



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 396 Juli 2018

WAS IST DAS
FÜR 1
WOHNUNGS-
POLITIK

Bilanz des Stillstands

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

Grafik: undaunted (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Peter Homann

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 22.05.2018

© 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"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf |
| <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| <input type="checkbox"/> Mieterhöhung | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |
| <input type="checkbox"/> Mietpreisbremse | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung |
| <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kaution | <input type="checkbox"/> Zutritt und Besichtigung |

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 _____

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr

Mieterladen, Kreutziger Straße 23, ♿

🚶 Samariterstraße 🚶 21

E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ♿ Yorckstraße 🚶 M19

E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr

Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

🚶 und ♿ Frankfurter Alle 🚶 240

E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30

♿ Marzahn 🚶 M6, M8, 18 🚶 X 54, 154, 192, 195

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167

E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 20 Uhr

Christburger Straße 29

🚶 M2, M4, M10

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr

Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

🚶 und ♿ Wedding 🚶 Nauener Platz ♿ Humboldthain

E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

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).

INHALT

TITEL

- 4 Weiter dümpeln**
Wohnungspolitik von Rot-Rot-Grün basiert auf Vorgängerserrat
Rainer Balcerowiak
- 7 Fast normale Marktakteure**
Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften in der Praxis
Hermann Werle
- 10 Keine Rettung durch Milieuschutz**
Selbstorganisation bringt mehr als eine Milieuschutzsatzung
Philipp Möller
- 12 In der Partizipationsfalle**
Schneller Bauen durch mehr Bürgerbeteiligung?
Joachim Maiworm
- 14 Teure Zwischenlösung MUF**
Gute Wohnungen für alle statt neuer Substandard und Wohnheime
Laura Berner

WOHNUNGSPOLITIK

- 16 Öffentlich bauen statt Private fördern**
Memo-Gruppe plädiert für neuen kommunalen Wohnungsbau
Sebastian Gerhardt
- 17 Leichtes Spiel für Investoren**
Polen im Reprivatisierungsprozess
Marta Madej, Grischa Dallmer und Matthias Coers

BERLIN

- 18 Aufwertungsmaschine Alte Post**
Investorenprojekt in Neukölln als Teil der bezirklichen Aufwertung
Armin Kuhn
- 20 Besser leben ohne Akehus**
Der Mietenwahnsinn geht weiter, der Widerstand dagegen auch
Vernetzung der Akehus-Mieter*innen Berlin
- 22 Leistungsorientiertes Wohnen**
CG Immobiliengruppe auf Expansionskurs
Matthias Coers und Peter Nowak
- 23 Was tun gegen die Deutsche Wohnen?**
Veranstaltung der Bezirksgruppe Lichtenberg
- 23 Blog zu Padovicz nun online**
Mieter/innen wehren sich gegen Geschäftsgebaren
Bezirksgruppe Friedrichshain

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zum Aufzug (Nutzung, Störung, Kosten)
Rechtsanwalt Mirko Walther
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

der Artikel „Ein Schritt vor, zwei Schritte zurück“ von Rainer Balcerowiak im letzten Heft (MieterEcho Nr. 395/ Mai 2018) enthält eine fehlerhafte Darstellung, die der Zeitspanne zwischen Fertigstellung des Beitrags und Redaktionsschluss des Hefts geschuldet ist. Der Autor ging von dem ursprünglichen Entwurf der Novelle des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes aus. Der sah noch eine Beschränkung der gewerblichen, genehmigungsfreien Wohnungsvermietung von 60 Tagen pro Jahr vor. In dem verabschiedeten Gesetz ist diese Beschränkung nicht mehr enthalten, die Vermietung wird zwar genehmigungs- und registrierungspflichtig, ist dafür aber zeitlich nicht befristet.

Das online-Portal Werben und Verkaufen (WuV) zitierte den erfreuten Airbnb-Chef in Deutschland Alexander Schwarz: „Airbnb begrüßt, dass Berlin mit den neuen Regeln klarstellt, dass Home Sharer ihr Zuhause an Reisende vermieten dürfen und sie von professionellen Ferienwohnungsanbietern unterscheidet. Wir informieren die Gastgeber über die neuen Regeln und möchten unseren Austausch mit dem Land Berlin fortsetzen.“

Tatsächlich ermöglicht die veränderte Regelung beispielsweise Wohnungsinhaber/innen, die zurück nach San Francisco ziehen und ihre Wohnung in Berlin als Hauptwohnsitz beibehalten, die unbeschränkte Vermietung als Ferienwohnung. Eine Genehmigung muss zwar eingeholt, kann aber nicht verweigert werden. Das erfreut Airbnb offenbar und daher sind weitere Kooperationen des gigantischen kalifornischen Online-Portals mit dem Senat zu befürchten.

Vom 14. Juni bis zum 1. Juli fand unter der Bezeichnung „Make City“ ein „Festival für Architektur & Andersmachen“ statt. „Stadt neu gemischt“ lautet der Untertitel und wer hier mitmischen will, sind die neuen urbanen Mittelschichten, auch Stadtgesellschaft genannt. Hatte der rot-rote Senat seinerzeit öffentliche Güter an großkapitalistische Investoren zu Spottpreisen verkauft, so fordern heute die Kreativen und Selbständigen ihre Beteiligung. Die ganze aufwendige Veranstaltung ist „ein Plädoyer für Zivilkapitalismus“. Das Motto könnte auch „jedem das Seine und mir das Meiste“ lauten, wenn man es aus Mangel an eigenen Finanzmitteln nicht vorziehen würde, der Sache einen zivilgesellschaftlichen, demokratischen Anstrich zu geben. So will denn auch die „zivilgesellschaftliche Initiative ZUSAMMENKUNFT“ nicht als Eigentümerin des Leuchtturmprojekts Haus der Statistik in Erscheinung treten, sondern sucht „die Beteiligung an der Beteiligung“. Antje Kapek, die Fraktionsvorsitzende der Grünen, flankiert das Geschehen in einem Interview mit einer Klage über „eine riesengroße Nehmer/innen-Mentalität gegenüber der öffentlichen Hand und einer Ablehnung gegenüber allem, was auch nur ansatzweise privat ist“. Antje Kapek mag sich trösten, der Neoliberalismus befindet sich zwar in einer Legitimationskrise, findet aber in ihrer politischen Klientel engagierte Fortsetzer/innen.

IHR MIETERECHO



Foto: Matthias Coers

Weiter dümpeln

Die Wohnungspolitik der rot-rot-grünen Landesregierung basiert auf den Weichenstellungen des rot-schwarzen Vorgängerssenats

Von Rainer Balcerowiak

Als sich die Berliner Parteien für die Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus am 18. September 2016 rüsteten, spielte der Themenkomplex Bauen und Wohnen neben der Flüchtlingskrise die zentrale Rolle. Zudem gab es in der Stadt eine Art „Wechselstimmung“, weil die amtierende Große Koalition aus SPD und CDU heillos zerstritten war und deutliche Verschleißerscheinungen zeigte. Eine rot-rot-grüne Landesregierung lag förmlich in der Luft, zumal sich der CDU-Spitzenkandidat Frank Henkel mit seinen ebenso martialischen wie sinnlosen Rambo-Aktionen gegen alternative Hausprojekte ins Abseits manövriert hatte.

„Bauen, bauen, bauen“ ließ endlich der seit 2014 amtierende Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) vernehmen. Im Wahlprogramm der SPD hieß es: „Der ungebrochene Zugang vieler Menschen nach Berlin, darunter viele geflüchtete Menschen, stellt uns auch vor Herausforderungen. Wir werden neue Quartiere entwickeln und dabei die Berliner Mischung erhalten. Wir treiben den Wohnungsbau in der ganzen Stadt voran, damit die Berlinerinnen und Berliner weiterhin mit hoher urbaner Lebensqualität in der Stadt wohnen und arbeiten können. Darüber hinaus begrenzen wir die Bestandsmieten, um bezahlbares Wohnen zu sichern.“

Deutlich zurückhaltender formulierten es in Bezug auf Neubau die Partei Bündnis90/Die Grünen in ihrem Programm: „Wir wollen Immobilienspekulation effektiv bekämpfen und arbeiten weiter für bezahlbare Mieten in lebendigen Stadtvier-

teln.“ Für den öffentlichen und privaten Wohnungsbau wurden Quoten für den jeweiligen Anteil „bezahlbarer Wohnungen“ gefordert. Der kommunale und genossenschaftliche Anteil am Wohnungsbestand von knapp unter 30% solle „mittelfristig auf mindestens 40% gesteigert“ werden. Doch die Abhandlungen zur „grünen Stadt“ und zur „Beteiligung der Bürger/innen“ an Neubauplanungen machten klar, dass die Prioritäten keinesfalls beim Neubau gesetzt werden sollten.

Noch deutlicher wurde dies im Programm der Partei Die Linke in dem es klipp und klar hieß: „Die Konzentration allein auf den Wohnungsneubau ist nicht zielführend, weil diese Förderung am teuersten ist.“ Daher solle vor allem „die Förderung der Wohnungsmodernisierung und des Ankaufs von Wohnungen erweitert werden“. Wohnungsbau und Siedlungsentwicklung seinen „auf gut erschlossenen Achsen zu konzentrieren und dadurch Freiräume zu schützen“.

Einig waren sich alle Parteien, dass das Zweckentfremdungsverbot verschärft und der Milieuschutz gestärkt werden soll. Auch eine Weiterentwicklung des „Mietenbündnisses“ mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und eine Härtefallregelung zur Mietbegrenzung für den alten sozialen Wohnungsbau hatten alle auf der Agenda.

Neubauverhinderung als Erblast

Damit waren bereits im Vorfeld der neuen Regierungsbildung jene Konflikte angelegt, die mittlerweile die Wohnungspolitik in der Stadt prägen und teilweise lähmen. Grüne und Linke wollen vor allem ihre eher neubauskeptische Klientel

in Bestandswohnungen bedienen. Schon der Koalitionsvertrag enthielt einen entsprechenden „Paukenschlag“: Den Verzicht auf das größte der zwölf vom Vorgängerssenat ausgewiesenen Stadtentwicklungsgebiete, die Elisabeth-Aue in Pankow.

Das war keineswegs überraschend, denn in der vergangenen Legislaturperiode hatte sich eine entsprechende stadtpolitische Konstellation entwickelt. Die geplante Randbebauung des stillgelegten Flughafens in Tempelhof mit insgesamt 4.700 städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen wurde im Mai 2014 durch einen Volksentscheid gekippt. An dieser Kampagne waren Grüne und Linke als Oppositionsparteien federführend beteiligt. Ähnliche Frontstellungen gab es auch bei kleineren Neubauprojekten, etwa am Mauerpark im Bereich Wedding/Prenzlauer Berg und an den Buckower Feldern. In einigen Fällen griff Geisel dann zu seiner „schärfsten Waffe“, indem er den Bezirken die Planungshoheit entzog. Aber für kleinere Bauvorhaben und innerstädtische Verdichtungen steht dieses Instrument nicht zur Verfügung.

Nun kann man dem SPD/CDU-Senat wahrlich nicht bescheinigen, dass in seiner Amtszeit der große Durchbruch in Richtung sozialer Wohnraumversorgung geplant oder gar realisiert wurde. Doch ein gewisses Umdenken war seit seiner Regierungsübernahme im Herbst 2012 und besonders nach dem Rücktritt von Klaus Wowereit und dessen Ersetzung durch Michael Müller (beide SPD) im Herbst 2014 durchaus zu erkennen. Zumal die von 2002 bis 2011 amtierende rot-rote Landesregierung ein wohnungspolitisches Trümmerfeld hinterlassen hatte. Unter dieser Regierung kam der Neubau von Wohnungen faktisch zum Erliegen, von sozialem Wohnungsbau ganz zu schweigen. Außerdem verkaufte das Land über 100.000 Wohnungen aus kommunalen Beständen an Finanzinvestoren, darunter mit der GSW eine komplette Gesellschaft mit rund 65.000 Wohnungen. Die spätere Übernahme des Großteils dieser Bestände durch die Deutsche Wohnen wurde zum Turbo für dieses nicht nur in Berlin ausgesprochen berüchtigte börsennotierte Unternehmen. Die verbliebenen landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften wurden durch eine Dividendenverpflichtung zugunsten des Landeshaushalts regelrecht ausgeblutet, litten unter hoher Verschuldung und hatten kaum Mittel für notwendige Sanierungen, geschweige denn für Neubau (Seite 7). Durch den vom Senat beschlossenen Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau ohne Auffangregelung für die betroffenen Bewohner/innen kam es für viele Mieter/innen zu drastischen Mieterhöhungen von 80% und mehr. Noch im Frühjahr 2011, als Mietenexplosion und der Mangel an preiswertem Wohnraum bereits drastische Ausmaße erreicht hatten, behauptete die damalige Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) unverdrossen, dass es keine Wohnungs-marktkrise gebe.

Kurswechsel bei der SPD

In der neuen Regierung übernahm 2012 Michael Müller ihr Amt, bevor ihm zwei Jahre später Andreas Geisel folgte. In diese Legislaturperiode fällt eine Reihe von Maßnahmen. Im „Mietenbündnis“ mit den Wohnungsbaugesellschaften wurden unter anderem einkommensabhängige Mieten für Geringverdienende und eine Neuvermietungsquote für Inhaber/innen von Wohnberechtigungsscheinen vereinbart. Mieterhöhungen und Modernisierungszulagen wurden unterhalb der gesetzlich zulässigen Werte gekappt, zudem wurden neue Härtefallklauseln vereinbart. Durch Zukäufe und – äußerst bescheidenen – Neu-



Baustelle des Neubauprojekts der Degewo in der Usedomer Straße im Brunnen-viertel (Wedding). Ein wohnungspolitischer Kurswechsel erfolgte unter dem rot-schwarzen Senat. Seit 2014 werden wieder Wohnungen von den landeseigenen Wohnungsunternehmen gebaut und der Wohnungsneubau gefördert.

Foto: Tina Merkau/Senatverwaltung für Stadtentwicklung

bau wurden die Bestände der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen allmählich wieder erhöht.

Nachdem im Frühjahr 2015 ein Volksbegehren zur sozialen Wohnraumversorgung auf große Resonanz stieß, verständigten sich die Initiatoren und der Berliner Senat vor Einleitung eines Volksentscheids auf einen Kompromiss in Form eines neuen Wohnraumversorgungsgesetzes, das unter anderem weitere Regelungen zur Mietpreisdämpfung in den kommunalen Wohnungen und im sozialen Wohnungsbau sowie die Schaffung eines Sondervermögens zur Wohnraumförderung beinhaltet.

Doch auch bei der Neubaupolitik gab es eine kleine Kehrtwende. Wurden landeseigene Grundstücke vom rot-roten Senat fast ausschließlich nach dem Höchstgebotsprinzip an Investoren verschербelt, wurde beim Verkauf landeseigenen Baulands nunmehr die Errichtung eines bestimmten Anteils von Sozialwohnungen zur Pflicht gemacht. Auch Neubauten auf privaten Grundstücken sollten bei stadtplanungsrelevanten Bauprojekten ab einer bestimmten Größenordnung durch das Modell der „kooperativen Baulandentwicklung“ zu einer Sozialquote verpflichtet werden. In einem Stadtentwicklungsplan wurden erstmals seit über einem Jahrzehnt Neubaubedarf, Neubaupoten-ziale und Neubauziele definiert. Eine Konsequenz daraus war die Ausweisung von 12 Stadtentwicklungsgebieten mit Wohnraum für über 100.000 Menschen. Als mittelfristige Zielmarke gab Geisel 2014 den jährlichen Neubau von 15.000 bis 20.000 Wohnungen an und beklagte eine von den Oppositionsparteien Linke, Grüne und Piraten getragene „neubaueindliche Stimmung“ in der Stadt, die es zu überwinden gelte.



Unter dem rot-roten Senat wurden noch im großen Stil öffentliche Wohnungsbestände verkauft, darunter die GSW mit rund 65.000 Wohnungen. Die GSW gehört mittlerweile der Deutsche Wohnen. Angesichts solcher wohnungspolitischer Fehler und des enormen Wohnungsmangels haben Instrumente wie das Miettenbündnis oder das Sondervermögen zur Wohnraumförderung kaum Wirkung.
Foto: Matthias Coers

Besonders umstritten war in der großen Koalition das Zweckentfremdungsverbotsgesetz, mit dem der Missbrauch von Wohnraum durch gewerbliche Vermietung an Feriengäste und der spekulative Leerstand von Wohnraum eingedämmt werden sollten. Doch die SPD konnte sich im Kern durchsetzen, auch wenn die CDU zahlreiche Ausnahmeregelungen implementierte. Allerdings waren die Bezirke anfangs mit der Umsetzung des Gesetzes heillos überfordert.

Mit Unterstützung des Senats reaktivierten einige Bezirke in dieser Periode auch den Milieuschutz, um durch den Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen der Verdrängung aus begehrten Wohnquartieren entgegenzuwirken. Ergänzend wurde eine Verordnung erlassen, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten unter Genehmigungsvorbehalt stellt und Eigenbedarfskündigungen befristet ausschließt. Beides sind jedoch nur äußerst beschränkte Instrumente, da Bundesgesetze und höchstichterliche Entscheidungen nur wenige Spielräume offen lassen (Seite 10).

Mit der Bildung der rot-rot-grünen Koalition musste die SPD das Stadtentwicklungsressort zähneknirschend an die Linke abgeben. Als Geisels Nachfolgerin amtiert seitdem Katrin Lompscher. Zu den wohnungspolitischen Zielen heißt es im Koalitionsvertrag: „Die Koalition sieht in bezahlbarem Wohnen ein Grundrecht für alle Berliner*innen. Sie macht sich stark für eine Dämpfung der Mietpreisentwicklung und eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum. Dazu wird die Koalition den Mieterschutz ausbauen und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften stärken. Bis zum Ende der Legislaturperiode soll es 55.000 zusätzliche Wohnungen im Landesbesitz geben.“ Davon sollen 30.000 neu gebaut werden.

Kaum neue Akzente

Angesichts der schwachen Entwicklung bei Bauanträgen und Fertigstellungen sind diese Zahlen wohl schon jetzt Makulatur. Auch bei der groß angekündigten forcierten Akquise und Erschließung neuer Flächen für den Wohnungsbau ist nur wenig Bewegung zu erkennen. Ähnliches gilt für innerstädtische Ver-

dichtungen, die oftmals an inhaltlichem Widerstand der Bezirke scheitern. Da kann es schon als bemerkenswerte Innovation gewertet werden, wenn jetzt die Wohnungsbaupotenziale durch Aufbauten auf Supermärkten geprüft werden. Erschwerend kommt dazu, dass die Planungen für die Entwicklung und Nachnutzung des Areals rund um den Flughafen Tegel mittelfristig auf Eis liegen.

