



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR.336 OKTOBER 2009

- **Projektionsfläche**
Die Planungen des Senats lassen viele Bedürfnisse der Bevölkerung unberücksichtigt
- **Ausschluss**
Ein Jahr nach Betriebsende ist der Flughafen Tempelhof immer noch für die Öffentlichkeit geschlossen
- **Uneinigkeit**
Die Positionen der Parteien zur Zukunft des Flughafen-geländes in Tempelhof gehen weit auseinander
- **Gentrifizierung**
Welche Auswirkungen haben Großprojekte wie die Internationale Bauausstellung oder Internationale Gartenbauausstellung?
- **Nord-Neukölln**
Zwischen Ghetto-Diskurs und Aufwertungsbemühungen
- **Folgekosten**
Die Schließung des Flughafens scheint teurer zu werden als prognostiziert

BERLIN:

- **Sanierungsgebiete**
Viele Sanierungsgebiete werden aufgehoben und neue sind in Vorbereitung

MITETRECHT AKTUELL:

- **Schönheitsreparaturen**
Vorsicht bei der Wohnungsübergabe
- **Modernisierung**
Aktuelle Rechtsprechung zu den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung

Tempelhof für wen?



Bezieht die Planung für den ehemaligen Flughafen die Bevölkerung ein oder wird sie ausgeschlossen?

IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15

Bankverbindung: Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 – 21 00 25 84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Fotos: Tobias Höpner (Titel, 7, 8, 9, 10, 12, 17, 19), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (4), Henning Scholz (6), Jutta Blume (11), Cornelius/Wikipedia (13), ME (14), Daniel Schaub (15), Vivico Real Estate (16), Harald Rossa/Wikipedia (18), Maria Lanznaster/Pixelio (22), Rainer Sturm/Pixelio (23), Knipseline/Pixelio (24), BASF (25), M. Fally/Digitalstock (26), T. R. Greizer/Pixelio (27)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 09.09.2009

© 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 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15

www.bmgev.de

Öffnungszeiten:

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

Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindungen:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße, 🚊 M 19

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe 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 Informationsschriften bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 64 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 38 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe. Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Projektionsfläche für alle**
Die Pläne für den Flughafen Tempelhof schießen ins Kraut
Jutta Blume
- 6 **Gentrifizierung: Aufgabe und Folge der IBA?**
In Wilhelmsburg wird die Verdrängung von Mieter/innen befürchtet
Karin Abmus
- 7 **Offene Brache statt Hochsicherheitstrakt**
Denkpause zur Entwicklung einer sozialen Nutzung des Flughafens
Von der Initiative „Tempelhof für Alle“
- 8 **Neukölln zwischen Ghettodiskurs und Aufwertung**
Wen vertritt die Neuköllner Politik bei den Plänen für Tempelhof?
Tobias Höpner
- 10 **Quartiermacher im Paradies**
Positionen der Parteien zur Zukunft von Tempelhof
Christian Linde
- 12 **Nie war er so wertvoll wie heute**
Folgekosten nach der Schließung des Flughafens Tempelhof
Christian Linde

BERLIN

- 13 **Drei Stationen für 300 Millionen**
Nach 14 Jahren Bauzeit wurde die U55 eröffnet
Benedict Ugarte Chacón
- 14 **Lizenz zum Ausverkauf**
Liegenschaftsfonds Berlin: Das Prinzip Privatisierung
Christian Linde
- 16 **Goldene Brache**
Hinter dem Hauptbahnhof soll ein neues Stadtquartier entstehen
Benedict Ugarte Chacón
- 17 **Berlin saniert sein Image**
Sanierungsgebiete werden aufgehoben und zugleich neue vorbereitet
Ulrike Steglich
- 19 **Privatisierung im Schatten des Bühnenturms**
Anwohner/innen befürchten den Verlust ihres Nachbarschaftsgartens
Tobias Höpner
- 20 **20 Jahre alt und wieder von Räumung bedroht**
Der Wagenplatz Schwarzer Kanal soll weichen
Von den Bewohner/innen des Wagenplatzes Schwarzer Kanal
- 21 **Und was sagt der Kinderschutzbund dazu?**
Wohn- und Kulturprojekt Liebigstraße 14 von Räumung bedroht
Peter Nowak

MIETRECHT AKTUELL

- 22 **Vorsicht bei der Wohnungsrückgabe**
Oliver Marson
- 23 **Modernisierung – ein Drama in zwei Akten**
1. Teil
Christiane Hollander

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 BGH-Urteile aktuell
- 26 Mängel infolge baulicher Veränderungen durch Modernisierung
- 27 Zustimmung zur Mieterhöhung durch vorbehaltlose Zahlung
- 27 Eigenbedarf und Kündigungsschutz-Klausel
- 28 Erhöhung der Miete bei „überholender“ Modernisierung
- 29 Formelle Wirksamkeit einer Heizkostenabrechnung
- 30 Duldungspflicht bei Badeinbau und Grundrissänderung
- 30 Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

ein Flughafen mitten in der Stadt, wie es der in Tempelhof war, ist ein gefährlicher Luxus. Auch wenn die Strecken kurz und die Maschinen klein waren, sprach vieles für seine Schließung. Sicherheit und Lärmbelästigung waren wichtige Argumente, die neben anderen gegen die Aufrechterhaltung des Flugbetriebs angeführt wurden.

Was sich allerdings jetzt abspielt, ist ein Stück aus dem Tollhaus. Eine Stadtentwicklungssenatorin träumt großwahnsinnige Träume von einer beispiellosen „sozialen Veredelung“ des Gebiets.

Wohngebäude für Baugruppen und Townhouses sollen das riesige Areal – zukünftig eine Parklandschaft – wie einen überdimensionierten Pocketpark umschließen.

Ein Blick auf diese Planungen jagt kalte Schauer über den Rücken und führt zu der Frage: Wird hier eine Entwicklung angestrebt, die zur völligen Privatisierung der Fläche führt? Soll sie eingezäunt und bewacht nur den nutzungsberechtigten Anwohner/innen der neuen Gebäude zur Verfügung stehen? Diese Horrorvision drängt sich schon jetzt auf, wenn man sich der gesicherten Anlage nähert.

Der Fotograf des MieterEcho konnte erleben, wie er, allein auf weiter Flur und einzig mit einer preisgünstigen Digitalkamera bewaffnet, diesseits des Zauns am menschenleeren Columbiadamm ein paar Fotos machen wollte und sofort von jenseits des Zauns zahlreich anrückenden Wachschützern und Polizeieinheiten barsch und militant nach seinem Tun befragt wurde.

Was passiert hier? Werden schon jetzt die Domizile und die Freizeitflächen der zukünftig hier siedelnden und vom Senat so geliebten Besserverdienenden geschützt?

Eine Bürgerinitiative hat sich gebildet, um gegen den Goliath bestehend aus der Senatspolitik und den Interessen von Immobilienunternehmen etwas entgegen zu setzen.

„Tempelhof für Alle“ fordern sie tapfer. Unterstützung erhalten sie vom Senat nicht und an den Gewinnen, die die Immobilie abwerfen soll, werden sie auch nicht beteiligt. Und dennoch oder gerade deswegen haben sie Recht:

„Tempelhof für alle“ und nicht nur für Baugruppen und Townhouse-Bewohner muss die Lösung sein.

Das MieterEcho versucht, über „Tempelhof“ nach dem Flugverkehr zu informieren und Sympathie für die Bürgerinitiative zu wecken.

Zukünftig werden wir auch andere Initiativen zu Wort kommen lassen. Allen gemeinsam ist ein Unbehagen an der neoliberalen Gegenwart. Und das muss sich artikulieren.

Wir hoffen auf die Zustimmung unserer Leser/innen.

Projektionsfläche für alle

Ein Jahr nach Betriebsende ist der Flughafen Tempelhof immer noch für die Öffentlichkeit geschlossen, die Pläne jedoch schießen ins Kraut

Jutta Blume

Mit dem ehemaligen Flughafen Tempelhof hat Berlin eine riesige Freifläche gewonnen, die Wünsche weckt. Die öffentliche Diskussion über die Senatspläne insbesondere zur Bebauung des nördlichen Rands zeigt, dass die Vorstellungen der Regierenden und die der Bevölkerung weit auseinander gehen.

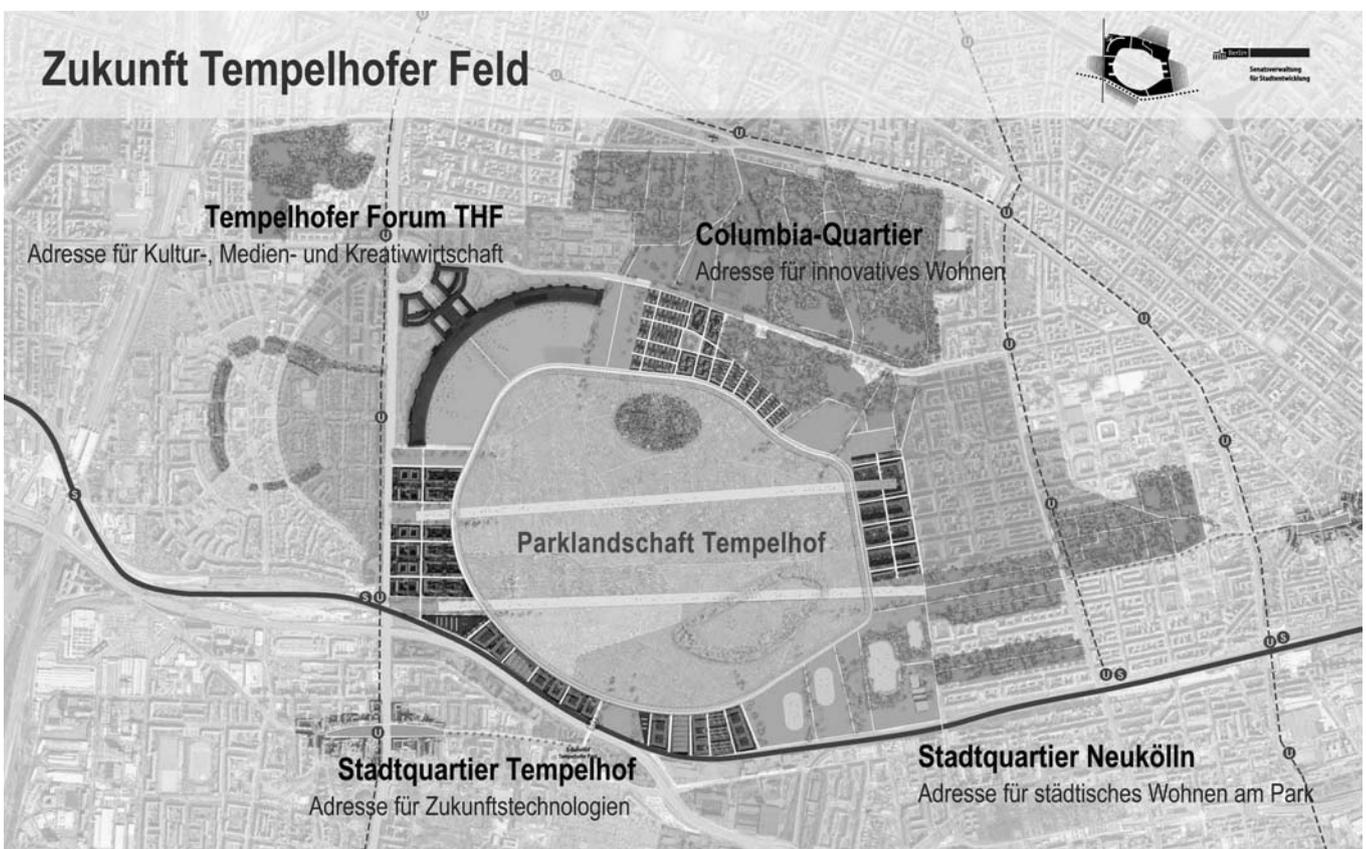
Die drei Gewinnerentwürfe des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs zum sogenannten Columbia-Quartier zeigen, wie sich der Senat einen neuen Stadtteil wünscht: vermarktungsfähig und urban. Das Team Urban Essences/Lützwow 7 plant eine umfangreiche Blockrandbebauung angrenzend an das schon massige Flughafengebäude. Außerdem sieht der Entwurf eine „Aufwertung und Entkriminalisierung“ der Hasenheide vor sowie die Einrichtung einer Marketingagentur für das gesamte Gelände; der Vermarktungsverein Mediaspree e.V. der Investoren am Spreeufer lässt grüßen. Und

tatsächlich ist seit Juli 2009 die Adlershof Projekt GmbH mit der Entwicklung des Tempelhofer Felds beauftragt. Im Entwurf von Graft Architekten/Büro Kiefer ist von einer prozesshaften Entwicklung die Rede, die im Ergebnis aber auf eine vollständige Bebauung des gesamten Nordrands des Flughafengeländes hinausläuft. Der dritte ausgezeichnete Entwurf von Chora/Gross Max kümmert sich weniger um die Wohnbauten als darum, die Nutzung für erneuerbare Energien in den Vordergrund zu stellen. Das Leitbild einer Stadtplanung, die durch privates Eigentum geprägt, wird, stellt keiner

der Gewinnerentwürfe infrage. Schließlich heißt es auch schon im Ausschreibungstext: „Im Columbia-Quartier sind nach dem aktuellen Planungsstand vor allem innovative Wohnformen möglich. Zu diesen innovativen Wohnformen gehören auch Modelle für Baugruppen und Baugemeinschaften, mit denen verstärkt verschiedenen und altersgemischten Bevölkerungsgruppen das Wohnen in der Innenstadt im Eigentum ermöglicht werden soll.“

Mitte Mai entschied die Jury über die Gewinner des Wettbewerbs zum Columbia-Quartier, der bereits im vergangenen Jahr, noch vor dem offiziellen Ende des Flugbetriebs, ausgelobt worden war. Auf der am Columbiadamm gelegenen Fläche sollen auf 10 Hektar etwa 1500 Wohnungen entstehen. Im Osten ist auf 8,5 Hektar anschließend an den Schillerkiez ein weiteres Wohnquartier mit 1200 Wohnungen vorgesehen. Einen Wettbewerb hierzu wird es nach Senatsangaben aber frühestens im Jahr 2011 geben. Außerdem ist auf weiteren 28 Hektar auf der Südseite ein gemischtes Wohn- und Gewerbegebiet geplant, und die Flughafengebäude sollen zu einem Zentrum der Kreativwirtschaft werden. Zwischen den Rollbahnen bliebe eine etwa 220 Hektar große Freifläche erhalten.

Abb.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



Kreuzberg wird anschlussfähig

Im noch gültigen Flächennutzungsplan (FNP) von 1994 sind die Flächen am Columbiadamms noch als Park- und Sportanlagen ausgewiesen. Großflächige Baugebiete sollten im Westen und Osten des Flughafens liegen. Der Senat beabsichtigt nun eine Änderung des FNP, bei der diese Bauflächen erheblich kleiner werden, im Norden jedoch das Columbia-Quartier eingefügt wird, das sich teilweise noch nördlich des Columbiadamms fortsetzen soll. Der Änderungsentwurf lag bis Mitte Juli öffentlich aus, einige hundert Bürger/innen äußerten Einwände, die die Senatsverwaltung zurzeit auswertet. Der Senatsbeschluss und die Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum neuen FNP stehen noch aus.

Die Umwidmung des Flughafengeländes wurde bereits in den 90er Jahren geplant. 1994 gab es ein erstes Rahmgutachten zur Nachnutzung, 1998/1999 entstand dann das Planungskonzept „Vom Flughafen zum Park der Luftbrücke“, auf dessen Grundlage auch das Konzept „Tempelhofer Freiheit“ mit seinen fünf Bauflächen und dem zentralen „Wiesenmeer“ entwickelt wurde. Im Gutachten von 1994 wird die Bedeutung der Freifläche für das Stadtklima sowie die Erholungsfunktion für die angrenzenden, mit Erholungsflächen unterversorgten Gebiete hervorgehoben. Ungeachtet dessen macht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem Columbia-Quartier anderes deutlich: Zum einen versperrt das Columbia-Quartier die Frischluftschneise, die Flughafen und Hasenheide gemeinsam bilden. Zum anderen zeigt sich, dass die Schaffung von Erholungsflächen für die Bewohner in der unmittelbaren Umgebung zweitrangig ist.

Fragebögen statt Zutritt

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zeigt sich bemüht, zumindest den Anschein einer Bürgerbeteiligung zu erwecken. 2007 fand auf der Website der Senatsverwaltung ein „Online-Dialog“ statt und im Juni verschickte sie Fragebögen an 6200 Anwohner/innen und 1000 weitere Berliner/innen. „Die Ergebnisse der Fragebogenaktion werden den Teilnehmer/innen des landschaftsplanerischen Wettbewerbs für die Parkfläche zur Verfügung gestellt“, sagt Senatssprecherin Petra Roland. Anfang Oktober werden Interessierte das Gelände begehen und in anschließenden Diskussionsrunden ihre Wünsche äußern können. Den Wunsch der Berliner/innen, schon jetzt unbeschränkt Zutritt zum ehemaligen Flug-

PHASEN DER BÜRGERBETEILIGUNG

Im Oktober 2007 organisierte der Senat einen vierwöchigen Online-Dialog zur Nachnutzung des Tempelhofer Felds, an dem rund 2000 Personen teilnahmen. Am häufigsten sprachen sich die Beteiligten für eine Weiternutzung als Grünfläche oder den weiteren Flugbetrieb aus. Zur vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans konnten Berliner/innen im Herbst 2008 sowie im Juni/Juli 2009 Stellung nehmen. Die Einwände werden noch ausgewertet. Die Fragebogenaktion im Juni 2009 zielte unter anderem auf die Frage, wie die Anwohner/innen einen Park nutzen würden, und ob sie bereit wären, sich an Pflege und Gestaltung zu beteiligen. Ähnlich wie beim Gleisdreieck wird in einem nächsten Schritt die Möglichkeit bestehen, an Führungen über das Gelände teilzunehmen und anschließend Gestaltungswünsche zu äußern. Die Führungen finden an den ersten beiden Oktoberwochenenden statt, und die Teilnahme muss angemeldet werden. Angesichts des breiten Interesses für die Zukunft Tempelhofer Felds erscheinen zwei Wochenenden für diese Beteiligungsphase allerdings sehr wenig.

hafengelände zu erhalten, wehrt der Berliner Senat bisher vehement ab. So verhinderte am 20. Juni ein Großaufgebot der Polizei die symbolische Besetzung des ehemaligen Flugfelds. Der Einsatz kostete nach Schätzung der Senatsverwaltung für Inneres 883.500 Euro. Menschen, die sich seitdem in Zaunnähe zum Picknicken treffen, erhalten regelmäßig Platzverweise. Lediglich zum „Langen Tag der Stadtnatur“ Anfang Juli durften einige hundert Leute das Flughafenareal im Rahmen von vogelkundlichen Bustouren betreten. Auch für die zahlenden Gäste einer Feuerwerksshow wurde das Gelände geöffnet. Am 31. August kündigte die Senatsverwaltung an, Tempelhof ab Oktober schrittweise für Führungen und für Sportler/innen zu öffnen. Im Mai 2010 schließlich soll das gesamte Rollfeld, mit Ausnahme einiger geschützter Biotope, zugänglich sein. Kritik an der Planung und der Unzugänglichkeit des Geländes hagelt es derweil von allen Seiten. So drängt die Initiative „Tempelhof für Alle“ auf die Öffnung des Geländes, die Bürgerinitiative „Nachnutzung Tempelhof“ und der Mieterrat Chamissoplatz fordern ein Planungsmoratorium und eine echte Bürgerbeteiligung. Und auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg spricht sich gegen das Columbia-Quartier aus (s. S. 10). Die BVV hält Sportflächen und Kleingärten nördlich des Columbiadamms sowie das Kreuzberger Stadtklima durch die Planungen für gefährdet.

Gartenschau, Naturschutz oder Naherholung?

