Regel vergleichsweise günstige – ältere Bestandsmieten stärker als bisher berücksichtigt werden. Zudem sollte per Gesetz festgelegt werden, dass Maklerkosten und -provisionen nicht mehr auf die Mieter/innen abgewälzt werden dürfen, wenn die Beauftragung der Vermittler durch den Vermieter erfolgte. Weitere Abschnitte widmeten sich der Energieeffizienz, dem Baurecht und den Förderinstrumenten zur Stadt- und Regionalentwicklung, allerdings ohne fassbare Konkretisierungen.

Die Legislaturperiode neigt sich nun dem Ende zu, die Politiker sind längst im Wahlkampfmodus. Zeit für eine Bilanz – und die fällt wahrlich ernüchternd aus. Denn abgesehen von der Streichung der Maklergebühren für Mieter/innen hat die Bundesregierung keine ihrer Ankündigungen umgesetzt.

Wirkungslose Mietpreisbremse

Die vollmundig angekündigte „Mietpreisbremse“ für Neuvermietungen wurde zu einem lächerlichen Konstrukt, das bis zum heutigen Tag keinerlei Wirkung entfaltet. Ursächlich für ihre Wirkungslosigkeit sind zum einen die zahlreichen Ausnahmen. Wenn bereits Vormieter/innen überhöhte Mieten gezahlt haben, unterliegen diese Mieten nicht der von der Mietpreisbremse vorgesehenen Kappungsgrenze in Höhe von 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ebenso ausgenommen sind Neuvermietungen nach „umfangreichen Modernisierungen“ sowie Wohnungen in Neubauten. Viel gravierender ist jedoch der Vollzug oder besser Nichtvollzug des Gesetzes. Denn zum anderen sind Vermieter nicht verpflichtet, neuen Mieter/innen bei Vertragsabschluss die zuvor verlangte Miete mitzuteilen.

Wenn der Vermieter die Auskunft verweigert, können Mieter/innen diese Information nur auf dem Mahn- und Klageweg erhalten, um eine mögliche Mietpreisüberhöhung festzustellen – ein Procedere, das aus verständlichen Gründen kaum Betroffene auf sich nehmen wollen. Und falls es – was äußerst selten vorkommt – dennoch zu entsprechenden Verfahren kommt, muss der Vermieter lediglich die über die Kappungsgrenze hinausgehende zu viel gezahlte Miete zurückzahlen und das auch nur für den Zeitraum seit der Rüge der Mieter/innen. Ein Ordnungs- oder Bußgeld wegen Verstößen gegen die Mietpreisbremse sieht das Gesetz nicht vor. Das heißt, ein Vermieter kann vollkommen risikolos gegen das Gesetz verstoßen und verlangen, was der Markt eben hergibt.

Kommunen, Immobilienverbände und Mieterorganisationen konstatierten daher in diesem Frühjahr in seltener Einmütigkeit, dass die im Juni 2015 in Kraft getretene „Mietpreisbremse“ keinerlei dämpfende Wirkung auf die rasante Preisentwicklung bei Neuvermietungen entfaltet habe. Die Mietpreisbremse erweist sich also als Papiertiger. Und die anderen im Koalitionsvertrag formulierten Ziele wurden im Laufe der Legislaturperiode klammheimlich beerdigt. Das gilt sowohl für die Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf den Zeitraum ihrer Amortisation als auch für eine erweiterte Härtefallklausel für Mieter/innen.

Bundesländer und Kommunen haben außerhalb der deutlich geschrumpften Bestände der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und des sozialen Wohnungsbaus kaum Instrumente, mietrechtlich in die Bestandspreise einzugreifen. Nur minimale Möglichkeiten für einzelne Wohnquartiere bietet der Erlass von Milieuschutzsatzungen, die dem „Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ dienen sollen. Doch die ursprünglich für solche Gebiete vorgesehenen Möglichkeiten zum Erlass von Mietobergrenzen – auch nach Modernisierungen – sind längst durch Bundesrecht und höchstrichterliche Rechtsprechung ausgehebelt worden. Selbst für die in solchen Milieuschutzgebieten eigentlich vorgesehene Untersagung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gibt es Schlupflöcher. So wird die Umwandlung beispielsweise genehmigt, wenn sich der Hauseigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter/innen zu veräußern. Das Instrumentarium in Milieuschutzgebieten reduziert sich im Wesentlichen auf Restriktionen für bestimmte Luxusmodernisierungen und ein Vorkaufsrecht der Kommune bei spekulativen Verkäufen von Mietshäusern, aber auch das nur in einem sehr eng gesteckten Rahmen. Mit sozialer Wohnraumversorgung hat dieses marktkonforme und eher auf „alternative Mittelschichten“ zugeschnittene Instrument des kommunalen Vorkaufsrechts kaum etwas zu tun. Für die Mietenpolitik lässt sich also konstatieren, dass die große Koalition so gut wie nichts unternommen hat, um die Situation für Mieter/innen zu verbessern. Und entsprechende Bundesratsinitiativen einiger Länder, darunter auch Berlin, verpufften ohne Erfolg.

Mehr Wohnungsbau – aber für wen?

Was die versprochene Ankurbelung des Wohnungsbaus betrifft, hat die Regierung allerdings auf den ersten Blick etwas geleistet. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg von 2013 bis 2016 um 29% auf rund 277.000 Wohnungen pro Jahr. Um den Fehlbestand von einer Million Wohnungen mittelfristig auszugleichen und der Nachfrage besonders in Ballungs-

zentren und Universitätsstädten gerecht zu werden, müssten allerdings mindestens 400.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden.

Es geht aber nicht nur um die Quantität. Denn gebaut wurden in den vergangenen Jahren vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie teure Eigentumswohnungen. Von den 2016 fertig gestellten Objekten waren lediglich 53.000 „normale“ Mietwohnungen, davon wiederum nur 24.500 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau – obwohl die Angebotslücke in diesem Segment am größten ist. Nach Schätzungen von Mieterorganisationen müsste dieser Anteil zeitnah auf 80.000 bis 100.000 Wohnungen pro Jahr erhöht werden, um eine drastische Verschärfung der Wohnungsnot in wachsenden Ballungsgebieten zu verhindern. Deutlich wird dies auch durch eine andere Zahl. Laut einer Antwort der Bundesregierung auf eine große Anfrage der Fraktion Die Linke ist der Bestand an Sozialwohnungen zwischen 1992 und 2013 von drei auf 1,4 Millionen gesunken. Auch danach sind pro Jahr 40.000 bis 50.000 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen und für die kommenden Jahre sind Rückgänge in ähnlicher Größenordnung zu erwarten. Das heißt, dass die Neubauzahlen in diesem Bereich noch nicht einmal annähernd auch nur den Schwund decken, von einer Ausweitung ganz zu schweigen.

Zwar hat der Bund seine jährlichen Aufwendungen für die soziale Wohnraumförderung zwischen 2015 und 2017 auf 1,5 Milliarden Euro verdreifacht, doch diese Mittel werden von den



Selbst der Erlass von Milieuschutzgebieten bietet keine ausreichende Möglichkeit, Umwandlungen und Luxusmodernisierungen zu verhindern. Auch das in Milieuschutzgebieten anwendbare kommunale Vorkaufsrecht ist kein praktikables Instrument zur Wohnraumversorgung. Foto: Matthias Coers



Im letzten Jahr wurden 277.000 Wohnungen fertig gestellt. Um den Wohnungsmangel auszugleichen, müssten jedoch jedes Jahr 400.000 Wohnungen neu gebaut werden. Bisher konnte der Bund noch durch Kompensationszahlungen in die Wohnraumförderung eingreifen, 2019 ist damit Schluss, wenn nicht das Grundgesetz geändert wird. Foto: undaunted

dafür zuständigen Ländern ganz unterschiedlich eingesetzt. So haben Länder wie Bayern und Baden-Württemberg vor allem die Eigentumsbildung von Mittelstandsfamilien gefördert. In der Debatte über die Lösung der deutschen Wohnungskrise lassen sich grob gerastert drei Lager identifizieren. Die Marktradikalen lehnen staatliche Regulierungen weitgehend ab und setzen auf die Stimulierung des Wohnungsbaus durch steuerliche Anreize. Der Markt würde sich auf diese Weise quasi von allein beruhigen, lautet die Kernthese. Mögliche soziale Härten für finanzschwache Mieter/innen sollen nicht durch Eingriffe in die Preisbildung – wie zum Beispiel Mietpreisbremsen –, sondern durch individuelle Alimentation in Form von Wohngeld ausgeglichen werden. Was letztendlich bedeutet, dass der Staat den Hauseigentümern ihre enormen Renditen finanzieren soll.

Die Verfechter der „sozialen Marktwirtschaft“ – allen voran die SPD – setzen auf einen Mix aus Anreizen für Investoren und sozialer Wohnraumförderung, um mittelfristig nicht nur mehr Neubau im Allgemeinen, sondern auch ein bedarfsgerechtes Segment an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu schaffen. Aber eben nicht als Wohnraum in öffentlichem Besitz, sondern als klassische Wirtschaftsförderung mit sozial gebundener Zwischennutzung. Auf Länderebene gehören dazu auch Instrumente wie die „kooperative Baulandentwicklung“, bei der die Vergabe von Grundstücken an private Investoren an ein bestimmtes Quorum von Sozialwohnungen gekoppelt wird. Die Profitlogik des Immobilienmarkts wird dabei aber ebenfalls nicht angetastet. Außerdem haben viele Investoren an Fördermitteln, wie beispielsweise zinslosen oder zinsverbilligten Darlehen für die Schaffung von Sozialwohnungen überhaupt kein Interesse, da die Finanzierung auch großer Projekte aufgrund der seit Jahren anhaltenden Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank ohnehin extrem billig ist. Der Run auf das „Betongold“ als Alternative zu herkömmlichen Geldanlagen hat inzwischen dazu geführt, dass selbst die mit solchen

Postulaten eher vorsichtige Bundesbank vor einer Überhitzung des Markts und der Gefahr einer „Blasenbildung“ in einigen Städten warnt, weil die von Investoren kalkulierten Verkaufs- oder Vermietungspreise nicht mehr realisierbar sind.

Marktradikalität versus Gemeinwohl

Bei der dritten Richtung, die auch große Teile der Partei Die Linke verfolgen, wird der Schwerpunkt auf gemeinwirtschaftliche Instrumente gesetzt, ohne am Privateigentum an Immobilien im Mietwohnungssektor etwas ändern zu wollen. In einer Anfang Juni 2017 veröffentlichten Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung wird das Modell einer „neuen Gemeinnützigkeit“ als Alternative zum bisherigen Fördersystem des Sozialen Wohnungsbaus skizziert. Diese soll an den Instrumenten der 1990 vom Deutschen Bundestag abgeschafften „alten“ Gemeinnützigkeit anknüpfen. Durch Steuerbefreiungen, den Erlass von Grundstückskosten, zinsfreie Baudarlehen und den Verzicht auf eine Eigenkapitalverzinsung ließen sich demnach die Kostenmieten bei Neubauten von derzeit im Durchschnitt 10,30 Euro/m² erheblich senken. Zusätzlich wäre der entstehende Wohnraum auch dauerhaft für soziale Zwecke gesichert und würde nicht wie bisher nach Rückzahlung der Förderdarlehen dem „freien Markt“ übergeben werden. Das Konzept einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit wird in leicht abgewandelter Form auch von Bündnis90/Die Grünen und Teilen der SPD unterstützt, während sich die Gewerkschaften eher bedeckt halten. Letzteres ist allerdings nicht verwunderlich, schließlich liegt eine boomende und möglichst profitable private Bau- und Immobilienwirtschaft im ureigenen Interesse vieler Mitglieder und Funktionäre von ver.di und der IG BAU. Die Forderung der Branche nach mehr Steuergeschenken wird dann auch von der IG BAU unterstützt.

Das Gemeinnützigkeitskonzept geht anderen allerdings nicht weit genug. Die 2014 im Umfeld des MieterEchos gegründete „Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau“ (INKW) will eine Abkehr von der klassischen Wohnungsbauförderung und stattdessen Wohnungsneubau und dessen Bewirtschaftung in unmittelbarer Trägerschaft der öffentlichen Hand. Nur so könnten Wohnungen dauerhaft der Marktlogik entzogen werden, heißt es im Positionspapier der INKW.

Weder für eine neue Gemeinnützigkeit noch für einen groß angelegten kommunalen Wohnungsbau sind jedoch politische Mehrheiten auf Bundes- und Länderebene in Sichtweite. Im Gegenteil: Eine durchaus mögliche CDU/FDP-Bundesregierung würde wohl ein ziemliches Rollback bei der sozialen Wohnraumförderung und beim Mieterschutz einläuten. Umso wichtiger ist der Kampf auf lokaler Ebene, vor allem gegen die Vertreibung von Mieter/innen aus Wohnungen durch renditeorientierte Immobilienverwerter. Bei entsprechender Vernetzung und Mobilisierung können dabei mitunter durchaus kleine Erfolge erzielt werden. Mehr aber auch nicht.

In ihrer Gesamtheit ist die Wohnungsfrage jedenfalls ein sehr dickes Brett, das es zu bohren gilt. Schließlich ist der Privatbesitz an Grund und Boden – egal ob bebaut oder unbebaut – und die entsprechende Verfügungsgewalt über dessen Verwertung einer der Grundpfeiler der kapitalistischen Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung. Zwar scheint die Phase der Verschleuderung öffentlicher Liegenschaften an private Immobilienverwerter mittlerweile vorbei zu sein, doch selbst „gutwillige“ Bundesländer und Kommunen haben oftmals kaum noch Möglichkeiten, weitreichend in das Marktgeschehen bei Neubauten einzugreifen. ●

EIGENTUMSWOHNUNGEN IM GARTENHAUS
STRALAUER ALLEE 19 A | 030 880 353-0

Hamburg
Prenzlau
Prenzlauer Berg

Die Parteien zur Bundestagswahl

Als erstes kommen die Investoren, als zweites die Häuslebauer,
aber wo bleiben die Interessen der Mieter/innen?

Von Philipp Mattern

Das Thema Wohnen darf im Wahlkampf nicht fehlen. Statt auf Verbesserungen beim Mieterschutz und eine Wiederherstellung bundesrechtlicher Kompetenzen beim Sozialen Wohnungsbau zielen die Programme der Parteien in erster Linie auf Steuerbegünstigungen für Investoren und die Förderung von Wohneigentum ab. Programmatistische Vorstöße, die geeignet wären, die Probleme der Mieter/innen in den Großstädten und Ballungszentren substanziell zu beheben, sucht man vergebens. Wer auch immer mit wem nach der Bundestagswahl regieren wird – ein konsequentes Vorgehen gegen Wohnungsmangel und explodierende Mietpreise ist nicht vorgesehen.

Was Veränderungen beim Mietrecht angeht, so ist sehr fraglich, worauf sich Mieter/innen nach der Wahl einstellen müssen. Große Erwartungen sollten sie vermeiden. Selbst die Zukunft der in der aktuellen Legislaturperiode erst eingeführten Mietpreisbremse ist ungewiss. Statt einer Verbesserung ist nun gar ihr rasches Ende nicht mehr auszuschließen. Die von der CDU geführten neuen Landesregierungen in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein kündigten bereits an, sie in Zukunft nicht weiter anwenden zu wollen. Begründet wird die Abschaffung der Mietpreisbremse mit ihrer Wirkungslosigkeit. Das Argument, das für eine Verschärfung spricht, wird nun umgedreht. Diese Verschiebung muss auch auf Bundesebene befürchtet werden. Zwar hält die SPD in ihrem Wahlprogramm weiter an der Mietpreisbremse fest und plädiert für eine Ver-

schärfung. Jedoch ist zu beachten, dass die aus dem Hause ihres Justizministers Heiko Maas angestrebte zweite Mietrechtsnovelle bereits im Herbst vergangenen Jahres auf Eis gelegt wurde, da die Parteien der großen Koalition keine Einigung erzielen konnten. Ob und in welcher Form eine weitere Novellierung des Mietrechts auf die Agenda der kommenden Bundesregierung gelangen wird, steht in den Sternen. Damit ist auch ungewiss, wie es mit der Mietpreisbremse und den Plänen für weitere, in den vergangenen Jahren zumindest andiskutierte Änderungen zugunsten der Mieter/innen weitergeht. Die CDU hält sich bedeckt und die FDP stand Instrumenten wie der Mietpreisbremse schon immer feindlich gegenüber. Bündnis 90/Die Grünen bekennen sich nach wie vor programmatisch zur Mietpreisbremse. Ebenso wie die Partei Die Linke setzten sie sich im Bundestag für eine Verschärfung ein – aus der Opposition heraus, wohlgemerkt. Die Beteiligung der Grünen an der „Jamaika-Koalition“ in Schleswig-Holstein hinterlässt angesichts zu erwartender Koalitionsbildungen im Bund gerade in diesem Punkt einen bitteren Nach- bzw. Vorgeschmack.