Doch auch davon abgesehen sind kaum neue Akzente in der Wohnungspolitik zu verzeichnen, wenn man mal von dem umfassenden Ausbau der „Partizipationsmöglichkeiten“ der Bürger/innen bei Wohnungsbauprojekten absieht (Seite 12). So ziemlich alles basiert auf einer „Verstetigung“ oder „Weiterentwicklung“ der vom Vorgängersanat eingeleiteten Maßnahmen. Am Geld mangelt es nicht. Vielmehr werden die vorhandenen Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau derzeit gar nicht in voller Höhe ausgeschöpft. Ohnehin wird mit gefördertem Wohnungsbau nur eine temporäre soziale Zwischennutzung finanziert. Für einen kommunalen Wohnungsbau in unmittelbarer Trägerschaft des Landes zur Schaffung dauerhaft preiswerten Wohnraums fehlt dieser Koalition offensichtlich der politische Wille.

Beim „Mietenbündnis“ mit den kommunalen Gesellschaften und bei den Altfallregelungen für Sozialmieter/innen, deren Wohnungen aus der Förderung fallen, gab es einige Präzisierungen und ein Vorschaltgesetz. In Milieuschutzgebieten unterstützt der Senat jetzt stärker die Bezirke bei der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts bei spekulativen Hausverkäufen, doch auch dies könnte angesichts explodierender Grundstückspreise bald an seine Grenzen stoßen. Denn die bisherige Rechtsprechung ermöglicht „Mondpreise“ bei Hausversteigerungen, die von den meist kommunalen Erwerbern kaum zu schultern sind.

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz wurde mittlerweile novelliert. Aber statt der angekündigten „Verschärfung“ ist in Bezug auf die zeitweise gewerbliche Vermietung von Wohnraum eher eine Liberalisierung herausgekommen (MieterEcho Nr. 395/ Mai 2018). Die Verkürzung der Leerstandsfristen und die Vereinfachung der Zwangsverwaltung sind allerdings als positiv zu werten – sofern sie denn tatsächlich umfassend umgesetzt werden.

Auch bei der Bekämpfung der Wohnungslosigkeit hat der Senat außer wohlklingenden Ankündigungen und wortmächtigen Strategiepapieren wenig vorzuweisen. Dabei wächst das Problem stetig. Neben den geschätzt rund 8.000 Obdachlosen, die ganz oder überwiegend auf der Straße leben, sind in Berlin bis zu 40.000 Menschen notdürftig in entsprechenden Einrichtungen oder Billigpensionen untergebracht und diese Zahl steigt stetig. Die rund 20.000 Geflüchteten, die noch immer in Sammel- und Notunterkünften leben, sind dabei noch gar nicht eingerechnet. Nötig wäre neben deutlich mehr Neubau vor allem die massive Ausweitung des derzeit nahezu lächerlich kleinen geschützten Wohnraumsegments für diese Gruppen. Doch außer den – ebenfalls bereits vom Vorgängersanat beschlossenen – Modulen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF), die jetzt im Schnellverfahren in allen Bezirken hochgezogen werden sollen (Seite 14), passiert wenig in dieser Richtung.

Es mag bitter klingen, aber fast kann man froh sein, dass es zwischen den vermeintlich fortschrittlichen rot-roten und rot-rot-grünen Landesregierungen eine Große Koalition gab, die wenigstens einige richtige Weichenstellungen auf den Weg gebracht hat – ohne die dramatische Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt damit wirksam zu entschärfen. Doch das kann man vom jetzt amtierenden Senat leider auch nicht erwarten. ●



Fast normale Marktakteure

Im Koalitionsvertrag bekennt sich der amtierende Senat zum „Gemeinwohlaufrag der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“, doch welche Taten folgten dem Bekenntnis?

Von Hermann Werle

Bei der Versorgung der Berliner Bevölkerung mit Wohnraum spielen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften seit ihrem Bestehen eine herausragende Rolle. Diese ergibt sich aus dem Umstand, dass die private Wohnungswirtschaft vor hundert Jahren genauso wenig wie heute in der Lage war, die Wohnungsversorgung einer wachsenden Stadt zu gewährleisten. Angesichts der wachsenden Wohnungsnöte in Berlin stellt sich die Frage, ob der rot-rot-grüne Senat die öffentlichen Wohnungsunternehmen im Sinne ihrer historischen Aufgabe steuert.

Ähnlich epochal wie die Gründung der sozial orientierten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und deren Bauleistungen in den 1920er Jahren (siehe Kasten, Seite 8) stellt sich die wohnungspolitische Wende der 1990er Jahre dar. Bereits die 1980er Jahre waren von einer schrittweisen Deregulierung der Wohnungspolitik geprägt. Sowohl im Bund als auch in Berlin setzte die Politik zunehmend auf die Förderung von Wohneigentum und die Aktivierung von privatem Kapital für den Wohnungsbau.

In den folgenden 1990er Jahren dominierten in Berlin dann zwei Tendenzen, „zum einen der Neubau von Wohnungen, der das Angebot stark erhöhte, und zum anderen die Liberalisierung, in deren Folge öffentliche Wohnungsbaugesellschaften durch In-sich-Geschäfte finanziell ausbluteten und landeseigene Wohnungen privatisiert wurden“ (MieterEcho Nr. 335/August 2009). Unter den rot-schwarzen und rot-roten Regierungskoalitionen blieben von den 1998 noch im Landesbesitz befindlichen 470.000 Wohnungen zehn Jahre später gerade noch annähernd 260.000 über. Doch das war bei Weitem nicht alles, was die neoliberale Politik an destruktiver Kraft auch in den 2000er Jahren noch freizusetzen in der Lage war.

Es wurde weiterhin Personal reduziert und die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen auf betriebswirtschaftliche Kennziffern ausgerichtet. Sie wurden „sarrazinisiert“, wie es die 2009 verstorbene Grünen-Abgeordnete Barbara Oesterheld im Juni 2004 in einer Parlamentsdebatte auf den Punkt brachte. Die Grünen wollten zwar ebenfalls Wohnungen privatisieren, dafür aber den Rest der Bestände stärker sozial ausrichten und dem Einfluss des damaligen Finanzsenators Thilo Sarrazin (SPD) entziehen.

„Sarrazinierung“ der Wohnungsbaugesellschaften

Die „Sarrazinierung“ wirkt bis in die heutigen Tage nach und zeigt sich unter anderem am Führungspersonal der landeseigenen Gesellschaften. In den Vorständen finden sich überwiegend betriebswirtschaftlich orientierte Manager/innen und die

Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmieten in Euro/m² und prozentualer Zuwachs

Unternehmen	2007	2014	2015	2016	2017	2007-2014
Deutsche Wohnen (Berlin)	4,84	5,67	5,89	6,10	6,46	17,1%
GSW	4,58	5,53	5,86	6,07	6,41	20,7%
Degewo	4,79	5,58	5,68	5,86	5,96	16,5%
Gesobau	4,19	5,35	5,51	5,72	5,84	27,7%
Gewobag	4,54	5,52	5,64	5,81	5,93	21,6%
Howoge	5,02	5,59	5,68	5,82	5,91	11,3%
Stadt und Land	4,42	5,32	5,49	5,65	5,79	20,4%
WBM	4,93	5,70	5,81	5,94	6,08	15,6%

Quelle: Beteiligungs- und Geschäftsberichte, Berechnung H.W.



Neubau der WBM in der Justus-von-Liebig-Straße in Adlershof. Seit 2014 entstanden durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften lediglich 948 geförderte Wohnungen mit Belegungsbindung. Aus der Bindung gefallen sind im gleichen Zeitraum 35.764 Wohnungen.

Foto: Michael Lindner/Senatverwaltung für Stadtentwicklung

Aufsichtsratsvorsitzenden werden von sechs Personen mit SPD-Parteibuch besetzt, von denen „fünf neoliberal geprägt“ sind (MieterEcho Nr. 391/ November 2017. Entsprechend dem Führungspersonal der Gesellschaften entwickelten sich auch die Mieten in den landeseigenen Beständen. Bis 2014 lässt sich kein signifikanter Unterschied im Vergleich mit der Mietentwicklung großer Immobilienaktiengesellschaften feststellen. Bei der 2004 privatisierten GSW handelt es sich heute um eine Gesellschaft, die knapp 51.000 Wohnungen bewirtschaftet, die seit 2011 an der Börse notiert ist und 2013 vom Konzern Deutsche Wohnen übernommen wurde. In einer 2017 veröffentlichten Studie zu börsennotierten Wohnungsunternehmen attestiert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung der GSW die „größten Mietsteigerungen in den letzten fünf Jahren“ im Vergleich mit anderen Immobilien-Aktiengesellschaften. Im Vergleich mit den landeseigenen Gesellschaften zeigt sich für den Zeitraum zwischen 2007 und 2014, dass die öffentlichen Wohnungsunternehmen die offenkundig mietpreistreibende GSW teilweise nicht nur prozentual, sondern auch in der absoluten Miethöhe übertreffen (siehe Tabelle, Seite 7). Erst in den letzten drei Jahren hat die GSW wie auch die Deutsche Wohnen – in ihrem Gesamtbestand in Berlin – die landeseigenen Gesellschaften hinter sich gelassen.

Markt ist die Messlatte

Auch beim Wohnungsbau agierten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wie die privaten Großanbieter. Bei den einen wie bei den anderen werden die sinkenden Leerstandszahlen und die zunehmende Marktenge als durchaus wünschenswerte Entwicklung für die Geschäftsergebnisse dargestellt. So spricht der Geschäftsbericht der Stadt und Land für das Jahr 2012 von einer „positiven Marktentwicklung“ und das zu einem Zeitpunkt, wo kleine Wohnungen für we-

Bauen, bauen, bauen ...

Wohnungsbau war in den Nachkriegszeiten Berlins eine der dringendsten staatlichen Aufgaben und nur mit den landeseigenen Gesellschaften überhaupt möglich

Mit der Heimstätten AG Groß-Berlin (Heimag), der späteren Gewobag (Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin), entstand 1919 die erste der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Es folgten 1924 die Gründungen der Degewo (Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus), der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft sowie der Gesobau, die aus einer Eisenbahn- und Tiefbaugesellschaft hervorgegangen war. Außerdem entstanden 1924 die inzwischen privatisierten Unternehmen Gehag (Gemeinnützige Heimstätten-Aktiengesellschaft) und die Wohnungsfürsorgegesellschaft, die von den Faschisten mit anderen Gesellschaften 1937 zur GSW (Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft) zusammengeschlossen wurde. Gegenüber dem zuvor weitgehend liberalen Wohnungsmarktgeschehen stellten die Gründungen dieser Gesellschaften und die mit der Einführung einer Hauszinssteuer ermöglichte umfangreiche staatliche Förderung des Wohnungsbaus eine einschneidende politische Zäsur dar. Nicht nur in Deutschland gelten die Jahre 1923/1924 als historische Wendepunkte staatlicher Wohnungspolitik. Vor dem Hintergrund starker Arbeiterbewegungen und sozialdemokratischer Regierungen wurde in Wien das erste große Gemeinde-Wohnungsbauprogramm 1923 beschlossen und in England war es die Labour-Partei, die 1924 den Grundstein für die Finanzierung des Council-Housing-Programms legte. Im Gegensatz zu den Finanzierungssystemen in Wien und England standen die Finanzmittel im Deutschen Reich jedoch seit jeher auch privaten Bauherren zur Verfügung.

Imposante Nachkriegs-Bauleistungen

In Berlin begannen die neu gegründeten Gesellschaften ihren Namen entsprechend umgehend mit dem Bau von Wohnungen, wobei das primäre Ziel die Schaffung bezahlbarer Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen war. Dies war angesichts der grassierenden Wohnungsnot zwingend notwendig geworden. Kriegs- und inflationsbedingt waren über zehn Jahre keine Wohnungen mehr gebaut worden und in der rasch wachsenden Reichshauptstadt fehlten weit über 100.000 Wohnungen. In erstaunlichem Tempo entstanden über 60.000 neue Wohnungen allein zwischen 1925 und 1928. Rund 40% davon erstellten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, wozu unter anderem die 1.918 Wohnungen der Waldsiedlung Zehlendorf „Onkel Toms Hütte“ oder die Hufeisensiedlung mit über 1.000 Wohnungen gehören. In den Jahren 1929 bis 1932 wurden weitere annähernd 100.000 Wohnungen mit Mitteln der Hauszinssteuer gebaut. Bedingt durch die Sparpolitik unter Reichskanzler Heinrich Brüning wurde der Wohnungsbauförderung ab 1930 allmählich der Geldhahn zugedreht. 1932 entstand mit 9.357 Wohnungen nicht nur weniger Wohnraum als in den Jahren zuvor mit jeweils über 24.000, die Sparmaßnahmen verschärften auch die Arbeitslosigkeit aufgrund der zuvor hohen Beschäftigungsintensität des Bausektors.

Nach dem Zweiten Weltkrieg war die Wohnungspolitik zunächst auf die Instandsetzung beschädigter Wohngebäude fokussiert. Zu Beginn der 1950er Jahre fehlten in Westberlin über 300.000 Wohnungen. Wieder waren es eine umfangreiche staatliche Förderung und die landeseigenen Gesellschaften, die in den Jahren von 1952 bis 1961 den Bau von 207.000 Wohnungen ermöglichten. Davon waren 90% geförderte Wohnungen, die zu 39% von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften mit Bauleistungen von bis zu 10.000 Wohnungen jährlich erstellt wurden. (H.W.)

Der **Wiener Gemeindewohnungsbau** war Thema im MieterEcho Nr. 370 / Oktober 2014 „Nach Wiener Art? – Gemeindebau und Wohnungsbau in Österreich“. Der **Council Housing** in England war Thema im MieterEcho Nr. 364 / Dezember 2013 „Sozialabbau extrem – Großbritannien und seine Wohnungskrise“.



In Berlin besteht nach Senatsangaben ein akuter Neubaubedarf von 77.000 Wohnungen. Früheren Wohnungsnot wurde mit gewaltigen Bauprogrammen begegnet, die unter anderem steuerfinanziert waren. So wurden von 1925 bis 1928 über 60.000 Wohnungen in Berlin mit Mitteln aus der sogenannten Hauszinssteuer gebaut, darunter die Hufeisensiedlung in Britz. Foto: A.Savin/Wikipedia

nig Geld längst vom Markt verschwunden waren. Und auch noch 2015 erklärt Ingo Malter, der Geschäftsführer der Stadt und Land: „Der Markt ist wie bei jedem anderen Unternehmen unsere wichtigste Messlatte.“ Von 2014 bis 2016 erstellte die Gesellschaft gerade einmal 245 Wohnungen, was in das Gesamtbild des Baugeschehens passt. Über zehn Jahre haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht eine einzige Wohnung gebaut, bis die Degewo im Mai 2014 stolz vermelden konnte, 52 Wohnungen fertig gestellt zu haben. Für die seit 2011 rasant wachsende Stadt ein klägliches Ergebnis. Dass die städtischen Gesellschaften überhaupt wieder bauen, fällt in die Verantwortlichkeit des SPD/CDU-Senats. Dieser hatte 2012 mit „seinen“ eigenen Wohnungsbaugesellschaften das sogenannte „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ abgeschlossen, welches sowohl eine Regulierung der Mieten als auch den Ankauf und Neubau von Wohnungen vorsah. Diesem Bündnis folgten 2014 die Einführung einer neuen Wohnungsbauförderung sowie ein Neubaubündnis. Vom Senat beschlossen wurde zudem der „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025“, der von 10.000 neu zu bauenden Wohnungen jährlich ausging. Dem Bedarf wurde zwar nicht Genüge getan, aber immerhin wurden die Probleme der steigenden Mieten und des Wohnungsmangels unter der rot-schwarzen Koalition als solche erkannt und mit der „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ im April 2016 nochmals unterstrichen.

Für eine soziale Mieten- und Wohnungspolitik

Wäre es nach den Wahlbekundungen der Koalitionsbeteiligten gegangen, hätte die Mieten- und Wohnungspolitik des neuen – seit Dezember 2016 amtierenden – Senats eine neue Dynamik entfalten müssen. Was wurde alles versprochen: „Miethaien

Zähne ziehen“, „Berlin bleibt bezahlbar“, „niedrige Mieten statt hohe Rendite“, „die Häuser denen, die drin wohnen“ und einiges mehr war wochenlang auf Wahlplakaten zu lesen. Über eineinhalb Jahre später kann von einer neuen Dynamik nicht die Rede sein. An den diversen Bündnissen und Vereinbarungen und auch an der Neubauförderung wurde nachjustiert. So wurde für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Modernisierungumlage von 9 auf 6% gesenkt. Hier sollte Berlin durchaus Vorbild für andere Länder und Kommunen sein und die Modernisierungumlage für den eigenen Wohnungsbestand endlich ganz entsorgen.

Gearbeitet wird unter dem rot-rot-grünen Senat auch an einem neuen Stadtentwicklungsplan, der unter anderem die aktuellen wohnungspolitischen Erfordernisse feststellen soll. Nach derzeitigem Stand besteht ein akuter Neubaubedarf von 77.000 Wohnungen, zu dem bis 2030 weitere 117.000 Wohnungen hinzukommen, um das fortdauernde Bevölkerungswachstum auszugleichen. Dabei ist über die Miethöhen noch kein Wort gefallen. Bei Betrachtung der bislang geförderten Wohnungen fällt die Bilanz ernüchternd aus: Seit 2014 entstanden gerade einmal 948 Wohnungen mit einer Miete ab 6,50 Euro/m². Damit lassen sich keine Wohnungsnot und kein „Mietenwahnsinn“ bekämpfen. Zwanzig Jahre neoliberaler Destruktionspolitik haben ihre Spuren hinterlassen, die an die Wohnungsmisere der Nachkriegszeit erinnern. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind stärker der betriebswirtschaftlichen Logik als der sozialen Wohnungsversorgung verpflichtet und agieren mit einigen Einschränkungen wie private Wohnungsunternehmen. Zur nachhaltigen Linderung der Misere bedarf es nicht zuletzt der unmittelbaren Steuerung der Wohnungsbaugesellschaften. Ein Blick in die Geschichte vorbildlicher Modelle aus den 1920er Jahren könnte dabei Anregungen liefern. ●

Keine Rettung durch Milieuschutz

Bei drohender Verdrängung bringt Selbstorganisation der Mieterschaft mehr als eine Milieuschuttsatzung

Von Philipp Möller

Der bereits unter der schwarz-roten Koalition entstandene Hype um den Milieuschutz treibt unter Rot-Rot-Grün weitere Blüten. Florian Schmidt, bündnisgrüner Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, erklärte den Milieuschutz jüngst zu den „wichtigsten Instrumenten der Mietenpolitik in Berlin“. Das hält einem Abgleich mit der bitteren Realität nicht Stand. Der Milieuschutz ist ein Flickenteppich. Er bietet keinen wirksamen Schutz gegen Verdrängung oder Umwandlung. Das umjubelte Vorkaufsrecht schafft Inseln der Glückseeligen für wenige und stößt bereits an seine Grenzen. Um wirklich etwas zu bewegen, bedarf es politischen Drucks durch eine organisierte Mieterschaft, wobei deren Forderungen nicht am Pappkamerad Milieuschutz stehen bleiben sollten.