Wie sich die „Parklandschaft Tempelhof“, also die Freifläche in der Mitte, zwischen den Neubaugebieten entwickeln wird, hängt davon ab, ob Berlins Bewerbung für die Internationale Gartenausstellung (IGA) 2017 Erfolg hat. Die Entscheidung soll im Oktober fallen. Momentan durchziehen die Rollfelder bunte Wiesen,

die teilweise unter Naturschutz stehen. In der Zeit des Flugbetriebs siedelten sich hier seltene Pflanzen-, Vogel- und Insektenarten an, einige davon stehen in Berlin auf der Roten Liste. Der Naturschutzbund Berlin sieht diese Arten durch eine etwaige Gartenausstellung gefährdet. Die Gestaltung solcher Ausstellungen ließen sich in der Regel nicht mit dem Naturschutz in Einklang bringen.

Für die IGA 2017 würde die landeseigene Grün Berlin GmbH die Parkplanung übernehmen. Das Unternehmen kassiert schon jetzt in ihren Parks und Gärten Eintritt, etwa im „Britzer Garten“ und in den Marzahner „Gärten der Welt“. Sollte dies auch in Tempelhof der Fall sein, würden ärmere Anwohner/innen hier auch weiterhin keine Erholungsflächen finden. Eine IGA 2017 würden die Stadtplaner/innen des Senats aller Voraussicht nach mit einer Internationalen Bauausstellung koppeln. Was diese Kombination für die Entwicklung eines Stadtteils bedeuten könnte, lässt sich derzeit im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg beobachten (s. S. 6). Wilhelmsburg ähnelt in vielerlei Hinsicht dem an den Flughafen Tempelhof angrenzenden Bezirk Neukölln, auch dort ist ein großer Teil der Menschen auf staatliche Transferleistungen und auf billigen Wohnraum angewiesen. In Wilhelmsburg zeichnet sich bereits eine Tendenz zur Verknappung von Wohnraum und steigenden Mieten ab.

Weitere Infos:

Senat und Führungen:

www.tempelhof.berlin.de

www.berlin.de/flughafen-tempelhof

www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/staedtebau-projekte/tempelhof

Initiativen:

www.tfa.blogspot.de

www.nachnutzung-ihf.de

www.mieterladen.chamissokiez.de

Gentrifizierung: Aufgabe und Folge der IBA?

Im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg wird die Verdrängung von Mieter/innen befürchtet

Karin Aßmus

Hamburg wächst. Schätzungen zufolge werden im Jahr 2020 knapp 42.000 Menschen mehr in der Stadt leben als heute. Diese müssen untergebracht werden in Wohnungen, die es bisher noch nicht gibt. Die Stadt ist auf der Suche nach neuen Standorten und Flächen fündig geworden und will u. a. das ehemalige Arbeiter- und heutige Armenviertel Wilhelmsburg aufpeppen. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) soll dieser bisher stiefmütterlich behandelte Stadtteil attraktiv für eine neue Bewohnerschaft gemacht werden. Die ersten Auswirkungen bekommen die Menschen vor Ort schon zu spüren.

Der Wohnungsbestand wird modernisiert, Mieten und Immobilienpreise steigen. In der Zeitschrift IBA-Blick schreibt der Geschäftsführer der IBA, Uli Hellweg, dass er die Ängste der Bewohner vor Verdrängung ernst nimmt und er dafür Sorge tragen will, dass die Elbinsel ein Stück Hamburg für alle bleibt. Er will darauf achten, dass die neuen Zielgruppen nicht in den preiswerten Bestand ziehen, sondern in die attraktiven Neubauten. Schönwetterreden – die Realität sieht für Bewohner der Weimarer Straße anders aus.

Weltquartier wird modernisiert

Eines der bedeutendsten Projekte der von 2007 bis 2013 in Hamburg stattfindenden IBA ist die grundlegende Modernisierung des

sogenannten Weltquartiers im südlichen Reihertiegviertel zwischen Veringstraße und Weimarer Straße. Das Quartier ist schon seit langem ein Schmelztiegel. Menschen aus über 30 Nationen wohnen und leben hier in 820 Wohnungen. Es gibt starke, gewachsene nachbarschaftliche Strukturen jeweils innerhalb der deutschen sowie der türkischen und der afrikanischen Bewohnerschaft. Die sind nun gefährdet. Denn die große städtische Wohnungsgesellschaft SAGA/GWG will und soll die Wohnungen mit öffentlichen Mitteln von Grund auf und klimagerecht modernisieren. Geplant sind eine Wärmedämmung, der Anbau von Wintergärten (den viele Mieter/innen gar nicht wollen) und der Einbau von Bädern. Außerdem sollen Wohnungen zusammenge-

Karin Aßmus ist wohnungspolitische Sprecherin beim Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ in Hamburg.

legt werden. Mit den Mieter/innen ist das Modernisierungskonzept in keiner Weise abgestimmt. Vielmehr werden ihnen Veränderungen aufgezwungen, die sie nicht wollen und die nicht ausreichend erklärt werden. So sieht keine behutsame Stadterneuerung aus. Verdrängung wird schon allein dadurch stattfinden, dass 142 Wohnungen wegfallen. Mitglieder der Mieterinitiative vor Ort und Betroffene haben den Eindruck, dass schon beim ersten Modernisierungsabschnitt eine Sortierung der Bewohner/innen seitens der SAGA/GWG stattfindet und Hartz-IV-Beziehende nicht mehr erwünscht sind. Die Modernisierung wird öffentlich gefördert, die Mieten steigen dadurch im Schnitt um 0,60 Euro/qm auf 5,60 Euro/qm und danach alle zwei Jahre um 0,30 Euro/qm. Das geht doch, könnte man meinen. Es handelt sich trotzdem um eine Mietsteigerung, die für einige Bewohner/innen zum Problem wird. Ihnen werden Wohnungen im benachbarten Kirchdorf-Süd angeboten oder im schlechten Wohnungsbestand der SAGA/GWG. So sieht Verdrängung auch aus.

Mieten steigen im Reihertiegviertel

Im benachbarten Reihertiegviertel rund um die Fährstraße führen die Mieter/innen des Bauvereins Reihertieg eG das veränderte Verhalten ihrer Genossenschaft auch auf den beginnenden Imagewandel und die damit verbundene Aufwertungserwartung zurück. Der Bauverein verschickte 2008 teilweise drastische Mieterhöhungsverlangen an 191 seiner Genossen, vornehmlich Menschen mit kleinem Geldbeutel. Die protestierten, denn unlängst schon hatten sie im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen Mieterhöhungen hinnehmen müssen. Die Mieter verhandelten und klagten erfolgreich vor Gericht. So konnten sie Mieterhöhungen reduzieren und zeitlich

WILHELMSBURG

Wilhelmsburg ist mit 35,2 km² der größte Stadtteil Hamburgs. Er liegt auf einer südlich der Elbe gelegenen Flussinsel. Er ist einer der ärmsten Stadtteile, der starken Umweltbelastungen durch die nahegelegenen Hafenindustrien ausgesetzt ist, aber auch in der Nähe von schönen Natur- und Kulturlandschaften liegt. Knapp 50.000 Menschen lebten 2007 in diesem Stadtteil.



noch dieselben Häuser? Das Weltquartier vor und nach der Modernisierung.

IBA

Die Buchstaben IBA stehen für Internationale Bauausstellung. Eine IBA ist jedoch weniger eine Ausstellung im klassischen Sinn, als vielmehr ein Instrument zur Stadtentwicklung und zum Städtebau. Während einer oft mehrere Jahre dauernden IBA werden von den jeweiligen Kommunen Projekte initiiert und bauliche, soziale, kulturelle und ökologische Themen untersucht. Seit dem Zweiten Weltkrieg fanden statt: Interbau 1952-57 (Hansaviertel in Berlin), IBA Berlin 1984-87 (Innenstadt als Wohnort, Neubau und Altbau), IBA Emscher Park 1989-99 (Strukturwandel des Ruhrgebiets), IBA Fürst-Pückler-Land 2000-2010 (Seenlandschaft nach Tagebau in der Lausitz), Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2003-2010 (Perspektiven schrumpfender Städte), IBA Hamburg 2007-2013 (Elbinseln).

strecken. Aber die Angst bleibt, Opfer der Aufwertung zu werden – selbst als Mitglied in einer Genossenschaft.

Die Stadt Hamburg hat außerdem ein Förderprogramm aufgelegt mit der expliziten Absicht, neue Bevölkerungskreise, in dem Fall Student/innen, in Wilhelmsburg und der Veddel anzusiedeln, um so die Bevölkerungsstruktur zu verändern. Und es funktioniert. Die Student/innen kommen und neue Geschäfte siedeln sich an. Vermieter, die ihre Wohnungen lange Zeit nicht oder nur schwer los wurden, freuen sich. Darunter auch das städtische Wohnungsunternehmen SAGA/GWG, das in diesen Vierteln über große Wohnungsbestände verfügt. Die Mittel des Förderprogramms werden von den Vermietern gern in Anspruch genommen. 178 Euro kostet die Studenten ein Zimmer von mindestens 10 qm Größe. Die Hamburger Wohnungsbaukreditanstalt zahlt dem Vermieter dann die Mietdifferenz zum Mittelwert des entsprechenden Rasterfelds des Mietspiegels. Ein reizvoller Deal, zumal umstritten ist, ob diese Miethöhe wirklich gerechtfertigt ist.

Die Frage ist also nicht, ob im Rahmen der IBA Gentrifizierung stattfindet, denn das ist gewollt. Die Frage muss für Wilhelmsburg lauten: Was wird seitens der Stadt und der IBA konkret dafür getan, dass die bisherigen Bewohner/innen auch nach der IBA und den geplanten Maßnahmen in ihrem Stadtteil wohnen bleiben können, wenn sie das wollen? Für die Belange der Bewohnerschaft setzen sich der Arbeitskreis Umstrukturierung Wilhelmsburg, einige Mieterinitiativen und der Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ ein.

Offene Brache statt Hochsicherheitstrakt

Für eine Denkpause zur Entwicklung einer sozialen Nutzung des Flughafengeländes

Von der Initiative „Tempelhof für Alle“

Die Initiative „Tempelhof für Alle“ entstand im August 2008 nach einem Treffen anlässlich der anstehenden Schließung des Flughafens, zu dem die „Wir bleiben Alle“-Kampagne eingeladen hatte. Überwiegend Menschen aus dem Schillerkiez, viele im Info- und Stadtteilladen Lunte aktiv, fanden sich zusammen. Mittlerweile ist die Initiative zu einem breiten und lockeren Zusammenhang gewachsen.

Die Initiative „Tempelhof für Alle“ setzt sich für die Öffnung des Areals des ehemaligen Flughafens Tempelhof ein. Sie will eine soziale Nutzung des Geländes statt einer Baufläche für Investoren. Wir fordern: Keine Bebauung, Öffnung der Zäune, keine Verdrängung und keine kommerzielle Nutzungen. Wir brauchen keinen größenwahnsinnigen Plan für das Gelände. Es wird nicht die tolle Idee geben, die große Vision, von der alle überzeugt sind. Wir brauchen Zeit, eine Denkpause von mindestens zehn Jahren und Zutritt auf das Gelände, damit sich Ideen entwickeln können. Warum keine Brache, warum nicht eine Leere zulassen und Nutzungen sich entwickeln lassen, von unten und nicht auf Basis von oben vorgegebener Richtlinien? Es ist vieles möglich und kann sich gegenseitig ergänzen.

Für die Öffentlichkeitsarbeit wurde die Website www.tfa.blogspot.de eingerichtet, die mit aktuellen Beiträgen, Materialsammlungen und einer Presseschau informiert. An einer Demonstration am letzten Tag des Flugbetriebs am 30. Oktober 2008 beteiligten sich trotz sehr schlechten Wetters etwa 120 Leute. Danach fanden Flugblatt- und Transparentaktionen sowie Veranstaltungen statt. Anfang 2009 begann eine Reihe von Zaunspaziergängen und historischen Führungen zur Nazi-Vergangenheit des Flughafens. Dabei gab es viel Zuspruch von Passanten.

Ab März beteiligten wir uns an der Kampagne „Squat Tempelhof“, die mit einer angekündigten Massenbesetzung am 20. Juni 2009 das Thema wieder in die Öffentlichkeit brachte. Mit einem martialischen Polizeiaufgebot, das hohe Kosten verursachte, wurde eine Besetzung verhindert. Seitdem wird die leer stehende Wiese weiter wie ein Hochsicherheitstrakt bewacht.

Die Angst des Senats vor den Anwohnern muss groß sein, wenn eine Öffnung des Zauns so angestrengt verhindert wird und der Zugang für alle immer weiter in die Ferne rückt. Sie hätten Angst vor Zwischennutzungen, die sie nicht wieder los würden, begründen Klaus Wowereit und Senatorin Ingeborg Junge-Reyer (beide SPD) die Absperrung des Geländes. Denn oberstes Ziel des Senats ist nach wie vor die Vermarktung und Privatisierung des Geländes, auch wenn die Finanz- und Wirtschaftskrise dazwischen gekommen ist.



Mit der Frage „Hast du jemals einen Flughafen besetzt?“ wurde für die Massenbesetzung mobilisiert.

Seit am 26. Juli eine kurzzeitige Besetzung des Ex-Flughafens gelang, schikaniert die Polizei nun all jene mit Platzverweisen, die sich den Sonntagnachmittag als Picknicktag am Tempelhofer Feld auserkoren haben. Aber deshalb werden die Proteste nicht aufhören.

Am 31. Oktober, ein Jahr nach der Schließung, wird es eine Demonstration geben: Hermannplatz, 17 Uhr. Wir trauen den Öffnungsversprechen des Senats nicht und wollen mit vielen anderen für die sofortige Öffnung des Geländes eintreten – ohne Zaun und Wachsenschutz. Denn: Die Stadt gehört uns allen.

Weitere Infos: www.tfa.blogspot.de

Nord-Neukölln zwischen Ghetto-Diskurs und Aufwertungsbemühungen

Wohin geht die Neuköllner Bezirkspolitik, welche Rolle spielen dabei die Pläne für das Tempelhofer Flugfeld und wen vertritt diese Politik?

Tobias Höpner

Der innerstädtische Teil Neuköllns ist nicht gerade reich an Grünflächen und rückte in letzter Zeit zunehmend ins Interesse des Immobilienhandels – vielfach wird von steigenden Mieten berichtet. Das an den Schillerkiez grenzende Tempelhofer Feld bietet Chancen, die Lebensqualität der Neuköllner Bürger/innen zu verbessern und gegen die Knappheit bei günstigen Wohnungen vorzugehen. Doch rücken andere Interessen in den Vordergrund.

Vor drei Jahren wurde die Neuköllner Bezirkskoalition aus SPD, Grünen und Linkspartei erneuert und zwar direkt unter dem Eindruck der Rütli-Debatte. Wieder einmal war für Nord-Neukölln ein Ghetto-Image heraufbeschworen worden. Da sich im Stadtteil Einkommensschwache und sozial Benachteiligte konzentrieren, sehen sich die Schulen angesichts ihrer ungenügenden finanziellen Ausstattung mit den damit verbundenen Herausforderungen vielfach überfordert. Das unter dem Einfluss dieser Debatte zustande gekommene Koalitionspapier „50 Punkte für ein Neukölln mit Zukunft“ zählte zwar soziale Projekte und Veränderungen an den Schulen auf, doch da der Berliner Senat für die soziale Infrastruktur nicht mehr Geld herausrücken wollte, musste es von Bezirksseite bei Ankündigungen und einzelnen Vorzeigeprojekten bleiben.

Verlockungen für Besserverdienende

Auswege wurden also anderweitig gesucht: Der Abwanderung der dünnen lokalen Mittelschicht sollte entgegengewirkt und der Bezirk wieder attraktiver für diese Klientel gemacht werden. Hierfür stehen stadtplanerische Maßnahmen wie das Geschäftsstraßenmanagement „Aktion Karl-Marx-Straße“, der angekündigte Umbau des Hermannplatzes, die Umnutzung der ehemaligen Kindl-Brauerei und das angestrebte neue „Stadtquartier Neukölln“ am Rande des Tempelhofer Felds.

Am Hermannplatz und in der Karl-Marx-Straße geht es darum, den öffentlichen Straßenraum dieser Einkaufsbereiche aufzuwerten und so vom Ramsch-Image wegzukommen. Was die Umbaumaßnahmen bringen sollen, wenn einerseits das gute Geschäft abseits der Straße in den vom Bezirk genehmigten Einkaufszentren à la Neukölln-Arcaden läuft und andererseits die Kaufkraft im Stadtteil eher sinkt denn steigt, bleibt ein Geheimnis. Die Stilllegung der Kindl-Brauerei brachte Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowski geradezu ins

Schwärmen: Er versprach sich eine Kulturbrauerei nach dem Vorbild Prenzlauer Berg als eines der Projekte „für ein Neukölln mit Zukunft“. Die neue Eigentümerin HEAG Projektgesellschaft stellte die Ansiedlung einer internationalen Privatuniversität, von Veranstaltungshallen, einem Brauhaus, Loftwohnungen und jeder Menge Künstler/innen in Aussicht.

Prenzlauer Berg in Neukölln?

Mit seinen Ankündigungen erntete Buschkowski zunächst einige Skepsis und Häme, doch bald darauf wurde der äußerste Norden Neuköllns, der Reuterkiez, zum neuen Szeneviertel des kreativen Milieus ausgerufen. Ein Anhängsel Kreuzbergs? Oder könnte das steigende Interesse an den günstigeren Mietwohnungen Neuköllns auch südlich der Sonnenallee die nächste Gentrifizierungswelle auslösen? Ob sich eine Kultur-Kindl-Brauerei in Neukölln realisieren lässt, darf bezweifelt werden. Zunächst wurde der Einzug einer wenig kreativ klingenden Dialyseklinik für Nierenkranke angekündigt. Realistisch oder nicht, die Neuköllner Bezirkspolitik setzt offenbar – und darin ist sie sich prinzipiell einig mit dem Berliner Senat – auf mittelschichtorientierte Aufwertungsversuche.

Forcierung statt Bekämpfung der sozialen Polarisierung

Der an den Schillerkiez angrenzende Teil des Tempelhofer Felds wäre eigentlich eine wunderbare Gelegenheit, die Wohnqualität des bestehenden Viertels durch neue öffentliche



„Neue Impulse“ für den Schillerkiez verspricht Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer. Hier ist das „Stadtquartier Neukölln“ geplant. Die Bedürfnisse der Bevölkerung von Nord-Neukölln bleiben indes außen vor.

Grünflächen zu verbessern oder auch Abhilfe auf dem sich zuspitzenden Wohnungsmarkt für günstige und kleine Mietwohnungen zu schaffen. Doch im Neuköllner Rathaus sieht man dies anders: „Zur Stabilisierung der Sozialstruktur sollen familienfreundliche, bezahlbare und nach ökologischen Kriterien gebaute Stadthäuser mit Garten entstehen.“ Stadthäuser mit Garten? Bezahlbar? Fragt sich nur für wen. Und welche Stabilität sie den Neuköllner/innen bringen sollen, steht auch in den Sternen. „Neue Impulse für den Kiez rund um die Schillerpromenade“ kündigt auch Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer mit der Einrichtung des Neuköllner Stadtquartiers an. Meinungsverschiedenheiten zwischen Bezirksamt und Senatsverwaltung bestehen eigentlich nur hinsichtlich der baulichen Dichte des neuen Quartiers: Im Neuköllner Rathaus will man diese reduziert sehen, da die lokale soziale Infrastruktur ohnehin bereits überlastet sei und so viele Neu-Neuköllner/innen gar nicht versorgen könne. Für welches Milieu aber gebaut werden soll, steht außer Frage: Eines, das sich von den bestehenden Neuköllner Milieus deutlich abhebt. Eine mittelschichtorientierte Aufwertung würde die Bestandsmieten beeinflussen. Wohin aber diejenigen gehen sollen, die sich nachher die Mieten nicht mehr leisten können, davon wird lieber nicht gesprochen.

Problemviertel oder Schutzraum vor Verdrängung?