Rückkehr der Eigenheimzulage

Während parlamentarische Mehrheiten für zukünftige Verbesserungen beim Mieterschutz nicht abzusehen sind, stehen Maßnahmen zur Förderung des Wohneigentums hoch im Kurs. Sowohl die CDU als auch die SPD plädieren nachdrücklich für die Einführung eines Kinder- bzw. Familienbaugelds. Eine solche Neuauflage der Eigenheimzulage würde regional völlig undifferenziert wirken, keineswegs zielgerichtet sein und – auch das zeigen Erfahrungen der Vergangenheit – mit



Wie es mit der Mietpreisbremse und dem Schutz von kleinen Gewerbetreibenden weitergeht, ist kurz vor der Bundestagswahl offen. Der Mietpreisbremse zum Schutz der Mieter/innen vor Verdrängung droht bereits auf Bundesebene das Aus. Die CDU-geführten Länder Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen kündigten an, sie nicht mehr anwenden zu wollen. Foto: Peter Homann

hohen Mitnahmeeffekten verbunden sein. Zudem ist sie allerhöchstens eine Option für den ländlichen und vorstädtischen Raum. In Großstädten und Ballungszentren mit angespannten Wohnungsmärkten wird sie angesichts heutiger Immobilienpreise kaum praktikabel sein. Und wenn überhaupt, dann nur für Besserverdienende. Umso erschreckender ist es, dass die SPD darin einen geeigneten Weg sieht, gerade auch Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen zu befähigen, sich den „Traum von den eigenen vier Wänden“ zu erfüllen. Die SPD setzt damit auf ein klassisch konservatives Programm. Sowohl im Wahlprogramm als auch in einem von Kanzlerkandidat Martin Schulz im Juli vorgestellten „Zukunftsplan“ dient das Familienbaugeld als Zugpferd beim Thema Wohnen. Die „kleinen Leute“, von denen Schulz so gern spricht, werden als Eigentümer/innen adressiert, nicht als Mieter/innen. Eine bedenkliche Tendenz.

In die Legislaturperiode des nächsten Bundestags wird eine einschneidende Änderung fallen, nämlich die möglicherweise endgültige Aufgabe jeglicher Gestaltungsmöglichkeiten des Bundes beim Sozialen Wohnungsbau. Mit der Föderalismusreform 2006 wurde die Zuständigkeit für den Sozialen Wohnungsbau in die alleinige Verantwortung der Länder übertragen. Als Ausgleich dafür erhalten sie für eine Übergangszeit bis zum Ende des Jahres 2019 Kompensationszahlungen vom Bund. Diese wurden in den vergangenen Jahren von ursprünglich rund einer halben Milliarde Euro jährlich auf inzwischen gut 1,5 Milliarden Euro verdreifacht, um den Bundesländern angesichts des erhöhten Wohnungsbedarfs aufgrund der hohen Anzahl von Geflüchteten unter die Arme zu greifen. Diese Interventionsmöglichkeit wird der Bund ab dem Jahr 2020 nicht mehr haben. Nach der aktuellen Gesetzeslage verlore er

jegliche Möglichkeit, Mittel für die soziale Wohnraumförderung bereitzustellen und Einfluss auf die Förderbedingungen zu nehmen. Das wäre in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland ein Novum, dessen Folgen verheerend sein dürften. Schon heute kommen die meisten Bundesländer ihrer Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau nicht nach und sie machen auch kaum Anstalten, dies in Zukunft zu ändern. Für die Wiederherstellung der Bundeskompetenz im Sozialen Wohnungsbau wäre eine abermalige Änderung des Grundgesetzes nötig. Zwar wirbt neben der Partei Die Linke vor allem die SPD in ihrem Wahlkampf nach wie vor für eine solche. Ob dafür in den nächsten Jahren eine realistische Chance besteht, darf angesichts der hohen formalen Hürden bezweifelt werden, und zwar nicht nur mit Blick auf die mögliche Zusammensetzung des neuen Bundestags, sondern auch auf den Bundesrat. Zudem ist zu beachten, dass erst im Sommer dieses Jahres eine Neuregelung für die Gestaltung der Bund-Länder-Finanzen ab 2020 getroffen wurde, die im Bundestag mit den Stimmen der Regierungsmehrheit aus CDU und SPD beschlossen wurde. Die Bundesländer werden demnach in Zukunft zusätzliche Mittel aus der Umsatzsteuer erhalten, aber ihre alleinige Verantwortung für Sozialen Wohnungsbau kann vorerst als zementiert gelten. Die Wahlkampfrhetorik der SPD ist in diesem Punkt daher nur bedingt glaubwürdig. Selbst bei Fortführung ihrer Regierungsverantwortung in einer großen Koalition müssen sowohl der politische Wille als auch die Durchsetzungskraft für eine Wiederherstellung der Verantwortung des Bundes beim Sozialen Wohnungsbau stark in Zweifel gezogen werden.

Steuervergünstigungen für Investoren

An die Stelle einer zielgerichteten sozialen Wohnungsbauförderung dürften in Zukunft vermehrt Steuergeschenke für Investoren treten. Mit einer Erhöhung der steuerlichen Absetzung für Abnutzung (AfA) für Wohngebäude oder der Einführung einer Sonder-AfA für die energetische Gebäudesanierung können sich so gut wie alle Parteien anfreunden – die einen mehr, die anderen weniger. Wie auch immer eine zukünftige Regierungskonstellation gestrickt sein wird, ist die Verteilung von Steuergeschenken an Investoren vorprogrammiert, während es beim Mieterschutz bescheiden aussieht. Dabei wäre eine Sonderabschreibung für die energetische Modernisierung ohne eine gleichzeitige Abschaffung – oder zumindest eine starke Einschränkung – der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB für die Immobilienwirtschaft wie Geburtstag und Weihnachten zugleich. Der Schutz der Mieter/innen, etwa vor solchen energetischen Verdrängungsmodernisierungen, ist indessen kein großes Anliegen der Politik.

Parteiübergreifender Konsens besteht dagegen für eine Erhöhung des Wohngelds. Zum Nutzen der Mieter/innen womöglich? Dies ließe sich unterstellen, aber dass durch Investitionsanreize und durch Subventionierung von Immobilieneigentümern der dringend benötigte – und vor allem auch bezahlbare – Wohnraum bereitgestellt wird, ist inzwischen vielfach widerlegt. Wenn diese Vorstellung auch in den heutigen Wahlprogrammen noch leitend ist, so darf das nicht als Trugschluss interpretiert werden, sondern als Interessenbekundung und klare Prioritätensetzung. Das Wohl der Investoren steht unangefochten an erster Stelle. Gefolgt von dem der Eigenheimbesitzer. Die Interessen der Mieter/innen bleiben auf der Strecke. Auch dieser Konsens herrscht leider immer noch parteiübergreifend. ●

Börsennotierte Unternehmen am Wohnungsmarkt

Einladung der Berliner MieterGemeinschaft zur Gründung des
Arbeitsausschusses Immobilien-Aktiengesellschaften

Es ist mittlerweile unübersehbar: Der Markt für Immobilienkonzerne wächst stetig und konzentriert sich dabei spürbar. Ein wahrer Boom beim Immobilienhandel war in den letzten Jahren festzustellen. Diese relativ neue Entwicklung wird durch eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von Anfang des Jahres bestätigt – dass sich nämlich einzelne börsennotierte Wohnungsunternehmen vornehmlich regional und in Ballungszentren kontinuierlich zu marktmächtigen Akteuren entwickeln.

Den vorläufigen Höhepunkt bildete vor zwei Jahren der vorerst gescheiterte Versuch des Branchenersten Vonovia, seinen Hauptkonkurrenten Deutsche Wohnen AG zu schlucken. Ein Gigant mit einem Wohnungsbestand von über 500.000 Einheiten wäre entstanden. In Berlin befinden sich bereits über 200.000 Wohnungen mit einem Anteil von 12% des gesamten Mietwohnungsmarkts im Eigentum der Immobilien-Aktiengesellschaften (siehe MieterEcho Nr. 388 und 389). Ein entscheidender Grund dafür ist, dass immer mehr Finanzanlagen in den Wohnungssektor gelenkt werden. Denn internationale Investoren haben die Metropole Berlin bereits vor Jahren als Immobilienmekka entdeckt und machen ihren Einfluss auf die Geschäftsstrategien der Unternehmen nachhaltig geltend. Dieser Prozess wirkt sich für die Mieter/innen klar nachteilig aus. Börsennotierte Wohnungsunternehmen optimieren ihre Einnahmen, Kosten, Geschäftsprozesse und Wohnungsbestände. Mit dem Resultat, dass der Fokus auf Renditeorientierung seit Jahren zu vielfältigen Beschwerden über vernachlässigte Instandhaltungen, ungewünschte – weil mietpreissteigernde – Modernisierungen (erzwungene Umzüge inbegriffen) und fehlende Serviceleistungen führt. Wenn



In Berlin sind bereits 12% des Mietwohnungsmarkts in der Hand von Immobilien-Aktiengesellschaften. Vor allem die Deutsche Wohnen und Vonovia üben zunehmend negativen Einfluss aus. Foto: Peter Homann

investiert wird, dann nicht, um die Wohnungen und Gebäude im Interesse der Mieterschaft aufzuwerten, sondern aus Gründen der Verwertung.

In Berlin sind deshalb bereits einige Initiativen und Bündnisse gegen das operative Vorgehen von Deutsche Wohnen & Co. aktiv geworden. Eine hartnäckige, aber auch geduldige Auseinandersetzung mit der aggressiven Geschäftspolitik der professionellen Großvermieter ist offenkundig auch notwendig.

Mit dem Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften wollen wir nicht nur die einzelnen Wohnungskonzerne, sondern den Themenkomplex in seiner Gesamtheit genauer unter die Lupe nehmen. Und da die Immobilien-Aktiengesellschaften keine kurzfristige Erscheinung darstellen, ist ein dauerhafter Arbeitszusammenhang angestrebt.

Zu den Arbeitsfeldern gehört unter anderem 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, werden wir uns mit den jeweiligen Geschäftspraktiken und bisherigen Erfahrungen von Mieter/innen beschäftigen. Wohnen Sie also in einer Wohnung der Vonovia (inklusive Conwert), TAG, Deutsche Wohnen, Grand City, Buwog, Akelius, Adler, ADO-Properties oder auch deren Tochtergesellschaften, berichten Sie uns von Ihren Erfahrungen.

**Das erste Treffen zur Gründung eines
Arbeitsausschusses der Berliner
MieterGemeinschaft zum Thema
Immobilien-Aktiengesellschaften
findet statt:**

Termin:

Donnerstag, 7. September 2017, 18.30 Uhr

Ort:

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft,
Sonnenallee 101 (Neukölln)

Alle Interessierten sind herzlich eingeladen.

Rückfragen bitte per E-Mail an die
MieterEcho-Redaktion: me@bmgev.de



Tegeler Scheindebatte

Offenhaltung des Flughafens würde unkalkulierbare Risiken bergen und enormes Potenzial verschenken

Von Mathias Behnis

Eins steht fest: Wäre der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) wie geplant vor Jahren in Betrieb genommen worden, gäbe es die seit mehr als einem Jahr immer wieder auflodernde und sich inzwischen zuspitzende Debatte um die Offenhaltung des Flughafens Tegel nicht. Nachdem die Berliner FDP dessen Erhalt zu ihrem einzig wahrnehmbaren Wahlkampfthema auskor und damit den Sprung ins Abgeordnetenhaus schaffte, vollführte die seit 2016 oppositionelle CDU eine 180-Grad-Wende und tritt neuerdings ebenfalls für eine Offenhaltung ein. Schützenhilfe bekommt sie dabei vom irrlichternden Bundesverkehrsminister Alexander Dobrindt (CSU). Diesen wiederum piff die Bundesregierung als bald zurück. Die AfD wiederum macht alles mit, Hauptsache es ist primitiv, laut und gegen „die da oben“ gerichtet.

Nachdem der Senat dem hauptsächlich von der FDP initiierten Volksbegehren im Mai letzten Jahres nicht nachgekommen war (MieterEcho Nr. 382/ August 2016), kommt es nun am 24. September zum Volksentscheid. Parallel zur Bundestagswahl sind alle wahlberechtigten Berliner/innen dazu aufgerufen, ihre Meinung zur Offenhaltung Tegels kundzutun. Dass es sich hier tatsächlich nur um eine Meinungsäußerung handelt, muss ausdrücklich hervorgehoben werden. Denn mit dem Volksentscheid wird kein Gesetzestext, der bei Erfolg bindend für den Senat wäre, zur Abstimmung gestellt. Es wird vielmehr nebulös verlangt, dass der Senat sich für die Offenhaltung des Flughafens einsetzen möge. Wie er das machen soll, bleibt dem Senat überlassen. So zu tun, als würde mit dem Volksentscheid verbindlich über Schließung oder Offenhaltung abgestimmt, grenzt an Betrug. Volksverdummung ist es allemal. Dass es sich bei der Abstimmung vor allem um

eine Abrechnung mit dem Senat handeln wird, ist naheliegend. Ebenso naheliegend ist, dass die massiven Defizite beim Bau des BER und dessen immer wieder verschobener Inbetriebnahmetermine die Debatte um den Flughafen Tegel vehement befeuern.

Für sechs Millionen Passagiere konzipiert

Der Flughafen Berlin-Tegel „Otto Lilienthal“, wie er vollständig heißt, wurde im Jahr 1974 in Betrieb genommen. Konzipiert war er für jährlich sechs Millionen Passagiere. Seine enorme Überlastung zeigt sich bei der Betrachtung der zuletzt stetig gestiegenen Passagierzahlen. Im Jahr 2016 starteten und landeten 21,25 Millionen Fluggäste und damit 1,2% mehr als im Vorjahr. 1991 waren es noch 6,47 Millionen. Insgesamt wurden nach Angaben der Flughafengesellschaft im vergangenen Jahr auf den beiden Berliner Flughäfen Tegel und Schönefeld

knapp 33 Millionen Fluggäste abgefertigt. Und genau diese Zahl dient den Tegel-Befürwortern als Argument für dessen dauerhafte Offenhaltung. Denn der BER sei lediglich für 27 Millionen Fluggäste pro Jahr geplant. Zuletzt präsentierte die Flughafengesellschaft die Möglichkeit, dass der BER mittels modularer Neubauten sukzessiv bis zum Jahr 2040 für bis zu 55 Millionen Passagiere pro Jahr erweitert werden kann – vorausgesetzt, dass es mit den enormen Steigerungsraten bei den Fluggastzahlen weitergeht. Vor dem Hintergrund dieser Erweiterungsplanungen für den BER erscheint das von den Tegel-Befürwortern gebräuchliche Hauptargument, dass Tegel dringend notwendig zur Bewältigung der aufkommenden Fluggastzahlen sei, eher vorge-schoben. Vielmehr scheinen nostalgische Gründe im Vordergrund zu stehen, wenn vornehmlich von einem potenziellen Verlust von Tegel als Identifikationspunkt sowie von seiner guten Erreichbarkeit und den kurzen Wegen im Terminal zu lesen ist. Dass dies zu kurz gedacht ist, wird bei genauerer Betrachtung deutlich. Bei der Hervorhebung der guten Erreichbarkeit offenbart sich die Klientelpolitik der Offenhaltungsbefürworter. Bei der Sammlung im Rahmen des Volksbegehrens waren die meisten Stimmen in den westlichen Stadtbezirken zusammengekommen, allen voran mit großem Abstand Charlottenburg-Wilmersdorf. Dass Reinickendorf nicht an erster Stelle lag, ist wohl auf die von Fluglärm und Emissionen betroffenen Bewohner/innen zurückzuführen. Und dass der Flughafen Tegel lediglich per Auto oder Bus durch ein enges Nadelöhr angefahren werden kann, ist alles andere als ein Beleg für seine „Zukunftsfähigkeit“. Weshalb es nach der Schließung Tegels ausgerechnet am BER mit seiner Anbindung an die Autobahn, das ÖPNV-Netz und an die Deutsche Bahn zu einem Verkehrskollaps kommen soll, konnten die Tegel-Befürworter bislang nicht schlüssig erklären – auch wenn sie dieses Schreckgespenst immer wieder an die Wand malen. Es scheint eher so, als wäre manchen Wilmersdorfer/innen der Weg nach Schönefeld zu weit, weshalb sie an Tegel festhalten. Doch provinzielle Nostalgie ersetzt keine Verkehrspolitik. Dass vor über 20 Jahren die Entscheidung für Schönefeld als Standort des neuen Hauptstadtflughafens partei- und fraktionsübergreifend getroffen wurde und sich daraus weitgehende Konsequenzen ergeben, wollen FDP, CDU und AfD heute nicht (mehr) akzeptieren. Die

damals vom Regierenden Bürgermeister Eberhard Diepgen (CDU) geführte große Koalition einigte sich nach einem jahrelangen Diskussionsprozess mit dem Land Brandenburg (SPD-Landesregierung) und dem Bundesverkehrsministerium (CDU-FDP-Koalition) am 28. Mai 1996 mit einem „Konsensbeschluss“ auf den Standort Schönefeld als Berliner „Single-Standort“. Im Beschluss enthalten ist auch die Schließung der Flughäfen Tempelhof und Tegel. Die damaligen Oppositionsfractionen von Bündnis 90/Die Grünen und der PDS befürworteten ebenfalls diesen Standort bei mittelfristiger Schließung von Tempelhof und Tegel, wobei sich aber beide Fraktionen eher für einen moderaten Ausbau des bestehenden Flughafens Schönefeld aussprachen. Der rechtliche Rahmen, der nun vorgegeben ist, gestaltet sich komplex – weswegen FDP und Tegel-Freunde wohlweislich keinen Gesetzentwurf zum Volksentscheid vorgelegt haben. Mit der Eröffnung des BER, so wurde festgelegt, soll letztlich auch die vorhandene Betriebsgenehmigung für den Flughafen Tegel erlöschen. Dieser Widerruf der Betriebsgenehmigung, welcher von der den Flughafen Tegel betreibenden Berliner

Flughafengesellschaft mbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, bereits im Jahr 2001 eingereicht und 2004 konkretisiert wurde, sieht die Schließung spätestens sechs Monate nach vollständiger Inbetriebnahme des BER vor. Gleiches besagt auch der gemeinsam von Berlin und Brandenburg beschlossene „Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung“ in der momentanen Fassung von 2006. Ein Widerruf des Widerrufs der Tegel-Betriebsgenehmigung wie auch eine Änderung des Landesentwicklungsplans wären aufwendig und langwierig, die rechtlichen Folgen sind zudem unabsehbar. Wie sich eine Offenhaltung von Tegel auf den gerichtlich bestätigten Planfeststellungsbeschluss des BER auswirken könnte, der unter dem Vorbehalt der Schließung von Tegel und Tempelhof steht, ist ebenfalls offen.