Seit 2015 hat sich die Zahl der Milieuschutzgebiete in Berlin von 22 auf aktuell 45 mehr als verdoppelt. Das erklärte Ziel von Rot-Rot-Grün ist, die Zahl der Milieuschutzgebiete weiter zu erhöhen. Dabei lässt sich das ganze Elend der sozialen Erhaltungssatzungen am Bezirk Reinickendorf gut illustrieren. Dort diskutiert die Bezirkspolitik über die Einführung von Mi-

lieuschutzgebieten. Dabei handelt es sich um eine Nebelkerze, wie der Reinickendorfer Bezirksbürgermeister Frank Balzer (CDU) einräumte. „Das bedeutet aber nicht, dass wir Eigentümer drangsaliieren und nötige Modernisierungen behindern werden“, sagte er gegenüber der *Morgenpost*. Investorenfreund Balzer bringt es auf den Punkt: Der Milieuschutz ist gegenüber den Verwertungsinteressen des Kapitals zahnlos. Festgesetzte Mietobergrenzen gibt es in Milieuschutzgebieten nicht. Der strukturellen Verdrängung durch Neuvermietung hat er nichts entgegenzusetzen. Laut eines Monitorings des Senats lagen die Angebotsmieten in länger existierenden Milieuschutzgebieten bei 11,84 Euro/m² und damit deutlich über dem berlinweiten Durchschnitt von 9,07 Euro/m². Als städtebauliches Instrument findet der Milieuschutz lediglich bei baulichen Veränderungen seine Anwendung. Die Bezirksämter untersagen in der Regel nur sogenannte „Luxusmodernisierungen“, die über die Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgehen und keine energetischen Modernisierungen sind. Um Vermietern dennoch Zugeständnisse bei Modernisierungsmaßnahmen abzutrotzen, hilft nur ein gemeinsames politisches Agieren der betroffenen Mieter/innen. Das Bündnis Otto-Suhr-Siedlung und Umgebung (BOSS&U), die Mieterinitiativen im Lettekiez in Reinickendorf oder in der Gontermannstraße in Tempelhof machten es vor. Sie erkämpften eine Senkung der Modernisierungsumlage für energetische Sanierungsmaßnahmen und die Möglichkeit, flächendeckend soziale Härtefälle anzumelden. Die Grundlage dafür bildete nicht der Milieuschutz. Weder der Lettekiez noch die Gontermannstraße sind soziale Erhaltungsgebiete. Gemeinsam ist den Beispielen eine Organisation und eine politische Unterstützung der Mieterschaft, die die Vermieter und politisch Verantwortlichen an den Verhandlungstisch zwangen. In allen Fällen jedoch müssen die Mieter/innen dennoch, wenn auch abgesenkte, Modernisierungsumlagen zahlen. Hannes Strobel von BOSS&U kommentierte gegenüber dem *MieterEcho*: „Solange die Wohnungen in der Otto-Suhr-Siedlung in der Hand der Deutsche Wohnen sind, wird kein ruhiges und friedliches Leben einkehren. Dafür müssen die Wohnungen in die öffentlichen Hand kommen.“

Umwandlungen finden weiter statt

Noch unter dem rot-schwarzen Senat wurde eine Umwandlungsverordnung für soziale Erhaltungsgebiete erlassen. Dabei schafft die Umwandlungsverordnung kein generelles Umwandlungsverbot. Vermieter können weiterhin umwandeln. Sie müssen sich lediglich verpflichten, in den ersten sieben Jahren nach der Umwandlung die Wohnung nur an die Mieter/innen zu veräußern. Das Monitoring verrät: Investoren machen von dieser Ausnahmeregelung rege Gebrauch. Seit der Einführung der Umwandlungsverordnung im März 2015 bis zum Ende des Berichtszeitraums im Juni 2017 wurden 5.849 Wohnungsumwandlungen aufgrund dieser Ausnahmeregelung genehmigt.



Wenn sich Mieter/innen zusammenschließen, sind sie oft erfolgreich. Die Mieterinitiative im Lettekiez erstritt gegenüber dem Vermieter Vonovia eine Senkung der Modernisierungsumlage für energetische Sanierungsmaßnahmen sowie die Möglichkeit, soziale Härtefälle anzumelden. Foto: Matthias Coers



Weil der Milieuschutz keinen wirksamen Schutz gegen Verdrängung bietet, organisieren sich viele Mieter/innen. In der Initiative AmMa 65 haben sich die Bewohner/innen des Eckhauses Amsterdamer Straße 14 und Malplaquetstraße 25 im Wedding zusammengeschlossen. Ihnen gelang es, eine Abwendungsvereinbarung für ihr Haus durchzusetzen und nun unterstützen sie andere Mieter/innen (<http://amma65.de>). Foto: AmMa65 e.V.

Lediglich 15 dieser Wohnungen sind bisher an Mieter/innen verkauft. Eine angekündigte Bundesratsinitiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, um diese Ausnahmeregelung zu streichen, liegt derzeit auf Eis.

Ob der berlinweite Rückgang der Umwandlungen zwischen 2015 und 2016 von 17.244 auf 13.029 mit der Umwandlungsverordnung in Zusammenhang steht, ist fraglich. In der Regel werden nur bestimmte Wohnungsbestände umgewandelt. Ausschlaggebend ist eine besonders attraktive Lage, wie etwa die Nähe zu Plätzen oder Wasserflächen. Laut Bezirksämtern gibt es in Top-Lagen in vielen länger bestehenden Erhaltungsgebieten keine geeigneten Objekte mehr. In Hotspots wie dem Schillerkiez in Neukölln, dem Boxhagener Platz in Friedrichshain oder der Luisenstadt in Kreuzberg läuft das Umwandlungsgeschehen trotz Umwandlungsverordnung ungestört weiter.

Die Spielräume des Vorkaufsrechts nutzen die Bezirke sehr unterschiedlich. Lediglich der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wendet das Vorkaufsrecht entschieden an. Ein Großteil der 22 Vorkaufsfälle geht auf das Konto von Baustadtrat Schmidt. Immer häufiger wenden Investoren den Vorkauf ab. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um einseitig vom Investor abgegebene Abwendungserklärungen oder um zwischen Bezirk und Investor vertraglich geschlossene Abwendungsvereinbarungen handelt. Nur letztere bieten einen weitgehenden Schutz für Mieter/innen, weil für einen Zeitraum von 20 Jahren Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen untersagt werden können und Vertragsstrafen bei Verstoß festgehalten sind. Diese fehlen in den Abwendungserklärungen. Erhebliche Vollzugsdefizite machen das Vorkaufsrecht in vielen Bezirken harmlos. In Neukölln und Mitte versäumten die Bezirksämter mehrmals die zweimonatige Frist für die Anwendung des Vorkaufsrechts. Neben dem mutlosen Vorgehen der politisch Verantwortlichen liegen die Gründe in der schlechten personellen Ausstattung der Bezirksämter. Für die neu ausgewiesenen Milieuschutzgebiete bedarf es mehr Personal, um die Einhaltung der Erhaltungssatzung bei Bauvorhaben zu kontrollieren und Vorkaufsfälle zu prüfen. Der Senat strich den Bezirksämtern die Finanzierung von sechs Stellen in den Stadtentwicklungs-

ämtern. „Die Senatsverwaltung verweist darauf, dass die Mittel für die Bezirksämter aufgestockt wurden. Aus den zusätzlichen Mitteln sollten jedoch neue Stellen für die zusätzlichen Aufgaben generiert werden. Nun müssen damit bereits bestehende Stellen finanziert werden“, klagte Katrin Schmidberger (B90/Grüne) gegenüber dem *MieterEcho*.

„Wohnraum zu sichern ist eine politische Frage“

Angesichts horrender Grundstückspreise stößt das Vorkaufsrecht an seine Grenzen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften schrecken immer öfter vor einem Kauf zurück, da sie die Marktpreise nicht refinanzieren können. In der Birkenstraße 30 in Moabit nahm die WBM das Vorkaufsrecht nicht wahr und begründete dies mit dem hohen Kaufpreis. „Gerade in Fällen in denen die Häuser extrem teuer verkauft werden, brauchen die Mieter/innen am meisten Schutz“, sagte Katharina Mayer (Die Linke) gegenüber dem *MieterEcho*. Das verweist einerseits auf das enge betriebswirtschaftliche Korsett der gewinnorientierten städtischen Unternehmen, andererseits auf die Absurdität, dass mit öffentlichen Mitteln spekulative Preise von Investoren bedient werden müssen.

Für die Mieterschaft eines zum Verkauf stehenden Gebäudes bedarf es der Mobilisierung vieler Ressourcen, um die Politik zum Vorkauf ihres Hauses zu bewegen. Oftmals schläft die Mobilisierung der Hausgemeinschaft nach der Abwendung oder dem Vorkauf des Hauses schnell wieder ein. Die Mieterschaft des Eckhauses Amsterdamer Straße 14/ Malplaquetstraße 25 im Wedding könnte ein Vorbild für eine weitergehende Organisation sein. Sie initiierte nach der Unterzeichnung der Abwendungsvereinbarung für ihr Haus das regelmäßig stattfindende Netzwerk „#zusammenfürwohnraum“. Gegenüber dem Deutschlandfunk fasste eine Hausbewohnerin den Anspruch ihres neuen Vereins „AmMa65“ zusammen: „Das Ziel des Vereins war, eine sozialverträgliche Miete für die Hausbewohner zu sichern. Jetzt Wohnraum zu sichern oder sozialverträgliche Mieten zu sichern, ist eigentlich eine politische Frage. Es geht nicht nur um ein Individuum, das probiert, sein Zuhause zu retten, sondern das ist eine richtige politische Frage.“ ●

In der Partizipationsfalle

Schneller Bauen durch mehr Bürgerbeteiligung?

Von Joachim Maiworm

Die Angebotsmieten in Berlin schießen zwar weiter durch die Decke, aber erfreulicherweise wurde so viel gebaut wie seit Ende der 1990er Jahre nicht mehr. So zumindest lautet der Tenor des Anfang Mai veröffentlichten Wohnungsmarktberichts der Investitionsbank Berlin. Etwas in den Hintergrund geriet dabei, dass der Neubau angesichts des anhaltenden Zuzugs bei Weitem nicht ausreicht, um den Bedarf an Wohnraum für Menschen mit mittleren und geringen Einkommen zu decken. Ein Grund für die Misere wird von verschiedenen Seiten in einer ausufernden Bürgerbeteiligung gesehen, die den Neubau dringend benötigter Wohnungen verzögert oder gar verhindert. Deshalb steht Katrin Lompscher (Die Linke) als zuständige Senatorin im Fokus der Kritik, denn sie gilt als entschiedene Förderin der Partizipation in der Stadtentwicklung.



Der Bedarf nach bezahlbaren Neubauwohnungen ist enorm hoch. Die Wohnungssuchenden bleiben bei der Partizipation in der Regel außen vor. Beteiligt werden vor allem die Anwohner/innen.

Nach Angaben des *Tagesspiegels* warnte jüngst Stefan Evers, Generalsekretär der Berliner CDU, davor, „den Wohnungsbau zu Tode zu partizipieren“. Ins gleiche Horn blies die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus, die bei ihrer Klausurtagung im Januar die Senatorin indirekt für eine störende „Partizipation in Endlosschleife“ verantwortlich machte. In Erinnerung ist auch der sogenannte Brandbrief der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, in dem diese im letzten September gegen überzogene Formen der Bürgerbeteiligung bei der Planung und Umsetzung von Neubauprojekten deutlich Stellung bezogen. Eine ungewöhnliche Intervention schon deshalb, weil diese Unternehmen laut Koalitionsvereinbarung „in Vorbildfunktion“ zu einer „umfassenden Beteiligung“ der Anwohner/innen bei Bauprojekten verpflichtet sind. Offensichtlich sahen sich die öffentlichen Wohnungsunternehmen nicht mehr in der Lage, schnell und problemlos zu bauen, um ihre vertraglichen Aufgaben erfüllen zu können. Während auf die Senatorin die Kritik niederprasselt, wendet sie sich bei allen Gelegenheiten weitgehend gelassen gegen den Einwand, Partizipation verzögere den Wohnungsbau. Sie verweist im Gegenteil darauf, dass eine frühzeitige Beteiligung von Anwohner/innen und anderen Betroffenen im Ergebnis sogar zu einer Beschleunigung von Neubaumaßnahmen führe, da dies die nötige Akzeptanz der Bevölkerung fördere.

Lompscher kann sich dabei auf die Koalitionsvereinbarung berufen, die der Partizipation große Bedeutung zumisst. Der Senat spult deshalb ein umfangreiches Programm ab, um auch jenseits der rechtlich vorgeschriebenen formellen Beteiligung die an Partizipation Interessierten in seine Vorhaben einzubinden. Im April 2017 etwa beschloss die Berliner Regierung die Erarbeitung von Leitlinien für Bürgerbeteiligung bei der Stadtentwicklung. Dabei sollen zunächst die Regeln für die Durchführung der Beteiligung geklärt werden, also wann und wie zukünftig über Projekte informiert werden muss und wie man sich in die Beteiligungsprozesse einbringen kann. Dafür wurde ein 24-köpfiges Gremium aus Bürger/innen sowie Vertreter/innen von Politik und Verwaltung geschaffen, das dem Senat und Abgeordnetenhaus bis zum Herbst 2018 Ergebnisse vorlegen soll.

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen verabschiedeten im Dezember des vergangenen Jahres zusammen mit dem Senat und der „Humboldt-Viadrina Governance Platform“ eigene Leitlinien zur Bürgerbeteiligung – mit Blick auf die zuvor gegenüber dem Senat geäußerte Kritik wohl nicht ganz freiwillig. Auch hier war der Anspruch, klare Beteiligungsgrundsätze festzulegen. So werden nunmehr Bauprojekte frühzeitig nach vier verschiedenen Beteiligungsstufen – Information, Konsultation, Mitgestaltung, Mitentscheidung – eingeordnet. Deutlich sind aber die Grenzen der Mitsprache. Nicht für jedes Bauvorhaben gilt jede Partizipationsstufe. Denn in keinem Fall soll an



Bausenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) auf dem Stadtforum „Wohnen!“ im November 2017. Sie gilt als Förderin der Partizipation in der Stadtentwicklung. Das erste Stadtforum des rot-roten Senats trug den Titel „Beteiligen! Wie reden wir zukünftig über Stadtentwicklung?“ Fotos: Matthias Coers

dem Grundsatz gerüttelt werden dürfen, dass es nicht um das „Ob“, sondern nur um das „Wie“ des Bauens bzw. der Quartiersentwicklung geht. Sicherlich eine Reaktion darauf, dass in der jüngeren Vergangenheit die Bebauung der Elisabeth-Aue in Pankow mit etwa 5.000 Wohnungen am Widerstand der Anwohnerschaft scheiterte. Um solche Szenarien in Zukunft zu vermeiden, investiert der Senat viel Geld und engagiert Kommunikationsagenturen, die einen aufwendigen Vermittlungsprozess zwischen Politik bzw. Verwaltung und Bevölkerung organisieren. Da noch keine stadtweit gültigen Leitlinien für die Bürgerbeteiligung im Bereich Neubau gelten und nicht nur die landeseigenen Gesellschaften als Bauträger zum Zug kommen, werden auch projektspezifisch „Dialoge“ mit der lokalen Bevölkerung über die Art und Weise ihrer Beteiligung geführt.

Partizipation als Farce

Anders als im Fall der Elisabeth-Aue gingen Senat und Bezirk beim derzeit größten Wohnungsbauvorhaben in Berlin, dem Blankenburger Süden, aktiv und frühzeitig auf die Bewohner/innen zu. Bei einer Informationsveranstaltung Anfang März 2017 teilte die Bauverwaltung des Senats mit, dass ab 2025 auf den 70 Hektar der einstigen Rieselfelder zwischen Blankenburg und Heinersdorf etwa 5.000 neue Wohnungen – hauptsächlich von städtischen Gesellschaften – errichtet werden sollen. Ein Jahr später aber wurde plötzlich eine Planungsvariante vorgestellt, die bis zu 10.600 Wohnungen für 20.000 Bewohner/innen auf einer Fläche von 420 Hektar vorsieht. Vorgesehen sei eine „Gartenstadt des 21. Jahrhunderts“ mit viel Grün, aber auch „einer gewissen Dichte“. Auf die Anzahl der Geschosse wollte sich die Bauverwaltung nicht festlegen, schließlich sei man ja noch mit den Menschen im Dialog.

Der *Tagesspiegel* zeigte sich am 5. März überrascht darüber, „mit welcher Chuzpe Berlins Stadtentwicklungssenatorin Karin Lompscher (Linkspartei) den ersten Praxistest für ihr selbst ersonnenes Partizipationsmodell gegen die Wand fährt“. Und wunderte sich angesichts der plötzlichen Verdoppelung des Bauvorhabens nicht über den Frust bei den Anwohner/innen. Ein Jahr lang hatten die Beteiligten (Senat, Verwaltung, Bevölkerung) unter professioneller Moderation die Spielregeln der Beteiligung besprochen, jedoch hielt sich der Senat als Initiator des Verfahrens selbst nicht daran. Anwohner/innen zeigten sich schockiert und kündigten Widerstand an. Der Versuch, die

Bürger/innen durch die breit angelegte Partizipation zum Mitmachen zu animieren und auf diese Weise zu Kooperationspartnern zu machen, endete vorerst in einem kommunikativen und politischen Desaster.

Der Fall Blankenburg-Süd verweist auf höchst problematische Aspekte der Partizipation. Um im Vorfeld von Bauvorhaben Konflikte zu entschärfen, werden Beteiligungsverfahren installiert, die mehr Gestaltungsspielräume suggerieren als tatsächlich politisch zugestanden werden können. Machen Anwohner/innen diese Erfahrung und werden sie wie in Pankow hinter Licht geführt, kollabiert die Illusion von Mitbestimmung und die Neigung zu einem autoritären Politikverständnis wächst.

Wohnungssuchende bleiben ausgegrenzt

Die Verengung der Bürgerbeteiligung auf die Anwohnenden grenzt zudem die Wohnungssuchenden sowie zukünftige Nutzer/innen des neu zu erschließenden Raums aus. Sie sind kollektiv kaum organisierbar und erhalten individuell keinen Zugang zur Partizipation. Ihre Interessen und Bedürfnisse können allenfalls über Mietervereine oder andere Gruppen vertreten werden. Undenkbar erscheint es beispielsweise, dass eine Initiative für mehr Wohnungsbau an einem bestimmten Standort auftreten und ihre Interessen durchsetzen könnte. In Beteiligungsverfahren wie in Blankenburg sollten deshalb die Interessen der Wohnungssuchenden mit Nachdruck vertreten. Zu erwarten wäre zum Beispiel, dass sie das für die Kernfläche vorgesehene Gartenstadt-Konzept offensiv bewerben. Aber auch bei der öffentlichen Veranstaltung am 3. März in Buch vor 700 Anwesenden vermieden es die Verantwortlichen aus der Bauverwaltung, auf die städtebaulichen und ökologischen Vorzüge einer mehrgeschossigen Bauweise in einem Quartier „der kurzen Wege“ überhaupt näher einzugehen.