Doch woher rührt das Dilemma Neuköllns? Warum sammeln sich so viele Mieter/innen mit geringen Einkommen oder ALG-II-Bezug und oft auch mit unterdurchschnittlicher Ausbildung in dem Stadtteil? Weil es noch eines der letzten Viertel im Innenstadtbereich ist, das für diese sozial schwachen und ausgegrenzten Milieus überhaupt zugänglich ist. Solange die Mittelschicht dort nicht wohnen will, haben Vermieter keine so große Auswahl an Bewerber/innen für ihre Wohnungen. Sie können sich dann eben nicht ohne Weiteres, wie in anderen Stadtteilen, für Akademiker/innen, Deutsch-Muttersprachler/innen, neu zuziehende Kreativlinge oder auch solche, die noch etwas mehr Miete bezahlen können, entscheiden. Deswegen ist Neukölln im positiven Sinn ein Auffangbecken, das die dort Wohnenden davor bewahrt, an den Rand der Stadt verdrängt zu werden – dorthin, wo es viel schwerer ist, soziale Netzwerke aufrecht zu erhalten und das Leben kostengünstig zu organisieren.



Die Bebauung am Tempelhofer Feld soll „stabilisierend“ auf die Neuköllner Sozialstruktur wirken. Aufgrund der zu erwartenden hohen Preise für die Neubauten an der zukünftigen „Parklandschaft“ stellt sich die Frage, ob das neue Tempelhofer Stadtquartier nicht als Kampfansage gegenüber der Neuköllner Sozialstruktur gedeutet werden kann.

Politik gegen die eigenen Bürger/innen

Die Ursachen für die soziale Situation der meisten Nord-Neuköllner/innen liegen in der gesellschaftlichen Polarisierung. Für viele Erwerbstätigkeiten werden nur Niedriglöhne gezahlt. Gleichzeitig siedelt sich eine gut situierte Ober- und Mittelschicht in den Berliner Innenstadtbezirken an, sodass dort die Mieten steigen und die günstigen Wohnungen immer seltener werden. Diejenigen, die aus der Arbeitsgesellschaft herausfallen, haben ebenso wie Niedriglohnarbeiter/innen immer größere Probleme, innenstadtnahe bezahlbare Wohnungen zu finden. In dieser Situation befindet sich die Neuköllner Bezirkspolitik. Die Lokalpolitiker haben offenbar keine Lust, das Armenhaus Berlins zu verwalten und setzen lieber auf Aufwertung denn auf solidarische Politik. Der wachsende Druck auf dem Wohnungsmarkt ist ein gravierendes Problem für die Nord-Neuköllner Bevölkerung und erfordert dringend Maßnahmen zur Abhilfe – statt solcher, die das Problem noch zu verschärfen drohen.

Ein soziales Programm für Nord-Neukölln sieht anders aus

Das von der Bürgerinitiative Nachnutzung Tempelhof geforderte zehnjährige Moratorium für den Beschluss von Planungen und den Beginn von Bauvorhaben auf dem ehemaligen

Flugfeld wäre angesichts der beschriebenen sozialen Problemlage zwar keine Lösung, doch es bietet immerhin den Vorzug, dass sich die Situation nicht in Kürze noch verschärft. Denn alle bisher angekündigten Bauvorhaben sollen in der Hand von privatwirtschaftlichen und an Gewinn orientierten Unternehmen liegen, zielen auf die Schaffung von Wohneigentum und orientieren sich an einer im Vergleich zum Nord-Neuköllner Durchschnitt wohlhabenden Mittelschicht. Die Auswirkungen der Neubaupläne selbst und die Begehrlichkeiten der Immobilienhändler werden aber nicht an den Grenzen des Tempelhofer Felds Halt machen, sondern in die benachbarten Kieze ausstrahlen. Der Markt relativ günstiger Wohnungen wird sich weiter verknappen, die Lebenssituation der Neuköllner/innen daher immer prekärer werden. Der Schillerkiez bräuchte statt eines über Alkoholiker und Roma-Kinder schimpfenden Quartiersmanagements eine wirksame Politik für günstige Mietwohnungen.

Da die Instrumente der Mietobergrenzen und des Milieuschutzes weitgehend abgewickelt und ohnehin unwirksam gegen bereits existierende Wohnungsmarktempässe sind, sollte im Interesse der Bürger/innen Nord-Neuköllns etwas gegen die Verknappung günstiger Wohnungen unternommen werden. Wenn der Schillerkiez neue Nachbar/innen bekommen soll, dann auf dem Weg eines neuen sozialen Wohnungsbaus.

Quartiermacher im Paradies

Die Positionen der Parteien zur Zukunft des Flughafengeländes in Tempelhof gehen weit auseinander, und zwar nicht zwischen, sondern innerhalb der Parteien

Christian Linde

Ist für die Entwicklung des ehemaligen Flughafens Tempelhof die Vermarktung von Flächen erforderlich? Welcher Wohnraumbedarf existiert für die Mieterstadt Berlin? Welche Auswirkungen haben die Nachbarbezirke durch das Großprojekt zu befürchten? Obwohl diese Fragen immer noch auf fundierte Antworten warten, hat sich die rot-rote Landesregierung für ein kommerzielles Konzept entschieden. Die Führungen der Parteien auf Landesebene, die im „Bündnis für ein flugfreies Tempelhof“ vor dem Volksentscheid die Einstellung des Flugbetriebs und eine Öffnung des Geländes für alle versprochen haben, SPD, Die Linke und die Grünen, demonstrieren nach dem Bürgervotum Koalitionstauglichkeit und nähern sich der Position des Senats an. Die Bezirksorganisationen derselben Parteien in Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln vertreten andere Positionen.

Elf Parteien und Organisationen hatten sich im Februar 2008 zusammengeschlossen, um die Schließung des Flughafens Tempelhof gegenüber den Befürwortern eines weiteren Flugbetriebs durchzusetzen. Dazu gehörten neben Umwelt- und Sozialverbänden auch die SPD, Die Linke und die Grünen. „Keine Direktflüge nach Liechtenstein! Keine Ja-Stimme für Steuerfluchtflieger“ und „Wie viel Kohle schicken anonyme Spender für den VIP-Flughafen?“, war seinerzeit auf den Plakaten zu dem bevorstehenden Bürgervotum zu lesen. Durchaus mit Erfolg: Der Volksentscheid im April 2008 scheiterte an der Mindestanzahl an notwendigen Ja-Stimmen. Am 31. Oktober vergangenen Jahres erfolgten die Einstellung des Flugbetriebs und die Schließung des Flughafengeländes. Mit Ausnahme von allgemeinen Bekenntnissen gegen Fluglärm und für Umweltschutz ließen die Vertreter der Parteien vom „Bündnis für ein flugfreies Tempelhof“ das Wahlvolk allerdings im Unklaren darüber, wie die Nachnutzung des Areals konkret aussehen soll. Ein Jahr nach der Schließung ist allerdings deutlich: Die Anwohner in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg stehen nicht im Mittelpunkt des Interesses. Stattdessen soll ein neuer Stadtteil entstehen, mit Ausstrahlung weit über die Umgebung hinaus. Bereits zwei

Tage nach dem gescheiterten Volksentscheid setzte der Senat eine sogenannte Steuerungsgruppe ein, um, wie es hieß, die Nachnutzung des Flughafens zu forcieren. Ihr gehörten neben dem Regierenden Bürgermeister auch Wirtschaftsminister Harald Wolf (Die Linke), der damalige Finanzsenator Thilo Sarrazin und Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (beide SPD) an. „Wir müssen zügig planen, Investoren ansprechen und die wirtschaftliche und finanzielle Nutzung angehen“,

stellte Wolf klar. Diese Zielvorgabe spiegelt sich besonders in der Aufgabenteilung zwischen den Senatsressorts. So ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zwar formal mit der Planung der Nachnutzung betraut, federführend bei der Verwaltung und Vermarktung der innerstädtischen Fläche ist jedoch die landeseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Ulrich Nußbaum, der am 1. Mai die Nachfolge von Sarrazin als Finanzsenator antrat.

Bunte Bündnisse in Bezirken kontra Rot-Rot

Nach den Vorstellungen der rot-roten Koalition sollen auf dem Tempelhofer Feld fünf neue Stadtquartiere und eine 220 Hektar große Parklandschaft entstehen. Weiterer Bestandteil des von der Stadtentwicklungsverwaltung vorgestellten Nutzungskonzepts ist ein internationales Zentrum für die Kultur-, Medien- und Kreativwirtschaft im denkmalgeschützten Flughafengebäude – das „Tempelhof Forum“.

Am Tempelhofer Damm, wo mit Betrieben und Dienstleistungsunternehmen aus der Klimaschutzbranche das „Stadtquartier Tempelhof“ entstehen soll, ist auch der Neubau von Wohnungen vorgesehen. Insgesamt 2300 Wohneinheiten sollen dort errichtet werden. Als Experimentierfeld für „modernes Wohnen“ wird das Columbiaquartier am Columbiamdam geplant: 10,6 Hektar Bauland für 1500 „innovative, ökologische Wohnformen“, neue Genossenschaftsmodelle und Mehrgenerationenhäuser (s. S. 4). Zum Nutzungskonzept gehört auch das sogenannte „Stadtquartier



Blick aus einer Seitenstraße des Schillerkieses zum ehemaligen Flugfeld. Viele Bezirkspolitiker und auch Abgeordnete sind gegen die kommerzielle Verwertung der Flughafenflächen und fordern eine Änderung der Planung.

Neukölln“ mit Geschosswohnungen in „sonniger Westlage“ ausgerichtet auf die zukünftige Parklandschaft, was sich auf den Kiez rund um die Schillerpromenade positiv auswirken soll. 2012 sollen dort die Baumaßnahmen beginnen. Die bereits abgeschlossenen Wettbewerbe für das Columbiaquartier lassen darauf schließen, dass man sich auf hochwertigen Wohnungsbau orientiert, der durch private Investoren umgesetzt werden soll.

Bei den Bezirksorganisationen der SPD, der Linken und der Grünen treffen die Pläne ihrer Landesführungen, insbesondere aufgrund der Vermarktungsorientierung überwiegend auf Widerspruch. „Wir teilen die Kritik an den Plänen des Senats, eine dichte und kommerzielle Bebauung am Columbiadamm zuzulassen“, heißt es in einem Beschluss der Partei Die Linke in Friedrichshain-Kreuzberg. Der Bedarf an innerstädtischen Erholungsgebieten für die Bewohner/innen sowie das ökologische Potenzial der Freifläche müsse bei den Bauungsplänen berücksichtigt werden. In einem Antrag, den die SPD von Friedrichshain-Kreuzberg beim Landesparteitag im Mai 2009 stellte, heißt es: „Wichtig für den westlichen Teil Kreuzbergs und die gesamte Innenstadt ist, die geplante Bebauung des Columbiaquartiers zu überprüfen. Die Planungen sind dahin gehend anzupassen, dass ein Kaltluftabfluss vom Tempelhofer Feld nicht behindert wird. Auch sollen die vorhandenen Nutzungen nördlich des Columbiadammes (Kleingärten und Sportplätze) gesichert werden.“

„Über sozialen Wohnungsbau nachdenken“

Bürgermeister Franz Schulz (Grüne) lehnt mit Verweis auf den zu erwartenden Druck auf die Nachbarbezirke einen „Luxuswohnungsbau“ in Tempelhof ab. Die Bautätigkeit sei in den zurückliegenden Jahren praktisch ausschließlich von hochwertigen Projekten dominiert worden. Nachdenklich hat diese Entwicklung mittlerweile offenbar auch die privatisierungsfreundlichen Grünen im Landesparlament gemacht. „Man sollte über sozialen Wohnungsbau nachdenken“, fordert Dirk Behrendt, direkt gewählt in Friedrichshain-Kreuzberg. Auch in Tempelhof-Schöneberg treffen die Aufwertungsabsichten nicht auf ein ungeteiltes Echo. „Insbesondere mit dem Bezirk Neukölln teilen wir das Anliegen, eine Bebauung auch von Teilen des Areals mit Wohnhäusern und Gewerbebauten zu verhindern“, so die Position des Tempelhofer Bezirksverbands der Partei Die Linke. Die SPD

des Bezirks setzt dagegen auf eine kommerzielle Verwertung des Flugfeldes. „Dieser Rohdiamant im Herzen der Stadt ist viel zu schade, um als Flugplatz sein Dasein zu fristen“, sagt Lars Oberg, Abgeordneter für Tempelhof-Schöneberg. „Schon jetzt sind 2500 Arbeitsplätze entstanden, weitere 2000 bietet ein neuer Gewerbepark. Bis 2012 werden insgesamt bis zu 40.000 zusätzliche Arbeitsplätze erwartet“, lautet nicht nur die Vision Obergs.

Milieuschutz statt Millionäre

Diese Vorstellungen teilen auch die Neuköllner Sozialdemokraten. Mit dem Bau von luxuriösen und hochpreisigen Wohnbauten hat man dort kein Problem. „Nur durch hochwertiges Wohnen können wir neue Mieter für Neukölln gewinnen“, meint Marko Preuß, Mitglied der



Am 17. Oktober 2009 beginnen geführte Touren über das ehemalige Flugfeld. Im Übrigen müssen die meisten Berliner/innen Zaungäste bleiben.

BVV-Fraktion. „Für Bedürftige halten wir das Instrument des Wohngelds vor. Darüber hinaus existiert ein entspannter Wohnungsmarkt für jeden Geldbeutel“, behauptet der 37-jährige Hauseigentümer. Die Politik müsse sich vermehrt den steuerzahlenden Bewohnern zuwenden. Der Kreisverband ist damit ganz auf Linie der Landespartei. In ihrem Anfang Juli unter Federführung von Klaus Wowereit formulierten „Metropolen-Manifest“ wird betont, dass man alles daransetzen werde, um „soziale Spaltungen in der Stadt zu verhindern“. So soll eine „Bildungsoffensive für Quartiere, in denen sich soziale Probleme verschärfen“ auf den Weg gebracht werden. Doch setzt die SPD in erster Linie auf die Haushalte der Mittelschicht. „In den großen Ballungszentren leben mehr als 57 Millionen

Menschen. Mehr als 27 Millionen Erwerbstätige gehen hier jeden Tag ihrer Arbeit nach und erwirtschaften damit mehr als zwei Drittel unseres Wohlstands“, heißt es in dem Manifest. Um diese „Leistungsträger“ unter den Metropolenbewohnern wolle man sich auch in Neukölln vermehrt bemühen. Angestrebt werde ein „Pakt zwischen Politik, Wirtschaft, Künstlern und Kreativen“. Ein möglicher Koalitionspartner sind die Sozialdemokraten für die Neuköllner Bezirksorganisation von der Partei Die Linke mit diesen Positionen nicht. Scharf kritisiert der (stets gegenüber der eigenen Landespartei loyalen) Verband denn auch nicht die Koalition insgesamt, sondern lediglich die Senatorin für Stadtentwicklung. „Statt durch die Welt zu jetten und das Gelände auf Immobilienmessen Hedge-Fonds anzubieten, sollte sie endlich die Ängste der An-

wohnerinnen und Anwohner vor steigenden Mieten ernst nehmen sowie ihre Vorschläge für die Nachnutzung des Flugfelds suchen und berücksichtigen“, heißt es in einer Erklärung.

Die Linke-Neukölln spricht sich gegen eine Bebauung des Neuköllner Bereichs westlich der Oderstraße aus und will stattdessen eine naturgrüne Erholungsfläche. „Ihr Augenmerk gilt der Entwicklung der Mieten (Milieuschutz), damit

bisherige Anwohnerinnen und Anwohner nicht durch hohe Mieten aus dem Kiez gedrängt werden“, heißt es weiter. Dieser Haltung folgen in Neukölln nur die Grünen. Als sich Franziska Eichstädt-Bohlig Ende April bei der Veranstaltung „Strategien für Neukölln“ für die Bebauung des Tempelhofer Felds mit Eigentumswohnungen aussprach, erntete die Fraktionsvorsitzende der Grünen im Abgeordnetenhaus vehementen Widerspruch aus den eigenen Reihen. Die Jugendstadträtin von Neukölln, Gabriele Vonnekold (Grüne), nannte dies eine „Horrorvorstellung“. Auch die Prognose Eichstädt-Bohligs, wonach vor allem die zahlungskräftigen Haushalte zukünftig von grüner Stadtpolitik profitieren würden, quittierte die Bezirksstadträtin mit Ablehnung. „Neukölln braucht alles, nur nicht das.“

Nie war er so wertvoll wie heute

Die Folgekosten nach der Schließung des Flughafens Tempelhof liegen noch weitgehend im Dunkeln

Christian Linde

Nicht nur die Frage der Nachnutzung ist offen. Auch lässt der Senat bis zum heutigen Zeitpunkt konkrete Antworten auf Fragen zu den Kosten nach der Einstellung des Flugbetriebs in Tempelhof vermissen. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass die Schließung weitaus teurer werden dürfte als bisher angenommen. Schätzungen zufolge sollen zu den Kosten, die das Land Berlin für die zuvor im Bundeseigentum befindlichen Grundstücke bezahlen musste, Belastungen in zweistelliger Millionenhöhe für die Planung, Erschließung und Sanierung des Areals hinzukommen. Nicht eingerechnet die Mittel, die für bauliche Maßnahmen und für die Beseitigung der Altlasten aufgebracht werden müssen.

Die Schließung des Flughafens Tempelhof sollte nicht nur den Bau des Großflughafens Berlin Brandenburg International ermöglichen. Auch die Sicherheitsrisiken eines innerstädtischen Flughafens sollten beseitigt werden. Gleichzeitig wurde die Lebensqualität der Anwohner/innen spürbar verbessert, die jahrzehntelang den Fluglärm ertragen mussten. Der Berliner Senat prognostizierte darüber hinaus das Ende der finanziellen Verluste, die der Flughafenbetrieb alljährlich produzierte. Doch allmählich wird deutlich, dass die Befürworter eines „flugfreien Tempelhof“, an erster Stelle die rot-rote Koalition, der Öffentlichkeit wichtige Informationen vorenthalten haben.

Zuschussgeschäft Zentralflughafen

So kommen auf die öffentliche Hand jährliche Verpflichtungszahlungen zu, die das in der Vergangenheit von den Flughafenbetreibern erwirtschaftete Defizit bei weitem übertreffen werden. Zu diesem Schluss kommt die landeseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM). Und die muss es wissen, denn deren Aufsichtsratsvorsitzender ist Finanzsenator Ulrich Nußbaum. Die BIM ist seit dem 1. November 2008 als Geschäftsbesorgerin für den ehemaligen Flughafen Tempelhof eingesetzt. Ihr Geschäftsführer, Sven Lerniss, beziffert das Minus der Liegenschaft mit rund 14,2 Millionen Euro pro Jahr. Während des Betriebs lag das Defizit bei zehn Millionen Euro. Einer der Gründe für die hohen Kosten ist der Verlust des Status als Sonderfläche, sodass die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) nun höhere Gebühren für die Säuberung

der umliegenden öffentlichen Straßen in Rechnung stellen, und zwar in Höhe eines siebenstelligen Betrags. Nun soll die BIM die Finanzierungslücke durch die Vermietung des Flughafengebäudes so weit wie möglich schließen. Von den gegenwärtig rund 300.000 qm Bruttogeschossfläche sind nach deren Angaben allerdings nur 200.000 qm vermietbar und tat-



Auch die Bewachung des ehemaligen Flughafens verursacht Folgekosten.

sächlich belegt 97.000 qm. Davon allerdings fast die Hälfte an das Land selbst, nämlich an die Berliner Polizei.