Kostenfrage nicht geklärt

Worüber die Tegel-Befürworter/innen ebenfalls keine handfesten Angaben machen können, sind die Kosten, die im Fall eines Weiterbetriebs von Tegel anfallen würden. Laut Flughafenchef Engelbert Lütke Daldrup würde ein paralleler Weiterbetrieb von Tegel die Flughafengesellschaft jährlich zwischen 100 und 200 Millionen Euro kosten. Dieses Geld hat das Unternehmen nicht und die Anteilseigner – Bund, Berlin und Brandenburg – müssten Mittel hinschießen. Hinzu kommt, darauf wies auch Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) hin, dass Flughafengebäude und Landebahnen in Tegel aufwändig saniert werden müssten. Der wohl größte finanzielle Brocken würde für zukünftige Lärmschutzmaßnahmen betroffener Tegel-Anwohner/innen entstehen. Hier kursieren Zahlen zwischen 400 Millionen und zwei Milliarden Euro. Auch diese Kosten müsste die Flughafengesellschaft tragen, die durch die BER-Finanzierung bereits immens belastet ist. Dass populistische Parteien wie FDP und AfD von einer Kosten-Nutzen-Abwägung oder einer Bewertung rechtlicher und finanzieller Risiken nichts wissen wollen, liegt in ihrer Natur. Dass sie mit der längst entschiedenen Tegel-Frage eine monatelange Scheindebatte anzettelten und das enorme Potenzial des freierwerdenden Geländes für Wohnungsbau, Naherholungsflächen, Wirtschafts- und Forschungsstandorte aus nostalgischem Provinzialismus einfach vom Tisch wischen, sollten sich die Berliner/innen am 24. September nicht bieten lassen. ●



Die stetig steigenden Passagierzahlen – knapp 33 Millionen Fluggäste in 2016 – dienen den Befürworter/innen als Argument für den Weiterbetrieb des Flughafens TXL. Welche Kosten damit verbunden sind, verschweigen sie.

Foto: Günter Wicker/Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Dem Markt ausgeliefert

Der Kiezladen Friedel54 wurde geräumt und damit zu einem weiteren Opfer der jahrelangen verdrängungsfördernden Wohnungspolitik der SPD

Von Ralf Hutter

Das Ladenlokal in der Nordneuköllner Friedelstraße 54 bietet noch in der zweiten Julihälfte einen ungewöhnlichen Anblick. Auf dem Absatz von Tür und Schaufenster stehen zahlreiche Grablichter und einige Blumensträuße in Flaschen. An den Rollläden kleben ein handgeschriebenes Plakat, das über die Zwangsräumung vom 29. Juni 2017 informiert, und einige ebenfalls handgeschriebene Zettel, auf denen zu lesen ist: „Neukölln ohne Friedel ist Scheiße“, „Friedel kommt bald wieder“, und „Ich werde dich vermissen“.

Die Friedhofsstimmung gilt dem „Kiezladen Friedel54 – Soziales Zentrum in Nordneukölln“, der wenige Straßen-

blocks von Kreuzberg entfernt 13 Jahre lang Raum für – vor allem politische und kulturelle – Veranstaltungen bot. Den Kiezladen, meist „Friedel54“ oder auch „F54“ genannt, verwalteten und gestalteten mehrere Gruppen, die unkommerzielle Kneipenabende mit Vorträgen, Volksküchen und Filmvorführungen anboten sowie die Räume für Treffen nutzten. Auch eine Siebdruckwerkstatt zum Bedrucken von Textilien gab es.

Doch Immobilien in Reuterkiez erfuhren in den letzten Jahren eine immense Wertsteigerung und im Dezember 2013 wurde dieses Haus von der Wiener Immobilienspekulationsfirma Citec Immo Invest gekauft, die dem Kiezladen zum 30. April 2016 kündigte. Gegen die Kündigung begann eine große Kampagne und irgendwann war Citec tatsächlich zum

Verkauf des Hauses bereit. Im Frühjahr und Sommer 2016 entwickelte die aus 16 Haushalten bestehende Hausgemeinschaft mithilfe der Mietshäuser Syndikat GmbH und einer Stiftung ein Konzept für den Kauf. An einem runden Tisch bei der Bezirksbürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) verhandelte die Hausgemeinschaft mit Citec über den Kaufpreis und bot zuerst 1,4 Millionen Euro, dann 1,6 Millionen, was bereits für etliche der Haushalte eine beträchtliche Mietsteigerung bedeutet hätte. Doch Citec war das nicht genug. Noch während die Verhandlungen vermeintlich liefen, verkaufte Citec das Haus an die Luxemburger Briefkastenfirma Pinehill. Der mittlerweile bekannte Kaufpreis betrug 2 Millionen Euro. Die Kündigung des Kiezladens blieb bestehen.

Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet

Da kurz vorher die soziale Erhaltungssatzung zur Einrichtung eines Milieuschutzgebiets im Reuterkiez in Kraft getreten war, hatte der Bezirk ein Vorkaufsrecht, auch zugunsten Dritter. Deshalb bat die Hausgemeinschaft der Friedelstraße 54 am 19. Juli 2016 Bezirksbürgermeisterin Giffey, das Vorkaufsrecht anzuwenden und den im Kaufvertrag – der dem Bezirk vorlag – fixierten Kaufpreis mitzuteilen, damit die beteiligte Stiftung prüfen konnte, ob und wie der Ankauf für sie in Frage kam. Bereits zwei Tage später kam die Antwort in Form eines zweiseitigen Briefs von Baustadtrat Thomas Blesing (SPD). Darin stand neben viel Allgemeinem, dass der von Citec verlangte Preis von 2 Millionen Euro „nicht signifikant überhöht erscheint“, also auch vom Bezirk oder der Stiftung bezahlt werden müsse. Dafür sei allerdings kein Geld da. Dass 2 Millionen der tatsächliche Verkaufspreis war, teilte Blesing nicht mit. Das bis zuletzt weitergenutzte, also besetzte, Lokal wurde am 29. Juni 2017 von einem riesigen Polizeiaufgebot mit insgesamt 770 Einsatzkräften, das zum Teil



770 Polizeikräfte gingen am 29. Juni 2017 teilweise brutal gegen zwei friedliche Sitzblockaden vor dem Kiezladen Friedel54 vor und räumten das seit 13 Jahren bestehende Ladenlokal. Foto: Peter Homann

brutal gegen zwei Sitzblockaden vorgeing, geräumt. Am selben Tag sagte Giffey in der RBB-Abendschau, das Vorkaufsrecht sei nicht angewendet worden, weil weder der Bezirk noch die Hausgemeinschaft die nötigen 2 Millionen Euro gehabt hätten. Deshalb wirft das Kiezladenkollektiv dem Bezirksamt bis heute vor, nicht einmal versucht zu haben, den Hausverkauf an Pinehill auf formalem Weg zu verhindern und den Preis zu drücken.

Der aktuelle Baustadtrat Jochen Biedermann (B90/Grüne) teilt diese Kritik nicht. Er meint, dass der Bezirk den Verkauf damals wohl wirklich nicht hätte verhindern können und zeigt die Vorgeschichte auf. So habe erst er in der Verwaltung in Sachen Milieuschutz „das nötige Know-how aufgebaut“. Das im September 2015 beschlossene Milieuschutzgebiet trat Ende Juni 2016 in Kraft, weil erst dann das nötige Personal eingestellt war. „Ich hätte mich früher um Personal gekümmert“, sagt Biedermann im Gespräch mit dem MieterEcho. „Es wäre früher möglich gewesen, denn der politische Wille für ein Milieuschutzgebiet war früher erkennbar.“ Der Baustadtrat weist auf die „Schmöckwitzer Erklärung“ der Neuköllner SPD hin. Nach einer internen Tagung in Berlin-Schmöckwitz hatte die Bezirks-SPD festgehalten: „Die Vor-Voruntersuchung zum Einsatz einer sozialen Erhaltungssatzung im Reuterkiez hat gezeigt, dass dort ein hoher Aufwertungsdruck sowie die Gefahr der Verdrängung von Teilen der Gebietsbevölkerung bestehen. Die SPD Neukölln spricht sich deshalb dafür aus, zügig die notwendigen Voruntersuchungen zu beginnen.“ Das Dokument trägt das Datum 7. September 2014. Marlis Fuhrmann, stellvertretende Vorsitzende der Fraktion Die Linke in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV), meint gegenüber dem MieterEcho: „Spätestens 2013 hat der Quartiersrat Reuterkiez auf die Vertreibung von Mieter/innen aufmerksam gemacht und vom damaligen SPD-Baustadtrat Gegenmaßnahmen gefordert. Auf die Brandbriefe wurde mit Spott reagiert bzw. der Kontakt seitens der Verwaltung abgebrochen.“

Das Bezirksamt blockierte das Milieuschutzgebiet also jahrelang. Der Milieuschutz kam erst, als ihn neben der BVV-Opposition über 3.000 Menschen forderten, die einen Einwohnerantrag zur Einrichtung mehrerer Schutzgebiete unterschrieben hatten. Bis dahin erfolgten viele mietsteigernde Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen, die heute genehmigungspflichtig



Bis zuletzt versuchten Aktivist/innen, die Räumung des Kiezladens Friedel54 zu verhindern. Den Verkauf des Hauses an die Luxemburger Briefkastenfirma Pinehill hat das Neuköllner Bezirksamt durch seine Blockadehaltung gegenüber dem Milieuschutz und seinen Instrumenten mitzuverantworten. Foto: Matthias Coers

wären. Möglicherweise war gerade das in der SPD gewünscht. Eine Politik des Bevölkerungsaustauschs zur Aufwertung von „armen“ Vierteln hatte sie zuvor jahrelang unter dem Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit und unter Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky verfolgt.

Erhebliche Rechtsunsicherheit

Unter diesen Voraussetzungen war wohl im Juli 2016 nichts gegen den Verkauf der Friedelstraße 54 zu machen. Baustadtrat Biedermann hält fest, das Vorkaufsrecht des Bezirks geltend zu machen, sei „kein einfacher Verwaltungsakt“ und in der gesetzlich vorgegebenen Frist von zwei Monaten generell schwierig, unter anderem, weil der Verkaufspreis und die Finanzierung geklärt werden müssten (MieterEcho Nr. 389/ Juli 2017). Es bestehe „erhebliche Rechtsunsicherheit“ über die Festlegung eines angemessenen Kaufpreises. Prinzipiell muss die öffentliche Hand nämlich den Preis zahlen, den der im Vertrag vorgesehene Käufer zu zahlen bereit ist. Das Land Berlin geht derzeit gegen ein Gerichtsurteil in Berufung, wonach ein Verkaufspreis, der 23% über dem liegt, was ein Verkehrswertgutachten ermittelte, nicht überhöht sei. Auch dabei geht es um einen Fall in einem Milieuschutzgebiet.

Kurz: Wenn der Markt explodiert und Gerichte das für normal erklären – obwohl solche Preise mit den Mieten gar nicht refinanziert werden können und es daher um Spekulation geht –, kann die öffent-

liche Hand nicht mehr mithalten. Strengt sie im Einzelfall einen Gerichtsprozess gegen einen Verkaufspreis an, läuft sie angesichts der hohen Streitwerte Gefahr, im Fall einer Niederlage erhebliche Gerichtskosten tragen zu müssen, wie Biedermann festhält.

Aufgrund der jahrelangen verdrängungsfördernden Wohnungspolitik des Bezirks Neukölln waren der Kiezladen und die Hausgemeinschaft der Friedelstraße 54 also dem Markt ausgeliefert. Wegen der allgemeinen Marktdynamik gilt das auch für die öffentliche Hand, denn der Verkehrswert bezieht die Marktentwicklung ein. „Die Armen können den Reichen nicht ständig die Häuser abkaufen“, sagte ein Sprecher des Kiezladens am Vorabend der Räumung bei der Vorführung des Films „Mietrebell“ vor der Friedelstraße 54, zu der rund 400 Menschen gekommen waren. Solange die Regierungen von Land und Bezirken nicht ihr Ausgeliefertsein an den Markt bekennen, kann ihr mit vielen Beschwichtigungen versetzter wohnungspolitischer Aktionismus nur als Politiksimulation gewertet werden.

Wie das Friedel54-Kollektiv nun weitermacht, ist unklar. Ein Teil der Gruppen sucht oder hat bereits neue Räumlichkeiten. Eine Option ist, die Kampagne um das geräumte Lokal weiterzuführen und jegliche kommerzielle Nutzung zu stören, um Pinehill müde zu machen. Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) hat sowohl vor als auch nach der Räumung Hilfe bei der Suche nach einem Ersatzraum zugesagt. ●



Hinterhaus der Oppelner Straße 28, wo die Hausgemeinschaft von Leben und Lachen e.V. wohnt.

Fotos: Matthias Coers

Schutz vor Umwandlung unzureichend

Die Unternehmen ALW-Immobilien und BOW setzen trotz Milieuschutz
auf die Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen

Von Jutta Blume

BOW hat in Kreuzberg und umliegenden Kiezen bereits zahlreiche Wohngebäude erworben. Das Ziel: Aufteilung und Weiterverkauf. Nach dem Ankauf der Immobilie folgen oft Modernisierungsmaßnahmen mit kräftigen Mietsteigerungen, Abmahnungen für Lappalien und Kündigungen bei Mietrückständen. Nach der Aufteilung werden die umgewandelten Eigentumswohnungen verkauft. Da der Prozess oft mit Entmietungen verbunden ist, etablierte sich bereits der Slogan „BOW – bald ohne Wohnung“.

„Anfang der 1980er wurde der Verein gegründet, um ein leer stehendes Hinterhaus in ein Wohnhaus zu verwandeln“, berichtet Sebastian Krause*, der im Hinterhaus der Oppelner Straße 28

in einer Hausgemeinschaft wohnt. Der Verein Leben und Lachen e.V. erhielt damals Fördermittel des Senats, um das im Kreuzberger Wrangelkiez gelegene Haus in Eigenleistung zu sanieren. Der Verein schloss damals einen Mietvertrag über 22 Jahre ab. 2007 wurde der Komplex aus Vorderhaus und Hinterhaus erstmals verkauft und der Verein Leben und Lachen e.V. erhielt einen neuen Mietvertrag über zehn Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption. Der neue Eigentümer, die BOW 2 GmbH, verlangt nun eine mehr als sechsfach so hohe Miete, schildert die Bewohnerin Julia Maiwald* die aktuelle Entwicklung, und sprach brieflich schon einmal eine „vorsorgliche Kündigung“ aus, obwohl der Vertrag regulär verlängert wird. Maiwald zufolge will die BOW einen so hohen Mietpreis, der zudem über den Mietspiegel hinausgeht, weil die BOW die Verlängerungsoption als

Neuvermietung betrachtet. „Sie beziehen sich bei der Miethöhe auf wohnwertverbessernde Merkmale, die wir selbst installiert haben“, ärgert sie sich. Tatsächlich darf bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht die wohnwerterhöhende Ausstattung, die Mieter/innen auf eigene Kosten in ihrer Wohnung erstmalig eingebaut haben, berücksichtigt werden. Im Moment befindet sich der Verein mit dem Eigentümer in Vertragsverhandlungen. Dass sich die BOW überhaupt verhandlungsbereit zeigt, mag auch ein Erfolg der Kundgebung vor dem Haus am 31. Mai und der darauffolgenden Vernetzung über das Kiezbündnis Bizim Kiez sein. Denn die Oppelner Straße 28 ist bei Weitem nicht das einzige Haus, das vom Firmennetzwerk der BOW GmbHs und ALW-Immobilien in den letzten Jahren in Kreuzberg erworben wurde. Fast alle dieser Gesellschaften werden unter anderem

durch Andreas Bahe als Geschäftsführer vertreten.

Auf der Website von Bizim Kiez sind die Adressen der Häuser dokumentiert, zum Teil ergänzt mit Informationen über Modernisierung, Aufteilung in Einzeleigentum und Verdrängungsversuche. Das an den Verein vermietete Hinterhaus in der Oppelner Straße ist ein Sonderfall, denn die meisten Häuser sind normale Miethäuser mit mehreren Parteien. Die Aufteilung in Einzeleigentum und der baldige Weiterverkauf scheint aber in allen Häusern das Ziel zu sein. Nach den bei Bizim Kiez gesammelten Informationen haben ALW Immobilien und BOW über 1.200 Wohnungen, der größte Teil davon in Kreuzberg und Neukölln. Ein Haus in der Graefestraße wurde bereits als Einzeleigentum weiterverkauft, in der Mariannenstraße 31/32 wurden zwei Drittel der Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Balkonanbau ohne Zustimmung der Mieter/innen

Die Häuser der ALW-Immobilien und der BOW GmbHs liegen fast alle in Milieuschutzgebieten, in denen es eigentlich besondere Hindernisse für die Umwandlung in Eigentumswohnungen geben sollte. Doch zum einen existiert die Umwandlungsverordnung, die die Aufteilung in Einzeleigentum nur nach besonderer Genehmigung erlaubt, erst seit dem 15. März 2015. Einen großen Teil ihrer Häuser haben die Firmen bereits vor diesem Stichtag erworben. Zum anderen gibt es einige Ausnahmen. Wenn sich Hauseigentümer beispielsweise verpflichten, die Wohnungen sieben Jahre lang nur den Mieter/innen zum Kauf anzubieten, muss das Bezirksamt die Aufteilung genehmigen. In der Praxis wird diese Verpflichtung meistens anders genutzt. Statt sich um einen Verkauf an die Mieter/innen zu bemühen, setzen Hauseigentümer stattdessen alles daran, die Mieter/innen loszuwerden, um danach leere Wohnungen verkaufen zu können.