Partizipation ersetzt keinen Wohnungsbau. Die breite und von vielen Beteiligungsformaten geprägte Diskussion über Bürgerbeteiligung legt es daher nahe, dass hier von den eigentlichen Ursachen der Wohnungsnot abgelenkt wird. Da 90% des Wohnungsbaus in privater Hand liegen, muss eine Regierung, die es mit dem Recht auf Wohnen auch nur ansatzweise ernst meint, die öffentliche Hand bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums massiv stärken – konfliktbereit und ohne Tricks auch gegen Partikularinteressen der Mittelschichten. ●



Teure Zwischenlösung MUF

Gute Wohnungen für alle statt neuer Substandard und Wohnheime

Von Laura Berner

Nachdem sich die Berliner Wohnungsnot seit Mitte der 2000er Jahre immer weiter zugespitzt hatte, stellte im Sommer 2015 der plötzliche Zuzug von ca. 55.000 Geflüchteten den Senat vor eine Herausforderung. Wo sollten die Neuberliner/innen wohnen, wenn ohnehin kaum freier Wohnraum zur Verfügung stand? Als schnelle Lösung propagieren die verschiedenen Regierungen seit 2016 „Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge“, abgekürzt MUF.

Im Februar 2016 beschloss die damalige CDU/SPD-Regierung, 60 MUF in Berlin zu errichten. Für den Bau wurden je ca. 10 Millionen Euro eingeplant. Aktuell werden drei Arten von MUF gebaut, dieser Beitrag behandelt die Realisierungen von MUF nach der eigens gegründeten Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften sowie nach dem Amtsentswurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Eine MUF ist eine Anlage aus mehreren in der Regel fünfstöckigen quadratischen Fertigbau-Modulen, die meist Platz für 450 Bewohner/innen bietet. Die Bauweise ist spartanisch und wurde von Architekt/innen vielfach kritisiert, unter anderem, weil aufgrund der um ca. sechs Meter zu hohen Gebäudetiefe kaum Licht in das Innere des Gebäudes dringt (MieterEcho Nr. 381/ Juni 2016). Bewohner/innen der ersten fertig gestellten MUF beklagen zudem, dass durch die Dicke der tragenden Wände das WLAN-Signal für eine normale Nutzung zu schwach, gleichzeitig die Schallisolierung zwischen den durch Gipskartonwände getrennten Zimmern unzureichend sei.

Die vom Senat geplante Anzahl der MUF sank im Laufe des Jahres 2016 auf die Hälfte, da nicht genügend geeignete Grundstücke gefunden wurden. Bis Dezember 2017 befanden sich 28 MUF mit insgesamt 10.000 Plätzen in der Umsetzung. Im Februar dieses Jahres überraschte die Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Die Linke) der aktuellen rot-rot-grünen Landesregierung die Öffentlichkeit mit ihrem Plan, zwischen 2019 und 2021 insgesamt 25 weitere Modulbauten, die „MUF 2.0“, zu realisieren. Die Modulbauten sollen nach Ablauf der dreijährigen Nutzung als Geflüchteten-Wohnheime zum Teil als sozialer Wohnungsbau dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt werden. Neue Bewohner/innen sollen dann Studierende, einkommensschwache Familien sowie Wohnungslose sein. Auch die MUF 2.0, deren Bau im Rahmen einer gemeinsam mit Sozialverbänden abgehaltenen Strategiekonferenz verkündet wurde, werden als schnelle Lösungsmöglichkeit gegen die frapierende Wohnungsnot propagiert.

MUF in Berlin – wer profitiert?

Auf scheinbar unerklärliche Weise sind die bisher fertiggestellten MUF teurer als reguläre Neubauwohnungen. Die anfänglich veranschlagten 10 Millionen Euro pro Modulbau wurden auf 15 Millionen Euro nach oben korrigiert. Bei den ersten fertiggestellten Anlagen reichte allerdings auch das nicht aus, deren Bau kostete rund 17 bis deutlich über 19 Millionen Euro. So fielen beispielsweise für die MUF in der Wolfgang-Heinz-Straße in Buch bei einer Bruttogrundfläche* von 10.835 m² und einer tatsächlichen Nutzfläche von 6.598 m² insgesamt 18.950.000 Euro Gesamtbaukosten an. Das sind 2.872 Euro/m²

Nutzfläche. Auf der Website der Senatsverwaltung wird allerdings nur ein beinahe halb so hoher Quadratmeterpreis auf Basis der BGF und der Bauwerkskosten** ausgewiesen. Die Bauwerkskosten betrugen 17.025.000 Euro. Bezogen auf die Nutzfläche macht das 2.580 Euro/m². Zum Vergleich: Bereits für gut 2.000 Euro/m² werden in Berlin momentan Eigentumswohnungen für die Mittelschicht gebaut. Noch anschaulicher wird es, wenn man die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche berechnet: Bei 18,9 Millionen Euro Baukosten und einer eher konservativen Schätzung sind dies knapp 16 Euro/m².

Besonders schnell ging der Bau ebenfalls nicht vonstatten. Zwar wird die reine Bauzeit für die MUF offiziell mit sieben Monaten angegeben, jedoch verging zwischen dem Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen und dem Einzug der Bewohner/innen immerhin ein ganzes Jahr. In dieser Zeit ließe sich auch regulärer Wohnraum in ähnlichem Ausmaß schaffen.

In der Wolfgang-Heinz-Straße wurde also ein extrem teures, von der Wohnqualität her minderwertiges Wohnheim errichtet, obwohl in vergleichbarer Zeit auch Vollstandard-Wohnungen zu geringeren Kosten hätten entstehen können.

Die seit einigen Jahren vorherrschende, weiterhin akute Krisensituation spielt vor allem der Bauindustrie in die Hände. Scheinbar bleibt stets keine Zeit für wirksame Kontrollen von Bauplänen, Ausschreibungen und nachvollziehbare Budgetierungen. Der anspruchslose Modulbau in der Wolfgang-Heinz-Straße wirft einen Profit ab, der mit anderen Bauvorhaben schwerlich zu generieren wäre. Quadratmeterpreise von annähernd 3.000 Euro können sonst nur unter Einsatz von aufwendigen Baumaßnahmen und hochwertigen Materialien erzielt werden. In einer MUF hingegen werden günstige Materialien mit unkomplizierter Planung verbaut und da die Ausschreibung direkt an Generalunternehmer ging, lassen sich auch Planungskosten einsparen. Es wird an der Qualität für die Bewohner/innen gespart, die Gewinne für die Bauindustrie sind umso höher.

Behelfslösung der neoliberalen Krisenbearbeitung

Was in Berlin im Rahmen der Unterbringung von Geflüchteten und der geplanten Substandard-Neubauten passiert, gleicht einer „Schockstrategie“. In akuten Krisen und in Ausnahmezuständen werden von der Bevölkerung Zustände akzeptiert, die sonst nicht durchsetzungsfähig wären. Berlin ist seit Mitte der 2000er Jahre auf eine akute Wohnungsnot zugesteuert. Der Zuzug Geflüchteter seit 2015 konnte in der Folge nicht mit einer Bereitstellung von angemessenem Wohnraum beantwortet werden. Statt von Wohnungskrise wurde nun meist von „Flüchtlingskrise“ gesprochen. Die Bilder von Massenlagern in Turnhallen bauten eine wirkmächtige Kulisse auf, die kopfloses Handeln der Landesregierung scheinbar rechtfertigte. In den Wirren der ersten Monate wurden folgerichtig Maßnahmen beschlossen, die den akuten Notstand mildern sollten. Interessanterweise wurden naheliegende Lösungen wie die Beschlagnahme von Leerstand nicht verfolgt. Während Tausende Geflüchtete in Gewerbe- und Turnhallen untergebracht wurden, standen ehemalige Verwaltungsgebäude im Besitz Landes weiterhin leer. Forderungen und Alternativvorschläge



Die Baukosten der MUF in der Wolfgang-Heinz-Straße betrugen fast 19 Millionen Euro. Damit kostete ein Quadratmeter Nutzfläche dieses minderwertigen Wohnheims 2.872 Euro. Zu diesem Preis hätten auch normale Wohnungen errichtet werden können. Foto: Laura Berner

des Berliner Flüchtlingsrats sowie von stadtpolitischen Gruppen wurden ignoriert und mehrere Besetzungen von Leerstand durch Geflüchtete polizeilich geräumt. Nun, da die ersten MUF bereits seit einiger Zeit bezogen sind, hat offenbar eine Normalisierung eingesetzt, die eine Verdopplung der MUF-Standorte ermöglicht.

Auch wenn es auf den ersten Blick nach einer Verbesserung ihrer Situation aussieht, ist Skepsis angebracht, wenn es darum geht, Wohnungslose, Arme, Geflüchtete oder anders Marginalisierte in Substandardbauten provisorisch unterzubringen. Schließlich birgt dies immer die Gefahr, dass die Zwischenlösungen bestehen bleiben, weil sie von denjenigen, denen man nichts anderes als die Straße bietet, benötigt werden. Wie sich bei der Turnhallenunterbringung von Geflüchteten gezeigt hat, können diejenigen, die keine Lobby haben, sich nicht gut wehren, wenn aus den versprochenen wenigen Wochen der Übergangslösung doch Jahre werden. Die Gefahr besteht bei den MUF in besonderer Weise, weil sie anders als andere Behelfsbauten eine Haltbarkeitsgarantie von 80 bis 100 Jahren haben. Das Nachbarland Polen ist das beste Beispiel dafür, wie im Jahr 1997 mit Containerlagern für Flutopfer ein Substandard eingeführt wurde, der heute fester Bestandteil des Wohnungsmarkts ist und den sozialen Wohnungsbau nahezu ersetzt hat. Für Berlin ist mit den MUF Ähnliches zu befürchten.

Die Alternative zum neuen Substandard und Wohnheimen lautet gute und günstige Wohnungen für alle. Es gibt Konzepte, wie langfristig günstiger und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden kann (Seite 16). Zudem gilt es, günstige Mietverhältnisse zu schützen. Wenn entsprechende Maßnahmen umgesetzt würden, könnte die Wohnungskrise in Berlin nachhaltig bekämpft werden. Dafür bräuchte es einen konsequenten Bruch mit der Stadtpolitik der letzten Jahrzehnte und eine klare Haltung gegenüber den selbstverständlichen Erwartungen der profitorientierten Bau- und Immobilienwirtschaft. Das ist nicht wenig, würde sich aber lohnen – angesichts der desolaten Situation all jener, die in Berlin auf günstigen Mietwohnraum angewiesen sind. ●

*) Bruttogrundfläche (BGF) bezeichnet nach DIN 277 die gesamte Fläche eines Hauses inklusive Wände und Nebenflächen wie Treppenhäuser und anderer nicht als Wohn- und Aufenthaltsraum nutzbaren Räume.

**) Bauwerkskosten sind nach DIN 276 die Baukosten des Gebäudes ohne vorbereitende Maßnahmen, Erschließung, Außenanlagen und Baunebenkosten.

Öffentlich bauen statt Private fördern

Die Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik plädiert für neuen kommunalen Wohnungsbau

Von Sebastian Gerhardt (Memo-Gruppe)

Während Hunderttausende bezahlbare Wohnungen fehlen, übt sich die Bundespolitik in der Wiederauflage alter Programme wie Eigentumsförderung (Baukindergeld) und „sozialer Wohnungsbau“, ergänzt um eine „Mietpreisbremse“, die nicht bremst. Wirklich überraschen kann das nicht.

Die Parteien der Großen Koalition können sich unter „Politik“ nur eine Fortschreibung der marktkonformen Fürsorge für das Kapital vorstellen, wie sie in den letzten 20 Jahren die deutsche Sozial- und Wohnungspolitik geprägt hat. Zwar wird der Wohnungsmangel in Großstädten und Ballungsräumen nicht mehr offen geäußert und es ist auch nicht karrierefördernd, sich als Politiker/in mit herzlosen Bemerkungen über die Wohnungsnot in der Öffentlichkeit erwischen zu lassen. Da aber leider die Bodenpreise so hoch sind und das Bauen so teuer, werden die normalen Leute eben doch verdrängt. So ist der Markt.

Keine Alternative nirgends? Seit 1975 legt die Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik, auch Memorandum- oder kurz Memo-Gruppe genannt, unermüdlich Analysen und Vorschläge zur wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik vor. Mit ihren meist links-keynesianischen Positionen kommt sie hin und wieder im öffentlich-rechtlichen Rundfunk zu Wort und wird von Gewerkschaften gehört. Jährlich vor dem 1. Mai stellt die Gruppe ihre zentrale Veröffentlichung vor, das „Memorandum“, ein Jahresgutachten als Gegenentwurf zu den Veröffentlichungen der sogenannten Wirtschaftsweisen. Im Memorandum hält die Gruppe jedes Jahr daran fest, dass Reformen nicht zur Ver-

schlechterung der Lebensverhältnisse führen sollen. Vielmehr müssen unter sozialen „Reformen“ nicht nur eine „Rettung des Kapitalismus vor sich selbst“, sondern auch erste Schritte auf einem Weg zu einer menschenfreundlichen Gesellschaft verstanden werden.

Neubau gegen Wohnungsmangel

Das Memorandum 2018 erschien unter dem Titel „Der Preis der schwarzen Null. Verteilungsdefizite und Versorgungslücken“. Es enthält ein ausführliches Kapitel über die Entstehung des Wohnungsmangels, über die Ursachen der hohen Mieten und über die Bodenspekulation. Das Kapitel schließt mit einem Vorschlag für eine alternative Wohnungspolitik: Öffentliche Gelder sollen in den kommunalen Wohnungsunternehmen zum Neubau guter Wohnungen eingesetzt werden. Diese Wohnungen sollen dauerhaft in öffentlichem Eigentum und damit einer demokratischen Kontrolle zugänglich bleiben. Es geht um Wohnungsneubau, weil nur durch eine ausreichende Versorgung dem Wohnungsmangel begegnet werden kann. Es geht auch um den Ausbau des Sozialstaats statt seines neoliberalen Umbaus hin zu einer bloßen Armenbetreuung. Und es geht um viel Geld, denn der Bau guter Wohnungen ist nicht billig, auch wenn eine moderne Wohnungsbaupolitik entsprechende Kapazitäten in der Bauindustrie ermöglichen würde. Ein Sofortprogramm für 100.000 Wohnungen bundesweit pro Jahr würde jährlich etwa 18 Milliarden Euro kosten. Zum Vergleich: Die Kosten der Unterkunft für ALG-II- und Grundsicherungsbeziehende im Jahr 2016 betrugen 16 Milliarden Euro, für Wohngeld wurden 1,1 Milliarden Euro ausgegeben. Eine Investitionssteuerung in der Wohnungspolitik kann nicht im luftleeren Raum existieren, sondern muss unterfüttert sein. Die Frage ist aber nicht mehr, „ob es geht“, denn diese Frage ist durch das Memorandum beantwortet.

Die von der Berliner Mietergemeinschaft ins Leben gerufene „Initiative für einen neuen kommunalen Wohnungsbau“ (INKW) entwickelte die Idee, dass kommunale Wohnungsunternehmen mit öffentlichen Geldern bezahlbare, gute und dauerhaft in öffentlichem Eigentum bleibende Wohnungen bauen sollen. Die Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik griff diese Idee auf. Unter Berücksichtigung der Ökonomie des Bodenpreises, der Grenzen einer „neuen Gemeinnützigkeit“, der Preisentwicklung im Baugewerbe sowie der Finanzierungsmöglichkeiten wurde im Memorandum ein Konzept auf Bundesebene entwickelt. Seine Umsetzung würde zeigen, wer gute Wohnungen für alle wirklich will.



Die Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik hat ein Konzept für neuen kommunalen Wohnungsbau auf Bundesebene entwickelt. Zur Umsetzung ist die Bundesregierung gefordert. Foto: Peter Homann

Weitere Informationen:
www.alternative-wirtschaftspolitik.de
www.inkw-berlin.de

Leichtes Spiel für Investoren

Polen im Reprivatisierungsprozess

Von Marta Madej, Grischa Dallmer und Matthias Coers

Nach dem Zweiten Weltkrieg, Warschau war nahezu komplett zerstört, vereinfachte ein Dekret die Kommunalisierung des Eigentums an Boden und Immobilien. Besitzansprüche in der nicht wiederzuerkennenden polnischen Hauptstadt wurden damit als ungültig erklärt. Während der ersten Monate nach Kriegsende konnten die Eigentümer der rund 40.000 verstaatlichten Innenstadtgrundstücke noch ihren Anspruch registrieren lassen. Rund 17.000 taten dies. Heute wird in den Medien massiv darüber gestritten, ob der Ansatz der Verstaatlichung richtig gewesen sei. Dominiert wird die Debatte von einer marktradikalen Lobby, die die Zeit des Realsozialismus als Hölle auf Erden darstellt.

Anfang der 1990er Jahre brach das realsozialistische System samt der staatlichen Infrastruktur zusammen. Fabriken und Teile der öffentlichen Infrastruktur wurden privatisiert. Mit den Privatisierungen konnte der polnische Staat Gewinne erzielen. Ohne Gewinnerzielung für die öffentliche Hand erfolgt seit den 1990er Jahren die Reprivatisierung, also die Eigentumsrückübertragung an die 17.000 Alt-Eigentümer, vergleichbar dem Restitutionsprozess nach Auflösung der DDR. Mafiös organisierte Unternehmen haben sich darauf spezialisiert, diesen Alt-Eigentümern die Besitzdokumente zu Spottpreisen abzukaufen. Viele der Wieder-Eigentümer sind von den Sanierungskosten der oft miserablen Bausubstanz und der Verwaltung der Objekte überfordert. Oft handelt

Die Geschichte und Aktualität der Reprivatisierungsprozesse in Polen werden in dem 2018 im Verlag Krytyka Polityczna erschienen Buch „Reprywatyzujac polske“ (Polen im Reprivatisierungsprozess) von Beata Siemieniako dargestellt (39,30 Złoty, ISBN 978-83-65853-23-3).