Boden für böse Überraschungen

Im Haushaltsplan 2010/11 weist der Senat als Kostenfaktoren für die Nachnutzung neben der Bewirtschaftung und Entwicklung auch die Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben und Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang „mit Investitionen Dritter für Wohn- und Gewerbebezüge“ in den Randbereichen des Tempelhofer Felds aus. Weiterhin

werden die Internationale Bauausstellung (IBA, s. S. 4 ff) und die projektierte Gartenbauausstellung (IGA) im Jahr 2017 angeführt. „Die Gesamtkosten der dafür erforderlichen Baumaßnahmen werden auf 61.500.000 Euro geschätzt“, heißt es im Haushaltsentwurf. In absehbarer Zeit dürften jedoch noch weitaus höhere finanzielle Belastungen auf Berlin zukommen. Auf einer Fläche von 15.000 qm sind inzwischen extreme Belastungen des Grundwassers mit krebserregenden Benzol von bis zu 14.000 Mikrogramm pro Liter festgestellt worden. Im Trinkwasser liegt der Grenzwert für Benzol bei einem Mikrogramm pro Liter. Betroffen von der Verschmutzung ist jener Teil des Airports, der bis 1945 betrieben wurde. Weitere Altlasten werden nach Zeitungsberichten auf insgesamt 75 Teilflächen vermutet, deren Untersuchung noch überwiegend aussteht. Die Opposition im Abgeordnetenhaus wirft dem Senat nun vor, er habe die Informationen über die Altlasten vor dem Ankauf der Bundesanteile an dem Flughafengrundstück verschwiegen. Zwar beteiligt sich der Bund mit 35 Millionen Euro an den Sanierungskosten, doch diese dürften weit darüber liegen.

Wer dies bezweifelt, dem sei ein Besuch beim Baustadtrat von Tempelhof-Schöneberg empfohlen. Dieser führt seit Jahrzehnten ein Altlastenkataster für das Tempelhofer Feld. Darin enthalten sind nicht nur Angaben über 80.000 Tonnen Hausmüll, sondern auch über eine unbekannte Menge an Schrott und Flugzeugteilen aus der Produktion von Kriegsflugzeugen. Weiterhin sollen sich im Altlastenkataster Angaben darüber finden lassen, dass sich im Boden noch die Keller- und Bunker-geschosse der alten Abfertigungsanlagen und Flugzeughallen verbergen, die bis 1932 gebaut wurden, sowie ein 1945 angelegtes großes Treibstofflager.

„Die uns vorliegenden Informationen belegen ein finanzielles Risiko innerhalb der nächsten zehn Jahre in der Größenordnung von ca. 350 Millionen Euro“, erklärt Florian Graf, der Haushaltsexperte der CDU-Fraktion.

Das Land Berlin habe es „verschlafen, rechtzeitig und systematisch Erkundungen über das ehemalige Flugfeld einzuholen“, kritisieren auch die Grünen. Die Erkundungen jetzt erst vorzunehmen, sei „mal wieder eine typische Berliner Spitzenleistung“.

Drei Stationen für 300 Millionen

Berlin ist um ein unsinniges Großprojekt reicher: Nach 14 Jahren Bauzeit wurde die U55 eröffnet

Benedict Ugarte Chacón

Das moderne Berlin greift bei der Verwirklichung seiner ewigen Metropolenträumerei gerne auf Jahrzehnte alte Planungen zurück und bezeichnet deren Umsetzung dann unabhängig von der Frage, ob die Pläne überhaupt noch zeitgemäß sind, als richtig, wichtig und notwendig. So geschehen nicht nur beim Weiterbau der Autobahn A100, deren Planungen gut 50 Jahre zurückreichen, sondern auch beim Ausbau der U5. Erste Ideen dazu gab es schon in den 20er Jahren und im sogenannten 200-Kilometer-Plan des Berliner Senats aus den 50er Jahren wurden sie konkretisiert. Mauerbau und deutsche Teilung ließen die Pläne in der Schublade verschwinden, aus der sie nach dem Mauerfall wieder hervorgeholt wurden.

Im sogenannten Hauptstadtfinanzierungsvertrag von 1994, der die Unterstützung der Bundesrepublik Deutschland für das Land Berlin bei der Wahrnehmung von Repräsentationsaufgaben als Bundeshauptstadt regeln soll, sind verschiedene Verkehrsprojekte festgeschrieben, die angeblich im Interesse des Bundes liegen. So auch der Ausbau der U5

sein, wo die U55 dann an die bestehende U5 angeschlossen werden soll. Nachdem es mit der Eröffnung 2002 nicht geklappt hatte, sollte die neue U-Bahn-Strecke zur Fußball-WM 2006 in Betrieb gehen. Da es aber am Brandenburger Tor zu einem unerwarteten Wassereinbruch kam, wurde der Bau während der WM unterbrochen. Der dann anvisierte Öff-

seiner Zeit als Regierender Bürgermeister war Eberhard Diepgen (CDU) einer der größten Verfechter des Streckenausbau. Als der Diepgen-Senat im Zuge des Bankenskandals Anfang 2001 in Bedrängnis geriet, sprachen damalige Oppositionspolitiker sich noch deutlich gegen das Projekt aus. So sagte der Fraktionsvorsitzende der PDS, Harald Wolf, in der Debatte des Abgeordnetenhauses vom 31. Mai 2001: „Es reicht nicht aus, Herr Diepgen, den Textbaustein über das Sparen mit sozialem Gesicht zu verwenden, als ob man das jetzt entdecke. Denn in dieser Situation ist es nicht sozial, aus eigenen Prestige Gründen (...) weiterhin an dem Ausbau der U5 festzuhalten, mit der Konsequenz, dass uns Hunderte von Millionen an Investitionsmitteln an anderer Stelle verloren gehen, wo wir sie dringend brauchen.“ Der damalige Shooting-Star der SPD, Klaus Wowereit, pflichtete Wolf in derselben Debatte bei: „Herr Wolf hat vollkommen Recht, die U5 – eine Lieblingsveranstaltung des Regierenden Bürgermeisters – braucht kein Mensch in der Stadt! (...) Dafür mehrere hundert Millionen DM auszugeben, das ist schlechterdings nicht machbar. Und bevor diese U5 nicht gecancelt wird, bin ich nicht bereit, irgendwo im Bildungsbereich eine Einsparung vorzunehmen.“

Geschwätz von gestern?

Auch wenn die SPD jahrelang zusammen mit der CDU den Ausbau der Strecke vorangetrieben hatte, stoppte der rot-rote Senat nach seinem Regierungsantritt das Vorhaben. Allerdings nur so lange, bis der Bund drohte, die Rückzahlung der bereits geleisteten Bundesmittel in dreistelliger Millionenhöhe durchzusetzen. Im Jahr 2004 ging der Ausbau weiter und Rot-Rot beließ es bei seiner Kürzungspolitik in den Bereichen Bildung und Soziales. Mittlerweile finden Politiker der rot-roten Koalition den Ausbau der U5 wieder unheimlich wichtig. Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD), beim Senat scheinbar für schwülstige Allgemeinplätze zuständig, findet, dass die U-Bahnstrecke, wenn sie dann 2017 fertig sein sollte, „zum weiteren Zusammenwachsen der ehemals geteilten Stadthälften beiträgt“. Und Junge-Reyer denkt sogar noch weiter: „Die neuen U-Bahnhöfe werden künftigen Generationen ein Bild der Baukultur unserer Zeit vermitteln.“ Neben den neuen Bahnhöfen werden die hinterlassenen Schulden, die für solcherlei Projekte aufgenommen wurden, künftigen Generationen sicherlich auch lange Zeit Freude bereiten.



zwischen Alexanderplatz und Lehrter Stadtbahnhof, dessen Finanzierung der Bund zum Teil übernahm. Laut Vertrag sollte der Ausbau „zügig“ und „spätestens bis zum Jahre 2002“ erfolgt sein. Die nun fertig gestellte Strecke misst zwar keine zwei Kilometer, aber gekostet hat sie rund 320 Millionen Euro. Sie führt über drei Stationen vom Hauptbahnhof über den Bahnhof Bundestag zum Bahnhof Brandenburger Tor. Die Weiterführung der Strecke bis zum Alexanderplatz soll im Jahr 2017 fertig

nungstermin im Herbst 2008 wurde ebenfalls nicht eingehalten. Ob die nun eröffnete Strecke verkehrstechnisch sinnvoll ist, bleibt die große Frage. Wohngebiete werden mit ihr nicht erschlossen und es ist es keinesfalls so, dass keine überirdische Alternativen existieren. Weil sich der damalige Bundeskanzler Helmut Kohl (CDU) stark für das Vorhaben eingesetzt hatte, bekam die Linie den Beinamen „Kanzler-U-Bahn“. Sie hätte allerdings auch „Diepgen-U-Bahn“ getauft werden können, denn in

Lizenz zum Ausverkauf

Liegenschaftsfonds Berlin: Das Prinzip Privatisierung als Instrument der Stadtentwicklung

Christian Linde

Keine politische Entscheidung der Landesregierung der letzten Jahre ist ohne Hinweis auf die Finanzen Berlins erfolgt. Die Einrichtung des Berliner Liegenschaftsfonds galt als wichtige Maßnahme zur Entschuldung der öffentlichen Haushalte. Gleichzeitig sollte die systematische Veräußerung von Grundstücken und Immobilien an kapitalstarke Investoren der Entwicklung des „Wirtschaftsstandortes Berlin“ dienen. Die Stadtentwicklung hat die Politik dabei durch die Vergabepaxis des Liegenschaftsfonds bedingungslos dem Markt überlassen. Inzwischen warnen Kritiker vor den Langzeitwirkungen der ökonomischen Orientierung.

„Alles muss raus“, steht bei Schluss- und Räumungsverkäufen an den Fensterfronten der Kaufhäuser, Einkaufspassagen und Geschäfte des Einzelhandels. Dies scheint auch für das Land Berlin zu gelten. Ende 2000 wurde auf Beschluss des Senats die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG gegründet. Ihr Auftrag: die Verwertung und die treuhänderische Übernahme von Grundstücken und Beteiligungen des Landes bis zu deren Veräußerung. Zu diesem Zweck entstanden drei Teilgesellschaften für die Vermarktung, Entwicklung und Verwaltung unter dem Dach der landeseigenen Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG: die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH, die Liegenschaftsfonds Berlin Entwicklungsgesellschaft mbH und die Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH. Anfangs übernahm das Unternehmen die Zuständig-

keiten für die Gebiete, die zuvor zwischen einzelnen Senatsverwaltungen und den Bezirken verteilt waren. Damit formierte sich der größte Immobilienanbieter und Grundbesitzer der Stadt. „Die jetzt beginnende Arbeit ist der erste, wichtige Schritt zu einem effizienteren Umgang mit landeseigenen Grundstücken. Ansiedlungswillige Unternehmen haben damit endlich einen zentralen Ansprechpartner statt wie bisher 24 verschiedener Verwaltungsstellen. Davon erhoffe ich mir eine spürbare Verbesserung des Investitionsklimas am Standort Berlin. Zugleich kommt die zügige Verwertung der Grundstücke dem Landeshaushalt zugute“, so Peter Kurth (CDU), damaliger Finanzsenator in der Großen Koalition, im Januar 2001. Ursprünglich hatte Kurths Vorgängerin, Annette Fugmann-Heesing (SPD), in einer ersten

Senatsvorlage zur Errichtung eines Liegenschaftsfonds den Verkauf von Grundstücken an die Tilgung von Schulden binden wollen. Bei dieser Ausrichtung sollten die landeseigenen Grundstücke an einen Investor übergeben werden, der im Gegenzug etwa 7,5 Milliarden Euro Schulden des Landes übernehmen und somit dem Landshaushalt rund 500 Millionen Euro Zinsen pro Jahr ersparen sollte. Fugmann-Heesings Plan sah vor, auch die politische Steuerung der Nutzung zum Verkauf stehender Flächen aus der Hand zu geben und komplett privaten Investoren zu überlassen. Schließlich setzte die Große Koalition anstelle des von Fugmann-Heesing favorisierten privaten Maklers eine Privatisierungsagentur in Landesbesitz ein.

Der „Berlin-Makler“

Maximale Einnahmen beim Verkauf und optimale Einsparungen bei der Bewirtschaftung lautete der politische Auftrag an den fortan größten Immobilienbesitzer in Berlin. Insgesamt gehörte Anfang des Jahrtausends rund die Hälfte des Grund und Bodens der Stadt der öffentlichen Hand. In der Haushalts- und Vermögensrechnung für das Jahr 2000 wurde die Gesamtfläche mit über 610 Millionen Quadratmeter beziffert. Die anfallenden Betriebskosten, also Strom, Gas, Wasser, Entwässerung, Straßenreinigung, Müllabfuhr und Wachsenschutz beliefen sich zu diesem Zeitpunkt auf rund 310 Millionen Euro jährlich. Das Angebot reicht bis heute von Fabrikhallen über Denkmäler und Eigenheime bis hin zu bebauten und unbebauten Gewerbeflächen. Aufgestockt wurde die Liste der Liegenschaften immer wieder durch den „Rückbau“ sozialer Infrastruktur, also durch den Abriss von Gebäuden wie Schulen und Kindergärten im Umfang von rund einer Million Quadratmeter, insbesondere im Ostteil der Stadt, und durch Nutzungsumwidmungen von Friedhofsflächen im Umfang von 1,4 Millionen Quadratmeter.

„Motor für den Investitionsstandort Berlin“

„Der Liegenschaftsfonds bietet seinen Kunden und Kundinnen alles Notwendige, um eine passende Immobilie zu finden: fachliches Know-how, politische Netzwerke und nicht zuletzt das vielseitige Portfolio“, wirbt das Unternehmen. „Wer im Häusermeer von Berlin eine passende Immobilie finden will oder gebündelte Informationen über das Angebot einholen möchte, für den ist der Liegen-



Geschäftssitz des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG ist Warschauer Straße 41/42 in Friedrichshain.



schaftsfonds der optimale Ansprechpartner.“ Ob Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Lauben, Landhäuser, Gutshöfe und Villen, Geschäfts- und Bürohäuser, denkmalgeschützte Objekte, See- und Gartengrundstücke, Kliniken und Krankenhäuser, Grundstücke für Baugemeinschaften, bebaute und unbebaute Grundstücke, Immobilien für Sondernutzungen, innerstädtische Gewerbeflächen oder Logistikgroßflächen mit Autobahnanschluss – das Unternehmen mit rund 100 Mitarbeiter/innen verspricht sogar „die Erfüllung ausgefallener Kundenwünsche“. Mit dieser Botschaft präsentiert sich der Landesbetrieb seit Jahren auch als Stammgast bei der Immobilienmesse MIPIM in der französischen Mittelmeerstadt Cannes, um anzupreisen, „wo Berlins ungenutzte Schätze liegen“. Nach Einschätzung von Holger Lippmann, dem Geschäftsführer des Liegenschaftsfonds, ist Berlin besonders für internationale Investoren interessant: „Nirgendwo sonst in Europa gibt es einen Standort mit ähnlich niedrigen Grundstückspreisen und geringer Wohneigentumsquote.“ Neben der wachsenden Bedeutung als Kultur- und Wissenschaftsstandort, so Lippmann, hätten vor allem zwei Faktoren der Nachfrage auf dem hiesigen Immobilienmarkt einen entscheidenden Schub verliehen: die Fußballweltmeisterschaft 2006 und die damit verbundene internationale Aufmerksamkeit sowie die großzügige Vergabepaxis des Liegenschaftsfonds.

Gewinn vor sozialer Rentabilität

Der Erwerb von Flächen und Gebäuden des Liegenschaftsfonds ist nämlich nahezu ohne jede soziale oder bauliche Auflage möglich. In den Richtlinien heißt es: „In der Regel werden die Grundstücke im Bieterverfahren vergeben. Es handelt sich um ein bedingungsloses Verfahren. Entscheidungskriterium sind (sic!) das höchste Gebot und die Bonität des Kunden. Nutzungskonzepte sind nicht Auswahlkriterium.“ Im Gegensatz zum Bieterverfahren werden in einer Ausschreibung zusätzliche Anforderungen an die Interessenten gestellt, die neben dem Gebot ein zusätzliches Auswahlkriterium darstellen. Hierzu gehören etwa bestimmte, nicht durch das Planungsrecht vorgegebene Nutzungskonzepte. Die Höhe des Gebots, Kaufpreissicherheit und z. B. das Nutzungskonzept stehen hier als Zuschlagskriterien nebeneinander. Neben anderen Verkaufsverfahren ist auch die Direktvergabe einer Immobilie an einen Investor möglich. Bei der Direktvergabe gilt: „Das Nutzungskonzept

des Investors muss in besonderem hauptstädtischen Interesse des Landes Berlin liegen.“ Worin dieses besteht, ist seit der Gründung des Liegenschaftsfonds umstritten – wie auch die Verfahrens- und Vergabepaxis insgesamt. Obwohl zunächst als Mittel der Haushaltsanierung vorgesehen, hat der Senat stets betont, dass der Liegenschaftsfonds „als Instrument der Stadtentwicklungspolitik verstanden und eingesetzt wird“. In der Realität bedeutete dies jedoch vor allem eine Entmachtung der Bezirke, die nach der Übergabe ihrer Grundstücke ohne Einfluss auf die weitere Nutzung bleiben. Eine direkte Bürgerbeteiligung findet beim Verkauf öffentlichen Eigentums ebenfalls nicht statt. Auch die 2004 erfolgte Erweiterung des Vergabeauftrags durch die Möglichkeit der

wiesen werden. Dies bedeutete eine Steigerung von 52 Millionen Euro gegenüber 2007. Weil die Filetgrundstücke nun weitestgehend veräußert sind und die Banken aufgrund der Finanzkrise kaum Kredite für große Investitionen zur Verfügung stellen, sei auf absehbare Zeit jedoch nicht mehr mit nennenswerten Verkaufserfolgen zu rechnen.

Obwohl im Gesellschaftervertrag des Liegenschaftsfonds „eine an wirtschafts-, stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielen orientierte Verwertung der Grundstücke“ festgeschrieben ist, will die Finanzverwaltung nun die Bezirke durchforsten, um weitere gewinnträchtige Gebäude und Grundstücke ausfindig zu machen. Der Senat erstellt derzeit ein Gesamtkataster aller Immobilien des Landes.



Als „Berlin-Makler“ bezeichnet sich der Liegenschaftsfonds Berlin in seinem aktuellen Unternehmensporträt.

„Zwischennutzung leer stehender landeseigener Gebäude für förderungswürdige und gemeinnützige Zwecke“ änderte an der grundsätzlichen Ausrichtung der Politik des Liegenschaftsfonds nichts. Denn die sogenannte Zwischennutzung ist an das Kriterium Kostenneutralität gekoppelt und darf nach den Vorgaben der Senatsfinanzverwaltung „keine zusätzlichen finanziellen Belastungen verursachen“. Zu erlauben sei so etwas ohnehin nur in Fällen, in denen „das Ziel eines Verkaufs der betreffenden Grundstücke durch die Zwischennutzung nicht beeinträchtigt wird“.

Finanzkrise als Chance?

Ende Februar konnte der Liegenschaftsfonds einen Rekorderlös bei den Grundstücksverkäufen vermelden. Durch den Verkauf von 584 Immobilien im Jahr 2008 konnten insgesamt 284 Millionen Euro an die Landeskasse über-

Diese Gelegenheit könnte nach Auffassung der Grünen für grundsätzliche Änderungen genutzt werden, etwa zur Formulierung politischer Ziele für den Umgang mit öffentlichem Immobilieneigentum. Die Politik stehe ohnehin vor der Situation, die kommunale Daseinsvorsorge vor dem Hintergrund der sich wandelnden Stadt mit den damit einhergehenden demografischen Herausforderungen neu zu vermessen. Schließlich würden auch in Zukunft Flächen für Kitas, Schulen und zunehmend auch für Senioren gebraucht. Die Grünen fordern nach den Worten ihres finanzpolitischen Sprechers im Abgeordnetenhaus, Jochen Esser, deshalb als ersten Schritt eine grundsätzliche Revision der Vermögenszuordnung. Bei einem Totalausverkauf sei keine zukunftsorientierte Flächenbevorratung zu bewerkstelligen. Schon heute fehlten dem Land in mehreren Bezirken Flächen und Gebäude für neue Schulen.

Goldene Brache

Auf der Freifläche hinter dem Hauptbahnhof soll ein neues Stadtquartier entstehen

Benedict Ugarte Chacón

„Der Standort Heidestraße ist ein Schatz, dessen Wert für Berlin man sich angesichts der unerschlossenen Brachen noch gar nicht vorstellen kann“, sagte Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) bei der Vorstellung der vom Senat beschlossenen Planung zur Entwicklung des Stadtquartiers Heidestraße Anfang Mai. Auf der gleichen Veranstaltung gab Junge-Reyer ihre Prognose zum Besten, dass „die Gegend um die Heidestraße (...) eines Tages alle Merkmale einer lebendigen und urbanen Metropole“ aufweisen werde.