Wie Mieter/innen der betroffenen Häuser berichten, werden Kleinigkeiten zum Anlass genommen, Abmahnungen zu verschicken; Mietrückstände werden zur fristlosen Kündigung genutzt und Baumaßnahmen schlecht bis gar nicht kommuniziert. Die Mieter/innen des Hauses Lübbener Straße 20, das ebenfalls der BOW 2 GmbH gehört und im Wrangelkiez liegt, erhielten am 30. Juni 2016 eine

Ankündigung, dass an ihre Wohnungen Balkone angebaut werden sollten. Für die Zustimmung wurde ihnen eine Frist von nur einer Woche eingeräumt, wie sich Antje Möller* erinnert. Dem Mietrecht entsprechend hätte diese Frist drei Monate betragen müssen. Die Mieterin staunte einigermaßen, als zwei Wochen nach der Ankündigung ein Gerüst aufgestellt wurde und Handwerker die Balkone übers Wochenende einfach errichteten. Mieterhöhungen sind deswegen noch nicht erfolgt, so Möller. Vermutlich dienen die Balkone in erster Linie als Verkaufsargument, denn der Antrag auf Aufteilung für das Haus wurde vor dem Stichtag gestellt und Anfang 2016 genehmigt. Nun werden erste, frei gewordene Wohnungen zum Quadratmeterpreis von 4.800 Euro verkauft.

Für das Vorderhaus der Oppelner Straße 28 gibt es bereits seit den 1990er Jahren eine Teilungserklärung, leer stehende Wohnungen waren für rund 5.300 Euro/m² im Angebot. Bauliche Maßnahmen wurden auch hier nicht kommuniziert, zum Beispiel der Umbau des Hinterhofs, den die Mieter/innen zuvor selbst gestaltet hatten. Baumaßnahmen als Modernisierungen auf die Mieten umzulegen, scheint nicht die einzige Strategie der Eigentümer zu sein, meint Krause. „Der Kaufpreis, den die BOW für das Haus bezahlt hat, rentiert sich nur über einen teuren Einzelverkauf.“ Zwei Mietparteien habe die BOW versucht zu kündigen, in einem Fall, weil ein Dauerauftrag für die Miete von einem langjährigen Mieter versehentlich ausgelaufen sei, im anderen, weil das Sozialamt einen Überschuss bei den Heizkosten mit einem Rückstand hatte. Beide Kündigungen konnten glücklicherweise abgewendet werden. Auch Abmahnungen wegen Kleinigkeiten, zum Beispiel wegen der Lagerung von Schuhen im Treppenhaus, deuten darauf hin, dass der Vermieter die Bestandsmieter/innen lieber loswerden möchte.

Umwandlungsverordnung enthält zahlreiche Lücken

Keinen Schutz vor Umwandlung in Eigentumswohnungen gibt es für die Mieter/innen der Friesenstraße 14 in Kreuzberg in der Nähe der Bergmannstraße. Die Umwandlung der Mietwohnungen fällt in eine Lücke von zwei Wochen. Zwar hatte der Senat das Umwandlungsverbot für Milieuschutzgebiete bereits am 3. März 2015 beschlossen, das Gesetz trat jedoch erst am 15. März in Kraft.



Der Umwandlung ausgeliefert sind die Mieter/innen der Friesenstraße 14 in Kreuzberg. Einen Tag vor Inkrafttreten des Umwandlungsverbots in Milieuschutzgebieten reichte der Vermieter BOW einen Antrag auf Aufteilung in Eigentumswohnungen ein.

BOW-Geschäftsführer Andreas Bahe reichte den Antrag auf Umwandlung für die Friesenstraße 14 am 4. März 2015 ein. Somit gilt auch die Einschränkung nicht, die Wohnungen sieben Jahre lang nur den Mieter/innen zum Kauf anzubieten. Auch dort gab es erste Wohnungsbesichtigungen. Vom Bezirksamt hätten sie erfahren, dass ein Dachausbau und der Einbau von Aufzügen genehmigt seien, sagt die Mieterin Jeanette Bonnet*. „Der Besitzer informiert uns ja nicht. Es sollen Dinge gemacht werden, die wir gar nicht wollen, aber für die wir dann zahlen sollen.“ Obwohl sie sich für die Mieter/innen der Friesenstraße 14 langfristig nur geringe Chancen ausrechnet, findet Bonnet es wichtig, zusammen mit Bizim Kiez für die den Erhalt von Häusern als Mietshäuser zu kämpfen. Sie fordert auch mehr Recht auf Information für Mieter/innen. „Manche Leute wissen nicht einmal, wann ihr Haus verkauft wurde.“ Und auch über die zahlreichen Lücken im Milieuschutz wüssten die wenigsten Mieter/innen Bescheid. Der gesetzliche Schutz der Mieter/innen müsste verbessert werden, insbesondere für ältere Menschen oder langjährige Bewohner/innen. ●

Weitere Informationen:

www.bizim-kiez.de/entmietung-bow-alw-immobilien

* Namen geändert.



Foto: Peter Homann

Zum Höchstpreis

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) verkauft weiterhin an Meistbietende – auch Berliner Immobilien

Von Elisabeth Voß

Auf dem Berliner Immobilienmarkt sind nicht nur private Investoren unterwegs, sondern auch öffentliche Institutionen wie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima). Bis 2004 wurden bundeseigene Immobilien von verschiedenen Behörden verwaltet. Mit der Gründung der Bima zum 1. Januar 2005 sollte die Verwaltung durch das „einheitliche Liegenschaftsmanagement“ effizienter und kostengünstiger gestaltet werden.

Als Ziel der neu geschaffenen Institution wurde im Bima-Gesetz festgeschrieben, „eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern“. Unter „wirtschaftlich“ wird in der Regel der Verkauf zum Höchstpreis verstanden, jedoch handelt es sich um einen auslegbaren Begriff. Laut Gesetz steht die Bima unter der Aufsicht des Finanzministeriums und unterliegt grundsätzlich der Bundeshaushalts-

ordnung. Der Bundesrechnungshof kritisierte 2010, dass es keinen Nachweis für eine Kostenersparnis durch die Bima gäbe. Heute gehören ihr bundesweit etwa 38.000 Wohnungen. In seinem Bericht 2016 bemängelte der Bundesrechnungshof Vermietungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete, um „den allgemeinen Anstieg der Mieten zu dämpfen“, und forderte die Bima auf, die höhere marktübliche Miete zu verlangen.

Im Januar 2015 verkaufte die Bima drei Mietshäuser in der Großgörschen- und Katzlerstraße, die in einem Schöneberger Milieuschutzgebiet liegen, zum Höchstpreis von 7,8 Millionen Euro an eine private Gesellschaft, die Formica GbR. Die Mieter/innen protestierten. Die Erwerberin war nicht bereit, eine Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen, das heißt sich den bezirklichen Auflagen zum Milieuschutz zu unterwerfen. Daher nahm der Bezirk sein Vorkaufsrecht zum Verkehrswert wahr (MieterEcho Nr. 389/ Juli 2017). Dagegen klagte die Bima und bekam am 23. März 2017 vor dem Landge-

richt Recht*. Das Verfahren geht nun in die nächste Instanz vor das Kammergericht. Die Erwerberin Formica GbR, vertreten durch ihren Gesellschafter Bernhard Grote, ein Jurist der Solidaris Rechtsanwalts-gesellschaft, die auf gemeinnützige Einrichtungen spezialisiert ist, kündigte zu Ende Februar 2016 dem Integrationsverein Harmonie in der Katzlerstraße. Der Verein ist von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) und dem Bezirksamt ausdrücklich gewünscht und führt seine Arbeit fort. Die Kündigungsklage wurde vom Landgericht wegen der noch ausstehenden Entscheidung im Verfahren um den Verkauf der Häuser abgewiesen (MieterEcho Nr. 383/ September 2016).

Vorkaufsrecht, Verkehrswert und Höchstpreis

Auch viele Kleingärtner/innen fürchten die Kündigung, zum Beispiel am Flughafen Tempelhof die Kleingartenkolonien Tempelhofer Berg und Neuköllner Berg. Sie stehen auf einer Liste der Grundstücke, die von der Bima bis 2018 verkauft werden sollen. Auf einer Freizeitanlage unterhalb des Flughafengeländes, das direkt an die

* Zum Gerichtsverfahren siehe auch Beitrag der Autorin auf MieterEcho online vom 27.03.2017.

Kolonie Neuköllner Berg angrenzt, wurden bereits einige Gärten gekündigt und die freien Flächen im Mai dieses Jahres mit Sand aufgeschüttet. Dort hatte sich ein Biotop entwickelt, auf dem unter anderem die unter Naturschutz stehende Zauneidechse beobachtet wurde. Auf Intervention von Kleingärtner/innen und des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) untersagte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Arbeiten bis September und lässt ein artenschutzrechtliches Gutachten anfertigen. In der letzten Legislaturperiode war der Senat nicht bereit gewesen, Kleingartenflächen zu erwerben. Die rot-rot-grüne Koalitionsvereinbarung verspricht: „Kleingärten werden dauerhaft gesichert. Wenn der Schutz nicht möglich ist, sind Ersatzflächen in räumlicher Nähe zu schaffen.“

Ein Abweichen vom vermeintlich strikten Höchstpreisgebot schien sich abzuzeichnen, als der Senat mit der Bima über die mehr als 4.600 Wohnungen in Berlin verhandelte. Im November 2014 verkaufte sie 84 Wohnungen im Quartier Cité Wedding zum Verkehrswert an die landeseigene Gesobau, um das Land Berlin dabei zu unterstützen, „seine sozialpolitischen Aufgaben zu erfüllen“. Der Verkauf stand unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Finanzministeriums, die Anfang 2015 erteilt wurde.

Zu den weiteren Verkaufsverhandlungen berichtete die *Berliner Zeitung* am 16. Oktober 2016, dass der Bundesrechnungshof den geplanten Direktverkauf weiterer Wohnungen bemängelt habe, da „bei dem vorgesehenen Verkauf auf Grundlage gutachterlich ermittelter Preise die Werte ‚deutlich unter den am Markt erzielbaren Preisen liegen‘ können. Der Bund nehme dadurch ‚Mindereinnahmen in Kauf, die einen dreistelligen Millionenbetrag erreichen können‘“.

Im Hauptstadtfinanzierungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Bundesfinanzministerium vom 8. Mai 2017 wurde vereinbart, dass Berlin das hinter dem Kreuzberger Rathaus gelegene sogenannte Dragonerareal im Tausch gegen einige Kulturgrundstücke von bundesweiter Bedeutung übertragen bekommt. Die Bedingung ist jedoch, dass der Kaufvertrag aus 2015, mit dem die Bima das Grundstück zum Höchstpreis an einen Investor verkauft hatte, vollständig rückabgewickelt wird. Dieser Vertrag wurde aufgelöst und die Vormerkung für den Erwerber aus dem Grundbuch gestrichen, nachdem es dem Bündnis „Stadt von Unten“ gemeinsam mit dem Senat gelungen war, den Finanz-



Die „Initiative Drago-Areal für den Stadtteil und die Stadt“ will auf dem Gelände hinter dem Kreuzberger Finanzamt das „Bunte Haus für den Stadtteil“ initiieren. Das zunächst zum Höchstpreis verkaufte Dragonerareal wird aktuell vom Bund ans Land Berlin übertragen. Der Investor fordert vor Gericht Entschädigung für den Gewinn, der ihm durch die Rückabwicklung des Kaufvertrags entgangen ist. Foto: Matthias Coers

ausschuss des Bundesrats zu überzeugen, dem Verkauf nicht zuzustimmen. Um in der gentrifizierten Gegend Wohnraum und Infrastruktur für Haushalte mit geringem Einkommen schaffen zu können, hat der Bezirk den ganzen Block zum Sanierungsgebiet erklärt und die Firma „S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH“ mit der Gebietsbetreuung beauftragt. Verschiedene politische Gruppen und Nachbarschaftsinitiativen entwickeln nun Ideen für das Gelände, während der Investor angekündigt hat, gegen die Auflösung des Kaufvertrags zu klagen.

Endlich das Bima-Gesetz ändern

In einer Zusatzvereinbarung zum Hauptstadtfinanzierungsvertrag wurde vereinbart, dass die Bima das ehemalige „Haus der Statistik“ am Alexanderplatz noch 2017 an das Land Berlin oder ein landeseigenes Unternehmen verkauft. Eine Initiative von Architekt/innen, Künstler/innen, Atelierbeauftragtem und weiteren stadtpolitischen Akteuren möchte das seit fast 10 Jahren leer stehende Haus als „Zentrum für Geflüchtete – Soziales – Kunst – Kreative“ nutzen. Die Projektentwicklung soll eine Gruppe übernehmen, die als „ZKB ZusammenKUNFT Berlin eG“ firmiert. Diese Genossenschaft wurde ursprünglich gegründet, um auf dem Tempelhofer Feld Genossenschaftswohnungen zu errichten. Für ihr Konzept überreichte Senatsbaudirektorin Regula Lüscher der Gruppe 2016 den „Berlin Award – Heimat in der Fremde“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Vor fünf Jahren hatten die Senior/innen aus der Stillen Straße ihre Begegnungsstätte in Pankow 112 Tage lang besetzt und

konnten sie damit vor der Schließung bewahren. Heute wird das Haus unter der Trägerschaft der Volkssolidarität von einem Förderverein eigenverantwortlich organisiert und ehrenamtlich verwaltet, jedoch fehlen die Mittel zur notwendigen Sanierung. Der Bezirk möchte, dass die Gesobau ein Grundstück in der benachbarten Tschaikowskistraße von der Bima erwirbt, damit dort unter anderem eine neue Seniorenfreizeitstätte errichtet werden kann. Die Senior/innen hoffen nun auf die Zustimmung der Bima.

Am 5. Juli 2017 beschlossen die rot-rot-grünen Regierungsfractionen des Berliner Abgeordnetenhauses eine Bundesratsinitiative zur Änderung des Bima-Gesetzes und der Bundeshaushaltsordnung: „Unser Ziel ist es, dass die Kommunen grundsätzlich vom Bund ein Vorkaufsrecht bekommen. Ebenso soll die Kommune künftig von der Bima das erste Angebot als sogenanntes Erstzugriffsrecht erhalten. Darüber hinaus sollen Verkäufe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten höchstens zum Ertragswert erfolgen.“ Eine solche Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen könnte zumindest die schlimmsten Auswüchse der bislang gewinnorientierten Verwertung von Bundesimmobilien eindämmen. Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum kann damit erhalten oder neu geschaffen werden, wenn die kommunale Wohnungspolitik sicherstellt, dass die Immobilien entsprechend genutzt und bewirtschaftet werden. Wohnungen in öffentlicher Hand bedeuten jedoch bekanntlich noch lange nicht, dass dieser Wohnraum dann keine Ware mehr ist. Eine Änderung des Bima-Gesetzes wäre jedoch ein Schritt in die richtige Richtung. ●

Bürgerbeteiligung als Zauberformel

Grüne und Linke werden die Geister, die sie bei der Neubauverhinderung riefen, nicht mehr los

Von Rainer Balcerowiak

In der realen Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik hat der seit Dezember 2016 amtierende rot-rot-grüne Senat noch nicht allzu viel vorzuweisen. Umso agiler zeigt sich die Landesregierung und allen voran Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) bei der virtuellen Politik. Bürgerbeteiligung lautet die Zauberformel und im Koalitionsvertrag und in späteren Verlautbarungen ihrer Verwaltung wurde diesem Thema viel Platz eingeräumt.



An der Michelangelostraße im Nordosten von Prenzlauer Berg soll laut Koalitionsvertrag ein Modellquartier für „ökologischen Neubau, Nutzungsmischung und innovative Mobilitätskonzepte“ entstehen. Mit rund 1.500 Wohnungen ist das Projekt eines der größten Neubauvorhaben in Berlin. Gegen die Pläne von Bezirk und Senat hat sich vehementer Anwohnerprotest organisiert. Foto: ME

Für mehr Bürgerbeteiligung sollen „Leitlinien erarbeitet“, „Strukturen und Prozesse gestärkt“, „Onlinepartizipation weiterentwickelt“, „Anlaufstellen geschaffen“ und „Verfahren ausgebaut“ werden, die „niedrigschwelliger, flexibler und repräsentativer sind“. Mit der „Berlin-Strategie“ setze Berlin auf „übergeordnete Instrumente der integrierten Stadtentwicklung“. Dabei würden „eine beispielhafte Beteiligungskultur etabliert“ und „hohe Standards der Mitbestimmung“ umgesetzt, um „das Potenzial des ‚Gemeinsam-Stadt-machens‘ in der Berliner Planungskultur noch stärker zu verankern“.

Für derlei Worthülsen gibt es besonders bei den Klientelen der Parteien Bündnis90/Die Grünen und Die Linke großen Resonanzboden. Dort wurde die Forderung nach mehr Bürgerbeteiligung in den vergangenen Jahren hauptsächlich dahingehend interpretiert, Wohnungsneubau in „unseren Kiezen“ so weit wie möglich zu verhindern. „Das Neubauklima hat sich deutlich verschlechtert“, warnte Maren Kern, Vorstandsvorsitzende des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), im Juli in der Berliner Abendschau. Derweil nehme die Wohnungsknappheit immer dramatischere Formen an und habe längst sogenannte Randlagen wie Marzahn und Hellersdorf erfasst.