Die Rechtsanwältin und Autorin Beata Siemieniako während einer Diskussion im deutsch-polnischen Buchgeschäft „buch|bund“ in diesem Frühjahr in Neukölln. Foto: Matthias Coers

Die Reprivatisierung in Polen war Thema im MieterEcho Nr. 343 / November 2010 „Der Wohnungsmarkt in Polen – Der Blick nach Polen zeigt, was Liberalisierung anrichtet“.

es sich um Sozialwohnungen, deren Bewohner/innen die Miete nicht bezahlen können. Das lässt den Hausverkauf bzw. die Abtretung an Immobilienfirmen attraktiv erscheinen. Auch die öffentliche Hand hat kein Interesse, solche Wohnungsbestände zu halten. Zum Problem wird das für die Mieter/innen, denn die kapitalstarken Firmen üben als Vermieter erheblichen Verdrängungsdruck aus, um die Häuser aufzuwerten. Faktisch bedeutet dies brutale Entmietung.

Absurdität der Reprivatisierung

Für die Immobilienfirmen gibt es keine wirkliche Regulation ihrer Mieterhöhungsforderungen. Zwar muss begründet werden, warum die Miete steigen wird, doch das kann auch schon mal ein neuer Hubschrauberlandeplatz auf dem Dach des Mietshauses sein. Dass die Auseinandersetzungen eine hohe Dramatik haben, zeigt der international bekannt gewordene Todesfall der Mieteraktivistin Jolanta Brzeska. Sie wehrte sich gegen ihre Entmietung in einem reprivatisierten Haus und unterstützte mit dem Warschauer Mie-

terverein andere Mieter/innen. Im Jahr 2011 wurde sie Opfer einer Gewalttat. Mieter/innen haben generell in der polnischen Öffentlichkeit keinen einfachen Stand. Mietzahlungsprobleme werden individualisiert. Man glaubt, wer nicht zahlen kann, habe sich nicht genug angestrengt und stelle ungerechtfertigte Forderungen. Auch für den Staat gelten Mieter/innen nicht als Gesprächspartner/innen, sondern als Problem.

Seit zwei Jahren wird jedoch inzwischen auch in der Öffentlichkeit von einer Reprivatisierungsaffäre gesprochen. Die Grenzen der Absurdität wurden überschritten, als Grundstücke, auf denen öffentliche Infrastruktur wie Schulen, Museen oder der Kulturpalast stehen, reprivatisiert werden sollten. In der Öffentlichkeit war Kritik vernehmbar. Die rechtsnationale PIS-Partei konnte daraus Kapital schlagen, indem sie eine Kommission zur Überwachung des Reprivatisierungsprozesses einrichtete. Doch gerade auch aus emanzipatorischen und linken Kreisen wird sich zunehmend mit Stadtentwicklung und der Situation der Mieter/innen beschäftigt. Bisher wurde vor allem von anarchistischen Gruppen Mietersolidarität geleistet, inzwischen beziehen aber auch linke Akademiker/innen Position und Mieterorganisationen erfahren Gehör. ●



Aufwertungsmaschine Alte Post

Ein Investorenprojekt in Nordneukölln krönt die langjährige Aufwertungsstrategie des Bezirks – zulasten der Bewohner/innen

Von Armin Kuhn

Die Alte Post in der Karl-Marx-Straße 97-99 im Norden Neuköllns ist fast vollständig eingerüstet. Die markante Gründerzeitfassade verschwindet hinter einer Plane. Das Dach wird neu gedeckt. Aus dem Innenhof ragt ein Baukran hervor. Mehr als 15 Jahre stand das Gebäude leer. Im Jahr 2003 war die Postfiliale in die Neukölln Arcaden einige hundert Meter weiter umgezogen. Seitdem ist das Gebäude bis auf gelegentliche Kunst- und Kulturveranstaltungen ungenutzt. Auch eine Besetzung im November 2015 hat daran nichts geändert. Die Initiative Social Center for All wollte dort ein Sozial- und Kulturzentrum für Anwohner/innen eröffnen, wurde aber nach wenigen Stunden geräumt.

Nun hat ein Investor, die Commodus Real Estate, die Entwicklung der Alten Post in die Hand genommen. Mehr als 50 Millionen Euro steckt das auf Risikoinvestitionen spezialisierte Unternehmen in den Gebäudekomplex. Laut Recherchen der Online-Plattform „digital kompakt“ gehört Commodus zum Firmengeflecht der

Samwer-Brüder, die ihre Internet-Millionen (Zalando, Rocket-Internet) vermehrt in Betongold investieren. Franziska Giffey (SPD), bis März 2018 Bezirksbürgermeisterin von Neukölln, bezeichnete das Projekt als „Meilenstein für die weitere Entwicklung der Karl-Marx-Straße und ein gutes Beispiel, was in Zusammenarbeit zwischen Bezirk und Unternehmen möglich ist“.

Diese Worte fielen bei der symbolischen „Wiedereröffnung“ der Alten Post im September 2017. Auf einer Pressekonferenz stellten Giffey und der Neuköllner Baustadtrat Jochen Biedermann (B90/Grüne) gemeinsam mit Commodus die Pläne für diese „Schlüsselimmobilie“ vor. Auf mehr als 9.000 m² sollen Büros, Coworking-Spaces, Restaurants, ein Fitness-Center und Läden entstehen. Der Ankermieter mit mehr als der Hälfte der Fläche ist die Firma Regus Management GmbH, mit rund 3.000 Bürocentern in 120 Ländern weltweit größter Anbieter von flexiblen und temporären Arbeits- und Geschäftsräumen. Bei der Pressekonferenz zeigte sich ihr Entwicklungschef Dirk Grimm überzeugt, „dass Neukölln auf seinem Weg zu einem angesagten Szenebezirk von der Revitalisierung der Alten Post profitieren wird“. Damit geht ein langjähriger Traum

der Neuköllner SPD in Erfüllung. Seit Anfang der 2000er Jahre hatte sie, allen voran der damalige Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky, „negative Entwicklungstendenzen“, „Abwärtsspiralen“, „Verwahrlosung“ und „gefährliche Orte“ herbeigeredet, um die Notwendigkeit von Aufwertung zu begründen. In einer „Arbeitsfeldbeschreibung“ vom Dezember 2004 wurde Prenzlauer Berg mit seinem „beständigen Aufwärtstrend“ ausdrücklich als Vorbild genannt.

Aufwertungsprojekt „Aktion! Karl-Marx-Straße“

In der Folge rief das Bezirksamt einen Gesprächskreis aus lokalen größeren Einzelhändlern, Banken, Universitäten und Immobilienwirtschaft ins Leben, aus dem im Jahr 2010 das Projekt „Aktion! Karl-Marx-Straße“ hervorging. Das Citymanagement „Aktion! Karl-Marx-Straße“ ist zugleich auch Träger des dort seit 2011 bestehenden Sanierungsgebiets. Mit insgesamt 30 Millionen Euro vom Berliner Senat sollen unter dem Motto „jung, bunt, erfolgreich“ die Einkaufsstraße wiederbelebt, das Wohnumfeld aufgewertet und der öffentliche Raum attraktiver gestaltet werden. Das Entwicklungskonzept, das sich fast wortgleich in der Sanierungssatzung

wiederfindet, ist voll von Maßnahmen zur „Verbesserung der Aufenthaltsqualität“, zur „Stabilisierung der Wohnfunktion“ und zur Aufwertung vom „Stadtraum zum Erlebnisraum“. Die Alte Post nimmt hier eine zentrale Rolle ein, als „Front-Office für die Kultur- und Kreativwirtschaft Neuköllns als Bestandteil dieses in Berlin boomenden Wirtschaftszweigs“.

Über Jahre versuchte die „Aktion! Karl-Marx-Straße“, der Alten Post durch Zwischennutzungen beispielsweise zur Fashion-Week oder im Rahmen des Festivals „48h Neukölln“ neuen Glanz und ein Kreativ-Image zu verschaffen. Entscheidender für die Kaufentscheidung von Commodus im Juni 2016 war aber wohl die Umgestaltung des benachbarten Platzes der Stadt Hof, heute Alfred-Scholz-Platz. In die Verkehrsberuhigung der Ganghoferstraße und den Bau von Sitzgelegenheiten flossen mehr als 14 Millionen Euro öffentliche Gelder. Neben einer verbesserten Aufenthaltsqualität bietet heute dort anstelle eines von Straßenlärm umtobten China-Imbisses die „Rixbox“ Espresso und hochwertiges Fast-Food für die trendige Neu-Neuköllner Mittelschicht. Für diese Zielgruppe soll die Alte Post ab Ende 2019 nicht nur Einzelhandel, Coworking-Spaces und Restaurants bieten, sondern auch Wohnraum. Zusätzlich zum Umbau des Hauptgebäudes stockt Commodus das ehemalige Fernmeldeamt im Innenhof um zwei Etagen auf, ergänzt um einen Neubau. Hier entstehen Apartments für Studierende und „Young Professionals“ sowie hochwertige Maisonette-Wohnungen mit vier bis sechs Zimmern. Die Mieten der insgesamt 73 Wohnungen werden laut Commodus-Geschäftsführer Jörg Möller in der Größenordnung von 14 Euro/m² liegen.

Damit setzt sich das Projekt an die Spitze einer dramatischen Entwicklung, die den Stadtteil in den vergangenen zehn Jahren überrollt hat. In der Gegend rund um das Rathaus Neukölln, die gemessen an den verfügbaren Einkommen zu den ärmsten Berlins gehört, sind die Angebotsmieten seit 2009 um 110% gestiegen. Wer heute eine Wohnung sucht, muss im Durchschnitt mit 11 Euro/m² nettokalt rechnen. In der gesamten Nachbarschaft wird modernisiert. Jedes Jahr werden mehr als 100 Mietwohnungen als Eigentumswohnung verkauft. Der seit Juli 2016 geltende Milieuschutz kann in diesem Gebiet wegen der vielen Ausnahmeregelungen kaum etwas gegen die anhaltend steigenden Mieten und die Verdrängung einkommensarmer Bewohner/innen ausrichten.



Ein auf Risikoinvestitionen spezialisiertes Unternehmen hat die Alte Post in der Karl-Marx-Straße gekauft. Auf rund 9.000 m² sollen Läden, Büros, Fitness-Clubs, Restaurants, Coworking-Spaces sowie im Innenhof Apartments für Studierende entstehen. Dieses Projekt ist dazu prädestiniert, die seit 2009 um 110% gestiegenen Angebotsmieten in einer der ärmsten Gegenden Berlins weiter zu erhöhen. Fotos: Matthias Coers

Hier rächt sich die jahrelange Blindheit der Neuköllner SPD. Noch vor drei Jahren, als die Mietpreisspirale in Neukölln schon in vollem Gang war, hatte Giffey bei ihrem Amtsantritt das Ziel ausgegeben, Neukölln „vom Problembezirk zum Innovationsbezirk“ machen zu wollen. Der bis 2016 amtierende Baustadtrat Thomas Blesing (SPD) hatte bis zuletzt den Erlass von Milieuschutz-Satzungen blockiert und stattdessen Investoren für seine Aufwertungsstrategie umworben.

Projekt für die kreative Klasse statt Schnäppchen-Markt

Auch beim Nachbargebäude der Alten Post, dem ehemaligen Sinn-Leffers-Kaufhaus und heutigem Karstadt-Outlet, ist ihm das gelungen. 2015 wurde das Gebäude mit den angrenzenden Parkhäusern von der „S Immo Germany“ gekauft, einem Tochterunternehmen der österreichischen „S Immo AG“, das sich seit Jahren auf Einkaufstour in Berlin und Ostdeutschland befindet. Im Mai 2016 stellte der Investor seine Umbaupläne für das zukünftige „101 Neukölln“ vor: ein Büro- und Einzelhandelskomplex mit Restaurants und Cafés für die „Kreative Klasse“ Neuköllns, die rund um drei neue, aus den Parkebenen herausgesägte Innenhöfe gruppiert werden sollen. Bei der Vorstellung der Pläne freute sich Blesing, „den Investoren mit der Umgestaltung des Alfred-Scholz-Platzes eine Steilvorlage geben“ zu haben.

Mit den Umbauplänen der Alten Post und

des benachbarten Kaufhauses mit dem Karstadt-Schnäppchen-Center droht der Block zwischen Karl-Marx-, Anzengruber-, Donau- und Ganghoferstraße endgültig zu einer Aufwertungsmaschine für den ohnehin schon „boomenden“ Kiez zwischen Rathaus Neukölln und Richardplatz zu werden. Das kooperative Baulandmodell, demzufolge seit 2015 unter diesem Modell entstehende Neubauten mindestens 30% Sozialwohnungen aufweisen sollen, wurde bei der Alten Post nicht angewendet. Statt dem dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum entstehen somit hochpreisige Wohn- und Gewerberäume, die die Verdrängung der Bewohner/innen und des bestehenden Einzelhandels weiter anheizen werden. Mit der Schließung des Schnäppchen-Centers wird zusätzlich eines der wichtigsten Nahversorgungsangebote für Menschen mit wenig Geld Opfer dieser Entwicklung. Noch ist unklar, ob und wie der Umbau des Kaufhauses realisiert wird. Die ursprünglich angekündigte Neueröffnung Anfang 2019 wird kaum zu halten sein, denn bisher wurden die Bauarbeiten nicht begonnen. Auf Immobilienmessen schmückt sich die „S Immo“ aber nach wie vor mit dem Projekt. Und auf der Projekt-Website von „101 Neukölln“ hat Giffey noch im März 2018 ein wohlwollendes Interview gegeben, bevor sie sich ins Bundesfamilienministerium verabschiedete. Sie sei „optimistisch, dass sich durch 101 Neukölln der positive Entwicklungstrend im Bezirk fortsetzt“.



Besser leben ohne Akelius

Der Mietenwahnsinn geht weiter, der Widerstand dagegen auch

*Von der „Vernetzung der Akelius-Mieter*innen Berlin“*

Akelius ist einer der großen Investoren in Wohnimmobilien und Mietpreistreiber in Berlin. Im Jahresbericht 2017 stellt sich der Konzern als erstklassiger Dienstleister seiner Mieter/innen dar. Doch die sehen das anders und organisieren sich gegen ihn.

Akelius ist börsennotiert und die größte privatwirtschaftliche Immobiliengesellschaft in Schweden. Gegründet wurde sie 1994 vom Steuerexperten Roger Akelius. Die Akelius-Stiftung besitzt 90% der Akelius Residential Property AB (MieterEcho Nr. 371 / Dezember 2014). Die restlichen 10% sind im Besitz des Gründers und von Vorzugsaktien-Haltern. Der Konzern ist in Nordamerika und im nördlichen Westeuropa aktiv. In den deutschen Immobilienmarkt stieg Akelius im Jahr 2006 ein und baute in Berlin mit inzwischen über 600 Immobilien seinen weltweit wichtigsten Standort auf.

Die Geschäftspraxis von Akelius ist denkbar einfach: Das Unternehmen kauft Mietshäuser in Großstädten und setzt auf

extrem hohe Neuvermietungspreise. Dafür nutzt Akelius jede Gelegenheit, Wohnungen zu entmieten, um sie im Anschluss zu modernisieren und mit einer Ausstattung von Einbauküche bis Waschmaschine zu Preisen deutlich über der Vormiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete anzubieten. Akelius spricht von „Better Living“ und „First Class Standards“, Mieter/innen nennen es Gentrifizierung.

Den rechtlichen Rahmen dehnt Akelius maximal aus und geht auch darüber hinaus. Die Angebotsmiete von 30 Euro/m² für eine 1-Zimmer-Wohnung in der Reichenbergerstraße 72a, Hinterhaus, Erdgeschoss, exklusiver Blick auf die Mülltonnen, ist selbst mit Einbauküche nicht zu rechtfertigen.

Landespolitik und Bezirksämter geben sich machtlos. Die Einhaltung des Mietspiegels können nur die Mieter/innen selbst einklagen. Eine allgemeine Auskunftspflicht des Vermieters über die Vormiete und den Zustand der Wohnung vor der angeblichen Modernisierung besteht nicht. Auf schlechte Presse reagiert Akelius allerdings empfindlich. Als sich 2014 die Senior/innen vom Hansa-Ufer 5 gegen die angekündigte Modernisierung mit anschließender Mieterhöhung pressewirk-

sam zur Wehr setzten (MieterEcho Nr. 368/ Juli 2014), verschob Akelius die Modernisierung und Geschossaufstockungen um drei bis fünf Jahre. An den Neubauplänen im Garten – ein Haus für SOS-Kinderdorf – hält der Konzern allerdings bis heute fest, mit Lärm, Dreck und teilweiser Verschattung für die Senior/innen.

Mieter/innen organisieren sich

Im Februar 2016 kaufte Akelius das Haus in der Barfusstraße 5 im Wedding. Zwei Monate später folgte die Mieterhöhung, kurz darauf begann die Luxusmodernisierung drei leerstehender Wohnungen. Neun Monate Leben auf einer Baustelle mit Lärmbelästigung, Unmengen von Staub und Dreck. Die Miete der neu gestalteten Wohnungen verdoppelte sich: 1.300 Euro warm für 83 m², ohne Balkon, ohne Aufzug. Zwei der drei Apartments standen monatelang leer, eines davon immer noch.

In der Jagowstraße 15 und 16 in Moabit zieren dunkelgraue Fensterrahmen die nun schneeweiße Fassade. Die großzügigen einflügeligen Holzfenster wurden durch zweiflügelige Plastiksprossenfenster ersetzt. Von Weitem sollen sie bürgerlich repräsentativ wirken, vermuten die Bewoh-

ner/innen, ein Leuchtturm im Kiez. Doch dieser fragwürdige Historismus bedeutet vor allem, dass die Wohnungen, besonders in den unteren Geschossen, dunkler geworden sind, denn viele Fenster verfügen nur noch über dreiviertel der Glasfläche. In den weißgestrichenen Fluren wurden die Türen schwarz lackiert und teure, handgegossene Klinken aus Italien montiert. Auf manchen ist das Akelius-Emblem eingraviert. All das ist Teil des „Better Living“-Konzepts von Akelius.

Die Baumaßnahmen begannen bereits drei Wochen, nachdem sie angekündigt wurden. Noch ist alles staubig und dreckig, noch weckt um sieben Uhr der Baulärm. Ein Zustand, der seit über einem Jahr andauert. Während die Fenster teilweise nach nur einem Jahr der Einheitlichkeit wegen ausgetauscht wurden, sind tatsächliche Mängel immer noch nicht vollständig behoben. Manche bestehen seit Jahren. Auf Beschwerden über die Mieter-Hotline oder schriftliche Mängelanzeigen reagiert Akelius kaum. Stattdessen berichtet ein Handwerker, dass er Auskunft über die Mieter/innen und den Zustand der Wohnungen geben soll. Manche Bewohner/innen hielten es nicht mehr aus und zogen aus. Ihre Wohnungen stehen größtenteils leer.