Ob es auch tote und nicht-urbane Metropolen gibt, sei dahingestellt. Das zentrale Element des beschlossenen „Masterplans“ sind die fünf „Leitlinien des Senats“. Diese erweisen sich allerdings als Worthülsen, die beliebig auf andere Entwicklungsgebiete anwendbar wären. So soll zum Beispiel für das Quartier eine „berlintypische Nutzungsstruktur“ entwickelt werden – wobei Junge-Reyer wohl entgangen ist, dass „berlintypische“ Großbauprojekte oft mit Untersuchungsausschüssen oder staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen verbunden sind. Eine weitere Leitlinie, die der Senat für innovativ hält, lautet: „Das Stadtquartier Heidestraße in die Stadt einbinden.“ Wenn solche Allgemeinplätze als Leitlinien durchgehen, braucht man sich über die Berliner Stadtentwicklungspolitik nicht allzu sehr zu wundern.

Projektentwicklung mit der privatisierten Vivico

Das zu entwickelnde Stadtquartier Heidestraße umfasst das Gelände zwischen Hauptbahnhof, Perleberger Straße und dem Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal. Es hat eine Größe von rund 40 Hektar. Haupteigentümer des Areals sind neben der Vivico Real Estate GmbH mit 20 Hektar die Deutsche Bahn AG mit 10 Hektar und das Land Berlin mit 6 Hektar,

wobei die Flächen der Deutschen Bahn AG ebenfalls von der Vivico entwickelt werden. Die ehemals staatseigene Vivico existiert seit 2001 als Nachfolgeunternehmen der Eisenbahn Immobilien Management GmbH, welche wiederum die Aufgabe hatte, die für den Bahnbetrieb nicht mehr notwendigen Liegenschaften zu verwerten. Die Vivico sollte die Immobilien der Bahn wertsteigernd entwickeln und für den Markt attraktiv machen. Ihre Gründung erfolgte mit dem alleinigen Zweck, sie später zu verkaufen. Dies geschah Ende 2007, als das österreichische Unternehmen CA Immo die Vivico für rund eine Milliarde Euro erwarb. Damit war mit einem Schlag eine Privatisierung gigantischen Ausmaßes vormals staatseigener Liegenschaften gelungen. Nun soll unter Federführung der privatisierten Vivico die Entwicklung der Heidestraße gelingen. Im Sommer 2006 begann der Planungs- und Abstimmungsprozess zur Entwicklung des Areals, ein Architektenwettbewerb wurde ausgerufen und dessen im Jahr 2008 veröffentlichte Ergebnisse bilden die Grundlage für den Masterplan des Senats. Dieser ist allerdings nicht als feste Planungsgrundlage zu verstehen, sondern gesteht den Projektentwicklern große Flexibilität zu. Fest steht, dass über 600.000 qm Gesamtnutzfläche entstehen sollen, davon zwei Drittel als

Bürofläche. Auf 200.000 qm soll Wohnraum für gehobene Ansprüche in Geschosswohnungsbauten und sogenannten Town Houses entstehen, meist mit idyllischem Blick auf den Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal. Die Bauten sollen in den nächsten 10 bis 15 Jahren errichtet werden.

Monotone Architektur

Der dem Masterplan zugrunde liegende Architektenentwurf gibt eine Idee, welche stadtplanerische Meisterleistung auf dem Gelände zu erwarten ist: Eine Art begrünter Potsdamer Platz mit steriler Klotzarchitektur, sauberer Rasenkante, langweiligen Wohnungen, monotonen Büros und ewig gleicher Latte-Macchiato-Gastronomie. Für die Touristen soll es noch einen „Kunstcampus“ geben. Die Heidestraße selbst soll – ganz urban – zu einem „Boulevard“ umgebaut werden, und ein paar Rad- und Fußgängerwege am Wasser sollen dem Gelände einen – beschränkten – Freizeitwert geben.

Die Eigentümerstruktur des Areals gibt das Resultat der Entwicklung schon vor. Das Projekt muss sich für die Vivico und die börsenorientierte Deutsche Bahn rechnen. Da kann die Stadtentwicklungssenatorin noch so sehr betonen, wie „urban“ und „nachhaltig“ das neue Quartier erbaut werden soll, es wird auf eine privatwirtschaftliche Verwertung eines Innenstadtbereichs hinauslaufen – ähnlich wie in dem Areal von Mediaspree. Bislang, auch dies berlintypisch, fehlen aber noch Geldgeber für die großartigen Pläne. Mit dem Masterplan wollen Vivico und Co. nun weltweit auf Investorensuche gehen. Ob sich das Stadtquartier Heidestraße jemals wie gedacht oder überhaupt vollständig entwickelt, liegt nun also in der Hand von noch unbekanntem Investoren.

Der Masterplan für das Quartier Heidestraße enthält neben dem räumlichen Strukturkonzept fünf Leitlinien:

1. Für das Stadtquartier Heidestraße eine berlintypische Nutzungsstruktur entwickeln.
2. Das Stadtquartier Heidestraße in die Stadt einbinden.
3. Den Standort Heidestraße nachhaltig und klimagerecht entwickeln.
4. Die stadtstrukturellen und freiräumlichen Qualitäten mit besonderer Identität entwickeln.
5. Das Verkehrsnetz integrativ ausbauen.“

KCAP/ASTOC und Studio Urban Catalyst gewannen den 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs, hier der Entwurf zur Sellarbrücke am Nordhafen.



Berlin saniert sein Image

Während die bisherigen Sanierungsgebiete aufgehoben werden, sind bereits neue in Vorbereitung

Ulrike Steglich

Der Kollwitzplatz, der Helmholtzplatz und die Spandauer Vorstadt gehören längst zu den begehrten und entsprechend teuren Wohnlagen der Hauptstadt. Für Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) sind sie jedoch vor allem eines: Erfolgsgeschichten der Berliner Stadterneuerung der Nachwendezeit.

Insgesamt 22 Altstadtquartiere erklärte der Senat in den Jahren 1993 bis 1995 zu Sanierungsgebieten. Der Schwerpunkt dieses „Ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms“ lag klar auf der Erneuerung der verfallenden Altbausubstanz in den Ostberliner Bezirken. Das Programm neigt sich nach 15 Jahren nun dem Ende zu: Seit 2007 sind bereits elf dieser Gebiete wieder aus dem Sanierungsstatus entlassen worden, darunter die Spandauer und Rosenthaler Vorstadt in Mitte, das Samariterviertel in Friedrichshain, der Kollwitzplatz in Prenzlauer Berg und die Kaskelstraße in Lichtenberg. Bei den übrigen elf Gebieten wird die Aufhebung bis 2010 erfolgen.

Während in den bisherigen Sanierungsgebieten noch Bilanz gezogen wird, sind bereits neue in Arbeit: Für vorerst sechs Quartiere hat der Senat die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) in Auftrag gegeben. Dabei handelt es sich um die Gebiete Müllerstraße (Wedding), Turmstraße (Moabit), Mehringplatz/Blücherstraße (Kreuzberg), Wilhelmstadt (Spandau), Maybachufer/Elbestraße (Neukölln) und Frankfurter Allee Nord (Lichtenberg).

Welche Sanierungsziele werden verfolgt?

In einer Großstadt gibt es immer Erneuerungsbedarf. Längst haben Wohnungsunternehmen beispielsweise auf die Sanierungsbedürftigkeit vieler Nachkriegssiedlungen der 50er und 60er Jahre hingewiesen. Auch bei den Ostberliner Plattenbauten gibt es immer noch viele Defizite. So wird das einstige Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt in Mitte von der Senatsverwaltung zwar gern als Erfolgsmodell präsentiert – verschwiegen wird dabei aber ebenso gern, dass dort in 15 Jahren nicht ein einziger Plattenbau der landeseigenen Woh-

nungsbaugesellschaft WBM saniert wurde. Die Frage ist, welche Ziele mit der geförderten Stadterneuerung verfolgt werden. Weder die Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer noch ihr Amtsvorgänger Peter Strieder (beide SPD) haben jemals große Leidenschaft für das Instrumentarium des Sanierungsrechts erkennen lassen. Das war umso fataler, weil sich die Stadterneuerung in Berlin nach der Wende gravierend veränderte. Vorbei die



Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets müssen Kommunen nach § 141 Baugesetzbuch vorbereitende Untersuchungen durchführen, um die „Notwendigkeit der Sanierung“ beurteilen zu können. Es sollen Erkenntnisse gewonnen werden über „die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“.

Zeiten behutsamer Kreuzberger Stadterneuerung. Plötzlich war alles anders: die Größenordnungen, die Eigentumsverhältnisse, die geopolitische Situation, der Markt und – last but not least – die finanzielle Lage der frischgebackenen Hauptstadt. So geriet das „Erste Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm“ zum Präzedenzfall: Wie sollten unter völlig veränderten Rahmenbedingungen mit

immer weniger öffentlichen Mitteln noch soziale Ziele wie der Schutz der Bewohnerschaft vor Verdrängung realisiert werden?

Steuerungsinstrumente nicht mehr vorhanden

Die Ergebnisse sind bekannt: Der Versuch, „den Tiger zu reiten“ und mithilfe privater Investitionen behutsame Stadterneuerung zu betreiben, misslang vor allem in sozialer Hinsicht. Und so fällt die Bilanz zwiespältig aus: Zwar konnte die Altbausubstanz vor Verfall und Abriss weitgehend gerettet werden, und ca. drei Viertel der Wohnungen wurden in den Gebieten modernisiert. Doch 2001 wurden die Förderprogramme zur Wohnungsmodernisierung gestrichen und damit entfiel auch die Mietpreisbindung bei geförderter Sanierung. Der Senat förderte nur noch die Verbesserung der Infrastruktur und des öffentlichen Raums in den Sanierungsgebieten. Gleichzeitig kippten Gerichte kommunale Steuerungsinstrumente wie die Mietobergrenze. Die Wohnungspolitik war damit weitgehend dem freien

Markt überlassen – die Ergebnisse kann man in den Abschlussberichten der Sanierungsgebiete nachlesen. „Aufwertung“ und Verwertungsinteressen privater Investoren einerseits und die immer stärkere Einschränkung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten andererseits führten zu exorbitanten Mietsteigerungen in den begehrten Gebieten und letztlich zu einem enormen Bevölkerungsaustausch:

Am Kollwitzplatz wohnten nach 15 Jahren nur noch 17% der Mieter in ihren einstigen Wohnungen, in der Rosenthaler Vorstadt in Mitte sind noch 16% der Bewohner, die zum Beginn der Sanierung 1994 dort lebten, übrig. Fast die Hälfte der jetzigen Gebietsbewohner ist erst in den letzten drei Jahren zugezogen. Und die neue Bewohnerschaft ist sehr homogen: jung, gutverdienend, akademisch, deutsch. Alte, Arbeitslose und Migranten trifft man hier kaum noch. Die Beschreibung* vom „Bionade-Biedermeier“ im Prenzlauer Berg machte die Runde.

In der Rosenthaler Vorstadt, einem einstigen Arbeiterquartier, haben sich in den letzten zehn Jahren die Durchschnittsmieten mehr als verdoppelt – ebenso wie die Durchschnittseinkommen. Insofern sind die einstigen Sanierungsgebiete längst Teil städtischer Segregation: Die Mieten erreichen Spitzenwerte, inzwischen wächst die Angst der Mittelschicht vor der eigenen Verdrängung aus der Innenstadt und ist nun auch Thema in Medien, die „Verdrängung“ bis vor ein paar Jahren noch als eine Kampfvokabel der Linken betrachteten.

„Deutliches Zeichen für den Sanierungserfolg“?

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wertet die Ergebnisse wiederum unverdrossen als Erfolg der Politik: „Ein deutliches Zeichen für den Sanierungserfolg ist die kontinuierliche positive Bevölkerungsentwicklung. Die Einwohnerzahl stieg bis 2008 um durchschnittlich 20% an. Die Gebiete sind wieder beliebte Wohnorte. Sie sind insbesondere für junge Familien mit kleinen Kindern attraktiv. Dies zeigt der überdurchschnittlich hohe Anteil an Kleinkindern. (...) Ein wesentliches Sanierungsziel für die Wohnquartiere des Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms, diese als attraktiven Lebensraum auch für Familien mit Kindern zu gestalten und zurück zu gewinnen, ist in hohem Maße gelungen.“ Dieses Resümee ist allerdings ein bisschen verblüffend, denn bis zur Jahrtausendwende rechnete bis auf ein paar wackere Sanierungsbeauftragte niemand mit einem Geburtenboom in den Sanierungsgebieten.

Doch was bedeutet all das für die künftige Stadterneuerung? Welche Ziele werden in den neuen Sanierungsgebieten angestrebt? Welche Schlussfolgerungen hat die Politik aus den



In sechs Gebieten finden derzeit vorbereitende Untersuchungen statt. Das Gebiet um den Mehringplatz (Foto) in Friedrichshain-Kreuzberg gehört dazu. Hier sieht der Senat Handlungsbedarf bei der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere im Umfeld des Mehringplatzes, bei der Überwindung der trennenden Verkehrsflächen und der besseren Anbindung und Belebung der südlichen Friedrichstraße.

Erfahrungen der Nachwendezeit gezogen? Zunächst ist es eine ganz pragmatische finanzielle Entscheidung, weitere Gebiete zu Sanierungsgebieten zu erklären. Erstens fließen bei der Aufhebung von Sanierungsgebieten sogenannte Ausgleichsbeträge, die die Eigentümer für die Wertsteigerung ihrer Grundstücke zu entrichten haben. Diese Ausgleichsbeträge kann die Kommune in andere Sanierungsgebiete reinvestieren. Tut sie das nicht, fallen die Gelder teilweise wieder an den Bund zurück. Zum anderen legt der Bund noch immer umfangreiche Förderprogramme auf, die Berlin nutzen will. In der Beschlussvorlage der Senatsverwaltung für die neuen Sanierungsgebiete heißt es daher: „Das Gesamtvolumen der Städtebauförderung bleibt im Bundeshaushalt 2009 und in der mittelfristigen Finanzplanung des Bundes unverändert hoch. Das Programm ‚Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen‘ hat die längste Laufzeit und ist das Programm, auf das 2009 noch ca. ein Fünftel der gesamten Bundesfinanzhilfen (in Höhe von ca. 570 Mio. Euro) entfallen.“

Aufwertung und private Investitionen

Und nach wie vor hält die Senatsverwaltung nicht nur an der Aufwertung fest, sondern betont auch die Bedeutung privater Investitionen: „Die Stadterneuerung ist eine gemischte privat-öffentliche Aufgabe: Die Anpassung der Bestände und Nutzungen obliegt

überwiegend dem privaten Sektor. Kernaufgabe der öffentlichen Hand sind die erforderlichen städtebaulichen Planungen, die infrastrukturellen Maßnahmen, der Dialog mit der Zivilgesellschaft und die Verantwortung für einen sozialgerechten Ablauf. (...) Der Einsatz der bodenrechtlichen Steuerungsinstrumente (§ 136 BauGB ff) und der staatlichen Förderung ist auch weiterhin auf ein sinnvolles und notwendiges Maß zu begrenzen.

Auch in Zeiten knapper finanzieller Ressourcen gilt es, die Ziele der Stadterneuerungspolitik durchzusetzen. Dies erfordert eine Begrenzung und Fixierung von Umfang (auch zeitlich) sowie Aufwand (Finanzen) und die Einbindung privater Unternehmensinitiative bzw. den Einsatz privaten Kapitals.“

Was genau unter einem „sozialgerechten Ablauf“ zu verstehen ist, bleibt erst mal das Geheimnis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Ebenso wie die Frage, was ein sinnvolles Maß der Begrenzung staatlicher Intervention wäre – oder worin kommunale Intervention überhaupt noch besteht.

Geht es um die Ziele der Stadterneuerung, ist immer wieder von einer erwünschten „Aufwertung“ der Gebiete die Rede. Zudem lassen Sätze wie der folgende aufmerken: „Einmalige Standortqualitäten wie Wasserlagen, Parklage und besondere Bauwerke/ Ensembles und Einrichtungen, die über das Quartier hinauswirken, sind wichtige Elemente der Imagebildung und unterstützen den Erfolg der Stadterneuerung. Dies spricht für die Ausweisung

*) Unter der Überschrift „Bionade-Biedermeier“ veröffentlichte Die Zeit am 8. November 2007 einen Beitrag über Prenzlauer Berg.

von Quartieren, die diese Standortqualitäten aufweisen.“

Wasserlage ist natürlich nie verkehrt, wenn es um „Imagebildung“ geht. Aber für wen sollen hier eigentlich die Lebensbedingungen verbessert werden, wenn von den „Bürgerinnen und Bürgern“ die Rede ist? Geht es dabei um diejenigen, die in den künftigen Sanierungsgebieten wohnen – oder eher um die, die nach der Aufwertung dort einziehen sollen? Letzten Endes scheinen ja in den sogenannten Problemquartieren vor allem deren Bewohner als Problem wahrgenommen zu werden, zumindest die sogenannten „A-Gruppen“: Arme, Arbeitslose, Ausländer, Alte, Alleinerziehende.

„Aufwertung“ bedeutet erfahrungsgemäß in Berlin vor allem eines: handfeste Bodenwertsteigerung und damit ebenso handfeste Segregation. Das heißt nicht zwangsläufig, dass morgen Neukölln die nächste Spandauer Vorstadt sein wird. Aber der Verweis, es gebe in der Stadt schließlich ausreichend billigen Wohnraum, trägt längst nicht mehr und ist schon gar nicht als politische Antwort akzeptabel.

Mit dem Mietspiegel gegen Verdrängung

Fragt man die Senatsverwaltung nach Segregation und explodierenden Mieten, erhält man putzige Antworten: „Es gibt in Berlin sogenannte ‚In-Gebiete‘, in denen bei Neuvermietung entsprechend der hohen Nachfrage auch höhere Mieten gezahlt werden. Meist nur wenige Querstraßen weiter sind sanierte Wohnungen für Normalverdiener und einkommensschwache Haushalte anmietbar.“ Im Übrigen muss man sich keine Sorgen machen, denn die Senatsverwaltung hält auch für einkommensschwache Bewohner eine unschlagbare Allzweckwaffe parat: „Wichtig ist, dass wir die Mieterinnen und Mieter in den stark nachgefragten Gebieten vor sozial nicht verträglichen Mietsteigerungen schützen. Der Berliner Mietspiegel, den wir regelmäßig veröffentlichen, hilft unübliche und überzogene Mietsteigerungen abzuwehren. Er ist ein rechtssicheres Instrument, um zu erkennen, welche Mieten für vergleichbaren Wohnraum üblich sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete in Berlin von durchschnittlich 4,83 Euro/qm monatlich nettokalt ist weiterhin sehr moderat. In München wird mit durchschnittlich 9,90 Euro/qm mehr als das Doppelte verlangt.“

Privatisierung im Schatten des Bühnenturms

Tobias Höpner

Im ehemaligen Scheunenviertel wehren sich Anwohner/innen gegen den Verlust ihres Nachbarschaftsgartens, der offenbar einem Neubau weichen soll

Hinter der Volksbühne am Rosa-Luxemburg-Platz, gleich gegenüber dem Bühneneingang, versteckt sich ein Garten, der den Anwohner/innen eine lieb gewonnene Oase geworden ist. Im Straßenblock zwischen Linien- und Torstraße sowie Zola- und Weydingerstraße gelegen, war der Garten lange Zeit von einer Kita genutzt worden. Nach deren Schließung schlug die GSW als bisherige Eigentümerin den Garten dem Hof der Wohnanlage zu. Seitdem erfreut sich der Garten einer wachsenden Zusprache der Mieter/innen der umliegenden Häuser.

Neulich wurde der Nachbarschaftsgarten in der Linienstraße zu einem kleinen Freiluftkino. Ein Dokumentarfilm zum Thema Gentrifizierung wurde gezeigt und anschließend darüber diskutiert, und das, obwohl der kleine Kiez zwischen Volksbühne und Torstraße bisher recht unverdächtig für das Phänomen Aufwertung erschien. Die höheren Miethäuser an der Torstraße sind dem ständigen Verkehrslärm ausgesetzt, und die dreistöckigen 30er-Jahre-Bauten der Linienstraße wirken erstaunlich verschlafen in dieser so zentralen Gegend.