Für Grüne und Linke ist das natürlich ein großes Problem. Denn die Geister, die man in der Opposition rief, wird man jetzt nicht mehr so einfach los. Dennoch will der Senat sein ohnehin wenig ambitioniertes Wohnungsbauprogramm irgendwie in die Spur bringen. Als Morgengabe für die Neubaueegner/innen wurde das größte Neubauvorhaben, die Elisabethaue in Pankow, gestrichen. Ansonsten versucht man, die Szene auf allerlei Spielwiesen ausreichend zu beschäftigen. Ein Konzept, das teilweise aufgehen könnte. So meldeten sich auf dem ersten „Stadtforum“ der neuen Senatorin am 26. Juni in der hippen Kreuzberger „Markt-

halle Neun“ auch Kritiker/innen zu Wort. Sie forderten in erster Linie mehr „Beteiligung an der Beteiligungsplanung“ und die Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel. Denn der „Zugriff auf die Ressourcen“ der „Stadtnutzer*innen und Initiativen“ und „ihre Expertise und Mitarbeit“ müsse „selbstverständlich angemessen entlohnt werden“, heißt es in einem Positionspapier der Initiative „Stadtforum von unten“. Dieses Forum nutzten auch diverse „Bürgervereine“ und Initiativen, die unter anderem eine Art Anwohner-Vetorecht bei Bauprojekten in der Nachbarschaft oder eine „grüne Stadt“ („Belebung des Konzepts Gartencity in allen Stadtteilen“) fordern.

Viel Arbeit also für die vom Senat engagierten professionellen Kommunikationsagenturen, die sowohl bei dieser Veranstaltung als auch bei Bürgerversammlungen an geplanten Neubaustandorten eingesetzt werden – oder auch bei der Installierung eines 20-köpfigen „Arbeitsgremiums“ zur Entwicklung von „Leitlinien für die Beteiligungskultur“, für das sich alle Bürger/innen bewerben können.

Widerstand in vielen Stadtteilen

Konflikte zeichnen sich an jeder Ecke ab. Im Entwicklungsgebiet an der Michelangelostraße (Prenzlauer Berg) verlangt die örtliche Initiative, dass die Neubaupläne drastisch zusammengestrichen werden, unter anderem wegen der drohenden Blockierung von „Kaltluftschneisen“. Streit gibt es auch um das Gelände der Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne in Spandau, das angrenzende Gebiet zwischen Brunsbütteler Damm und Heerstraße, die Bebauung von Parkplätzen in der Lilli-Henoch-Straße (Pankow), in Blankenburg und in Köpenick, wo es mal wieder um „den Erhalt der gewachsenen Strukturen“ geht. Die Liste ließe sich erheblich verlängern.

Für die Lösung dieser und anderer Konflikte bei der Stadtentwicklung soll die „Beteiligungskultur“ eine zentrale Rolle spielen. Doch neu ist dieses Konzept auch in Berlin keineswegs. In Sanie-



Die Stärkung von Partizipation und Bürger/innenbeteiligung ist erklärtes Ziel der Berliner rot-rot-grünen Koalition. Das erste Stadtforum unter der neuen Regierung fand am 26. Juni 2017 mit rund 650 Teilnehmer/innen in der Kreuzberger Markthalle Neun statt. Der Titel: „Beteiligen! Wie reden wir zukünftig über Stadtentwicklung?“

rungs-, Quartiersmanagement- und innerstädtischen Fördergebieten („Aktive Zentren“) gibt es seit vielen Jahren unzählige Gremien der Bürgerbeteiligung, von Betroffenen- und Quartiersräten bis hin zu Stadtteilvertretungen. Zu entscheiden haben sie außerhalb von marginalen Etats für kiezbezogene Aktivitäten und Mikroförderungen nichts. Angehörige der Mittelschicht sind dort stets deutlich überrepräsentiert und die sozialen Kernprobleme der betreffenden Stadtteile spielen in der Regel keine Rolle.

Der Soziologe Thomas Wagner beschrieb die Mechanismen der „Beteiligungskultur“ sehr anschaulich in seinem 2013 erschienenen Buch „Die Mitmachfalle: Bürgerbeteiligung als Herrschaftsinstrument“ (MieterEcho Nr. 362/ September 2013). Partizipation als einst linke Forderung sei längst von ökonomisch interessierten Kreisen und den Akteuren der „offiziellen“ Politik und der Verwaltung instrumentalisiert worden, um Konflikte im Sinne der eigenen Ziele zu entschärfen, lautet seine Kernthese. Und was bei umkämpften Großprojekten wie dem neuen Stuttgarter Hauptbahnhof S21 oder Jahre zuvor beim Ausbau der Startbahn West des Frankfurter Flughafens hervorragend funktionierte, soll nun auch dem Berliner Senat aus seinem Dilemma bei der Stadtentwicklung helfen.

Inzwischen haben die meisten Berliner Bezirke eigene Richtlinien zur Bürgerbeteiligung entwickelt. So heißt es im entsprechenden Dokument aus Berlin-

Mitte: „Die Beteiligungsverfahren sind ergebnisoffene Prozesse. Die Beteiligung startet zu einem Zeitpunkt, an dem ein wesentlicher Entscheidungsspielraum für den Gegenstand der Beteiligung besteht. (...) Die Beteiligten (Verwaltung, Politik und Einwohnerschaft) begegnen einander grundsätzlich auf Augenhöhe.“ Doch genau diese Prämisse wird wenig später mehr oder weniger komplett kassiert: „Die Zielsetzung, der Gestaltungsspielraum und der zeitliche Rahmen werden zu Beginn des Beteiligungsverfahrens deutlich kommuniziert. Ebenfalls werden die rechtlichen und inhaltlichen Grenzen des Beteiligungsverfahrens klar benannt.“

Bürgerbeteiligung als Spielwiese

Dass dies mit „Ergebnisoffenheit“ nichts zu tun hat, liegt auf der Hand. Dagegen wäre auch wenig einzuwenden. Schließlich kann eine Großstadt wie Berlin und selbst ein Bezirk nicht darauf verzichten, die Planungs- und Durchsetzungshoheit für Infrastruktur- und Wohnungsbauprojekte von gesamtstädtischer Bedeutung für sich in Anspruch zu nehmen, auch wenn Partikularinteressen entgegenstehen. Doch der Senat und mit ihm viele Bezirke versuchen, diese simple Tatsache so gut es geht zu verschleiern. Die Fantasie der Verfechter einer neuen „Beteiligungskultur“ kennt da kaum Grenzen. Gerade im Bezirk Mitte wird da richtig aufgefahren. Schließlich sollen vor allem „Menschen erreicht werden, die in der Regel nicht an Beteiligungsveranstal-

tungen teilnehmen. In Beteiligungsprozessen sollte verstärkt mit aufsuchender Beteiligung gearbeitet werden. Als Instrumente werden unter anderem benannt: „Mobile Stände auf öffentlichen Plätzen, Zukunftswerkstätten, Visualisierung von Vorhaben durch Modelle oder Animationen, partizipative Stadtteilsparziergänge, aktivierende Peer-Group-Befragungen, Open Space, World-Café und Vernetzung von Nachbarschaften“. Allein die Wortwahl belegt bereits, dass es vor allem darum geht, die ohnehin Aktiven aus örtlichen Initiativen einzubinden.

Den Kern der ganzen Geschichte brachte auf dem Stadtforum im Juni in dankenswerter Offenheit die als Referentin eingeladenen Wiener Stadtpsychologin Cornelia Ehmayer-Rosinak auf den Punkt. Gelungene Bürgerbeteiligung sei, wenn man den Bürgern zum einen das Gefühl gebe, dass sie frühzeitig einbezogen werden, und zum zweiten von den Bebauungs- und Gestaltungsplänen überzeugen könne. Wenn das nicht gelinge, entscheide ohnehin die Politik.

Und das ist auch gut so, ließe sich hinzufügen. Allerdings nur dann, wenn die jeweilige Regierung oder Bezirksverwaltung gerade bei Fragen der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus soziale Belange in den Mittelpunkt stellt und auch bereit ist, diese gegen egoistische Partikularinteressen durchzusetzen. Und genau davon ist beim rot-rot-grünen Senat ganz bestimmt nicht auszugehen. ●

Pfusch am Bau

Unbewohnbare Wohnungen durch Modernisierungsalbtraum in Moabit

Von Susanne Torka

Seit einem Jahr wird im Eckgebäude Havelberger Straße 16/16a und Quitzowstraße 120 mit 3 Aufgängen und 24 Mietparteien gebaut. Eigentlich sollte die Baustelle im Oktober 2017 fertig sein, doch kürzlich erklärte ein beteiligter Fachmann den entnervten Mieter/innen, dass er keine Prognose mehr abgeben möchte. Mehrere Wohnungen sind durch unzählige Wassereinträge bereits unbewohnbar geworden.

Viele Mieter/innen halten noch aus – mit nassen Wänden, Schimmelgefahr, herunterfallendem Putz, Glassplittern und weiteren Sicherheitsmängeln. Funken von Schweißarbeiten auf dem Dach trafen einen Mieter auf dem Balkon im Nacken, bei einer anderen Mietpartei wurde der Schornstein für die Gasetagenheizung verstopft. Das berichtete die Berliner Abendschau am 29. Juli 2017. Nach der Sendung erklärte die Hausverwaltung Neue Real Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH, dass sie die Baufirma kündigen und Notmaßnahmen einleiten wolle. Ein Hilferuf an Mittes Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD) rief endlich die Bauaufsicht auf den Plan.

Vor etwa fünf Jahren kaufte die Firma „SNGR Life is good GmbH“ das Haus. Die Geschäftsführer sind Sascha Gechter und Nizar Rokbani. Beide hatten zusammen mit Oskar Kan 1999 das erste Meininger-Hostel eröffnet. Die Billig-Hotelkette expandierte rasant, 2013 verkauften sie ihre letzten Anteile. Nizar Rokbani entstammt einfachen Verhältnissen. Er wollte eine Privatschule schaffen, die mit neuen Konzepten die Talente aller Kinder optimal fördert, ohne auf verkrustete Strukturen Rücksicht nehmen zu müssen. 2016 eröffnete die Freudberg Gemeinschaftsschule, Schulträger ist die Montessori Stiftung Berlin. Nizar Rokbanis Beteiligungs- und Projektgesellschaft Charni Venture beschäftigt sich mit Projekten in den Bereichen Hotellerie, Reise und Immobilien. Ein Mann mit Ambitionen – auch auf sozialem Gebiet.

Mangelhafte Dachabdichtung

Im Wohnhaus Havelberger Straße/Ecke Quitzowstraße erhielten die Mieter/innen im Dezember 2015 eine Modernisierungsankündigung. Geplante Maßnahmen: Wärmedämmung der Hoffassade, Dachausbau, Anbau eines Aufzugs und Neugestaltung des Hofes. Die Hausgemeinschaft setzte sich sofort zusammen,

holte sich Rechtsberatung und entschied, individuell unterschiedlich die Modernisierung zu dulden. Die Bauarbeiten starteten im August 2016. Im Januar 2017 wurde für den Ausbau des Dachgeschosses eine Betondecke gegossen und diese mit Dachpappe abgedichtet. Nach dem Abbau des Dachstuhls war die Abdichtung offensichtlich beschädigt. Ohne Schutzdach lief Regen ins Haus. Die ersten Wassereinträge gab es im Februar. Das Wasser lief die Wände herunter und an den Stromkabeln der Deckenlampen entlang. Mehrfach musste die Feuerwehr anrücken. Mehrere Wohnungen wurden durch Schimmel unbewohnbar, zwei Mietparteien sind vorübergehend in Hotels untergebracht, eine in einer Umsetzwohnung. Gewerbemietler zogen wegen aus dem Keller hochsteigenden Schimmels um. Seit Februar bekommt die Baufirma das Dach nicht dicht. Selbst wenn die Eigentümer nun eine neue Firma beauftragen, bleibt die Frage, warum monatelang nichts passiert ist. Die Wassereinträge sind nicht die einzigen Mängel. Auch Sicherheitsmaßnahmen sind unzureichend. So liegen auf dem Dach Elektrokabel nach Starkregen 20 cm tief im Wasser und im Treppenhaus sind die Löcher im Aufzugsschacht nur mit dünnen Latten und Folie verkleidet. Erst kurz vor dem Drehtermin der Abendschau wurden sie mit Brettern gesichert. Auf dem Hof lagern das Baumaterial behindert den Weg zu den Müllcontainern. Immer wieder kommt es wegen sprachlicher Verständigungsschwierigkeiten zwischen Mieter/innen und Bauarbeitern zu Problemen. Wenn eine Hausverwaltung sich monatelang nicht um gravierende Mängel auf ihrer Baustelle kümmert, liegt der Verdacht nahe, dass sie diese Mängel gar nicht abstellen will, sondern eher einkalkuliert, dass genervte Mieter/innen aufgeben. Doch die Hausgemeinschaft hält zusammen. Und die Eigentümer müssen sich sagen lassen, dass soziales Engagement und Ausnutzung aller gesetzlich möglichen Mieterhöhungen durch Modernisierung nicht zusammenpassen.



Die unzureichende Dachabdichtung im Haus Havelberger Straße/Ecke Quitzowstraße führte durch wiederholte Wassereinträge zu mehreren unbewohnbaren Wohnungen und zur Gefährdung der Mieter/innen durch unter Wasser gesetzte Stromkabel. Foto: Uwe Klüppel

Zwischen Protest und Selbsthilfe

Seit fünf Jahren ist das Bündnis „Zwangsräumung verhindern“ aktiv

Von Karin Baumert

Vor über fünf Jahren organisierten politische Aktivist/innen anlässlich der Zwangsräumung von Nuriye Cengiz die ersten Schritte eines dauerhaften Protests. Daraus hat sich eine bis heute stabile politische Struktur entwickelt, mit wöchentlichen Treffen, wenn auch in wechselnder Besetzung. Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist die Grundlage für die Verwertung des „Betongolds“, das einerseits zum zukunftsichernden Wohneigentum führt, andererseits wirtschaftlich schwächere Mieter/innen bangen lässt, bald komplett ausgeschlossen zu werden.

Am Anfang ist die Hoffnung auf die Politik. Aber die Verfallszeiten dieser Hoffnung werden immer kürzer. Ob Vorkaufsrecht für wenige, Milieuschutz zur Beruhigung des Gewissens oder Umwandlungsverordnung – die Politik, welcher Couleur auch immer, schmälert den vermeintlichen Wert der Grundstücke nicht. Die Verwertungskette bleibt intakt, und zurück bleiben die, deren Leben in die Tabellen der Transferleistungen eingepreist wird. Die Armut bleibt, denn die Kosten der Unterkunft passt auch ein rot-rot-grüner Senat nicht den tatsächlichen Mieten an.

Das Bündnis „Zwangsräumung verhindern“ hat sich zwischenzeitlich entsprechend der sich vergrößernden und diversifizierenden Betroffenheit breiter aufgestellt. Denn mittlerweile trifft es nicht nur die Mieter/innen von Wohnungen, sondern auch die kleinen Geschäfte wie Änderungsschneidereien oder Bäcke-



Das Bündnis „Zwangsräumung verhindern“ ist seit fünf Jahren eine stabile und aktive Plattform. Neben den bekannten Blockaden bei Zwangsräumungen organisiert das Bündnis auch die Begleitung Betroffener zu Behörden, Jobcentern und Gerichten. Foto: Peter Homann

reien und mit ihnen die allerletzten Kund/innen in den aufgewerteten Bezirken. Ganze Straßenzüge und Quartiere sind angesichts der Mieterhöhungen bedroht und aufgebracht. Die zuständige Senatorin Katrin Lompscher (Die Linke) zeigt Schockstarre. Die Bürgermeisterin von Neukölln, Franziska Giffey (SPD), meinte doch wirklich, dass die Verhandlungen zur Friedelstraße 54 (Seite 12) durch die Proteste verhindert wurden. Verhandeln scheint out – gefragt ist die kollektive Selbstermächtigung.

Wohnung als Ware

Auch die Protestformen haben sich vervielfältigt. Doch schwierig bleibt der Protest bei den Briefkastenfirmen oder den börsennotierten Immobilienunternehmen wie Deutsche Wohnen, derzeit größter Wohnungsanbieter in Berlin. Diese Wohnungsunternehmen haben bereits über Aktienkurse und Gewinnausschüttungen den Zwang zu Mieterhöhungen in der Logik der eigenen Kapitalverwertung festgeschrieben.

Die Hoffnung der Mieter/innen auf die Politik schwindet. Viele stehen ganz schnell allein da, mit dem Rücken zur Wand, und merken, dass solidarische Unterstützung nötig ist. Mitglieder des Bündnisses begleiten die von Zwangsräumung bedrohten oder betroffenen Menschen zur Hausverwaltung, zum Jobcenter, zum Gericht – aber nicht als Sozialarbeiter/innen, sondern als politische Aktivist/innen. Spätestens bei der Zwangsräumung und der Amtshilfe durch die Polizei klärt die strukturelle Macht des Eigentums und des Staats darüber auf, wer hier nicht mehr erwünscht ist, weil nur der Profit zählt.