Es reicht! Zahlreiche Mieter/innen wollen diese Zustände nicht länger hinnehmen. Etwa hundert von ihnen folgten am 6. Mai dem Aufruf zum ersten selbstorganisierten berlinweiten Vernetzungstreffen und tauschten sich über die Lage in ihren Häusern aus. Horrende Angebotsmiete, Reparaturverschleppung, sinnlose Dauermmodernisierung mit unerträglichem Lärm und Dreck und hoher Leerstand waren die Hauptthemen. Auch zwei anwesende Mietrechtsanwält/innen sprachen über ihre Erfahrungen mit Akelius: Fehlerhafte Heizungs- und Nebenkostenabrechnung, Modernisierung ohne fristgerechte Ankündigung aber mit deutlicher Mieterhöhung, Verschleppung von Instandhaltung und Kompromisslosigkeit bei Kündigung. Eingeläutet wurde die Versammlung mit dem Grußwort der organisierten Akelius-Mieter/innen in New York. Akelius ist einer der zehn Spekulanten in Brooklyn, den eine der dortigen Mieterorganisationen besonders beobachtet. Die Forderungen der New Yorker Mieterorganisation CHTU sind auch für die Mieter/innen in Berlin interessant: Ablehnungsrecht von Modernisierung, Umzugsrecht im selben Haus zu bestehender Miethöhe, Kündigung erst nach sechsmonatigem Mietverzug, Mahnung nach drei Monaten Miet-

verzug, Mieteinfrierung für fünf Jahre. Auf der Versammlung im Mai fanden viele Mieter/innen zusammen, die solidarisch aktiv sein wollen. Arbeitsgruppen wurden gebildet, E-Mail-Verteiler angelegt und eine Pressemitteilung herausgegeben. Sie fordern, dass Akelius geplante Baumaßnahmen transparent kommuniziert, den Mietspiegel einhält, nach durchgeführter Modernisierung 20 Jahre auf weitere Modernisierungen verzichtet und sofort alle leerstehenden Wohnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete anbietet.

Lichtblick Rekommunalisierung

Ende der 1980er Jahre wurden in der Reichenberger Straße 114 immer wieder Wohnungen besetzt. Zwischen 1991 und 95 wurde es als eines der letzten Häuser der Straße mit öffentlichen Geldern saniert. Die Bewohner/innen bekamen Verträge und leben seit Jahrzehnten in festen Solidarstrukturen. Seit 2010 wurde das Haus vier Mal verkauft und gehört seit Januar 2018 Akelius. Die Mieter/innen sind viel gewohnt und kennen ihrer Rechte, beispielsweise dass Akelius nicht nur mit einer Verwaltervollmacht die künftige Mietzahlung einfordern kann. Zudem ließen weder die Grundbucheintragungen einen Eigentümerwechsel erkennen, noch meldete sich die bisherige Hausverwaltung ab. Zwei Wochen ignorierte Akelius die Forderung der Mieter/innen nach Vorlage des Nachweises über den Eigentümerwechsel. Erst als neun Mieter/innen geschlossen das Verwaltungsbüro aufsuchten und auf den Nachweis drängten, stellte Akelius ihn am nächsten Tag per Postwurf zu. Die Vermutung bestätigte sich: Akelius hatte das Haus im Share-Deal-Verfahren gekauft und das Land um die Grunderwerbsteuer und den Bezirk um sein Vorkaufsrecht „geprellt“. Auch die weitere Entwicklung verlief schlecht. Wasserrohrbrüche und Heizungsausfälle

Bei Immobilienverkäufen wird zwischen **Asset Deals** und **Share Deals** unterschieden. Der direkte Erwerb einer Immobilie wird auch als Asset Deal bezeichnet und unterliegt der Grunderwerbsteuer (in Berlin 6% des Kaufpreises). Bei einem Share Deal kauft der Erwerber formal nicht die Immobilie, sondern erwirbt die Grundstücksgesellschaft. Wenn bei einem solchen Erwerb zunächst weniger als 95% der Anteile der Grundstücksgesellschaft gekauft werden und die restlichen mehr als 5% erst nach mehr als fünf Jahren, ist der Immobilienkauf von der Grunderwerbsteuer befreit. Diese grunderwerbsteuerfreien Share Deals stellen ein Steuerschlupfloch dar – mit enormen Einnahmehausfällen für die öffentliche Hand.



Die schwedische Immobiliengesellschaft Akelius kauft Immobilien in Großstädten und vermietet zu extrem hohen Preisen neu. Mit 600 Immobilien ist Berlin für das Unternehmen der wichtigste Standort.
Foto: Stadt von unten

wurden mal schneller, mal langsamer repariert. Handwerker zerstörten im Auftrag von Akelius Schlösser von Kellertüren, die bis heute kaputt sind. Und obwohl zwei Wohnungen und ein Gewerberaum länger als sechs Monate leer stehen, verweigert Akelius die Vermietung. Dabei mangelt es nicht an erwachsen gewordenen Kindern, die eine eigene Wohnung suchen, und anderen Interessenten aus dem Haus. Akelius brüstet sich damit, weltweit größter Spender für SOS Kinderdorf zu sein. Doch wenn Kinder kein sicheres Zuhause haben, weil Akelius damit spekuliert, und wenn sie nicht von ihren Eltern ausziehen können, weil Akelius lieber Wohnungen leer stehen lässt, als sie unter dem maximalen Profit zu vermieten, und wenn Kinder gegen Senior/innen ausgespielt werden, was soll das dann alles? Und wie trägt eine handgegossene Klinke zum besseren Leben bei, wenn deshalb eine Mieterhöhung zu befürchten ist? Die Kampagne zur Enteignung und Rekommunalisierung der Deutsche Wohnen und anderer großer börsennotierter Immobilienkonzerne ist die richtige Antwort darauf und ein echter Lichtblick auch für Akelius-Mieter/innen.

Weitere Informationen:
<https://mieterforum-berlin.de>, dort: Bezirksübergreifende Foren, Kontakt: akelius-mietervernetzung@posteo.de

Leistungsorientiertes Wohnen

CG Immobiliengruppe auf Expansionskurs

Von Matthias Coers und Peter Nowak

Schwarze Ballons ragen in den frühlinghaften Himmel, bedruckt mit der Aufforderung „Immobilienblasen zum Platzen bringen!“. Zwischen Hochbahn und Wilhelmstraße wird die Kreuzung am Halleschen Ufer mit Transparenten blockiert. Für einen Moment steht der Verkehr still. Im Hintergrund ragt das ehemalige Postbank-Hochhaus in die Höhe, das seit einiger Zeit als lukratives Immobilienobjekt beworben wird.

„Vom jungen Bauunternehmer zum kapitalmarktfähigen Projektentwickler“. So beschrieb der *Tagesspiegel* die Karriere des Bauunternehmers Christoph Gröner, dessen vor 20 Jahren in Leipzig gegründete CG Gruppe seine Initialen trägt. „Immobilien sind für uns eine Weltanschauung“, lautet die Unternehmensideologie. In welche Richtung diese Entwicklung geht, verdeutlicht das firmeneigene CG-Magazin deutlich. Die Hochglanzbrochure vertritt eine Unternehmerideologie mit esoterischem Einschlag. Es wird eine vierte Dimension der Immobilie beschrieben, die „spürbar wird, indem sie Mehrwerte für Immobilien schafft, die heutige Bedürfnisse erfüllen, aber darüber hinaus schon morgen Nutzen schaffen“. Doch wenn es um die Zielgruppe geht, die in den Häusern wohnen soll, wird weniger kryptisch formuliert. Wer in Tokio arbeite und

einen neuen Job in Berlin antreten soll, habe keine Zeit, sich vorher Wohnungen anzuschauen. „Unser Vertical-Village-Konzept richtet sich an leistungsorientierte Menschen. Also an Freiberufler, Manager oder Fachkräfte, die nur für einen begrenzten Zeitraum in einer Stadt arbeiten.“

Berliner Projekte

So war es nicht verwunderlich, dass Gröner nach seiner Zeit in Leipzig ab 2009 in Berlin gleich mehrere lukrative Bauprojekte entwickelte. Am Halleschen Ufer 40-60 soll auf dem Areal der ehemaligen Postbank das Xberg Quartier als „durchmisches Quartier für Arbeit, Wohnen und Freizeit“ entstehen. In der Fraunhoferstraße 29 wird die „Residenz am Ernst-Reuter-Platz“ entwickelt und im ehemaligen Steglitzer Kreisel in der Schlossstraße soll ein lichtdurchfluteter „City Tower mit hochwertigen Eigentumswohnungen“ errichtet werden. Die Immobilie in Steglitz wurde für 20 Millionen Euro gekauft, nachdem das Land Berlin für die Asbestsanierung 18 Millionen Euro ausgegeben hatte. Mit den entstehenden Apartments, die für bis zu 8.000 Euro/m² verkauft oder für 17 bis 25 Euro/m² vermietet werden – einige wenige zur Autobahn gelegene Apartments werden für 9 Euro/m² angeboten –, kann er enormen Gewinn erzielen. Deutlich wird die Aufwertungsstrategie auch beim Projekt Sama-Riga in der Rigaer Straße im Stadtteil Friedrichshain. In einem Presse-Interview bezeichnet Chris-

toph Gröner 11 bis 13 Euro/m² als durchaus verträglich. Nach massiver Kritik an dem Projekt wurde ein Quadratmeter-Preis von 8 Euro veranschlagt. Dieser bezog sich aber nur auf das Gebäude des bisherigen Mieters, der Bildungseinrichtung für berufliche Umschulung und Fortbildung (BUF). Ob diese Vereinbarung nach der drohenden Insolvenz der BUF noch gilt, ist eine offene Frage.

In den Werbevideos des Immobilienunternehmens sind einkommensschwache Menschen nicht zu sehen. Es ist die Welt der Erfolgsmenschen, bei denen sich alles um Flexibilität, Investitionen und Rendite dreht. Selbst die völlig zahnlose Mietpreisbremse wird als „ein ebenso überflüssiges wie rechtlich bedenkliches Instrument staatlicher Regulierung“ bezeichnet. Auch wenn Gröner und Co. wenig Druck von der Politik befürchten müssen, gibt es öffentlichen Protest. In Leipzig und Dresden sind Parolen gegen die CG Gruppe aufgetaucht. Im Friedrichshainer Nordkiez hat sich aufgrund des Projekts Sama-Riga der Widerstand der Nachbarschaft entwickelt, der auch nach der Erteilung der Baugenehmigung durch Bezirk und Senat weiter anhält. Möglicherweise haben die Mieterproteste in der Stadt dazu geführt, dass beim Kreuzberger Projekt ein Anteil von 25% bezahlbarer Wohnungen entstehen soll – trotzdem gab es in den letzten Wochen öffentliche Protestaktionen gegen verschiedene CG-Pläne wie die am XBTower. ●



Was tun gegen die Deutsche Wohnen?

Veranstaltung der Bezirksgruppe Lichtenberg
stieß auf großes Interesse

Etwa 80 bis 90 Mieter/innen folgten am 19. April 2018 einer Einladung der Bezirksgruppe Lichtenberg. Sie alle hatten eins gemeinsam: Sie wohnen bei der Aktiengesellschaft Deutsche Wohnen, dem mit etwa 110.000 Wohnungen größten Vermieter der Stadt. Viele der Bestände befinden sich in Lichtenberg. Auch dort gibt es Probleme ohne Ende: Zweckentfremdung durch illegalen Leerstand, extreme Mieterhöhungen und Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht. Von diesen und vielen weiteren Zumutungen berichteten die Anwesenden in teils drastischen Worten.

Zu Beginn der Veranstaltung erläuterten zwei Vertreter des „Arbeitsausschusses Immobilien-Aktiengesellschaften“ der Berliner MieterGemeinschaft die Entstehungsgeschichte der Deutsche Wohnen, die mit der Privatisierung landeseigener Wohnungsbestände begann. Auch wurde auf das Phänomen der Aktiengesellschaften als neue und in den letzten Jahren raumgreifende Akteure auf dem Wohnungsmarkt hingewiesen. Ausgestattet mit dem Kapital großer Investmentfonds werden sie zu mächtigen Playern, die versuchen, eine maximale Rendite aus den Beständen zu pressen. Die Deutsche Wohnen ist hier zwar der größte, aber keinesfalls der einzige Problemfall.

Die unerträglichen Zustände bringen auch verstärkte Gegenwehr hervor. Zwei Vertreterinnen des stadtweiten „Bündnisses der Deutsche Wohnen MieterInnen Berlin“ berichteten von der Organisation in anderen Bezirken, von den dortigen Problemen ebenso wie von den Erfolgen. Denn aussichtslos, das wurde in ihrem Beitrag deutlich, ist der Kampf auch gegen einen Riesen wie die Deutsche Wohnen keinesfalls.

In der anschließenden Diskussion wurde über die weitere Vernetzung der Mieter/innen der Deutsche Wohnen in Lichtenberg diskutiert. Die Bezirksgruppe wird die Arbeit an dem Thema fortsetzen, das schon seit Längerem zu einem ihrer Schwerpunkte gehört. Dabei ist sie auf die Mitarbeit möglichst vieler betroffener Mieter/innen angewiesen. Die Mieter/innen der Deutsche Wohnen aus Lichtenberg sind daher aufgerufen, sich mit der Bezirksgruppe in Kontakt zu setzen, entweder per E-Mail lichtenberg@bmgev.de oder durch den Besuch der regelmäßigen Treffen.

Die Bezirksgruppe Lichtenberg der Berliner MieterGemeinschaft trifft sich jeden 1. Montag im Monat um 18 Uhr in der Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38.

E-Mail: lichtenberg@bmgev.de.

Der Arbeitsausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften der Berliner MieterGemeinschaft trifft sich monatlich in der Beratungsstelle Sonnenallee 101.

Termine bitte bei der MieterEcho-Redaktion erfragen (me@bmgev.de).

Bündnis der Deutsche Wohnen MieterInnen Berlin: <http://deutsche-wohnen-protest.de>, E-Mail: info@deutsche-wohnen-protest.de

Blog zu Padovicz nun online

Mieter/innen wehren sich gegen die Geschäftsgebaren der Unternehmensgruppe Padovicz

Von aktiven Padovicz-Mieter/innen

Seit fast 30 Jahren baut die Unternehmensgruppe Padovicz ihr Immobiliengeschäft aus. Medienberichten zufolge gehören ihr einige hundert Häuser in Friedrichshain. Das Firmengeflecht – darunter Siganadia, Berlin Projekt, Berlin Bay – fiel bereits mehrfach auf (MieterEcho Nr. 366 / März 2014, MieterEcho Nr. 368 / Juli 2014). Mieter/innen berichten von Einschüchterungsversuchen und überzogenen Modernisierungen in Milieuschutzgebieten. Eine Betroffenen-Vernetzung will nun mit einer Website Informationen über Padovicz zusammentragen und Mieter/innen bewegen sich zu wehren. Auch die Bezirksgruppe Friedrichshain beschäftigt sich immer wieder mit Padovicz.

Padovicz kauft, lange Zeit mit Unterstützung der Berliner Politik, Altbauten. Zum Teil werden bei Sanierungen öffentliche Fördergelder eingesetzt. Jahrelang bleiben allerdings Wohnungen leer. Neu vermietet wird oft nur als Zwischennutzung, mit zum Teil auf ein Jahr befristeten Mietverträgen. Die Hausverwaltungen – darunter Factor, Vivo – vernachlässigen die Instandhaltung, ignorieren Schreiben der Mieter/innen und schicken Mieterhöhungen. Resigniert verlassen die letzten Mieter/innen irgendwann die heruntergewirtschafteten Gebäude. Während bezahlbare Wohnungen in Berlin Mangelware sind, vernichtet Padovicz günstigen Wohnraum. Mieter/innen berichten immer wieder von aggressiver Entmietung.

Der nun online geschaltete Blog bietet Informationen zum Firmengeflecht von Padovicz, einen Pressespiegel, Hilfestellung für betroffene Mieter/innen und Möglichkeiten sich zu vernetzen.

Padovicz WatchBlog:

<https://padowatch.noblogs.org>

E-Mail: padowatchblog@riseup.net

Die Bezirksgruppe Friedrichshain der Berliner MieterGemeinschaft trifft sich jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr im Mieterladen, Kreutziger Straße 23.

E-Mail: friedrichshain@bmgev.de.



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Aufzug (Nutzung, Störung, Kosten)

Von Rechtsanwalt Mirko Walther

Gibt es einen Unterschied zwischen Aufzug, Lift und Fahrstuhl oder ist das alles das Gleiche?

Eine Aufzugsanlage, kurz Aufzug, Fahrstuhl oder Lift genannt, ist eine Anlage, mit der Personen oder Lasten in einer beweglichen Kabine, einem Fahrkorb oder auf einer Plattform in vertikaler oder schräger Richtung zwischen zwei oder mehreren Ebenen transportiert werden können. Aufzugsanlagen zählen in der Fördertechnik zu den unstetigen Förderanlagen. Eine offizielle Definition, was einen „Lift“ von einem „Aufzug“ unterscheidet gibt es nicht, dennoch verbindet man mit den drei Begriffen leicht unterschiedliche Dinge. Es sind also eher die Feinheiten der Sprache, die den kleinen Unterschied ausmachen:

a) Fahrstuhl: Woher das Wort ursprünglich stammt ist unklar. Bevor sich Aufzüge einfach anhand von Etagenknöpfen bedienen ließen und als sich die Kabinentüren nur manuell öffnen ließen, wurden Aufzüge in der Regel durch einen Aufzugsführer bedient. Für diesen stand oftmals ein Stuhl

in der Kabine zur Verfügung, daher könnte das Wort Fahrstuhl rühren.

b) Lift: Das Wort Lift stammt aus dem Englischen („in die Höhe heben“) und wird im deutschen Sprachgebrauch eher mit Aufzügen verbunden, die nicht senkrecht, sondern schräg nach oben fahren. Die bekanntesten Beispiele für schräg fahrende Lifte sind Skilifte und Sessellifte, aber natürlich auch Treppenlifte. Klassi-



Foto: Privat

Rechtsanwalt Mirko Walther berät in den Beratungsstellen Lichtenberg/ Frankfurter Allee und Treptow/ Dörpfeldstraße.

sche Personenaufzüge hingegen werden hierzulande seltener als „Lift“ bezeichnet, wenngleich das nicht falsch wäre.

c) Aufzug: Der Begriff „Aufzug“ als Kurzform für „Aufzugsanlage“ ist die offiziellste und korrekteste der drei Begrifflichkeiten. So wird der Begriff Aufzug beispielsweise in den Dokumenten des Deutschen Instituts für Normung verwendet. Die Normenreihe DIN EN 81 beschreibt die „Sicherheitsregeln für die Konstruktion und den Einbau von Aufzügen“. Die eigentliche Definition für einen Aufzug beinhaltet eine Förderhöhe von mindestens 180 cm, eine zumindest teilweise geführte Aufzugskabine sowie mindestens zwei feste Zugangsstellen. Der Duden beschreibt einen Aufzug als „mechanische Vorrichtung zum Auf- bzw. Abwärtstransportieren von Personen oder Lasten“.

Darf der Vermieter Betriebszeiten für die Benutzung des Aufzugs festlegen?