In Aufregung versetzte einige Anwohner/innen, dass kürzlich eine Vermesserin im Garten Vorarbeiten für die Planung eines vierstöckigen Wohnhauses durchführte. Aus dem Planungsamt des Bezirks Mitte war lediglich zu erfahren, das Grundstück gehöre jetzt einem neuen Eigentümer, der bereits Antrag auf einen Bauvorbescheid gestellt habe. Das Ensemble der dreistöckigen Häuserriegel entlang der Linienstraße steht zwar unter Denkmalschutz, doch das Stadtplanungsamt und die Denkmalschutzbehörde haben beschlossen, der Garten sei nicht mehr zum schützenswerten Ensemble gehörend zu betrachten. Das seit über hundert Jahren unbebaute Stück Grün soll nun der Vermarktungslogik unterworfen werden. Die an Grünflächen arme Gegend werde jetzt zum Großbezirk Mitte gerechnet, da könnten die Leute auch zur Naherholung in den Tiergarten fahren, hieß es beim Bezirksamt. Der drohende Verlust des Gartens ist jedoch nicht das einzige, das die Anwohner/innen beunruhigt. Ein Neubau in dieser zentralen Lage würde sicher ein recht vermögendes Milieu



Soll bebaut werden: der den Anwohner/innen lieb gewordene Garten in der Linienstraße 23.

ansprechen, und wahrscheinlich würden nicht Miet-, sondern teure Eigentumswohnungen errichtet. Die Anwohner/innen befürchten eine Aufwertung und mögliche Mieterhöhungen.

An jenem Abend nach Filmende jedenfalls unterrichteten sich Nachbar/innen gegenseitig über den Stand der Dinge. Es wurde auch kurzweilig von Aktivitäten berichtet, die an anderen Orten in Berlin Aufmerksamkeit wecken und sogar manches Bauvorhaben verhindern konnten. Pläne für mögliche Aktionen wurden geschmiedet. Zunächst sollen die übrigen Nachbar/innen auf das Bauvorhaben hingewiesen werden. Um anschaulich zu machen, welcher Verlust bevorsteht, wurde der Teil des Gartens, der bebaut werden soll, mit einem rot-weißem Absperrband gekennzeichnet.

20 Jahre alt und wieder von Räumung bedroht

Der Wagenplatz Schwarzer Kanal soll weichen

Von den Bewohner/innen des Wagenplatzes Schwarzer Kanal

Der Schwarze Kanal ist einer der ältesten Wagenplätze Berlins. Im Jahr 1990 siedelte er sich an der Schillingbrücke an, dort, wo sich heute die Verdi-Zentrale befindet. Seit 2002 stehen die Wagen auf dem Grundstück Michaelkirchstraße 20, aber am Ende des Jahres sollen die Bewohner/innen wegen eines Neubaus weichen.

Weit mehr als nur ein Wohnort für 25 Menschen versteht sich das Projekt „Queer-Wagenplatz Schwarzer Kanal“ als politischer Freiraum, wo zahlreiche nicht-kommerzielle Veranstaltungen für einen breiten Besucherkreis stattfinden. Das Wort „queer“ – für viele nur ein Sammelbegriff für Schwule, Lesben, Bisexuelle, Transgender und intersexuelle Menschen – steht hier für ein links-politisches Bewusstsein, das Geschlechternormen in Frage stellt und die Anliegen von sexuellen Minderheiten mit Antirassismus und Antifaschismus verbindet. Für den

Wagenplatz Schwarzer Kanal bedeutet das, diesen Anspruch im Alltag und mittels Veranstaltungen und anderen Angeboten zu verwirklichen. Es gibt regelmäßig thematisch zugeschnittene Filmabende und Konzerte, eine wöchentliche Volksküche, ein Film- und ein Musikfestival pro Jahr, eine Selbsthilfe-Fahrradwerkstatt, die auch Fahrräder für Flüchtlinge sammelt, repariert und verteilt. Der Schwarze Kanal ist ein Ort, wo sich Menschen vernetzen können, um gemein-

sam Ideen zu verwirklichen und politisch aktiv zu werden. Alles läuft auf Spendenbasis. Das Projekt bietet eine Alternative zur kriselnden Marktwirtschaft und einen Anlaufpunkt für Berliner/innen aus unterschiedlichsten Zusammenhängen: einen Platz, wo man sich treffen kann, frei von wirtschaftlichen Zwängen.

Der Alltag der Menschen, die dort wohnen, wird gemeinsam organisiert. Entscheidungen werden im Konsens getroffen. Ein schonender Umgang mit Umweltressourcen ist für alle eine Selbstverständlichkeit, der Strom

wird mit Sonne und Wind produziert und das Gemüse wird selbst angebaut.

Mangels Investoren, die dort bauen wollen, hat der Grundstückseigentümer, die Firma Hochtief, dem Schwarzen Kanal seit 2002 erlaubt, zwei benachbarte Grundstücke zu nutzen: Köpenicker Straße 50 und Michaelkirchstraße 20. Aber: Als Anfang dieser Dekade Hochtief das Grundstück Köpenicker Straße 50 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben kaufte, unterschrieb das Unternehmen einen Vertrag, der es verpflichtete, das Grundstück bis 2010 zu bebauen.

Wagenplatz Schwarzer Kanal.



Da es in Berlin im Moment nicht gerade eine rege Nachfrage nach neuen Gebäuden gibt – überall stehen Büroflächen und Industriegebäude leer – hat Hochtief keine andere Möglichkeit gesehen, als für sich selbst und seine Tochterfirmen einen neuen Firmensitz zu bauen. Die derzeit genutzten Büros werden dann wohl wieder leer stehen.

Das Grundstück an der Michaelkirchstraße 20 braucht Hochtief für seine „Baulogistik“. Dort stehen die Wagen des Schwarzen Kanals, auf dem angrenzenden Grundstück

der Köpenicker Straße 50 befinden sich der Garten und ein Wäldchen. Früher standen auch dort Wagen, aber die Architekten des benachbarten Deutschen Architekturzentrums und der Vermieter eines anderen benachbarten Gebäudes klagten gegen den Wagenplatz. Der Richter erklärte das Projekt zu einem „städtebaulichen Missstand“. Diese Beurteilung klingt zwar fast lustig, zeigt aber die Verachtung gegenüber denjenigen, die eine andere Meinung haben, wie Städte gestaltet werden sollen. Da die Klage falsch formuliert war und nur für die Köpenicker Straße 50 galt, durften die Wagenbewohner/innen auf dem anderen Grundstück wohnen bleiben.

Die Firma Hochtief ist schon bereit, den Wagenplatz als einen verantwortungsvollen Mieter weiter zu empfehlen und hat auch selbst Ersatzgelände angeboten. Eins liegt in Marzahn unweit einer Sickergrube und die anderen außerhalb der Stadtgrenze. Das Projekt versteht sich aber als Teil des kulturellen Lebens der Innenstadt und würde seinen Zweck verlieren, wenn es nicht mehr im Zentrum angesiedelt wäre.

Die Wagenbewohner/innen und Unterstützer/innen suchen derzeit nach neuen Grundstücken. Bezirkspolitiker zeigen sich zwar besorgt, haben aber bis jetzt keine konkreten Vorschläge gemacht. Es fällt schwer, nicht auf den Verdacht zu kommen, dass es recht gut zu den Interessen einiger Politiker und Entscheidungsträger passt, wenn Subkultur und nicht-kommerzielle Projekte an den Stadtrand abgeschoben werden. Mehr Unterstützung auf Bezirks- und Senatsebene wäre wünschenswert. Wenn bis Ende Dezember keine Lösung gefunden ist, werden die Wagenbe-

wohner/innen wohl auf ihrem jetzigen Platz bleiben müssen. Sie kündigen an, das Gelände nicht freiwillig zu verlassen.

Vom 21. bis 25. Oktober ist wieder „Queer and Rebel“-Woche, mit Werkstätten, Gesprächen, Konzerten, Kunst und Aktionen rund um das Thema Gentrifizierung und Stadtsanierung bzw. die Entwicklung und den Erhalt von selbst bestimmten, nicht kommerziellen Projekten, queerem Leben und unabhängiger Kultur.

Weitere Infos:
www.schwarzerkanal.squat.net

Und was sagt der Kinderschutzbund dazu?

Das Wohn- und Kulturprojekt Liebigstraße 14 in Friedrichshain ist von Räumung bedroht

Peter Nowak

In den letzten Wochen ist die Geschäftsstelle des Deutschen Kinderschutzbunds Adressat von ungewöhnlichen Postkarten geworden. Auf ihnen sind vor gepackten Umzugskartons drei Kleinkinder zu sehen. „Und was sagt der Kinderschutzbund dazu?“, wird auf der Rückseite der Postkarten gefragt. „Damit wollen wir deutlich machen, dass der Geschäftsführer des Kinderschutzbunds Unna, Edwin Thöne, für die drohende Räumung von 25 Menschen, darunter auch Kleinkinder, Verantwortung trägt“, erläutert Jonas Holst die Postkartenaktion. Er wohnt in der Liebigstraße 14 in Berlin-Friedrichshain. Das Haus ist seit 1999 im Besitz der Lila GbR, die zwei Gesellschafter hat: Edwin Thöne und Suitbert Beulker*. Letzterer dürfte als Eigentümer der Rigaer Straße 94 wegen der jahrelangen Konflikte mit den dortigen Bewohner/innen der MieterEcho-Leserschaft kein Unbekannter sein.

Die Auseinandersetzungen um Wohnprojekte werden in den Medien oft als Konflikte zwischen Hausbesetzern und Eigentümern dargestellt. Dabei wird oft übersehen, dass es sich um den Kampf um Mieterrechte handelt, wie Andreas Wallbaum, ein Mieter der Rigaer Straße 96, die ebenfalls von Beulker gekauft wurde, im Gespräch mit dem MieterEcho darlegt. „Höhepunkte des Konflikts waren aus meiner Sicht das Zumauern meines Klofensters ohne Ankündigung am hellen Tage und das Kappen der Gasleitung zu meiner Wohnung. Wegen des zugemauerten Klofensters habe ich dann einen Prozess geführt und gewonnen, aber Beulker hat sich davon nicht stören lassen. Es hieß immer, ich sei im Recht, aber es sei eben nichts zu machen.“

Mietverträge gekündigt

Auch bei der Liebigstraße 14 handelt es sich um einen Streit zwischen Mietern und Eigentümern. Für das seit 1990 besetzte Haus hatten die Bewohner/innen mit der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF), die das Haus verwaltete, im November 1992 Mietverträge abgeschlossen. Die Verträge enthielten eine Klausel, nach der Kündigungen nur bei „wichtigen, berechtigten Interessen des

Vermieters“ möglich sind. Diese Verträge mit erschwerter Kündigungsmöglichkeit wurden Anfang der 90er Jahre häufig abgeschlossen. Sie sollten den Mieter/innen wegen der sich damals abzeichnenden Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestands Schutz bieten. Deshalb ist Rechtsanwalt Gerhard Fuchs, der die Mieter/innen der Liebigstraße 14 vertritt, auch erstaunt, dass das Berliner Landgericht Anfang Juni 2009 vier der insgesamt neun Kündigungen der Lila GbR in zweiter Instanz bestätigte. Dabei ging es um die vom Eigentümer nicht anerkannte Miet-



Wohnprojekt Liebigstraße 14 in Friedrichshain.

Das Landgericht Berlin entscheidet derzeit im Berufungsverfahren über vier Kündigungen von Bewohner/innen des Friedrichshainer Hausprojekts Liebigstraße 14. Die Lila GbR als Eigentümerin hatte im Dezember 2007 an alle Mieter/innen Kündigungen geschickt. Im Juni 2009 entschied das Landgericht in vier Fällen gegen die Mieter/innen. Für diese besteht seitdem Räumungsgefahr. Zum Redaktionsschluss standen die Entscheidungen in fünf Berufungsverfahren noch aus. Die letzte wird im November verhandelt.

minderung wegen eines defekten Boilers sowie um eine ohne Zustimmung des Eigentümers eingebaute Tür, die den Veranstaltungsbereich vom Wohnbereich trennt. Eine Revision der Urteile des Landgerichts wurde nicht zugelassen. Damit hat die Lila GbR vier sofort vollstreckbare Räumungstitel gegen Mieter/innen der Liebigstraße 14 in der Hand. Dass es bisher nicht zur Räumung kam, liegt daran, dass eine solche Räumung nur mit einem größeren Polizeiaufgebot realisiert werden kann. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass die Eigentümer weitere Räumungstitel abwarten.

Konsequenzen einer fehlenden Vollmacht

Für den 8. September waren vor dem Berliner Landgericht die Verhandlungen von vier weiteren Kündigungen angesetzt. Das Gericht machte deutlich, dass es auch hier im Sinne des Eigentümers entscheiden werde. Schüler/innen eines Gymnasiums in der Nähe der Liebigstraße 14 waren bereits kurz zuvor über mögliche Unannehmlichkeiten im Zusammenhang mit einem bevorstehenden größeren Polizeieinsatz informiert worden. Doch wegen eines Formfehlers vertagte sich das Gericht; der Anwalt der Lila GbR konnte beim Berufungsprozess keine gültige Vollmacht des Mitgesellschafters Edwin Thöne vorlegen. Zuvor hatte Thöne dem MieterEcho erklärt, dass die Lila GbR definitiv aufgelöst werde, die konkreten Bedingungen aber noch verhandelt werden müssten. „Nach dem Anwaltswechsel kann Thöne durch die Verweigerung einer neuen Vollmacht deutlich machen, dass er bereit ist, die Lila GbR wirklich aufzulösen“, meint Holst. Wenn nicht, dürfte der Kinderschutzbund weitere Postkarten mit Babys vor Umzugskartons bekommen. Die Mieter/innen aber müssen weiter die Räumung fürchten.

Weitere Infos:
www.liebig14.blogspot.de

* Weitere Beiträge zu Suitbert Beulker und den Wohnprojekten, bei denen er Eigentümer ist, finden sich in den Ausgaben des MieterEchos Nr. 297/ Mai 2003, 298/ Juli 2003, 302/ Januar 2004 und 327/ April 2008.

Vorsicht bei der Wohnungsrückgabe

Oliver Marson

Ein Protokoll zur Wohnungsübergabe oder zur Wohnungsabnahme kann zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichten – auch wenn die im Mietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist.

Fast alle Mietvertragsformulare beinhalten Schönheitsreparaturklauseln, die die Mieter/innen verpflichten, die Wohnung während des Mietverhältnisses regelmäßig zu renovieren. Der BGH hat in den vergangenen Jahren eine Vielzahl solcher üblichen Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam erklärt, weil sie die Mieter/innen in unzulässiger Art und Weise benachteiligen oder weil sie unklar formuliert sind. Aus der Unwirksamkeit folgt, dass die gesetzliche Regelung des § 535 BGB greift und der Vermieter für die Renovierung der Wohnung verantwortlich ist. In diesem Fall brauchen Mieter/innen bei Beendigung des Mietvertrags und der Rückgabe der Wohnung keine Renovierungsarbeiten durchzuführen. Sie haben die Wohnung lediglich pünktlich leer und besenrein zurückzugeben. Die Verpflichtung zur besenreinen Rückgabe der Wohnung beschränkt sich auf die Beseitigung grober Verschmutzungen (BGH, Urteil vom 28. Juni 2006, Az: VIII ZR 124/05).

Der Vermieter ist somit gezwungen, auf eigene Kosten zu renovieren. Viele Vermieter versuchen, den Mieter/innen dennoch die Renovierungskosten aufzubürden, indem sie mit ihnen – wohl wissend, dass die Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist – bei der Übernahme oder bei der Rückgabe der Wohnung bestimmte Renovierungsarbeiten mündlich oder schriftlich in einem Protokoll vereinbaren. Bei Vorabnahmeterminen werden mit den Mieter/innen z. B. das Entfernen der alten Tapete oder das Überstreichen der Wände einzelner Räume vereinbart. Hier ist Vorsicht geboten! Eine solche Vereinbarung kann trotz der formularvertraglich unwirksamen Schönheitsreparaturklausel verbindlich sein.

Rechtsanwalt Oliver Marson (www.msw-berlin.de) ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und einer der Rechtsberater der Berliner MieterGemeinschaft.

Lassen sich die Mieter/innen bei der Rückgabe der Wohnung – möglicherweise auch im Vertrauen auf die Unwirksamkeit der vereinbarten Schönheitsreparaturklausel – auf eine Vereinbarung ein, Schönheitsreparaturen auszuführen oder sich an den Kosten der Renovierung zu beteiligen, ist diese Vereinbarung für die Mieter/innen wirksam.

Nachträgliche individuelle Vereinbarung wirksam

Der BGH hat in einer erst kürzlich veröffentlichten Entscheidung (BGH, Urteil vom 14. Januar 2009, Az: VIII ZR 71/08) festgestellt, dass die mit dem Mieter nachträglich individuell vereinbarte Übernahme der Renovierungspflicht auch dann wirksam ist, wenn die im Mietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist. In dem der Entscheidung des dem BGH zugrunde liegenden Fall hatten Vermieter und Mieter nach Abschluss des Mietvertrags im Übernahmeprotokoll zusätzlich folgende Vereinbarung getroffen: „Herr U. übernimmt vom Vormieter M. die Wohnung in renoviertem Zustand. Er



Wird trotz unwirksamer Formulklausel zu Schönheitsreparaturen später eine individuelle Vereinbarung zur Ausführung der Renovierung getroffen, kann letztere wirksam sein und die Mieter/innen müssen die Schönheitsreparaturen ausführen.

verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls im renovierten Zustand zu übergeben.“

Durch die Aufnahme einer Vereinbarung in das Übernahmeprotokoll, mit der sich der Mieter zur Renovierung der Wohnung verpflichtet, wird, so der BGH, dem Mietvertrag eine weitere individuelle Vereinbarung nachträglich hinzugefügt, die auch dann verbindlich ist, wenn ansonsten die Schönheitsreparaturklauseln unwirksam sind.

Beachten Sie deshalb: Eine gesonderte, beispielsweise im Zuge der Übernahme oder der Rückgabe der Wohnung geschlossene Vereinbarung, in der sich Mieter/innen zur Endrenovierung verpflichten, kann wirksam sein und ist dann mit erheblichen Renovierungskosten für die Mieter/innen verbunden.

Es ist vorgekommen, dass der Vermieter nachträglich – oft im Zusammenhang mit der geforderten Rückzahlung der Mietkaution – behauptet, dass bei der Rückgabe der Wohnung die Ausführung der Schönheitsreparaturen oder eine (anteilige) Übernahme der Renovierungskosten mündlich vereinbart worden sei. Im Gerichtsprozess beruft sich der Vermieter zum Beweis des Abschlusses einer solchen Vereinbarung auf den bei der Rückgabe der Wohnung anwesenden Hausverwalter oder Hausmeister. Häufig begründet der Vermieter seine Ansprüche damit, dass die Renovierungskosten aufgrund von nichtvertragsgemäßem Gebrauch der Wohnung oder wegen des Rückbaus von Mietereinbauten entstanden sind.

Mein Tipp ist daher: Lassen Sie sich rechtzeitig vor der Rückgabe der Wohnung in den Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft anwaltlich beraten. Machen Sie vom Zustand der Wohnung vor der Rückgabe Fotos und nehmen Sie zur Sicherheit Zeugen wie Freunde oder Nachbarn mit, die im Streitfall auch später noch den tatsächlichen Zustand der Wohnung und die vor Ort tatsächlich getroffenen Absprachen mit dem Vermieter vor Gericht bezeugen können.

Lesen Sie das Übernahme- bzw. Übergabeprotokoll gewissenhaft durch, bevor Sie es unterschreiben. Ihre Leichtfertigkeit kann Sie viel Geld kosten.