Die Wohnung von Nuriye Cengiz lässt der Vermieter immer noch leer stehen. Solange die Wohnung eine Ware ist, wird es Zwangsräumungen geben. Sie müssen gestoppt werden. Das Bündnis „Zwangsräumung verhindern“ lädt ein, vorbeizukommen und mitzumachen. ●

Aktivitäten des Bündnisses „Zwangsräumung verhindern“:

- Sit-Ins bei Wohnungsbaugesellschaften
- Plakate kleben und Flyer verteilen
- Demonstrationen und Aktionen
- Gerichtsbegleitung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Blockaden bei Zwangsräumungen

Weitere Informationen und Kontakt:
<http://berlin.zwangsräumungsverhindern.org>

Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau

Vorschaltgesetz bringt Entlastung für Sozialmieter/innen, aber mit Wermutstropfen

Von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Der Soziale Wohnungsbau wird seiner Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für Geringverdienende zu schaffen, schon seit Langem nicht mehr gerecht. Kostenmieten, in die in der Vergangenheit überhöhte Baukosten und Kosten für Zinsen eingeflossen sind, führten zu Mieten weit oberhalb der ortsüblichen Miete des Mietspiegels. Mangels jedweder Kappungsgrenzen kam und kommt es für die betroffenen Mieter/innen immer wieder zu Mieterhöhungen von mehreren Euro pro Quadratmeter „von einem Tag auf den anderen“. Die Möglichkeit rückwirkender Mieterhöhungen konnte zudem zu enormen Nachzahlungsforderungen der Vermieter führen.

Für 2018 ist eine umfassende Reform des Sozialen Wohnungsbaus geplant. Als einen ersten Schritt hat das Abgeordnetenhaus von Berlin am 6. Juli 2017 das „Erste Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes“ (sogenanntes Vorschaltgesetz) verabschiedet, das sofort in Kraft getreten ist. Damit werden vier Regelungskomplexe der von Senatorin Katrin Lompscher (Die Linke) für 2018 in Aussicht gestellten Reform vorweggenommen. Das Gesetz gilt für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Keine rückwirkenden Mieterhöhungen mehr

Bislang waren im Sozialen Wohnungsbau Mieterhöhungen rückwirkend für einen Zeitraum bis zu 27 (!) Monaten möglich, wenn sich die laufenden Kosten für die Wohnung nachträglich erhöht hatten (§ 10 Absatz 2 Satz 3 Wohnungsbindungsgesetz). Diese Möglichkeit fällt mit Inkrafttreten des Vorschaltgesetzes ersatzlos weg. Damit wird endlich eine Gleichstellung mit den Mieter/innen freifinanzierten Wohnraums erreicht, bei denen eine rückwirkende Mieterhöhung, gleichgültig aus welchem Rechtsgrund (zum Beispiel Mietspiegel oder Modernisierung), unzulässig ist. Diese Neuregelung ist daher ausdrücklich zu begrüßen.

Höhere Mietkostenzuschüsse durch Bruttowarmmiete als Bezugsgröße

Mieter/innen mit geringem Einkommen konnten bereits bislang gemäß § 2 Wohnraumgesetz Berlin einen Mietkostenzuschuss beantragen, wenn die Nettokaltmiete 30% des anrechenbaren Haushaltseinkommens überstieg. Als Bezugsgröße gilt ab jetzt die deutlich höhere Bruttowarmmiete, das heißt die Nettokaltmiete zuzüglich der Vorschüsse für Heiz- und Be-

triebskosten. Die bisherige und praktisch schwer handhabbare Staffelung zwischen 25 und 30% des anrechenbaren Haushaltseinkommens je nach Energieeffizienzklasse des Gebäudes ist damit weggefallen. Allerdings gibt es Begrenzungen hinsichtlich der Angemessenheit der Wohnfläche (siehe Tabelle). Als angemessen gelten weiterhin für Ein-, Zwei-, Drei- und Vier-Personen-Haushalte 50, 65, 80 und 90 m², für jede weitere Person 12 m². Im Einzelfall kann eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20% zugelassen werden. Der maximale Mietzuschuss wird von 2,50 Euro/m² (kalt) auf 5,00 Euro/m² (warm) angehoben und darf maximal 50% der Gesamtmiete betragen. Bezuschusst werden können Warmmieten von höchstens bis zu 14 Euro/m². Die Neuregelungen mögen dazu führen, dass im Einzelfall deutlich höhere Mietkostenzuschüsse erlangt werden können und der Kreis der Anspruchsberechtigten erweitert wird. Zu kritisieren ist aber, dass Haushalte mit Wohnberechtigungsschein, die nach dem 1. Januar 2016 eine Wohnung ohne Anschlussförderung bezogen haben oder beziehen werden, weiterhin keinen Mietkostenzuschuss erhalten sollen.

Geringerer Verkaufspreis kommt Mieter/innen nur in Zukunft zugute

Grundlage der zulässigen Miethöhe im Sozialen Wohnungsbau ist die sogenannte Kostenmiete, die anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt wird. In diese sind in der Vergangenheit oft die überhöhten ursprünglichen Baukosten des



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Wilhelm Lodde berät in den Kreuzberger Beratungsstellen Möckernstraße und Adalbertstraße sowie Neukölln/ Hobrechtstraße.



Mieter/innen mit geringem Einkommen konnten bisher einen Mietkostenzuschuss beantragen, wenn die Nettokaltmiete 30% des Haushaltseinkommens überstieg. Ab sofort gilt die deutlich höhere Bruttowarmmiete – das heißt die Nettokaltmiete plus die Zahlungen für Betriebs- und Heizkosten – als Bezugsgröße. Der Antrag ist abzugeben beim Antragscenter Mietzuschuss Berlin/ zgs Consult GmbH (siehe www.mietzuschuss.berlin.de). Foto: Matthias Coers

Gebäudes und die Kosten für Bankkredite eingeflossen. Und zwar auch dann, wenn der Erwerber die Immobilie zu einem viel geringeren Preis gekauft hat und deshalb diese Kosten selbst gar nicht zu tragen hatte. Künftig wird zumindest der tatsächlich gezahlte Kaufpreis zuzüglich höchstens 15% nachgewiesener Erwerbskosten für die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzenden Gesamtkosten berücksichtigt, wenn der tatsächlich gezahlte Kaufpreis die in der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsberechnung enthaltenen Gesamtkosten unterschreitet. Sollte der Kaufpreis zuzüglich Erwerbskosten dagegen höher liegen, verbleibt es bei den bisherigen Gesamtkosten. Die Möglichkeit einer entsprechenden Reduzierung der zulässigen Kostenmiete bei niedrigerem Kaufpreis ist zwar zu begrüßen, ändert aber leider nichts an der grundsätzlichen Beibehaltung der Kostenmiete als Berechnungsgrundlage. Ein weiterer zentraler Kritikpunkt: Dieses „Günstigkeitsprinzip“ gilt nur für zukünftige Verkäufe, sodass bei vorher erfolgten Veräußerungen der Erwerber nach wie vor mit der Kostenmiete Aufwendungen verlangen kann, die er gar nicht

Berliner Mieter/innen in Sozialwohnungen erhalten auf Antrag einen Mietzuschuss, wenn im Wesentlichen folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Bewohnt wird eine Wohnung des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg).
- Das anrechenbare Einkommen liegt innerhalb der Einkommensgrenzen für den Berliner Wohnberechtigungsschein (WBS).
- Die Mietbelastung aus der Bruttowarmmiete ist höher als 30% des anrechenbaren Haushaltseinkommens.

Bei Problemen rund um den WBS oder mit sonstigen Behörden im Zusammenhang mit Ihrer Wohnung empfehlen wir, eine unserer Beratungsstellen für die Sozialberatung aufzusuchen. Orte und Termine finden Sie auf Seite 31. Zwei der wöchentlichen Termine stehen auch Nichtmitgliedern offen.

Angemessene Wohnflächen gemäß § 2 Wohnraumgesetz

Haushaltsgröße	Wohnfläche
1-Personen-Haushalt	50 m ²
2-Personen-Haushalt	65 m ²
3-Personen-Haushalt	80 m ²
4-Personen-Haushalt	90 m ²
zusätzlich für jede weitere zum Haushalt gehörende Person	12 m ²

In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20% zulassen.

Haushaltseinkommen

Haushaltsgröße	Haushaltseinkommen pro Jahr
1-Personen-Haushalt	16.800 Euro
2-Personen-Haushalt	25.200 Euro
zuzüglich jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.740 Euro
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	700 Euro

Für den Mietzuschuss gelten die gleichen Einkommensgrenzen wie für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins.

getätigt hat. In diesen Fällen bedeutet das, dass Vermieter ihre Mieten nach wie vor mit den historischen Kosten zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnungen begründen, selbst wenn sie durch Verkäufe oder dergleichen längst deutlich geringere Kosten tragen. So müssen Mieter/innen sowie das Land Berlin weiterhin für zusätzliche Gewinne im Sozialen Wohnungsbau bezahlen. Senatorin Lompscher begründet dies mit einem angeblichen „Rückwirkungsverbot“ des Vorschaltgesetzes. Eine Ansicht, der die „Expertenkommission zur Reform des Sozialen Wohnungsbaus“ ausdrücklich widerspricht und die vielfach auf Kritik stößt. Dies umso mehr, als mit der eigentlichen Reform 2018 das bisherige Berechnungsmodell der Kostenmiete für alle Sozialwohnungen abgeschafft werden soll. Das hätte mit dem Vorschaltgesetz bereits jetzt geschehen können und müssen!

Kein vorzeitiges Ende der Förderung bei Objekten ohne Anschlussförderung

Zu begrüßen ist immerhin, dass § 5 des Wohnraumgesetzes Berlin gestrichen wird. Dies verhindert ein vorzeitiges Ende der Förderung bei Objekten ohne Anschlussförderung und erhält die ursprünglichen Bindungsfristen. Eigentümer von Sozialbauten können dadurch künftig nicht mehr vorzeitig aus der Bindung aussteigen, so dass die Wohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein gesichert bleiben. ●

Weitere Informationen, Muster für Antrag auf Mietzuschuss (auch Online-Antrag): www.mietzuschuss.berlin.de

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Mietvertrag bei Ehe und Lebenspartnerschaft

Foto: pixabay.com

Von Rechtsanwalt Wolfgang Enders

Ich habe geheiratet. Mein Ehemann wohnt bisher in einer anderen Stadt. Er will nun zu mir nach Berlin in meine Wohnung ziehen. Als ich das dem Vermieter mitteilte, wollte er den Abschluss eines neuen Mietvertrags mit mir und meinem Ehemann. Kann er dies von uns verlangen?

Nein, das kann er nicht. In der Vergangenheit war lange streitig, ob Vermieter, die an ledige Mieter/innen vermietet haben, nach deren Eheschließung einen Anspruch gegen die neu in die Wohnung gezogenen Ehepartner/innen auf Eintritt in den beste-

henden Mietvertrag oder auf den Abschluss eines inhaltsgleichen Mietvertrags haben. Nach derzeitiger Rechtsauffassung haben Vermieter keinen Anspruch auf Abschluss eines neuen Mietvertrags. Daher sind Sie selbstverständlich berechtigt, Ihren Ehegatten in die Wohnung aufzunehmen. Dies gehört – wie übrigens auch die Aufnahme von Kindern und Stiefkindern – zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung und kann im Mietvertrag nicht – auch nicht durch eine Individualvereinbarung – ausgeschlossen werden. Eine Anzeige beim Vermieter, dass Ihr Ehemann nun in die Wohnung einziehen wird, reicht aus.

Ich lebe mit meiner Ehefrau seit mehr als einem Jahr in Trennung. Wir wollen beide die Scheidung. Ich bin nach der Trennung aus unserer Wohnung ausgezogen, die wir gemeinsam angemietet haben. Meine Ehefrau ist in der Wohnung verblieben. Wie komme ich aus dem Mietvertrag und was passiert mit der gemeinsamen gemieteten Wohnung nach der Scheidung?

Obwohl Sie aus der Wohnung ausgezogen sind, besteht der Mietvertrag unverändert weiter. Sie haften weiterhin neben Ihrer Ehefrau für die Miete. Dies bleibt so lange bestehen, bis der Mietvertrag mit Ihnen

beendet ist. Da Sie beide den Mietvertrag unterschrieben haben, können Sie nicht allein, sondern nur gemeinsam kündigen. In der Trennungsphase gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten für Sie, aus dem Mietvertrag zu kommen. Sie und Ihre Ehefrau können gemeinsam mit dem Vermieter vereinbaren, dass Sie aus dem Mietvertrag entlassen werden und Ihre Ehefrau diesen allein zu unveränderten Bedingungen fortführt. Diese Vereinbarung kann nur als gemeinsame Vereinbarung aller Vertragspartner/innen erfolgen. Es reicht also nicht aus, wenn Sie sich mit Ihrer Ehefrau untereinander einigen, oder nur eine/r von Ihnen mit dem Vermieter eine solche Vereinbarung trifft. Sie können den Vermieter auch nicht zwingen, Sie aus dem Mietverhältnis zu entlassen. Da die Zustimmung des Vermieters freiwillig ist, kann er diese auch von weiteren Bedingungen abhängig machen. Oft verlangt der Vermieter bei dieser Gelegenheit eine Erhöhung der Miete oder weitere Sicherheiten. Darauf sollten Sie dann nicht eingehen.

Sie beide können unter Einhaltung der Kündigungsfrist den Mietvertrag auch kündigen. Allerdings müsste dann auch Ihre Ehefrau ausziehen. Da sie offenbar in der Wohnung bleiben will, wird sie der Kündigung nicht zustimmen. Im Fall der



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Wolfgang Enders berät in den Prenzlauer Berger Beratungsstellen Greifenhagener Straße 28 und Jablonskistraße 20.

Weigerung Ihrer Ehefrau, an der Kündigung mitzuwirken, können Sie Klage auf Zustimmung zur Kündigung erheben.

Wenn Ihre Ehefrau in der Wohnung bleiben will, sollten Sie sich besser darüber einigen und im Wege der Trennungsvereinbarung oder späteren Scheidung eine Regelung treffen. Sind sich die Eheleute nämlich einig, wird das Mietverhältnis gemäß § 1568a BGB nach rechtskräftiger Scheidung nur mit dem/der Ehepartner/in fortgesetzt, der/die in der Wohnung bleibt. Die Folge davon ist grundsätzlich, dass die Person, die ausgezogen ist, nach rechtskräftiger Scheidung nicht mehr Mieter/in ist und dann keine Miete mehr zahlen und dem Vermieter auch nicht für Mietausfälle haften muss. Diese Folge tritt jedoch nur ein, wenn beide Eheleute dem Vermieter mitteilen, wer künftig in der Wohnung leben wird. Diese Erklärung macht eine Entscheidung im Wohnungszuweisungsverfahren entbehrlich. Wichtig ist, dass beide Eheleute die Erklärung abgeben. Die Erklärung nur einer Person reicht nicht aus, um die Umgestaltung des Mietverhältnisses zu erreichen. Dass Sie eine gemeinsame Erklärung verfassen, ist jedoch nicht erforderlich, ausreichend ist, wenn beide Eheleute getrennte, aber übereinstimmende Erklärungen abgeben. Die Wirkung tritt jedoch erst mit Zugang der letzten Erklärung – frühestens aber mit Rechtskraft der Scheidung – ein.

Im Streitfall zwischen Ihnen käme auch eine Wohnungszuweisung durch das Gericht in Betracht. Hierfür können Sie beim Gericht einen Antrag auf Wohnungszuweisung an Ihre verbleibende Ehefrau stellen. Damit könnten Sie auch die erwähnten Nachteile einer Vertragsänderung und vor allem den Verlust der Wohnung für Ihre Ehefrau vermeiden. Das Gericht kann dann bestimmen, dass das Mietverhältnis künftig nur noch mit Ihrer in der Wohnung verbleibenden Ehefrau fortgesetzt wird.

Ich will nach der Ehescheidung in den von meinem Ehemann abgeschlossenen Mietvertrag eintreten und diesen dann allein fortsetzen. Mein Ehemann wohnt dort schon nicht mehr. Das haben wir dem Vermieter gemeinsam mitgeteilt. Kann der Vermieter das ablehnen?

Der Vermieter kann das nicht ablehnen. Er hätte nur die Möglichkeit, sein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 1568a Absatz 3 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 563 Absatz 4 BGB auszuüben. Dieses gestattet dem Vermieter innerhalb eines Monats, nachdem er vom Eintritt in das Mietver-

hältnis Kenntnis genommen hat, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, wenn in der Person des/der verbleibenden Ehepartner/in ein wichtiger Grund vorliegt und die Fortsetzung des Mietverhältnisses dem Vermieter nicht zugemutet werden kann. Die Unzumutbarkeit muss auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruhen. Ein wichtiger Grund kann zum Beispiel vorliegen, wenn es schon zu Zeiten des gemeinsamen Mietverhältnisses Schwierigkeiten mit dem/der verbleibenden Ehepartner/in im Verhältnis zum Vermieter oder auch zu Mietmieter/innen bzw. Nachbar/innen gegeben hat und zu befürchten ist, dass sich diese nach dem Auszug des/der anderen Ehegatten/Ehegattin verschlimmern. Die fehlende oder gefährdet erscheinende Zahlungsfähigkeit des/der Eintretenden kann ebenfalls ein wichtiger Grund sein. Es sollte deshalb sichergestellt sein, dass Sie die Miete allein tragen können – gegebenenfalls auch unter Inanspruchnahme öffentlicher Hilfen wie Wohngeld. Ein wichtiger Grund wäre auch, wenn Sie bei einer Sozialwohnung nicht über einen erforderlichen Wohnberechtigungsschein verfügen oder Sie bei einer Genossenschaftswohnung nicht Mitglied der Genossenschaft sind.