Nein. Die Einführung von Betriebszeiten für den Aufzug bzw. die Stilllegung des Aufzugs ist unzulässig. Der Vermieter muss den Aufzug rund um die Uhr in Betrieb halten. Einen vorhandenen Aufzug

dürfen Mieter/innen nutzen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Aufzug in Ordnung, das heißt betriebsbereit zu halten. Der Vermieter darf diesen auch dann nicht stilllegen, wenn der Betrieb unwirtschaftlich wird oder sich der Reparaturaufwand nicht mehr lohnt. Eine Ausnahme kann dann bestehen, wenn der Aufzug nicht dringend erforderlich ist und der Vermieter gewichtige Gründe für die Stilllegung gelten machen kann und wichtige Belange der Mieter/innen nicht entgehen.

Der in unserem Haus befindliche Aufzug fällt wiederholt aus und dies teilweise für längere Zeit. Kann ich die Miete mindern und wenn ja in welcher Höhe?

Das Vorhandensein eines Aufzugs in einem Gebäude gilt als wertbildender Faktor, der sich in der Höhe der Miete niederschlägt und in Mietspiegeln auch entsprechend bewertet wird. Der Vermieter muss die Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit gewährleisten. Ihm obliegt eine Verkehrssicherungspflicht. Fällt der Aufzug aus, ist die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache erheblich beeinträchtigt. Wenn in Ihrem Mietvertrag ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist, dass Sie berechtigt sind, den Aufzug zu nutzen und Sie den Aufzug nicht nutzen können,

weil er defekt oder kaputt ist, stellt ein längerer Betriebsausfall über mehrere Tage selbstverständlich einen Mangel der Mietsache dar. Die Höhe der möglichen Mietminderung ist dabei nicht pauschal festgeschrieben, sondern richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Sie bestimmt sich danach, in welchem Maß die Gebrauchstauglichkeit oder der Wohnkomfort durch den Aufzugsausfall beeinträchtigt wird. Üblich sind Mietminderungsansprüche etwa zwischen 5 und 20% für den Zeitraum, in dem der Aufzug nicht nutzbar ist. Die Höhe der Mietminderung bemisst sich in erster Linie nach der Geschosslage der Wohnung. Wohnen Sie im 10. Obergeschoss, sind Sie nachhaltiger betroffen, als wenn Sie im 3. Obergeschoss wohnen. Müssen Sie lediglich in die erste Etage steigen und sind Sie körperlich fit, um Ihre Wohnung zu erreichen, sollten Sie damit rechnen, dass eine vergleichsweise geringe Mietminderung als angemessen anerkannt wird. Anders sieht es zum Beispiel bei einer gehbehinderten Person aus, die in einem höheren Stockwerk wohnt. Wohnen Sie im Erdgeschoss, werden Sie überhaupt nicht oder nur unerheblich betroffen sein.

Eine Mietminderung erfolgt immer auf Grundlage der im Mietvertrag vereinbarten Bruttowarmmiete, also inklusive Nebenkosten.

Auch wenn die Bauordnungsbehörde die Stilllegung des Aufzugs verfügt, rechtfertigt dies eine Mietminderung. Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an.

Das Minderungsrecht wird bei einem nur kurzzeitigen Aufzugsausfall infolge einer vorübergehenden Unterbrechung der Stromversorgung und vor allem bei Wartungsarbeiten nicht zum Tragen kommen. In diesem Fall liegt ein unerheblicher Mangel vor, der nicht zur Minderung berechtigt.

Welche Kosten für den Aufzug können auf die Mieter/innen im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung umgelegt werden?

Mieter/innen in einem Mietshaus, das mit einem Aufzug ausgestattet ist, müssen im Rahmen der Betriebskostenumlage Aufzugskosten nur zahlen, wenn die Umlage im Mietvertrag vereinbart ist. Der Vermieter darf nur die Kosten für den Betrieb auf die Mieter/innen umlegen. Dazu zählen alle Tätigkeiten und Aufwendungen, die notwendig sind, um Schäden am Aufzug vorzubeugen.

Als laufende Betriebskosten können folgende Kosten für den Aufzug auf die Mieter/innen umgelegt werden: Strom für den Betrieb des Aufzugs, Kosten für die Bedienung, Reinigung, Pflege und Wartung für die Erhaltung der Betriebsbereitschaft des Aufzugs, Kosten für die regelmäßige technische Überprüfung der Sicherheit und der Bereitschaft des Aufzugs durch eine zugelassene Überwachungsstelle wie dem TÜV (jährlich, abwechselnd Haupt- und Zwischenprüfung), Kosten für die ordnungsgemäße Einstellung des Aufzugs, Reinigung des Fahrstuhlschachts, ständige Notrufdienstbereitschaft und Überwachung.

Die Kosten für den Betrieb einer Notrufanlage im Aufzug und eine mögliche Befreiung aus einem steckengebliebenen Aufzug können nach einzelner Rechtsprechung ebenfalls als Betriebskosten umgelegt werden. Umlagefähig sind nach Auffassung einiger Gerichte auch die Kosten für die Anmietung einer Notrufanlage. Die Kosten für Wartung, Strom und Telefon- bzw. Mobilfunkverbindung der Notrufanlage sind ebenfalls umlagefähige Betriebskosten.

Auf die Mieter/innen nicht umlagefähig sind – wie auch bei anderen Betriebskosten – die Kosten für Instandhaltung, also Reparaturkosten. Gleiches gilt für Kosten für den einmaligen Störsdienst sowie Kosten einer außergewöhnlichen Prüfung, die nach Schadensfällen vorzunehmen ist. Nicht auf Mieter/innen umgelegt werden dürfen Instandhaltungskosten wie Kosten für Ersatzteile, sowie deren Lieferung und Installation. Keine Betriebskosten sind auch die Kosten, die für die Beseitigung von Betriebsstörungen anfallen, wenn der Aufzug ausgefallen ist. Solche Arbeiten zählen zu den Reparaturen, die der Vermieter tragen muss (Ausnahme: Störung wird durch die ohnehin anstehende Wartung ohne Mehraufwand abgestellt).

Welcher Verteilerschlüssel für Aufzugskosten wird in den Betriebskostenabrechnungen angewandt?

Als Umlageschlüssel für den Aufzug wird in der Regel der Standardverteilerschlüssel nach Wohnfläche genutzt, manchmal auch die Personenanzahl oder die Anzahl der Wohnungen. Die Umlage nach der Wohnfläche, unabhängig vom tatsächlichen Nutzungsvorteil, mag zwar manchen Mieter/innen ungerecht erscheinen, ist aber hinzunehmen, weil eine andere Form der Umlage weder praktikabel noch nachvollziehbar wäre.



Foto: www.kone.de

Umlagefähige Betriebskosten sind beim Betrieb des Personenaufzugs unter anderem Strom, Wartung, Reinigung und Pflege der Aufzugsanlage. Nicht umgelegt werden dürfen Kosten für einmalige Störsdienste, außergewöhnliche Prüfungen, Kosten für Instandhaltung (Ersatzteile, Reparatur).



Einige Vermieter schließen Vollwartungsverträge für Fahrstuhl Anlagen ab. In diesen Verträgen sind auch Kosten für die Reparatur enthalten, die nicht als Betriebskosten umgelegt werden dürfen. Foto: www.kone.de

Mein Vermieter hat einen sogenannten Vollwartungsvertrag abgeschlossen. Darf er das und welche Besonderheiten sind dabei für die Mieter/innen zu berücksichtigen?

Probleme bei Betriebskostenabrechnungen kann es geben, wenn der Vermieter einen Vollwartungsvertrag abgeschlossen hat, denn in solchen Verträgen sind regelmäßig Kosten für Reparaturen enthalten, die der Vermieter in einer Betriebskostenabrechnung nicht auf die Mieter umlegen darf und herausrechnen muss. Es ist dem Vermieter allerdings nicht verwehrt, einen Vollwartungsvertrag für die Aufzugsanlage abzuschließen. Den in Vollwartungsverträgen (auch Vollunterhaltungsdienst oder Komplettwartungsvertrag genannt) enthaltenen Anteil der Kosten für Instandhaltungen bzw. Reparaturen darf der Vermieter nicht umlegen. Mit einem Vollwartungsvertrag verpflichtet der Vermieter ein Unternehmen nicht nur zu regelmäßigen Wartungen, sondern unter anderem auch zu notwendigen Reparaturarbeiten und Instandhaltungstätigkeiten. Da die Kosten für Letztere aber vom Vermieter zu tragen sind und die in einem Vollwartungsvertrag enthaltenen Reparaturkosten nicht von den Mieter/innen zu zahlen sind, ist ein Vorwegabzug dieser Kosten bei Erstellung der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Der abgezogene Anteil muss im Einzelfall nachvollziehbar sein und auf den tatsächlichen Kosten basieren, sodass die Mieter/innen bei der Belegeinsicht auch die Höhe des Vorwegabzugs anhand der Vollwartungsverträge kontrollieren können. So hat das auch das Landgericht

Berlin in verschiedenen Verfahren entschieden. Sind die tatsächlichen Kosten für die einzelnen Tätigkeiten nicht genau ermittelbar, hat der Vermieter sie zu schätzen und als Pauschale herauszurechnen. Er darf rund 50 bis 80% der gesamten Vollwartungskosten auf die Mieter/innen umlegen. Die Rechtsprechung ist hinsichtlich der Höhe des nicht auf Mieter/innen umlegbaren Anteils nicht einheitlich. Das Landgericht Berlin hat in mehreren Urteilen den auf die Mieter/innen nicht umlegbaren Anteil auf 20% geschätzt.

Die von mir genutzte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Ist es zutreffend, dass der Vermieter dennoch die Aufzugskosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf mich umlegen darf?

Auch Mieter/innen im Erdgeschoss können mit Betriebskosten für einen Aufzug belastet werden. Haben Sie die Umlage der Betriebskosten für den Aufzug mietvertraglich vereinbart, gilt die anteilige Belastung mit Betriebskosten auch für Sie als Mieter/in im Erdgeschoss eines Hauses. Dies hat der Bundesgerichtshof so entschieden.

In Berlin hat sich weitgehend durchgesetzt, Erdgeschossmieter/innen von der Aufzugsumlage auszunehmen, wenn diese keinen Aufzug benutzen müssen. Doch im Fall einer entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarung können diese mit den Aufzugskosten belastet werden, auch wenn normalerweise Mieter/innen eines Erdgeschosses den Aufzug kaum oder gar nicht nutzen. Der Bundesgerichtshof (AZ:

VIII ZR 103/06) entschied nach jahrelangen Streitigkeiten, dass auch Erdgeschossmieter/innen anteilige Betriebskosten für den Aufzug zahlen müssen, wenn ihr Mietvertrag die Klausel enthält, dass sie sich an den Aufzugskosten zu beteiligen haben. In einem solchen Fall sind selbst Mieter/innen zur Zahlung anteiliger Kosten verpflichtet, wenn sie den Aufzug nicht nutzen, weil sie keinen Keller, keinen Dachboden oder keine ähnlichen Räumlichkeiten im Haus haben. Begründet wird dies vor allem mit Praktikabilität und Transparenz. Um die Tatsache, dass Erdgeschossmieter/innen den Aufzug nicht nutzen, kostentechnisch zu berücksichtigen, müsste der Vermieter eine verbrauchsabhängige Umlage der Aufzugskosten durchführen. Dabei müssten grundsätzlich die Etagen der einzelnen Mieter/innen berücksichtigt werden sowie eben der tatsächliche Gebrauch des Aufzugs. Solch eine Umlage sei aber bei der Umlage von Aufzugskosten eben nicht praktikabel, zu unübersichtlich und im Einzelnen nicht nachvollziehbar. Steht also in Ihrem Mietvertrag, dass auch Mieter/innen einer Erdgeschosswohnung anteilig Aufzugskosten zahlen müssen, ist diese Klausel wirksam, und Sie müssen zahlen, auch wenn Sie den Fahrstuhl nicht nutzen. Aber: Wenn Mieter/innen den Aufzug nicht nutzen dürfen, müssen sie auch keine Betriebskosten zahlen.

Meine Wohnung befindet sich im Hinterhaus, während sich der Aufzug im Vorderhaus befindet. Bin ich verpflichtet, mich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an den Kosten zu beteiligen?

Wenn sich Ihre Wohnung in einem anderen Gebäudeteil (zum Beispiel Seitenflügel oder Anbau an ein Mehrfamilienhaus) befindet und die Wohnung in Ihrem Gebäudeteil gar nicht über den Aufzug erreichbar ist, müssen Sie keine anteiligen Betriebskosten für den Aufzug im Hauptgebäude bezahlen. Denn in einem solchen Fall würden die im Nebentrakt wohnenden Mieter/innen durch die Umlage der Aufzugskosten unangemessen benachteiligt, da die Wohnung per Aufzug nicht zu erreichen ist. Sie müssen die Kosten also nicht mittragen (BGH, AZ: VIII ZR 128/08). Das gilt aber nur für die Regelung in Formulklauseln. Haben Sie individuell vereinbart, dass Sie unabhängig vom bewohnten Gebäudeteil an den Kosten des Aufzugs beteiligt werden, ist diese Vereinbarung wirksam. ●

AG Neukölln
Urteil vom 14.12.2017
AZ: 3 C 157/17

Mieterhöhung nach Modernisierung und Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Berndt Hintzelmann

1. Weist ein Mieterhöhungsverlangen eine künftige Miete zuzüglich von bereits in der Vergangenheit erhobenen Modernisierungszuschlägen aus, ohne die begehrte Gesamtmiete zu benennen, ist es formell unwirksam.
2. Bei der Berechnung der ortsüblichen Miete kommt ein „Stichtagszuschlag“ auf die im Berliner Mietspiegel 2017 ausgewiesenen Werte jedenfalls solange nicht in Betracht, wie über die Entwicklung der Mieten nach dem für den Berliner Mietspiegel 2017 maßgeblichen Stichtag keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen.

Der Vermieter einer Neuköllner Wohnung hatte die Ausgangsmiete von 340,00 Euro nach der Durchführung von Modernisierungen in den Jahren 2015 und 2016 um insgesamt 137,13 Euro erhöht. Im Jahr 2017 verlangte er dann von der Mieterin unter Berufung auf den Berliner Mietspiegel die Zustimmung zur Erhöhung der Miete von 340,00 Euro um 51,00 Euro auf 391,00 Euro zuzüglich der Modernisierungszuschläge in Höhe von 137,13 Euro. Das Amtsgericht Neukölln hielt dieses Mieterhöhungsverlangen für formell unwirksam. Zwar könne ein Vermieter im Anschluss an eine Mieterhöhung wegen Modernisierung eine Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel geltend machen, wenn die Gesamtmiete trotz Erhebung des Modernisierungszuschlags noch unterhalb der ortsüblichen Miete liegt. Das Mieterhöhungsverlangen müsse dann aber die neue ortsübliche Miete unter Einbeziehung der Modernisierungszuschläge benennen. Hier habe der Vermieter dagegen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete auf 391,00 Euro verlangt, obwohl die Miete bereits (340,00 Euro + 137,13 Euro) 477,13 Euro betrug. Auch teilte das Amtsgericht die Auffassung des Vermieters nicht, dass bei einer Mieterhöhung 9 Monate nach dem Stichtag des Berliner Mietspiegels 2017 (1. September 2016) ein „Stichtagszuschlag“ zu den im Mietspiegel ausgewiesenen Werten zu berücksichtigen sei. Der Vermieter hatte sich auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15. März 2017 berufen, wonach es zulässig sei, auf die Werte des anzuwendenden Mietspiegels einen „Stich-

tagszuschlag“ zu erheben, wenn der nachfolgende Mietspiegel außergewöhnliche Mietsteigerungen zeige. Da der Vermieter sich logischerweise nicht auf den künftigen Berliner Mietspiegel 2019 berufen konnte, meinte er die durchschnittliche monatliche Mietsteigerung vom Berliner Mietspiegel 2015 zum Berliner Mietspiegel 2017 auf dessen Werte aufschlagen zu können. Das Amtsgericht stellte klar, dass die Entwicklung der Mieten vor dem Stichtag des Berliner Mietspiegels 2017 keine Rückschlüsse auf die Entwicklung der Mieten nach diesem Stichtag zulasse. Außerdem liege auch zwischen den Mietspiegeln 2015 und 2017 keine ungewöhnliche Mietsteigerung – wie bei dem vom BGH entschiedenen Fall – vor. Der Berliner Mietspiegel 2017 weise zwar Steigerungen beim Mittelwert aus, dafür enthalte er, anders als der Berliner Mietspiegel 2015, aber keine Sondermerkmale mehr, welche erhebliche Mietsteigerungen ermöglichen.

Anmerkung:

1. Häufig werden „Modernisierungszuschläge“ noch jahrelang nach der entsprechenden Modernisierungsmieterhöhung gesondert neben der Miete ausgewiesen. Das ist falsch. Diese Zuschläge werden mit Eintritt der Mieterhöhung Bestandteil der Brutto- oder Nettokaltmiete. Lediglich bei der Bemessung der Kappungsgrenze bleiben sie bei nachfolgenden Erhöhungen nach dem Berliner Mietspiegel außer Betracht.
2. Neben der Klarstellung, dass der hier entschiedene Fall nicht mit dem „Stichtags-Urteil“ des BGH vergleichbar ist (dort war der nachfolgende Mietspiegel,

der erhebliche Mietsteigerungen auswies, bereits erschienen), ist die Auffassung des Amtsgerichts interessant, wonach die Erhebung derartiger Stichtagszuschläge bezogen auf die Mietspiegel 2015 und 2017 nicht möglich sein dürfte, da sich die Struktur (Wegfall der Sondermerkmale) des Mietspiegels geändert hat.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 11.04.2018
AZ: 3 C 213/17

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2017

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

1. Stuck im Deckenbereich und ein an der Decke angebrachter Leuchter qualifizieren den Eingangsbereich eines Altbaus nicht als „repräsentativ“.
2. Die Fürbringerstraße in Kreuzberg befindet sich nicht in „bevorzugter Citylage“.

Die Vermieter einer Wohnung in der Fürbringerstraße in Kreuzberg verlangten von ihrer Mieterin vergeblich die Zustimmung zu einer Mieterhöhung unter Berufung auf den Berliner Mietspiegel 2017. Sie vertraten die Auffassung, der Eingangsbereich des Altbaus sei repräsentativ und das Haus befinde sich aufgrund der Nähe zum beliebten „Bergmannkiez“ zudem in einer „bevorzugten Citylage“. Beide



Auf das südliche Kreuzberg trifft das Mietspiegel-Merkmal „bevorzugte Citylage“ nicht zu. Foto: Matthias Coers

Merkmale der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2017 verneinte das Amtsgericht. Der Stuck an der Decke des Eingangsbereichs und der an der Decke angebrachte Leuchter reichten dem Gericht für die Annahme eines repräsentativen oder hochwertig sanierten Eingangsbereichs nicht aus. Diese Merkmale seien vielmehr altbautypisch und nicht außergewöhnlich. Auch liege das Merkmal einer „bevorzugten Citylage“ nicht vor, da sich das südliche Kreuzberg schon räumlich nicht in zentraler Citylage befinde, und die Fürbringerstraße sich auch nicht in dem von den Vermietern angeführten „Bergmannkiez“, „sondern in relevanter Entfernung hierzu“ befinde.