Anmerkung: Die Bezeichnungen der Protokolle können variieren. Das Protokoll zu Beginn des Mietverhältnisses kann Wohnungsübergabeprotokoll (der Vermieter gibt die Wohnung an den Mieter) oder Wohnungsübernahmeprotokoll (der Mieter übernimmt die Wohnung vom Vermieter) heißen. Bei Beendigung des Mietvertrags ist meist von Wohnungsabnahmeprotokoll die Rede, aber auch von Wohnungsübergabeprotokoll (der Mieter übergibt die Wohnung an den Vermieter).

Modernisierung – ein Drama in zwei Akten

1. Teil – Modernisierungsankündigung

Christiane Hollander

Seit einigen Jahren wird modernisiert, was das Zeug hält. Wärmedämmungen werden angebracht, Zentralheizungen eingebaut, und besonders in Berlin verschwindet die Toilette auf dem Treppenpodest. Für die einen bedeutet dies sicherlich einen Segen, für die anderen führt dies zum Verlust der Wohnung, denn mit fast jeder Modernisierungsmaßnahme ist eine Mieterhöhung verbunden. Der Vermieter kann von den Kosten 11% pro Jahr auf die Mieter/innen umlegen. Die Mieterhöhung wird aber nicht nach neun Jahren rückgängig gemacht, wenn die Modernisierungskosten abbezahlt sind. Nein – die erhöhte Miete ist auch weiterhin zu zahlen. Da nicht selten eine Mieterhöhung von 3 bis 4 Euro/qm verlangt wird (in Hamburg-St. Pauli wurde jetzt der Spitzenwert von 9 Euro/qm erreicht), können nicht zahlungskräftige Mieter/innen oder Hartz-IV-Beziehende die neue Miete schlicht nicht aufbringen.

Rein rechtlich gesehen sind zwei verschiedene Paragraphen bei einer Modernisierung anzuwenden. In § 554 BGB wird festgelegt, wann Mieter/innen eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden haben, und in § 559 BGB werden die Anforderungen für die Mieterhöhung festgelegt. In diesem Artikel sollen die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme unter Einbeziehung der Rechtsprechung erläutert werden, denn eine ordnungsgemäße Ankündigung ist erforderlich für die Duldung einer Maßnahme gemäß § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB. Die meisten in diesem Beitrag genannten Urteile stammen aus Berlin und Hamburg.

Was unterscheidet Modernisierung von Instandsetzung?

Häufig werden Instandsetzungen als Modernisierungen verkauft. Eine Instandsetzung dient der Reparatur der Mietsache. Eine Modernisierung hingegen bedeutet immer eine Wertverbesserung. Dazu gehören auch alle Maßnahmen, die der Energie- oder Wassereinsparung dienen. Wenn beispielsweise ein Bad bereits vorhanden ist, handelt es sich bei dem Einbau neuer Fliesen und Armaturen lediglich um eine Instandsetzung und zieht keine Mieterhöhung nach sich. Wenn aber kein Bad in der Wohnung vorhanden war, ist die Maßnahme eine Modernisierung und der Vermieter

darf die Kosten für den Einbau auf die Mieter/innen abwälzen. Diese Arbeiten bedürfen dann einer formell ordnungsgemäßen Modernisierungsankündigung. Aber es gibt auch Maßnahmen, die nur zum Teil eine Wertverbesserung darstellen. Auch in diesem Fall ist in der Regel von einer Ankündigungspflicht des Vermieters nach § 554 BGB auszugehen. Das Landgericht Berlin ist der Auffassung, dass sonst die Duldungspflicht der Mieter/innen zu sehr ausgedehnt werden würde (LG Berlin, Urteil vom 5. März 1999).



Die Kosten für ein neues Bad können auf die Mieter/innen umgelegt werden, wenn die Wohnung vorher keins hatte.

Christiane Hollander ist Juristin beim Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ in Hamburg.

Form und Inhalt der Ankündigung

Die Ankündigung muss in einem Schriftstück zusammengestellt und in Textform abgefasst worden sein. Mieter/innen müssen sich nicht aus mehreren Schreiben ein Gesamtbild zusammensetzen (LG Hamburg, Urteil vom 30. November 2000).

Die Ankündigung muss möglichst individuell für die konkrete Wohnung formuliert sein. Der Einwand eines Vermieters, für eine große Wohnanlage mit 180 Parteien sei er außerstande, für die einzelnen Mieter/innen konkrete Angaben insbesondere über den voraussichtlichen Arbeitsbeginn zu machen, ist unerheblich. Hierbei handelt es sich um Organisationsprobleme, für welche der Vermieter verantwortlich ist und welche er lösen muss (AG Hamburg, WM 1987, 220).

Die Modernisierung muss so detailliert beschrieben werden, dass Mieter/innen deren Auswirkung auf die Möblierung der Wohnung prüfen können. Hierzu gibt es verschiedene Urteile der Rechtsprechung zu Einzelfällen:

Beim Einbau einer Zentralheizung muss das Schreiben Angaben dazu enthalten, wo die Heizkörper angebracht und die horizontalen und vertikalen Leitungen verlegt werden sollen. Die Angabe, die Heizkörper werden unter den Fenstern montiert, reicht nicht (LG Hamburg, Urteil vom 6. Oktober 1998). Auch das bloße Durchlegen von Steigeleitungen zur Modernisierung einer anderen Wohnung muss wie eine Modernisierungsmaßnahme in der

Mietwohnung selbst angekündigt werden. Das Schreiben muss detaillierte Angaben dazu enthalten, in welchen Zimmern an welchen Stellen Wanddurchbrüche für die zu verlegenden Rohre und Leitungen vorgenommen werden sollen (AG Hamburg, Urteil vom 2. März 2004). Die Berliner Rechtsprechung kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Danach sind die Anzahl, die Bauart und der Ort der Aufstellung der Heizkörper sowie die Größe der Therme und der Heizkörper mitzuteilen. Auch der Durchmesser der Leitungen muss in dem Schreiben enthalten sein (LG Berlin, Urteil vom 20. April 1999/ AG Neukölln, Urteil vom 13. August 2004/ AG Mitte, Urteil vom 25. Juli 2006).

Dem Amtsgericht Stuttgart reichte folgende Beschreibung nicht: „Die Therme wird in der Küche an der Stelle angebracht, wo sich jetzt die Warmwassertherme befindet. Die Heizkörper werden in den einzelnen Räumen angebracht, die Heizungsrohre verlaufen im Übergang von Wand zu Bodenfläche und werden mit entsprechenden Sockelblenden abgedeckt werden.“ Die Behauptung des Vermieters, man habe die genaue Position bei einer Wohnungsbegehung erläutert, interessierte das Amtsgericht nicht, da die Ankündigung in Textform zu geschehen habe. Auch eine später vorgelegte Skizze sei als nachträgliche Erläuterung ohne Bedeutung. Anderer Meinung ist das Kammergericht in Berlin, das der Meinung ist, man müsse den Verlauf der Rohrleitungen bzw. den Standort des Heizkörpers in einem neu zu schaffenden Duschbad nicht ankündigen, wenn aufgrund der geringen Größe des Bades das Aufstellen von Möbeln nicht möglich sei (KG, Urteil vom 10. Mai 2007). Uneinigkeit besteht bei den Berliner Gerichten, ob der bisherige Zustand der Wohnung zu beschreiben ist. In einem Urteil des Landgerichts Berlin aus dem Jahr 2005 wird dies verneint, da Mieter/innen ja die Ausstattung der Wohnung kennen (LG Berlin, Urteil vom 14. Juli 2005). In einem Urteil aus dem Vorjahr hat das Landgericht Berlin verlangt, dass der Vermieter sehr wohl den Ist-Zustand der einzelnen Wohnungen beschreiben muss, denn pauschale Angaben für das ganze Haus genügen nicht (LG Berlin, Urteil vom 2. Juli 2004). Es bleibt abzuwarten, welche Meinung sich durchsetzt.

Bei einer Modernisierung von Bad und Küche muss das Schreiben erkennen lassen, in welcher Weise der Grundriss des WC verändert werden soll, an welcher Stelle die geplante Badewanne eingebaut werden soll, welche Sanitäranlagen der Küche im einzelnen er-

neuert werden sollen und durch welche Anlagen diese ersetzt werden müssten (AG Stuttgart, Urteil vom 26. Mai 2005).

Die Angabe, man werde „im Herbst dieses Jahres“ einen „Personenaufzug am Treppenhause anbauen“ ist zu pauschal und unbestimmt (LG Berlin, Urteil vom 2. Oktober 1986). Dass es sich um Arbeiten handelt, die in einem Bereich durchgeführt werden, der nicht mitvermietet ist, ist dabei unerheblich.

Beginn und Dauer der Bauarbeiten

Der Beginn und die Dauer der Maßnahme müssen in dem Ankündigungsschreiben möglichst genau benannt werden. Dabei reicht die Angabe der Kalenderwoche für den Beginn aus, nicht aber die Terminangabe „im Juni“ oder „zwischen Januar und Februar“, „im Frühjahr“ oder „voraussichtlich im September“. Bezüglich der Dauer ist die Angabe „zwei bis drei Monate“ oder „wenige Tage“ zu unbestimmt. Die Rechtsprechung hat auch hier einige Anforderungen an eine ordnungsgemäße Ankündigung formuliert:

Die Angabe eines bestimmten Zeitraums für die Durchführung der gesamten Modernisierungsarbeiten (in diesem Fall sollten eine neue Gaszentralheizung eingebaut und Modernisierungen in Bad und Küche durchgeführt werden) reicht als Angabe von Beginn und Dauer aus. Bei einem konkret benannten Zeitraum und nur zweiwöchigen Arbeiten muss der Vermieter keine konkrete Zeitangabe für jede einzelne Maßnahme machen (LG Berlin, Urteil vom 20. April 1999). Das Kammergericht Berlin ist der Meinung, dass von einem Vermieter nicht gefordert werden kann, die Bauabschnitte der einzelnen handwerklichen Arbeiten in jedem Fall vor auszuplanen. Übliche Baumaßnahmen müssen nicht detailliert in der Ankündigung beschrieben werden. Aus der Ankündigung ergab sich nach Ansicht des Kammergerichts, dass das Wohnzimmer weiterhin genutzt werden könne und dass die Wasserversorgung nur für kurze Zeit unterbrochen werden müsse. Angekündigt waren der Baubeginn 3. April 2006 und die Dauer mit 18 Tagen. Geplant waren der Einbau eines Duschbads durch Verkleinerung der Küche und des Flurs und der Einbau einer Kombitherme (KG, Urteil vom 10. Mai 2007). Aber: Bei gebündelt durchgeführten und nicht untrennbar zusammengehörigen Maßnahmen muss die Bauzeit für jede Maßnahme einzeln angegeben werden. Bei einem vorliegenden Fall waren ein Heizungseinbau und der Einbau eines Badezimmers geplant. Damit verbunden war eine Grundrissänderung. An-

gegeben war dafür eine Bauzeit vom 21. Juni bis 29. Oktober 2004, aber es war nicht beschrieben, welche Bauzeit die einzelnen Gewerke beanspruchen. Ohne genaue Angaben seien die Mieter/innen nicht in der Lage, ihre persönliche Zeitplanung hinreichend genau vorzunehmen oder zu entscheiden, ob die Belastung ein Ausmaß annimmt, das sie dazu veranlasst, von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch zu machen. Das Gericht hat hier auch besonders gewichtet, dass ein Zeitraum von vier Monaten angesetzt war (AG Mitte, Urteil vom 17. November 2004). Das Landgericht Hamburg hat die Anforderungen allgemein verständlich formuliert: Die Mitteilung der Bauzeit muss so präzise sein, dass Mieter/innen sich hinreichend ge-



Für den Einbau eines Wasserzählers ist nach Auffassung der Gerichte in der Regel keine Modernisierungsankündigung nötig, sondern nur eine Mitteilung.

naue Vorstellungen über ihre Wohnsituation während und nach Durchführung der Maßnahmen machen können. Sie müssen die konkrete Nutzung der Mieträume bzw. Zeiten der Abwesenheit – etwa eine Urlaubsplanung – nach den bevorstehenden Maßnahmen ausrichten können. Die Termine sowohl für Beginn und Ende der Maßnahme als auch für die einzelnen Etappen, die unterschiedliche Beeinträchtigungen mit sich bringen können, sind im Ankündigungsschreiben zu benennen (LG Hamburg, Urteil vom 7. Oktober 2004). Entsprechend ist die Mitteilung, die voraussichtliche Bauzeit sei für die Zeit vom 1. August 2002 bis ca. Dezember 2003 angesetzt, zu unpräzise und reicht nicht aus, um es den Mieter/innen zu ermöglichen, sich in ihren persönlichen Planungen auf einen neuen Termin einzustellen (AG Hamburg, Urteil vom 2. März 2004).

Voraussichtliche Miethöhe und Ankündigungsfrist

Es ist für die formelle Wirksamkeit der Ankündigung zwingend erforderlich, dass in der

Modernisierungsankündigung die angestrebte Mieterhöhung einschließlich der Betriebskosten angegeben wird. Auch wenn die tatsächlichen Kosten vom Verbrauchsverhalten der Mieter/innen abhängig sind, muss der Vermieter zumindest Durchschnittswerte angeben (LG Berlin, Urteil vom 2. Juli 2004). Das Kammergericht Berlin hält eine Angabe der zu erwartenden Betriebskosten, insbesondere Gas- oder Stromkosten, nicht für erforderlich, wenn die Mieter/innen eigene Verträge mit den Versorgungsträgern abgeschlossen haben. Im konkreten Fall wurde eine Gaskombitherme eingebaut, die im Gegensatz zu vorher die Wassererwärmung einschloss (KG, Urteil vom 10. Mai 2007).

Die Ankündigung muss den Mieter/innen mindestens drei Monate vor Baubeginn zu gehen. Sie haben in dieser Zeit ein Prüfungsrecht, ob sie die Maßnahme dulden müssen.

Entbehrlichkeit der Ankündigung

Da immer Ausnahmen von der Regel möglich sind, gibt es Fälle, in denen der Vermieter auf eine Ankündigung der Modernisierung verzichten kann. Dann reicht eine bloße Mitteilung. Das ist der Fall bei Maßnahmen mit unerheblicher Einwirkung auf die Mieträume und unerheblicher Mieterhöhung (§ 554 Abs. 3 Satz 3 BGB). Beispiele sind: der Einbau von Wasserzählern, das Anbringen von Thermostatventilen, Heizkostenverteiler oder Rauchmeldern, der Einbau einer Gegensprechanlage oder die Verlegung eines Kabelanschlusses. Nicht eindeutig geklärt ist die Frage, ob die

Unerheblichkeit der zu erwartenden Mieterhöhung an konkreten Beträgen zu messen ist (zum Beispiel unter 10 Euro monatlich) oder prozentual im Verhältnis zur Netto(kalt)miete. Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass eine Erhöhung bis zu 5% der Nettomiete eine Bagatelmaßnahme darstellt und nicht angekündigt werden muss (LG Berlin, Urteil vom 27. Juni 1991).

Die Ankündigungspflicht entfällt aber nicht etwa deswegen, weil der Vermieter auf eine Mieterhöhung verzichtet (LG Berlin, Urteil vom 25. Mai 1990). Außerdem ist ein allgemeiner Verzicht auf die Ankündigung im Mietvertrag nach § 554 Abs. 5 BGB unwirksam.

Mieterhöhung nach fehlerhafter Ankündigung

Aber auch bei einer fehlerhaften Ankündigung kann die Miete dennoch erhöht werden. Der BGH hat entschieden, dass einer Mieterhöhung wegen Modernisierung nicht entgegensteht, dass der Vermieter den Beginn der Modernisierungsarbeiten weniger als drei Monate vorher angekündigt und die Mieter/innen der Maßnahme widersprochen haben (BGH, Urteil vom 19. September 2007). Hier war ein Fall zu entscheiden, in dem ein Aufzug eingebaut worden war. Die Ankündigungsfrist des § 554 BGB war nicht eingehalten worden und die Mieter/innen hatten dem Einbau ausdrücklich widersprochen. Der BGH vertrat die Auffassung, seine getroffene Entscheidung folge aus dem Wortlaut des Gesetzes. Nach § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB verlängert sich bei unterlassener Mitteilung lediglich die Frist für die Zahlung der

erhöhten Miete um sechs Monate. Daher dürfe eine fehlerhafte Ankündigung für den Vermieter keine weiteren Nachteile mit sich bringen. Dies entspreche auch der im Gesetzgebungsverfahren vertretenen Ansicht. Die Mitteilungspflicht des Vermieters diene dem Schutz der Mieter/innen, nicht aber der Einschränkung der Mieterhöhungsbefugnis des Vermieters. Ob der BGH genauso entscheiden würde, wenn der Vermieter die Arbeiten gar nicht ankündigen würde bzw. die Mieter/innen auch bei ordnungsgemäßer Ankündigung nicht zur Duldung verpflichtet wären, bleibt offen.

In Berlin hat das Kammergericht in einem Rechtsentscheid vom 1. September 1988 beschlossen, dass eine Mieterhöhung nur dann möglich sei, wenn die Mieter/innen zur Duldung verpflichtet gewesen waren. Diese Pflicht entsteht nur dann, wenn die Maßnahme vorher gesetzmäßig angekündigt wurde. Im konkreten Fall ging es um eine Fassadendämmung, die während des Urlaubs der Mieter/innen angebracht worden war. Im Ankündigungsschreiben waren Beginn und Dauer der Arbeiten nicht konkret genug angekündigt worden. Diese Rechtsprechung wurde vom Berliner Landgericht mit Urteilen aus den Jahren 2002 und 2007 fortgesetzt. Danach ist eine Mieterhöhung ohne wirksame Ankündigung nicht möglich (LG Berlin, Urteil vom 5. August 2002 und vom 10. September 2007). Anders wird dies von anderen Gerichten und in der einschlägigen Literatur beurteilt. Danach müssen Mieter/innen der Maßnahme zumindest widersprechen.

Bei einer unklaren Rechtslage ist es ratsam, besonders vorsichtig zu sein. Also besser einen Widerspruch formulieren, als später mit einer erheblichen Mieterhöhung leben müssen.

Ausblick

Auch wenn eine Modernisierungsmaßnahme ordnungsgemäß angekündigt wurde, gibt es für die Mieter/innen die Möglichkeit, einen Widerspruch wegen unzumutbarer Härte einzulegen. Dies und die rechtlichen Anforderungen an eine Modernisierungsmieterhöhung werden im 2. Teil des Dramas „Modernisierung“ im nächsten MieterEcho erläutert.

Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, eine Begrenzung der Mieterhöhung wegen Modernisierung von Amts wegen festzulegen. Dieses Instrument bietet die Soziale Erhaltungssatzung, deren Erlass zurzeit in Hamburg für die von der Umstrukturierung (Gentrifizierung) stark betroffenen Stadtteile St. Georg und St. Pauli geprüft wird.



Wärmedämmung an Fassaden gehören zu den häufig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Obwohl Mieter/innen dadurch Heizkosten sparen, sind solche Maßnahmen meist nicht „warmmietenneutral“, d. h. nach der Modernisierung zahlen Mieter/innen meist eine höhere Miete als vorher. Die eingesparte Energie kommt allerdings der Umwelt zugute. Achtung: Falls die Modernisierung mit öffentlichen Mitteln gefördert wird (z. B. durch zinsverbilligte Darlehen der KfW) müssen Vermieter die Förderungen an die Mieter/innen weiterreichen.

BGH-Urteile aktuell

Neue mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) sind für die unteren Instanzen verbindlich. Deswegen werden die Leitsätze der wichtigsten Urteile aus den vergangenen Monaten wiedergegeben. Aber Achtung: Mietrechtliche Streitfälle sollten immer im Einzelfall in einer Beratungsstelle anwaltlich geprüft werden.

■ Schönheitsreparaturen

Ein Mieter, der aufgrund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein Geschäft des Vermieters, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig, weil er eine Leistung erbringen will, die rechtlich und wirtschaftlich Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts ist. Der nach § 818 Abs. 2 BGB geschuldete Wertersatz, den der Vermieter an einen Mieter zu leisten hat, der die Mietwohnung vor seinem Auszug aufgrund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel in Eigenleistung renoviert hat, bemisst sich üblicherweise nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen.