Ich lebe mit meiner achtjährigen Tochter in der Wohnung meines Lebenspartners, die dieser allein angemietet hat. In den letzten Monaten kam es wiederholt zu Streit mit meinem Partner. Dabei hat er mich in der letzten Woche unter Alko-

holeinfluss geschlagen. Ich habe ihn deshalb angezeigt. Er hat weitere Gewalt angedroht, wenn ich mich nicht so verhalte, wie er es will. Ich habe Angst, dass er dies umsetzt. Ich will mich von ihm trennen und bemühe mich um eine eigene Wohnung. Kann ich bis dahin verlangen, dass er aus der Wohnung fernbleibt?

Ja, Sie haben zum Schutz vor Gewalttaten Ihres Partners nach dem Gewaltschutzgesetz Anspruch auf die – zumindest zeitweise – Überlassung der gemeinsam genutzten Wohnung für sich und Ihre Tochter allein. Da aber Ihr Partner alleiniger Mieter der Wohnung ist, kann die Wohnungszuweisung auf bis zu höchstens sechs Monaten befristet werden. Eine Verlängerung ist nur in begründeten Ausnahmefällen einmalig möglich. Zuständig für das Verfahren einer Wohnungsüberlassung oder Wohnungszuweisung ist das Familiengericht, in dessen Bezirk Sie mit dem früheren Partner leben.

Da schnelles Handeln erforderlich ist, sollten Sie mit anwaltlicher Hilfe – gegebenenfalls mit einer einstweiligen Anordnung – die Überlassung der Wohnung an Sie selbst beantragen. Da bereits eine schwere Gewalttat vorgefallen ist, kann der Anspruch auf Wohnungsüberlassung zur alleinigen Benutzung mit Verweis auf die polizeilichen Ermittlungen begründet werden.

Flankierend zur Wohnungszuweisung ist oftmals die Beantragung weiterer Schutzmaßnahmen sinnvoll. Dies können sein: Das Verbot, Kontakt mit Ihnen und Ihrer



Unter Alkoholeinfluss kommt es nicht selten zu Gewaltanwendung. Bei Gewalttätigkeiten haben die Opfer Anspruch auf eine – zumindest zeitweise – Überlassung der Wohnung. Das gilt auch, wenn der/die gewalttätige Partner/in alleinige/r Mieter/in der Wohnung ist. Foto: pixabay.com

Tochter aufzunehmen (auch per Telefon, E-Mail etc.) oder sich Ihnen zu nähern, die Wohnung zu betreten, sich Ihnen und der Wohnung in einem bestimmten Umkreis zu nähern (Bannmeile) sowie bestimmte andere, auch öffentlich zugängliche, Orte aufzusuchen, an denen Sie sich regelmäßig aufhalten. Weiterhin kann das Gericht anordnen, dass Ihrem früheren Partner untersagt wird, das Mietverhältnis zu kündigen, solange Sie das Nutzungsrecht an der Wohnung haben.

Ihr früherer Partner bleibt jedoch auch während der alleinigen Wohnungsnutzung durch Sie weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet. Das Gesetz sieht aber die Zahlung einer Nutzungsvergütung durch Sie als Gegenleistung an den Partner vor.

Ich bin mit meinem Partner in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft in eine gemeinsame Wohnung gezogen. Im Verlauf des Zusammenlebens ist unsere Beziehung gescheitert und wir wollen uns trennen. Wie kommen wir aus dem gemeinsamen Mietverhältnis?

Wenn Sie beide Partner/innen des Mietvertrags sind, gibt es verschiedene Möglichkeiten, das Mietverhältnis zu regeln. Grundsätzlich haben Sie keinen Anspruch gegen den Vermieter, den ausziehenden Mietvertragspartner aus dem Mietvertrag zu entlassen. Sie können aber versuchen, mit dem Vermieter eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Möglich ist selbstverständlich auch die gemeinsame Kündigung des Mietverhältnisses. Wenn Sie sich darüber nicht verständigen können, weil eine/r von Ihnen in der Wohnung verblei-

ben will, können Sie im Innenverhältnis miteinander vereinbaren, dass der/die weiterhin in der Wohnung wohnende Mieter/in den/die ausgezogene/n Mitmieter/in gegenüber dem Vermieter von der Zahlung der Miete freistellt. Doch dies belässt den/die weiterhin in der Wohnung wohnende Mieter/in in der vollen Außenhaftung gegenüber dem Vermieter. Das würde bedeuten, dass Sie unfreiwillig mit dem Ex-Partner über die Wohnung verbunden bleiben. So lange beide Mieter/innen sind, brauchen Sie zum Beispiel für jede Zustimmung zu einer Mieterhöhung oder einer anderen rechtsgeschäftlichen Erklärung die Unterschrift des früheren Partners. Natürlich können Sie sich auch bevollmächtigen lassen. Wenn der/die verbleibende Mieter/in nicht mehr die Miete zahlen kann, haftet der/die ausgezogene Mieter/in gegenüber dem Vermieter. Wenn Sie sich also nicht einigen können, bleibt wohl als Lösung nur die gemeinsame Kündigung. Kommen Sie auch dazu nicht überein, hat der/die ausgezogene Mitmieter/in einen Anspruch auf Mitwirkung des/der anderen an einer Kündigung zum vertraglich und gesetzlich nächstmöglichen Zeitpunkt.

Meine Lebenspartnerin und ich leben in eingetragener Lebenspartnerschaft. Wir bewohnen gemeinsam die von meiner Partnerin allein gemietete Wohnung. Sie ist unheilbar erkrankt und sorgt sich, dass ich aus der Wohnung ausziehen muss, wenn sie stirbt.

Nein, Sie müssen nicht ausziehen. Lebenspartner/innen sind mit Ehepartner/innen in diesem Fall gleichgestellt. In § 563 Absatz 1 des BGB ist geregelt, dass der/die überlebende Partner/in, die mit dem/der verstorbenen Partner/in einen gemeinsamen Haushalt führt, mit dem Tod des Mieters/der Mieterin in das Mietverhältnis eintritt. Sie müssen auch keinen neuen Mietvertrag zu möglicherweise schlechteren Bedingungen abschließen, denn in den Mietvertrag eintreten bedeutet, dass dieser mit allen Rechten und Pflichten durch Sie als neuer Mieterin fortgesetzt wird. Eine Besonderheit gibt es: Der Vermieter kann von Ihnen eine Kautions verlangen, selbst wenn dies nicht mietvertraglich vereinbart ist. Dem Vermieter gegenüber müssen Sie Ihren Eintritt auch nicht ausdrücklich erklären. Doch sollten Sie Ihren Vermieter über die veränderten Umstände informieren, um ihm entsprechende Nachfragen zu ersparen.

Wenn Sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, müssen Sie innerhalb eines

Monats nach Ihrer Kenntnis vom Tod der Mieterin, also Ihrer Lebenspartnerin, dem Vermieter mitteilen, dass Sie nicht in den Mietvertrag eintreten wollen.

Und keine Sorge: Der Vermieter darf das Mietverhältnis nur kündigen, wenn in der Person des/der Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt (zum Beispiel Zahlungsunfähigkeit) und er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat. Diese außerordentliche Kündigung kann er innerhalb eines Monats, nachdem er Kenntnis vom Eintritt erlangt hat, mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten erklären. Versäumt er die Frist, kann er sein Sonderkündigungsrecht nicht mehr ausüben.

Wichtig für Sie zu wissen ist auch, dass Sie dem Vermieter für alle Verbindlichkeiten der verstorbenen Mieterin aus dem Mietvertrag (rückständige Mieten, Schäden, fällige Schönheitsreparaturen usw.), die bis zum Tod Ihrer Partnerin entstanden sind, haften. Neben Ihnen haften auch die Erben/Erbeninnen Ihrer Partnerin.

Sie sollten sich bei allem Kummer, die der Tod Ihrer Partnerin mit sich bringen wird, unbedingt zu Ihrem weiteren Vorgehen beraten lassen.

Welchen Rat zur Gestaltung des Mietvertrags können Sie einer nichtehelichen Partnerschaft geben?

Bei Abschluss eines gemeinsamen Mietvertrags sollten nichteheliche bzw. nicht eingetragene Partner/innen bereits im Mietvertrag mit dem Vermieter vereinbaren, dass ein/e Mieter/in durch einseitige Erklärung aus dem Mietvertrag ausscheiden kann. Als eine andere Möglichkeit, den/die Partner/in zu schützen, kann auch vereinbart werden, dass die Kündigung erst nach Ablauf einer bestimmten Frist zum nächstmöglichen Termin zulässig ist. Wurde bislang keine Mietsicherheit geleistet, kann das Ausscheiden aus dem gemeinsamen Mietvertrag von der Stellung einer im Vertrag bereits festgelegten Kautions abhängig gemacht werden. Die Lebenspartner/innen sollten untereinander gleichzeitig regeln, dass der/die ausziehende Partner/in gegen den/die verbleibende/n Partner/in einen Anspruch auf Stellung einer entsprechenden Kautions hat. Die Partner/innen können im Innenverhältnis vereinbaren, dass bei einem Auszug der/die andere zur Mitwirkung bei einer Kündigung verpflichtet ist. Probleme ergeben sich dabei, wenn zwischen den zusammenlebenden Partner/innen ausnahmsweise ein echtes Untermietverhältnis begründet wurde, da dann die zwingenden Vorschriften des Mietrechts zu beachten sind.



Kommt es zu einer Trennung und beide sind Hauptmieter/innen, hat der/die ausziehende Mieter/in gegenüber dem Vermieter keinen Anspruch auf Entlassung aus dem Mietvertrag. Foto: undaunted

AG Köpenick
Urteil vom 23.06.2017
AZ: 2 C 100/17

Hauswartkosten als Betriebskosten

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ingeborg Loch

Hauswartkosten sind im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung nur auf die Mieter umlegbar, soweit sie nicht Instandsetzung, Instandhaltung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen. Das Aufrechterhalten der Ordnung im Wohnhaus stellt eine nicht umlagefähige Hausverwaltungstätigkeit dar.

Ein Vermieter verlangte von der Mieterin mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 eine Nachzahlung in Höhe von 288,45 Euro. In der Abrechnung waren neben Kosten für Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege auch „Hauswartkosten“ in Höhe von 359,36 Euro aufgeführt. Laut dem dieser Tätigkeit zugrunde liegenden Dienstvertrag hatte der Hauswart neben der Sauberhaltung der Standplätze für die Mülltonnen und der jährlichen Absperrung der Außenwasserhähne hauptsächlich Aufgaben auszuführen, die der Instandhaltung und Instandsetzung oder der Hausverwaltung zuzuordnen sind. Da dem Vermieter eine Abgrenzung der umlagefähigen Arbeiten von den nicht umlagefähigen Arbeiten nicht möglich war, verweigerte die Mieterin die Nachzahlung unter anderem mit dem Hinweis auf die nicht umlagefähigen Hauswartkosten, welche die Nachzahlung überstiegen. Der Vermieter meinte, diese Kosten voll umlegen zu können, da die Hauptaufgabe des Hauswarts darin bestanden habe, die Ordnung in dem Wohnhaus aufrechtzuerhalten. Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht Köpenick nicht und wies die Zahlungsklage des Vermieters ab. Die Aufrechterhaltung der Ordnung in einem Wohnhaus sei „in dieser Allgemeinheit“ als Verwaltungsaufgabe zu werten, deren Kosten nicht auf die Mieter umgelegt werden könnten. Da hinsichtlich der geltend gemachten Hauswartkosten die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Tätigkeiten des Hauswarts nicht abgegrenzt werden konnten, könnten diese Kosten insgesamt nicht auf die Mieter umgelegt werden.

Anmerkung: Es lohnt sich (zumindest bei auffällig hohen oder stark gestiegenen Kosten für einen „Hauswart“), Einsicht in den zugrundeliegenden Hauswartvertrag zu verlangen. Häufig sind in diesen Verträgen neben umlagefähigen Tätigkeiten des Hauswarts (wie zum Beispiel Wartung, Reinigung oder Kontrolle von technischen Anlagen) auch nicht umlage-



Vermieter können nicht alle Hauswartkosten auf die Betriebskosten umlegen. Führt der Hausmeister zum Beispiel Schönheitsreparaturen, Instandsetzungen oder Wohnungsbesichtigungen durch, sind diese Kosten nicht umlagefähig. Foto: Matthias Coers

fähige Tätigkeiten (wie zum Beispiel Wohnungsabnahme, Wohnungsbesichtigung mit Mietinteressenten, Kleinreparaturen) vereinbart. Gibt es für die Vergütung dieser unterschiedlichen Tätigkeiten keine jeweils gesonderte Vereinbarung, muss der Vermieter auf Verlangen nachweisen, wie viel Zeit der Hausmeister für die jeweiligen Tätigkeiten aufgewandt hat. Kann er dies mangels entsprechender Stundennachweise nicht, müssen Mieter/innen die gesamten Hauswartkosten nicht zahlen.

AG Neukölln
Urteil vom 10.08.2016
AZ: 17 C 170/16

Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Auch wenn der Mieter sämtliche Schlüssel seiner Wohnung dem Vermieter übergibt, kann nicht von einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen werden, wenn der Anlass der Schlüsselübergabe eine notwendige Sanierung der Wohnung ist.

Der Mieter nutzte eine Wohnung in Neukölln als seine Zweitwohnung. Da die Decke der Wohnung nach einem Wasserschaden sanierungsbedürftig war, übergab er dem Vermieter im November 2012 zwecks Durchführung der nötigen Sanierungsarbeiten alle Schlüssel der

Wohnung. Einiges Mobiliar des Mieters verblieb in der Wohnung. Am 23. April 2015 forderte er den Vermieter auf, ihm mitzuteilen, wann und wo er die Schlüssel für die Wohnung, den Keller und den Briefkasten wieder abholen kann. Der Vermieter teilte ihm schließlich im November 2015 mit, dass nach seiner Auffassung kein Mietverhältnis über die Wohnung mehr bestehe. Er tauschte drei Mal das Schloss zur Wohnungstür sowie das Namensschild an der Tür aus und hinderte so den Mieter am Zutritt zur Wohnung. Am 22. Juli 2016 tauschte der Mieter seinerseits das Türschloss aus, nachdem er erfahren hatte, dass die Wohnung zum Verkauf angeboten wird. Außerdem beantragte er den Erlass einer einstweiligen Verfügung, welche es dem Vermieter untersagt, die Wohnung ohne Ankündigung gegen den Willen des Mieters zu betreten und die Schlösser auszutauschen. Das Amtsgericht Neukölln gab dem Antrag des Mieters statt. Es teilte dessen Auffassung, dass das Mietverhältnis fortbesteht und der Mieter den Besitz an der Wohnung nicht endgültig aufgegeben habe. Dagegen spreche zum einen, dass sich noch Einrichtungsgegenstände von ihm in der Wohnung befänden, zum anderen habe der Mieter bereits im November 2012 schriftlich klargestellt, dass die Schlüsselübergabe ausschließlich zur Durchführung der notwendigen Sanierungsarbeiten erfolgt sei. Das Amtsgericht bestätigte auch die für den Erlass einer einstweiligen Verfügung erforderliche Dringlichkeit. Der Vermieter habe bereits drei Mal die Schlösser ausgetauscht und damit den Mieter an der unmittelbaren Besitzausübung gehindert. Da die Sanierungsar-

beiten aber noch nicht beendet und daher eine Nutzung der Wohnung noch nicht möglich war, bestand für den Mieter kein zwingender Handlungsbedarf, die Schlüsselrückgabe zu erzwingen. Dieser sei erst mit der Kenntnis vom beabsichtigten Verkauf der Wohnung und der damit drohenden Inbesitznahme der Wohnung durch einen Käufer entstanden.

Anmerkung: Bei einer vorübergehend notwendigen Räumung der Wohnung zur Durchführung von Baumaßnahmen sollten Mieter/innen nie alle Schlüssel an den Vermieter bzw. die Hausverwaltung übergeben. Nur wenn sie auch selbst Schlüssel behalten, haben sie die Möglichkeit zu kontrollieren, was tatsächlich in der Wohnung geschieht. Für die Durchführung von Baumaßnahmen in Abwesenheit der Mieter/innen genügt die Übergabe eines Schlüsselsatzes.

AG Mitte
Urteil vom 01.06.2017
AZ: 122 C 182/16

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel und Verkehrslärmbelastung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Gerd-Peter Junge

Eine besonders hohe Verkehrslärmbelastung ist nicht anzunehmen, wenn eine Wohnung vollständig zum Innenhof hin liegt; dies gilt auch dann, wenn das Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel die Adresse als besonders verkehrslärmbelastet ausweist. Gleichzeitig ist auch eine „besonders ruhige Innenlage“ in diesem Fall nicht gegeben.

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung vom 2. Juni 2016, die er mit dem Berliner Mietspiegel 2015 begründete. Gestritten wurde unter anderem über die Lärmbelastung der Wohnung. Während der Mieter sich auf das Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel berief, welches das Haus als besonders verkehrslärmbelastet ausweist, ging der Vermieter von einer „besonders ruhigen Lage“ und dementsprechend einer positiven Bewertung des Wohnumfelds aus. Das Amtsgericht Mitte gab keinem von beiden Recht. Zwar treffe die Auffassung des Vermieters zu, dass die besonders hohe Verkehrslärmbelastung wegen der Lage an einer Hauptverkehrsstraße für die konkrete Wohnung irrelevant sei, da diese vollständig zum Innenhof liege. Aber auch die Behauptung des Mieters, die entsprechende



Wohnungen, die komplett zu einem ruhigen Innenhof hin ausgerichtet sind, unterliegen, selbst wenn das Haus in einer Straße liegt, die im Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegels als besonders verkehrslärmbelastet aufgeführt wird, in der Regel keiner hohen Verkehrslärmbelastung. Foto: Matthias Coers

Kennzeichnung der Wohnung im Straßenverzeichnis gehe auf die Belastung durch Fluglärm des Flughafens Tegel zurück, überzeugte den Richter nicht. Dann müssten alle Häuser dieser Straße als besonders verkehrslärmbelastet gekennzeichnet sein, was aber nicht der Fall sei. Gleichzeitig bewertete das Amtsgericht die Lage der Wohnung aber – anders als der Vermieter – auch nicht als wohnwerterhöhend. Eine „besonders ruhige Lage“ könne trotz der Lage im Innenhof nicht angenommen werden. Es sei angesichts der intensiv befahrenen umliegenden Straßen und des Straßenbahnverkehrs „nach allgemeiner Lebenserfahrung ausgeschlossen, dass diese Geräusche nicht auch nur ansatzweise in den Innenhof vordringen“.