Anmerkung:

Ob sich der „Bergmannkiez“ selbst in „bevorzugter Citylage“ befindet, konnte das Gericht hier offenlassen. Auch das dürfte nach Auffassung der meisten Richter/innen am AG Tempelhof-Kreuzberg nicht der Fall sein. Siehe hierzu auch Urteile des AG Tempelhof-Kreuzberg vom 26. April 2016, AZ: 24 C 11/16 (MieterEcho Nr. 382/ August 2016) und vom 8. Februar 2018, AZ: 14 C 317/17 (MieterEcho Nr. 395/ Mai 2018).

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 18.04.2018
AZ: 19 C 339/17

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2017

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

1. Eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 1986 begründet die Annahme eines Negativmerkmals.

2. Allein ein neuer Farbanstrich des Gebäudes löst keinen überdurchschnittlich guten Instandhaltungszustand aus.

Die Vermieter einer Kreuzberger Wohnung verlangten von ihren Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung und beriefen sich dabei unter anderem auf den überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand des Gebäudes aufgrund eines gerade erst erfolgten Neuanstrichs der Fassade. Zudem vertraten sie die Auffassung, die aus dem Jahr 1986 stammende Gasetagenheizung stelle kein negatives Merkmal dar, da es sich nicht um eine „Heizanlage“ im Sinne der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2017 handle. Dem folgte das Amtsgericht nicht und wies die Zustimmungsklage der Vermieter ab. Dass sich das Merkmal „Heizanlage

(...) Einbau/Installation vor 1988“ in der Merkmalgruppe „Gebäude“ befinde, heiße nicht, dass lediglich Heizanlagen, die das ganze Gebäude beheizen, betroffen seien. Auch den angeblich überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand verneinte das Amtsgericht. Hierfür reiche ein Neuanstrich der Fassade nicht aus.

BGH
Beschluss vom 30.01.2018
VIII ZB 74/16

Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Die Zustimmung zu einer Mieterhöhung kann auch durch die vorbehaltlose Zahlung der geforderten höheren Miete erfolgen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen ausdrücklich die schriftliche Zustimmung zur Mieterhöhung fordert (Leitsatz MieterEcho-Redaktion).

Der Vermieter einer Wohnung in Eberswalde verlangte von seiner Mieterin mit einem Schreiben vom 23. November 2015 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab dem 1. Februar 2016 unter Verwendung eines dem Erhöhungsverlangen beigefügten Vordrucks für eine Zustimmungserklärung. Mit Schreiben vom 1. Februar 2016 erinnerte er die Mieterin an die Übersendung der Zustimmung. Die Mieterin gab zwar keine schriftliche Erklärung ab, zahlte aber am 15. Februar 2016, 4. März 2016 und 6. April 2016 jeweils ohne Vorbehalt die erhöhte Miete. Am 22. April 2016 ging beim zuständigen Amtsgericht die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung ein. Nachdem die

Mieterin Ende April 2016 doch noch die schriftliche Zustimmung übersandt hatte, wurde der Rechtsstreit für erledigt erklärt, es ging damit nur noch um die Frage, wer die Kosten des Prozesses zu tragen hat. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Vermieter die Kosten zu tragen hat, da die Klage von vornherein unbegründet war: Da das Gesetz für die Zustimmung zur Mieterhöhung keine bestimmte Form vorschreibe, könne diese auch konkludent (durch schlüssiges Verhalten) erfolgen. Der Vermieter könne die Form der Zustimmung nicht einseitig vorgeben. Er habe auch keinen Anspruch auf eine schriftliche Zustimmung gemäß der von ihm im Mietvertrag verwendeten Formulklausel gehabt, wonach Änderungen des Vertrags der Schriftform bedürfen. Ob eine solche Klausel überhaupt wirksam sei, konnte nach Auffassung des BGH offen bleiben, denn jedenfalls könnte diese allenfalls einen Anspruch des Vermieters auf schriftliche Fixierung der vereinbarten Änderung begründen. Diese sei durch die mehrmalige vorbehaltlose Zahlung der Mieterin, welche von einem objektiven Empfänger nur als Zustimmung gewertet werden konnte, bereits erfolgt. Der BGH ließ dabei auch offen, ob bereits auch eine einmalige vorbehaltlose Zahlung als wirksame Zustimmung gewertet werden könnte.

Anmerkung:

Wenn man (nach entsprechender Prüfung!) zum Ergebnis kommt, dass der vom Vermieter verlangte Mieterhöhung zugestimmt werden muss, sollte man nicht nur die erhöhte Miete zahlen, sondern dem Vermieter auch mitteilen, dass man der Erhöhung zustimmt, um einen derartigen sinnlosen Rechtsstreit zu vermeiden. Zu beachten ist auch, dass nach der Rechtsprechung (vgl. auch AG Tempelhof-Kreuzberg, AZ: 21 C 84/17, MieterEcho Nr. 395/ Mai 2018) nur eine



Ein überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand kann nicht nur mit dem Neuanstrich der Fassade begründet werden. Foto: Matthias Coers

vorbehaltlose Zahlung als Zustimmung gewertet wird. Die beliebte Zahlung „unter Vorbehalt“ (meist, um Zeit für eine überfällige Beratung zu gewinnen) kann natürlich nicht als Zustimmung gewertet werden.

AG Neukölln
Urteil vom 07.02.2018
AZ: 14 C 238/16

Umstellung einer Bruttokaltmiete auf eine Teilinklusivmiete

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Will ein Vermieter nach Einbau von Kaltwasserzählern die Wasserkosten künftig verbrauchsabhängig abrechnen, muss er dies dem Mieter nicht nur vor Beginn der Abrechnungsperiode mitteilen, sondern in dieser Mitteilung auch angeben, in welcher Höhe Wasserkosten in der bisherigen Bruttokaltmiete enthalten waren, und diese Miete entsprechend herabsetzen.

Der Vermieter einer Neuköllner Wohnung hatte einem Mieter im Jahr 2011 mitgeteilt, dass er nach dem Einbau von Kaltwasserzählern in allen Wohnungen ab 2012 die Wasserkosten verbrauchsabhängig abrechnen werde. Der Mieter zahlte bis dahin eine Bruttokaltmiete, in welcher alle Betriebskosten, auch die Wasserkosten, enthalten waren. Die Nachforderung aus der späteren Betriebskostenabrechnung zahlte der Mieter nicht. Zu Recht, wie das Amtsgericht klarstellte. Zwar sei der Vermieter gemäß § 556a Absatz 2 BGB berechtigt, „einseitig zu bestimmen, dass Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt“. Das sei bei der Installation von Wasserzählern der Fall. Die Erklärung des Vermieters aus dem Jahr 2011 sei jedoch unwirksam gewesen und habe daher eine solche Vertragsänderung nicht herbeigeführt. Er hätte nämlich in dieser Mitteilung angeben müssen, in welcher Höhe in der bisherigen Bruttokaltmiete Wasserkosten enthalten waren, und die (dann: Teilinklusiv-)Miete entsprechend herabsetzen müssen. Eine solche Erklärung könne nämlich nur „im Zusammenspiel mit der zeitgleichen Senkung der Inklusivmiete vom Mieter nachvollzogen werden“.

Anmerkung:

Die (richtige) Entscheidung des Gerichts hindert den Vermieter natürlich nicht, für künftige Abrechnungsperioden eine wirksame Erklärung nachzuholen.



Wollen Vermieter nach dem Einbau von Kaltwasserzählern die Wasserkosten verbrauchsabhängig abrechnen, müssen sie dies den Mieter/innen vor Beginn der Abrechnungsperiode mitteilen und auch angeben, in welcher Höhe die Wasserkosten bis dato in der Bruttokaltmiete enthalten waren. Foto: ME

AG Schöneberg
Urteil vom 28.03.2018
AZ: 11 C 266/17

Mietminderung bei Wasserschäden

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Ein in der Küche einer 2-Zimmer-Wohnung im Bereich des Kamins von der Decke bis zum Boden verlaufender dunkel verfärbter Wasserschaden, dunkelbraune Verfärbungen mit Putzablösungen im Bereich der angrenzenden Decke und eine dunkel verfärbte Wasserspur von der Decke bis zum Boden im Schlafzimmer rechtfertigen bei fortwährendem Feuchtigkeitseintritt bei Regenfällen eine Minderung von 20% der Miete.

In eine 2-Zimmer-Wohnung in Schöneberg drang bei starken Regenfällen am 29. Juni 2017 im Bereich der Küche und des angrenzenden Schlafzimmers Wasser durch die Decke ein und floss bis auf den Boden. In der Küche befindet sich seither ein im Bereich des Kamins von der Decke bis zum Boden verlaufender dunkel verfärbter Wasserschaden, im angrenzenden Deckenbereich finden sich ebenfalls dunkelbraune Verfärbungen, dort löst sich der Putz. An einer Wand

im benachbarten Schlafzimmer verläuft eine dunkel verfärbte Wasserspur von der Decke bis zum Boden. Auch bei den folgenden starken Regenfällen drang an den gleichen Stellen erneut Wasser ein. Die Mieterin forderte den Vermieter zur Beseitigung der Mängel in ihrer Wohnung und zur Behebung der Ursache des wiederholten Wassereintritts auf. Da der Vermieter untätig blieb, erhob sie schließlich Klage auf Beseitigung der Mängel sowie auf Feststellung einer Minderung sowohl wegen der Schäden in ihrer Wohnung als auch wegen der Undichtigkeit, die das Eindringen des Wassers ermöglichte. Der Vermieter bestritt die Mängel und meinte außerdem, einen etwaigen Mangel wegen des „Jahrhundertregens“ am 29. Juni 2017 nicht vertreten zu müssen. Das Gericht stellte klar, dass es sowohl hinsichtlich der Mängelbeseitigungsansprüche der Mieterin als auch hinsichtlich einer Minderung der Miete auf ein Verschulden des Vermieters nicht ankomme. Pauschal bestreiten könne dieser die Mängel nicht, da er die Wohnung nicht besichtigt habe. Das Gericht verurteilte den Vermieter zur Beseitigung der Mängel und gestand der Mieterin eine Minderung um 20% der Gesamtmiete zu. Dabei sei zu berücksichtigen, dass der Zustand der Wände und Decken in Küche und Schlafzimmer nicht nur unansehnlich sei, vielmehr begründe fortwährender Feuchtigkeitseintritt „immer die Gefahr, dass sich Schimmel bildet“.

AG Neukölln
Urteil vom 01.03.2018
AZ: 6 C 308/17

Austausch von Hauptmietern einer WG-Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Ronska Verena Grimm

Wird eine Wohnung, für den Vermieter erkennbar, an eine große Wohngemeinschaft vermietet, wobei jeweils 2 Personen als Hauptmieter fungieren, muss der Vermieter dem beehrten Ausscheiden eines Hauptmieters und der Aufnahme eines anderen Hauptmieters in den Mietvertrag zustimmen, wenn in der Person des neuen Hauptmieters keine Gründe entgegenstehen.

Im Jahr 2008 mieteten zwei Mieter eine 272,79 m² große Wohnung in Neukölln zur Nutzung durch eine große Wohngemeinschaft. Der damalige Vermieter, dem der Nutzungszweck bekannt war, erteilte diesem Nutzungszweck entsprechend eine generelle Untermieterlaubnis. In der Folgezeit wurde die Wohnung bis heute stets von mindestens 9 Personen bewohnt. Die



Wenn ein Vermieter an eine Wohngemeinschaft mit zwei Hauptmieter/innen vermietet und ein/e Hauptmieter/in aus dem Vertrag ausscheidet, müssen Vermieter einem neuen Hauptmieter bzw. einer neuen Hauptmieterin zustimmen, sofern keine Gründe in der Person entgegenstehen. Foto: Matthias Coers

Untermieter wechselten häufig, auch fanden seit Vertragsbeginn im Einvernehmen mit dem Vermieter insgesamt drei Hauptmieterwechsel statt, wobei die Anzahl von zwei Hauptmietern stets konstant blieb. Nach einem Eigentümerwechsel baten die aktuellen Hauptmieterinnen im September 2016 den neuen Vermieter um Entlassung einer Hauptmieterin aus dem Mietverhältnis und um Aufnahme einer der bisherigen Untermieterinnen in das Hauptmietverhältnis. Der Vermieter verweigerte jedoch die Zustimmung, obwohl die Mieterinnen alle gewünschten Daten und Nachweise zur neuen Hauptmieterin mitgeteilt hatten und der Vermieter auch keine Einwände gegen diese konkrete Person geltend machen konnte. Die Verweigerung erfolgte zu Unrecht, wie das Amtsgericht Neukölln klarstellte und führte als Begründung aus: Ergäbe sich aus den Umständen des Vertragsabschlusses, dass der Vermieter wusste, dass er einen Vertrag mit einer Wohngemeinschaft geschlossen hat, hätten die Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Auswechselung von Mietern. Es müsse dem Vermieter dann nämlich von Anfang an klar sein, „dass die Gemeinschaft aufgrund möglicher Wohnsitzwechsel oder aus anderen Gründen nicht auf Dauer angelegt ist“. Dies sei hier bei Vermietung einer so großen Wohnung bei gleichzeitiger Erteilung einer generellen Untermieterlaubnis zweifellos der Fall und ergäbe sich auch aus der nachfolgenden „Praktizierung dieses Vertrages, die bei der Auslegung desselben zu berücksichtigen“ sei. Es habe nicht nur zahlreiche Untermieterwechsel gegeben, welche dem Vermieter jeweils angezeigt wurden, sondern im Einvernehmen mit dem Vermieter auch bereits drei Hauptmieterwechsel. Es komme insoweit entgegen der Auffassung des Vermieters auch nicht darauf an, dass nur an zwei Hauptmieter vermietet wurde. Eine Wohngemeinschaft könnten auch zwei Haupt- und sieben Untermieter bil-

den. Der Vermieter kenne „bei Abschluss des Mietvertrages das Interesse seiner Vertragspartner, die Zahl der (Haupt-) Mieter gleich zu halten, damit die Miete gemeinsam aufgebracht wird und im Außenverhältnis auch nicht nur eine Person als Hauptmieter alleine die volle Haftung gegenüber dem Vermieter übernimmt“. Das Amtsgericht verurteilte den Vermieter zur Zustimmung zu dem von den Mieterinnen gewünschten Hauptmieterwechsel.

Anmerkung:

Das Amtsgericht folgt damit der ständigen Rechtsprechung der für das Amtsgericht Neukölln als Mietberufungskammer zuständigen Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin. Nicht immer ist bei WG-Wohnungen die Sachlage allerdings so klar wie hier. Die Mieter/innen müssen im Zweifelsfall das Gericht überzeugen, dass – für den Vermieter bei Vertragsabschluss erkennbar – an eine Wohngemeinschaft vermietet wurde. Es sollte daher jeglicher Schriftverkehr mit dem Vermieter, der dies belegen kann, sorgfältig aufbewahrt werden.

BGH
Urteil vom 28.02.2018
AZ: VIII ZR 157/17

Schadensersatzanspruch des Vermieters bei Beschädigung der Mietsache durch den Mieter

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach § 280 Absatz 1, § 241 Absatz 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Absatz 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Absatz 2 BGB) zu

ersetzen. Einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht. Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.

Nach der Rückgabe einer Mietwohnung verlangte der Vermieter vom ehemaligen Mieter Schadensersatz wegen diverser Beschädigungen in der Wohnung. Es gab in mehreren Zimmern Schimmelbefall durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters, Kalkschäden an Badezimmerarmaturen und Lackschäden an einem Heizkörper. Außerdem verlangte der Vermieter Ersatz für den Mietausfall wegen der aufgrund der Schäden erst später möglichen Weitervermietung der Wohnung.

Das Landgericht Schweinfurt hatte dem Vermieter in zweiter Instanz Schadensersatz in Höhe von über 5.000 Euro zugesprochen, der Mieter legte gegen das Urteil Revision ein. Er vertrat die Auffassung, dass der Vermieter ihm zunächst eine Frist zur Beseitigung der diversen Schäden hätte setzen müssen, was dieser nicht getan hatte. Die Revision des Mieters blieb jedoch erfolglos. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass § 249 BGB auch in Fällen der Beschädigung der Mietsache durch den Mieter anwendbar ist, und zwar unabhängig davon, ob das Mietverhältnis bereits beendet ist oder nicht. Danach kann der Geschädigte entscheiden, ob er die Wiederherstellung der beschädigten Sache oder Schadensersatz in Geld verlangt. Der Vermieter musste dem Mieter hier also nicht die Möglichkeit einräumen, die Schäden selbst zu beseitigen, sondern konnte von ihm direkt die Zahlung des zur Schadensbeseitigung erforderlichen Geldbetrags fordern. Den durch die erst später mögliche Wiedervermietung entstandenen Schaden musste der Mieter ebenfalls ersetzen. Auch in einem laufenden Mietverhältnis kann ein Vermieter nach Auffassung des Bundesgerichtshofs vom Mieter, der die Mietsache beschädigt, sofort Schadensersatz in Geld verlangen. In diesem Fall muss er das erlangte Geld dann allerdings auch tatsächlich in die Schadensbeseitigung investieren.

Anmerkung:

Von solchen Fällen einer Beschädigung der Mietsache durch unsachgemäßen Gebrauch zu unterscheiden sind vom Mieter übernommene turnusmäßige Schönheitsreparaturen. Sind solche wirksam vertraglich auf den Mieter abgewälzt worden und gibt dieser die Wohnung in renovierungsbedürftigem Zustand zurück, muss ihm der Vermieter zunächst eine Frist zur Erfüllung dieser Verpflichtung setzen.

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.

Achtung, neue Zeit:

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

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.

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.

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 9 bis 11 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.

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, abw gGmbH/
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301
🚶 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 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
Mittendrin leben e.V., ☎
🚶 Louis-Lewin-Straße 🚶 195

Hohenschönhausen

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

Köpenick

- Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
🚶 Schöneeweide 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
tercūman bulunmaktadır
- Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße 🚶 Yorkstraße 🚶 M19
- Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ☎
🚶 Platz der Luftbrücke
- Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 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 Volksolidarität, ☎
🚶 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 tercūman bulunmaktadır
- Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
🚶 Blaschkoallee, Parchimer Allee
🚶 M46, 171
- Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
🚶 Hermannplatz
🚶 M29, M41, 171, 194
- Mittwoch** 10 bis 12 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
Klingeltableau 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** 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
🚶 Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M8, M12 🚶 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

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

Tiergarten

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

Treptow

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.