AG Neukölln
Urteil vom 24.04.2017
AZ: 13 C 405/16

Untermieterlaubnis und Forderung eines Untermietzuschlags

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Für ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung reicht es aus, dass von zwei Mieterinnen die verbleibende die Wohnung nicht allein bewohnen oder sich die Kosten der Wohnung mit einer Untermieterin teilen möchte.

Zwei Frauen mieteten im Jahr 2006 gemeinsam eine Wohnung in Neukölln. Im Jahr 2014 zog eine der beiden Mieterinnen aus. Auf entsprechende Nachfrage erhielten die Mieterinnen von der damaligen Hausverwaltung die Genehmigung

zur unbefristeten Untervermietung eines Zimmers. Fortan bewohnte die in der Wohnung verbliebene Mieterin die Wohnung mit der Untermieterin, mit welcher sie sich die Miete teilte. Als die Untermieterin 2016 aus der Wohnung auszog, baten die Mieterinnen die neue Hausverwaltung um eine Untermieterlaubnis für eine neue, von ihnen benannte Untermieterin. Die Hausverwaltung wollte lediglich eine auf sechs Monate befristete Untermieterlaubnis erteilen. Da die noch in der Wohnung lebende Mieterin auf Dauer mit der neuen Untermieterin zusammenwohnen möchte, klagten die Mieterinnen auf Erteilung einer unbefristeten Untermieterlaubnis. Der Vermieter wollte diese allenfalls gegen Zahlung eines Untermietzuschlags in Höhe von 20% der Untermiete erteilen. Das Amtsgericht Neukölln verurteilte den Vermieter jedoch zur Erteilung einer unbefristeten Untermieterlaubnis ohne Untermietzuschlag. Zutreffend stellte das Amtsgericht klar, dass jedes mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang stehende Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht ausreicht, um einen Anspruch auf Untermieterlaubnis zu begründen. Diese muss lediglich nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein. Danach reichte dem Amtsgericht der Wunsch der verbliebenen Mieterin, mit einer anderen Person zusammenwohnen zu wollen, ebenso aus wie ihr Interesse an einer Verringerung der Wohnkosten infolge einer nach Vertragsabschluss eingetretenen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Eine solche Veränderung trat hier zunächst mit dem Auszug der Mitmieterin im Jahr 2014 ein, eine weitere Veränderung mit dem Auszug der ursprünglichen Untermieterin im Jahr 2016. Zudem stellte das Gericht klar, dass ein Anspruch des Vermieters auf Zahlung eines Untermietzuschlags nur im Fall einer Mehrbelastung des Vermieters

durch die Untervermietung im Vergleich zur vertraglich vereinbarten Wohnungsnutzung bestehen könne. Dies sei hier nicht ersichtlich, da die Wohnung – wie auch vertraglich vereinbart – von zwei Personen genutzt werden solle und der Vermieter eine etwaige Mehrbelastung durch die Untervermietung nicht näher dargelegt habe.

BGH
Beschluss vom 30.05.2017
AZ: VIII ZR 31/17

Zuschlag für vom Vermieter durchzuführende Schönheitsreparaturen

Die mietvertragliche Vereinbarung von einem „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ neben der „Grundmiete“ ist wirksam. Es handelt sich dabei um einen Bestandteil der Grundmiete, der im Hinblick auf spätere Mieterhöhungen zur Ausgangsmiete gehört. (Leitsatz MieterEcho-Redaktion)

Nach § 3 eines Mietvertrags aus dem Jahr 2015 ist von den Mietern neben einer „Grundmiete“ von 421,83 Euro und einer Betriebskostenvorauszahlung ein monatlicher „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ in Höhe von 79,07 Euro zu zahlen. In § 7 des Mietvertrags ist außerdem geregelt, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt und der dafür in der Miete enthaltene Kostenansatz 0,87 Euro je m² betrage (was bei der Größe der Wohnung von 90,89 m² dem vereinbarten „Zuschlag“ entspricht). Die Mieter meinten, die Vereinbarung des „Zuschlags“ sei unwirksam, zumal sie die Wohnung unrenoviert übernommen hätten. Es würde ihnen mithilfe dieses Zuschlags eine Verpflichtung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen einer unrenoviert übergebenen Wohnung auferlegt, ohne dass ihnen ein angemessener Ausgleich gewährt worden wäre. Dieser Auffassung folgte der Bundesgerichtshof nicht. Seiner Auffassung nach stellt der Zuschlag ungeachtet dessen, dass er gesondert ausgewiesen sei, ein Entgelt für die Gebrauchsgewährungs- und Gebrauchserhaltungspflicht des Vermieters dar. Die Ausweisung eines „Zuschlags Schönheitsreparaturen“ habe für das Mietverhältnis keine rechtliche Bedeutung. Es mache für den Mieter keinen Unterschied, ob der Vermieter gleich eine um den Betrag dieses „Zuschlags“ höhere Grundmiete verlange oder ob er diesen Betrag gesondert aufführe. Er gebe dem Mieter damit lediglich einen (für den Mieter bedeutungslosen) Hinweis auf seine interne Kalkulation. Im Hinblick auf spätere Mieterhöhungen gehöre der Zuschlag damit auch zur Ausgangsmiete, welche

mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergleichen ist.

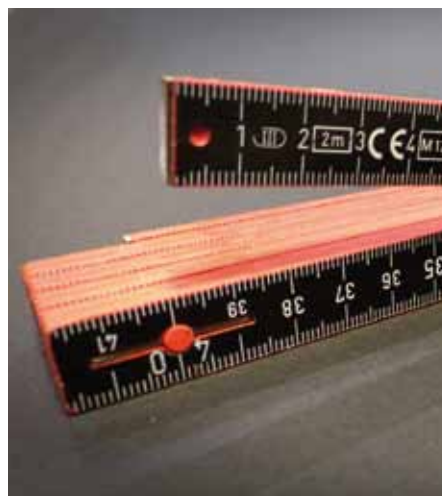
Anmerkung: Wichtig ist der Hinweis des BGH zur Einordnung im Fall einer späteren Mieterhöhung. Die „Nettokaltmiete“, die hier als Ausgangsmiete einer Mieterhöhung anzusetzen sein wird, beträgt dann nicht 421,83 Euro, sondern 500,90 Euro. Das Gleiche wird bei Mietverträgen für die Ausgangsmiete gelten, wenn nach Vertragsabschluss ein etwaiger Verstoß gegen die „Mietpreisbremse“ zu prüfen ist.

BGH
Urteil vom 31.05.2017
AZ: VIII ZR 181/16

Mieterhöhung und Wohnfläche

Ein einfaches Bestreiten der vom Vermieter vorgetragenen Wohnfläche der gemieteten Wohnung ohne eigene positive Angaben genügt im Mieterhöhungsverfahren nicht den Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten des Mieters.

Eine Mieterin verweigerte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Sie bezweifelte die vom Vermieter im Mieterhöhungsverlangen angegebene Wohnungsgröße von 92,54 m². Diese Größenangabe fand sich auch jeweils in den jährlichen Betriebskostenabrechnungen des Vermieters. Der Mietvertrag enthielt dagegen keine Flächenangabe. Im Prozess um die Mieterhöhung bestritt die Mieterin die vom Vermieter angegebene Wohnfläche, ohne nähere Angaben dazu zu machen.



Zweifeln Mieter/innen an der vom Vermieter angegebenen Wohnungsgröße, sollten sie selbst eine zumindest ungefähre Wohnflächenberechnung vornehmen. Foto: pixabay.com

Das Landgericht Mainz wies die Zustimmungsklage des Vermieters ab, da dieser keinen Beweis für die von ihm behauptete Wohnfläche angeboten habe. Diese Auffassung teilte der Bundesgerichtshof nicht und hob das Urteil des Landgerichts Mainz auf. Es habe genügt, dass der Vermieter eine bestimmte Wohnfläche vorgetragen hat. Es wäre sodann Sache der Mieterin gewesen, eine konkrete, davon abweichende Wohnfläche mitzuteilen. Es reiche nicht aus, die Angabe des Vermieters einfach nur zu bestreiten und – wie es die Mieterin getan hatte – Beweis durch Sachverständigengutachten dafür anzubieten, dass die Wohnfläche „jedenfalls geringer“, als vom Vermieter angegeben sei. Es sei auch dem nicht fachkundigen Mieter „in der Regel selbst möglich, die Wohnfläche der gemieteten Wohnung überschlägig zu vermessen und seinerseits einen bestimmten abweichenden Flächenwert vorzutragen“.

Anmerkung: Das Urteil stellt klar, dass der schlichte (wenn auch häufig berechtigte) Zweifel an der vom Vermieter angegebenen Wohnfläche keinen geeigneten Einwand gegen eine Mieterhöhung, eine Betriebskostenabrechnung etc. darstellt. Mieter/innen sollten sich daher die Mühe machen, ihre Zweifel durch eine (auch „laienhafte“) Vermessung zu untermauern. „Tipps zur Wohnflächenberechnung“ erhalten Sie als Infoschrift und sind auch auf der Website der Berliner MieterGemeinschaft zu finden.

BGH
Urteil vom 10.05.2017
AZ: VIII ZR 79/16

Betriebskostenabrechnung bei gemischt genutzten Objekten

Bei der Betriebskostenabrechnung für ein teils gewerblich und teils zu Wohnzwecken genutztes Grundstück bedarf es bezüglich der Umlage der Grundsteuer keines Vorwegabzugs für die gewerblich genutzten Einheiten.

Die Mieter wohnen seit 2004 in einem Gebäude in Berlin. Dessen Fläche wird zu 56% gewerblich und zu 44% als Wohnraum genutzt. Der ursprüngliche Vermieter hatte jeweils 70% der sich aus dem einheitlichen Grundsteuerbescheid ergebenden Grundsteuer vorweg auf die Gewerbeeinheiten verteilt und nur den Rest auf die Wohnraummieter umgelegt. Nach einem Eigentümerwechsel mussten die Mieter feststellen, dass der neue Eigentümer in der Betriebskostenabrechnung für 2013 nun die gesamte Grundsteuer

im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen umlegte, ohne wie bisher einen Vorwegabzug für das Gewerbe vorzunehmen. Es ergab sich dadurch für die Mieter eine Mehrbelastung von rund 200 Euro, welche sie vom Vermieter zurückverlangten. Ihre Klage hatte jedoch keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte fest, dass die Grundsteuer auf einer einheitlichen Festsetzung der Gemeinde beruhe und nicht vom Verhalten der einzelnen Mieter abhängig sei. Sie werde auch nicht vom Gewerbemiet und den anderen Mietern verursacht und daher könne auch eine Umlage nach Verbrauch nicht erfolgen. Der BGH vertritt die Auffassung, dass ein Vorwegabzug nicht nötig ist, wenn wie hier ein einheitlicher Grundsteuerbescheid existiert und im Mietvertrag keine entsprechende Vereinbarung zur getrennten Abrechnung der auf die Gewerbebeeinheiten entfallenden Betriebskosten (Vorwegabzug) getroffen wurde. Auch die vorherige Praxis des ursprünglichen Eigentümers führe nicht zu einer entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarung. Ein Vorwegabzug von auf das Gewerbe entfallenden Betriebskosten sei vielmehr nur dann vorzunehmen, wenn es anderenfalls zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnraummieter durch die gewerbliche Nutzung kommt. Dies sei hier nicht der Fall, da es sich „bei der Grundsteuer um eine ertragsunabhängige Objektsteuer“ handle, „das heißt, die in einem Abrechnungsjahr erhobene Steuer hängt grundsätzlich nicht von den in diesem Jahr erzielten Erträgen und ihrer Verteilung auf die Nutzung zu gewerblichen Zwecken einerseits und zu Wohnzwecken andererseits ab“.

LG Berlin
Beschluss vom 14.06.2017
AZ: 66 S 98/17

Mieterhöhung nach Modernisierung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Vereinbaren Mieter mit ihrem Vermieter, eine geplante Modernisierung zu dulden und verzichtet dieser im Gegenzug für einen bestimmten Zeitraum nach Abschluss der Arbeiten „auf eine Mieterhöhung nach § 559 BGB“, so kann der Vermieter die Mieterhöhungserklärung erst nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums abgeben. Eine vorher erklärte Mieterhöhung ist unwirksam, auch wenn die Mieterhöhung erst für die Zeit nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums geltend gemacht wird.

Der Vermieter einer Wohnung in der Kreuzberger Gneisenaustraße verklagte die Mieterinnen im Jahr 2013 auf Duldung des Austauschs der vorhandenen Holzkastendoppelfenster gegen schalldämmende Isolierglasfenster. Da das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg die Auffassung der Mieterinnen teilte, dass die vorausgegangene Modernisierungsankündigung unwirksam und die Mieterinnen daher zumindest zu diesem Zeitpunkt nicht zur Duldung der Arbeiten verpflichtet seien, schloss der Vermieter mit den Mieterinnen einen Vergleich. Danach verpflichteten sich die Mieterinnen, den beabsichtigten Fensteraustausch zu dulden. Im Gegenzug verzichtete der Vermieter „für den

Zeitraum von 12 Monaten ab vollständiger Fertigstellung der Arbeiten auf eine Mieterhöhung nach § 559 BGB“, also auf die Umlage der anteiligen Modernisierungskosten. Unmittelbar nach dem Abschluss der Arbeiten übersandte er den Mieterinnen am 30. Oktober 2014 eine Mieterhöhungserklärung um 140,32 Euro monatlich, mit welcher er 11% der (angeblich) auf die Wohnung entfallenden Baukosten umlegte. Er zog den Erhöhungsbetrag allerdings erst 12 Monate später, seit November 2015, vom Konto der Mieterinnen ein. Die Mieterinnen widersprachen der Mieterhöhungserklärung und ließen die seit November 2015 eingezogenen Erhöhungsbeträge zurückbuchen. Im Mai 2016 klagte der Vermieter auf Zahlung der Erhöhungsbeträge von November 2015 bis Mai 2016 zuzüglich Mahnkosten und Rückbuchungskosten. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Es vertrat mit den Mieterinnen die Auffassung, nach der im vorherigen Prozess getroffenen Vereinbarung habe der Vermieter erst zwölf Monate nach Abschluss der Arbeiten eine Mieterhöhungserklärung abgeben dürfen. Außerdem hätten die Mieterinnen jedenfalls für November 2015 bis Mai 2016 keine Mieterhöhung zahlen müssen, da der Erhöhungsbetrag die in der Modernisierungsankündigung genannte voraussichtliche Mieterhöhung um mehr als 10% überstieg. Der Erhöhungszeitpunkt hätte sich daher zumindest um sechs Monate verschoben. Der Vermieter nahm seine gegen das Urteil des Amtsgerichts eingelegte Berufung auf den Hinweisbeschluss des Landgerichts Berlin vom 14. Juni 2017 zurück. Das Landgericht stellte darin klar, dass der Vermieter die Mieterhöhungserklärung nach der getroffenen Vereinbarung erst nach der vereinbarten Wartezeit von einem Jahr abgeben konnte. Der Vergleich sei dahingehend auszulegen, „dass gerechnet ab Fertigstellung der Bauarbeiten für ein Jahr auf die Durchführung des Mieterhöhungsverfahrens verzichtet wird, also schon auf die Abgabe der Erklärung einer Mieterhöhung“. Der Verzicht habe nicht erst die Frage betroffen, ab wann der Vermieter einen Erhöhungsbetrag einziehen oder gerichtlich durchsetzen konnte. Es sei im Vergleich vielmehr bereits grundlegend darum gegangen, dass erst nach 12 Monaten „die Voraussetzungen für eine erhöhte Miete geschaffen werden sollten, nämlich durch eine dann erst mögliche Erklärung der Mieterhöhung“.

Anmerkung: Da der Vermieter zwischenzeitlich (nach Abschluss des Fensteraustauschs) eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Berliner Mietspiegel) durchgesetzt und sich dabei auch auf die wohnwerterhöhenden modernen Isolierglasfenster berufen hat, kann er die Umlage der Modernisierungskosten nun nicht mehr nachholen.



Vereinbaren Mieter/innen mit dem Vermieter die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen – wie zum Beispiel den Austausch alter Holzfenster – und verzichtet der Vermieter im Rahmen der Duldung während eines zu bestimmenden Zeitraums auf eine Mieterhöhung, ist eine vor Ablauf der festgelegten Frist ausgesprochene Mieterhöhung ungültig. Foto: Matthias Coers

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 geraden Monat, 18 Uhr
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 18:30 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
Neustreitzer Straße 63
Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e.V.
☎ M5, M16 ☎ 256

Köpenick

- Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenstraße 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.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
tercuman bulunmaktadr
- 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 bulunmaktadr
- 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
- Wegen Bauarbeiten keine Beratung
am 5. und 12. September 2017.**

Schöneberg

- Montag** 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
☎ Nollendorffplatz ☎ 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., ☎
☎ Nollendorffplatz ☎ 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
Wilhelmsau 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☎
☎ Blissestraße ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

- Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
☎ Zehlendorf
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.