BGH, Urteil vom 27.05.2009
– VIII ZR 302/07 –

■ Schallschutz

Eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude weist, wenn nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist, in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel auf, sofern der Trittschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht. Das gilt auch dann, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert (Abgrenzung zu Urteil vom 06.10.2004 – VIII ZR 355/03 –).

BGH, Urteil vom 17.06.2009
– VIII ZR 131/08 –

■ Teilgewerbliche Nutzung

Geschäftliche Aktivitäten des Mieters in der Wohnung, die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter grundsätzlich nicht



ohne entsprechende Vereinbarung dulden. Er kann jedoch nach Treu und Glauben verpflichtet sein, die Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn es sich um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt; hierfür trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast.

BGH, Urteil vom 14.07.2009
– VIII ZR 165/08 –

■ Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter darf die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser bei der Betriebskostenabrechnung jedenfalls dann in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird.

BGH, Urteil vom 15.07.2009
– VIII ZR 340/08 –

■ Eigenbedarfskündigung

Auf eine Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters findet die Kündigungsbeschränkung des § 577a BGB keine Anwendung, wenn nach der Kündigung Wohnungseigentum der Gesellschafter begründet wird. Das gilt auch dann, wenn die Gesellschaft das Wohnanwesen zu dem Zweck erworben hat, die vorhandenen Wohnungen in Wohnungseigentum der Gesellschafter umzuwandeln.

BGH, Urteil vom 16.07.2009
– VIII ZR 231/08 –

Mängel infolge baulicher Veränderungen durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Errichtung einer 20 cm hohen Schwelle als „Stolperfalle“ zwischen Loggia und Wohnraum und die Beseitigung von fest installierten Blumenkastenhalterungen im Zuge von Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten berechtigen zur Mietminderung in Höhe von jeweils 4% der Bruttomiete.

AG Lichtenberg, Urteil vom 20.03.2009
– 9 C 230/08 –

Die Vermieterin und die Mieter stritten um die Berechtigung zur Mietminderung wegen baulicher Veränderungen an der Loggia. Die Vermieterin hatte umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in der Wohnung ausführen lassen. Diese Arbeiten hatten unter anderem zur Folge, dass zwischen der Wohnzimmertür und der Loggia eine 20 cm hohe Schwelle entstand, die die Mieter – wenn sie auf den Balkon wollten – übersteigen mussten. Vor der Ausführung der Arbeiten war der Bereich zwischen Wohnzimmer und Loggia barrierefrei begehbar. Außerdem wurden im Zuge der Arbeiten die vorher über die gesamte Länge der Loggiabrüstung fest installierten Blumenkastenhalterungen entfernt. Unter anderem wegen dieser Mängel minderten die Mieter die Miete in Höhe von 10% der Nettomiete.

Die Vermieterin verlangte mit der Klage die Zahlung der durch die Minderung entstandenen Mietdifferenz. Sie war der Auffassung, das Fehlen der Balkonkastenhalterungen stelle allenfalls einen unerheblichen und damit nicht zur Minderung berechtigenden Mangel dar. Die zwischen Loggia und Wohnzimmer errichtete Schwelle sei eine nach dem üblichen Stand der Technik unvermeidbare Folge der Abdichtung des Balkons als Wanne.

Das Amtsgericht hat das Minderungsrecht der Mieter bejaht und die Klage der Vermieterin auf Zahlung der Mietdifferenz mit folgender Begründung abgewiesen: Die Entfernung der Blumenkastenhalterungen stelle einen zur Minderung berechtigenden Mangel dar, da Pflanzen durch diese Maßnahme nur noch auf dem Boden abgestellt werden konnten und damit eine ansonsten anderweitig nutzbare Stellfläche verloren gegangen sei. Zudem seien

der Gesamteindruck und die Sicht aus den hinter der Loggia liegenden Zimmern durch die nunmehr fehlende Möglichkeit, die Balkonbrüstung zu bepflanzen, beeinträchtigt. Der Mangel sei auch nicht unerheblich. Das Gericht hielt daher für diese Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs eine Minderungsquote in Höhe von 4% der Bruttomiete für angemessen.

Auch wegen der neuen Schwelle durch den Einbau einer Tür mit Blendrahmen zwischen Wohnzimmer und Loggia hat das Gericht einen Mangel bestätigt, denn das Vorhandensein einer solchen Schwelle begründe eine erhebliche Stolpergefahr für die Mieter und deren Besucher. Das Recht zur Minderung wegen dieser eingeschränkten Nutzung sei auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Mieter im Rahmen der Modernisierung und Instandhaltung die Arbeiten geduldet hätten, die erst zur Entstehung der Schwelle geführt haben. Auch der Einwand der Vermieterin, eine andere Art der Abdichtung des Balkons und eine Vermeidung der Schwelle seien nicht möglich gewesen, führe zu keiner anderen Wertung, da es im Rahmen der Minderung nicht darauf ankomme, ob der Vermieter den Mangel zu verantworten hat. Das Gericht hat auch hier eine Minderung in Höhe von 4% der Bruttomiete für angemessen erachtet.

Nachdem das Gericht die Mietminderung mit 8% der Bruttomiete berechnet hatte, ergab sich kein Mietrückstand zulasten der Mieter.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge*

Zustimmung zur Mieterhöhung durch vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Miete über mehrere Monate

Die mehrfache Zahlung einer erhöhten Miete im Anschluss an eine zustimmungsbedürftige Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch dann als Zustimmung gewertet werden, wenn der Mieter zuvor der Mieterhöhung widersprochen hat, aber später vorbehaltlos die erhöhte Miete zahlte.

**AG Mitte, Urteil vom 27.01.2009
– 2 C 160/08 –**

Der Vermieter machte eine Mieterhöhung zum Juli 2007 geltend. Der Mieter hatte im Juli 2007 zwar zunächst eindeutig und schriftlich dieser Erhöhung widersprochen, die erhöhte Miete dann aber nach einem Gespräch mit dem Vermieter und der Abstimmung einiger Mängelbeseitigungsarbeiten ab September 2007 über einen Zeitraum von fünf Monaten vorbehaltlos gezahlt. Nachdem der Vermieter die Zahlung der erhöhten Miete für Juli 2007 und August 2007 Anfang des Jahres 2008 anmahnte, erklärte der Mieter nach der Mahnung, er zahle den Erhöhungsbetrag nur unter Vorbehalt. Im Anschluss daran zahlte der Mieter ab März 2008 nur noch den um den Erhöhungsbetrag reduzierten Teil der Miete.

Der Vermieter klagte auf die Zahlung der erhöhten Miete.

Das Amtsgericht gelangte in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass trotz des ausdrücklich erklärten Widerspruchs vom Juli 2007 in der anschließend vorbehaltlos getätigten Zahlung des Erhöhungsbetrags über einen Zeitraum von fünf Monaten eine Zustimmung zur Mieterhöhung zu sehen sei. Zwar habe wegen des ausdrücklichen Widerspruchs anfänglich keine Zustimmung vorgelegen, gleichwohl sei die nachfolgende Zahlung der erhöhten Miete über einen Zeitraum von fünf Monaten als Zustimmung zu werten, insbesondere weil diese Zahlung im Anschluss an ein Gespräch mit dem Vermieter und der dabei getroffenen Abstimmung zwischen Vermieter und Mieter zur Beseitigung von Mängeln erfolgt sei.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwältin Doris Grunow-Strempel*

Eigenbedarf und Kündigungsschutz-Klausel

Die Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin, wonach in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow im Anschluss an den Verkauf von umgewandelten Eigentumswohnungen eine auf sieben Jahre verlängerte Kündigungssperre gilt, ist nicht verfassungswidrig.

**LG Berlin, Urteil vom 15.05.2009
– 63 S 410/08 –**

Der Vermieter hatte die Eigentumswohnung, in der die Mieter wohnten, im Jahr 2004 gekauft. Mit Schreiben vom 22. August 2007 kündigte er die Wohnung unter Berufung auf Eigenbedarf und behauptete, seine Eltern sollten in die Wohnung einziehen. Die Mieter bestritten den behaupteten Eigenbedarf und beriefen sich im Übrigen auf die Kündigungsschutzklausel-Verordnung, die für den Bezirk Pankow eine Kündigungssperre von sieben Jahren ausweist, weil im Bezirk Pankow eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Preisen besonders gefährdet ist.

Das Amtsgericht hat die Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung abgewiesen. Die Berufung des Vermieters wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen. In dem Urteil wurde festgestellt, dass die Kündigung bereits wegen der Kündigungssperre des § 577 a Abs. 2 BGB in Verbindung mit der Kündi-



gungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin unwirksam sei. Nach dem Inhalt dieser Verordnung gilt unter anderem im Bezirk Pankow für bestehende Mietverhältnisse eine Sperrfrist von sieben Jahren nach der erstmaligen Veräußerung im Anschluss an die Umwandlung in Wohnungseigentum. Eine Kündigung sei nach der Verordnung erst 2011 möglich. Aus diesem Grund kam es auf den von den Mietern bestrittenen Eigenbedarf nicht an.

Anschließend setzte sich das Landgericht Berlin mit der Wirksamkeit der Kündigungsschutzklausel-Verordnung auseinander. Der Vermieter hatte unter anderem die Auffassung vertreten, diese Verordnung sei verfassungswidrig und unverhältnismäßig, da es ausreichend freien Wohnraum gebe und der Senat mit der Verordnung lediglich politische Motive verfolge.

Das Landgericht gelangte zu dem Schluss, dass die Verordnung nicht verfassungswidrig und insbesondere nicht unverhältnismäßig sei. Die Voraussetzung für den Erlass einer Verordnung durch den Landesgesetzgeber sei gemäß § 577 a Abs. 2 BGB die Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde. Von einer solchen Gefährdung sei auszugehen, wenn das Wohnungsangebot geringer ist als die Nachfrage.

Bei der Beurteilung der Frage, ob die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, steht den Landesregierungen ein Ermessensspielraum zu, der von den Gerichten im Räumungsrechtsstreit nicht zu überprüfen ist. Die Zivilgerichte haben die Verfassungsmäßigkeit der erlassenen Rechtsverordnung inzident zu überprüfen, bei der Kündigungsschutzklausel-Verordnung insbesondere darauf hin, ob die Kündigungssperre geeignet und erforderlich ist, um einer Mangellage entgegenzuwirken, und ob diese Maßnahme bei Abwägung des Wohls der Allgemeinheit und der Interessen der Eigentümer unverhältnismäßig ist.

Nach Ansicht des Gerichts bestand kein Anlass zum Zweifel darüber, dass die Mangellage im Bezirk Pankow tatsächlich bestand oder noch besteht. Der Vermieter konnte sich auch nicht erfolgreich auf ein Urteil des Amtsgerichts Mannheim berufen, in dem die Verfassungswidrigkeit der Kündigungsschutzklausel-Verordnung festgestellt wurde. Das Landgericht

wies insbesondere darauf hin, dass im Gegensatz zu der angeführten Verordnung die Berliner Landesregierung nach der unterschiedlichen Versorgungslage mit Wohnraum in den jeweiligen Bezirken unterschieden hat und lediglich in vier ausgewählten Bezirken die Kündigungssperre verordnet hat. Im Übrigen habe die Berliner Landesregierung im Rahmen ihrer Ermessensausübung die gesetzlich zulässige Höchstfrist von zehn Jahren nicht ausgeschöpft, sondern die Kündigungssperre auf sieben Jahre beschränkt. Auch der Hinweis des Vermieters auf politische Motive des Verordnungsgebers ließ nach Auffassung des Gerichts keine Rückschlüsse auf die materielle Wirksamkeit der Verordnung zu. Solange der Verordnungsgeber, der Ermächtigungsgrundlage des § 577 a Abs. 2 BGB folgend, einer Mangellage entgegenwirken soll, schade das Vorhandensein weiterer Motive nicht. Nach Ansicht des Landgerichts Berlin ist es unschädlich, wenn der Verordnungsgeber zusätzliche wohnungspolitische oder städtebauliche Ziele verfolgt.

Der Vermieter hatte vorgetragen, im Bezirk Pankow stünden rund 1100 Wohnungen leer. Das Landgericht gelangte zu dem Ergebnis, dass dieser Gesamtbestand zum einen nichts über die Nachfrage und zum anderen nichts über die Verfügbarkeit der leer stehenden Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt aussage. Insbesondere sei es durchaus möglich, dass es Leerstand aus spekulativen Gründen oder zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen gebe. Darüber hinaus waren in dem vom Kläger behaupteten Bestand an Mietangeboten auch Zimmer in Wohngemeinschaften und Ähnliches enthalten, die bei der Ermittlung von Wohnungsangeboten nicht zu berücksichtigen sind.

Vorsorglich wies das Landgericht darauf hin, dass es für die Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigungsschutzklausel-Verordnung im Bezirk Pankow ausschließlich auf die Wohnungssituation in Pankow ankomme. Sollte die Anwendung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung für andere Bezirke unverhältnismäßig sein, habe dies lediglich eine Teilunwirksamkeit zur Folge. Im Bezirk Pankow – hier für den begehrten Wohnbezirk Prenzlauer Berg – sei das Vorliegen einer Mangellage jedoch gerichtsbekannt, von einem Wegfall der Mangellage könne demnach nicht ausgegangen werden.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwältin Carola Handberg*

Erhöhung der Miete unter Einbeziehung wohnwerterhöhender Merkmale bei „überholender“ Modernisierung

Werden die vom Mieter angebrachten Wandfliesen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter ersetzt (überholende Modernisierung), kann sich der Vermieter die modernisierten Fliesen nicht ohne Weiteres als von ihm eingebrachtes Ausstattungsmerkmal bei einer Mieterhöhung zurechnen lassen. Eine Zurechnung erfolgt erst dann, wenn die Leistungen des Mieters wirtschaftlich als verbraucht anzusehen sind.

**AG Mitte, Urteil vom 17.07.2008
– 7 C 63/08 –**

Vermieterin und Mieterin stritten sich um die Berechtigung einer Mieterhöhung. Die Mieterin hatte im Jahr 1998 mit Zustimmung der damaligen Vermieterin Fliesen an den Wänden und auf dem Fußboden im Bad und in der Küche angebracht. Diese Fliesen wurden im Rahmen einer Modernisierung im Jahr 2002 von der jetzigen Vermieterin ersetzt.

Die Vermieterin stützte ihre Mieterhöhung unter anderem auf die im Zuge der Modernisierung vorgenommene Neuverfliesung. Sie vertrat die Ansicht, es handele sich wegen der neuen Verfliesung um einen vom Vermieter erbrachten Ausstattungsstandard, sodass das wohnwertmindernde Merkmal „Wände nicht überwiegend gefliest“ nicht mehr zutreffe.

Das Amtsgericht hat die Zustimmungsklage der Vermieterin abgewiesen. Entgegen der Ansicht der Vermieterin sei das wohnwertmindernde Merkmal „Wände nicht überwiegend gefliest“ einschlägig. Hierbei wies das Gericht darauf hin, dass Ausstattungsmerkmale einer Wohnung zugunsten des Vermieters nur dann zu berücksichtigen sind, wenn sie von Seiten des Vermieters auf dessen Kosten eingebracht wurden. Auch wenn die Vermieterin im Jahr 2002 die von der Mieterin im Jahre 1998 eingebrachten Fliesen hat ersetzen lassen, muss sie sich nach Ansicht des Amtsgerichts so behandeln lassen, als handele es sich um eine mieterseits eingebrachte Ausstattung. Eine sogenannte „überholende Modernisierung“ des Vermieters könne nur dann zu dessen Gunsten berücksichtigt werden, wenn die Werterhöhung der Einbauten des Mieters wirtschaftlich als verbraucht

anzusehen seien. Das sei nach Ablauf von erst vier Jahren nicht der Fall.

Da der Mieter unter Berücksichtigung wohnwerterhöhender und wohnwertmindernder Merkmale bereits die ortsübliche Vergleichsmiete zahlte, hat das Amtsgericht die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen.

Der Vermieter hat die beim Landgericht Berlin eingelegte Berufung nach dem Hinweis des Landgerichts, dass es diese für offensichtlich unbegründet hält und daher beabsichtigt, diese zurückzuweisen, zurückgenommen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Birgit Stenzel

Anforderungen an die formelle Wirksamkeit einer Heizkostenabrechnung hinsichtlich der Mitteilung von Verbrauchsdaten

In einer Heizkostenabrechnung ist der Verbrauch nachvollziehbar darzustellen, wozu bei einer Erdgasheizung auch die Angabe der Anfangs- und Endzählerstände gehört. Soweit eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip zulässig ist, entbindet das den Vermieter nicht von der Pflicht zur Angabe der Zählerstände.

Sind im Mietvertrag die Vorschüsse auf die Heizkosten und die Betriebskosten getrennt ausgewiesen, muss der Vermieter diese Nebenkosten getrennt abrechnen. Soweit die Abrechnung in einem Schreiben erfolgt, sind sowohl für die Betriebskosten als auch für die Heizkosten die Vorauszahlungen, die tatsächlichen Kosten und der Abrechnungsbetrag gesondert aufzuführen.

AG Charlottenburg, Urteil vom 17.03.2009 – 206 C 516/08 –

Im Mietvertrag war eine Nettokaltmiete zusätzlich Vorauszahlungen auf die kalten Betriebskosten und auf die Heiz- und Warmwasserkosten vereinbart. Mit Schreiben vom 11. November 2007 übermittelte die Hausverwaltung der Mieterin eine Abrechnung über die Betriebs- und Heizkosten für das Kalenderjahr 2006. In dieser Abrechnung wurden die Betriebs- und Heizkosten gemeinsam abgerechnet. Aus der Abrechnung ergab sich nach Verrechnung des Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von

92,32 Euro mit der Nachforderung aus der Heizkostenabrechnung in Höhe von 520,61 Euro ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 428,29 Euro.

Mit Schreiben vom 27. November 2007 erhob die Mieterin Einwendungen gegen die Abrechnung. Sie verwies auf die fehlende Rechtfertigung der aufgelisteten Kosten in der Betriebskostenabrechnung. Hinsichtlich der Heizkosten bemängelte sie, dass die angegebenen Verbrauchszahlen ihres Erachtens nicht den tatsächlichen Verbrauch wiedergäben, weil sich in den Heizkörpern ständig Luft befände und die Heizung ständig unten und an der linken Außenseite kalt sei. Die Hausverwaltung teilte auf dieses Schreiben mit, dass der jährliche Gasverbrauch in den Jahren 2002 bis 2004 bei ca. 65.000 cbm gelegen habe, im Jahr 2005 seien aber lediglich 43.000 cbm abgelesen und berechnet worden, im Jahr 2006 allerdings 84.000 cbm. Eine Prüfung des Gashaushalters habe ergeben, dass dieser ordnungsgemäß funktioniere, sodass zu vermuten sei, im Jahr 2005 sei unrichtig abgelesen worden. Die in 2005 zu niedrig angesetzten Kosten würden nach der korrekten Ablesung im Jahr 2006 mit der Abrechnung ausgeglichen.

Die Mieterin leistete die geforderte Nachzahlung nicht, da sie die Heizkostenabrechnung für unwirksam hielt. Mit der Klage verlangt die Vermieterin die Zahlung des mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung geforderten Betrags.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es vertrat zunächst die Ansicht, dass die Vermieterin verpflichtet gewesen wäre, die Heizkosten und die Betriebskosten getrennt abzurechnen. Dies ergebe sich aus dem Mietvertrag, da dort ausdrücklich getrennte Vorschüsse für die kalten Betriebskosten einerseits und die Heiz- und Warmwasserkosten andererseits vereinbart wurden. Zwar sei es weiterhin möglich, die beiden Abrechnungen in einem Schreiben zusammenzufassen, jedoch müssten sowohl für die Heizkostenabrechnung als auch für die Betriebskostenabrechnung die jeweiligen Kosten, die jeweiligen Vorauszahlungen und der sich jeweils ergebende Abrechnungsbetrag gesondert aufgeführt werden.

Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung war darüber hinaus nach Ansicht des Amtsgerichts formell unwirksam. Aufgrund der verbrauchsabhängigen Abrechnung sei die

Vermieterin verpflichtet, die einzelnen Verbrauchsdaten einschließlich der Zählerstände aufzuführen. Dem stehe nicht entgegen, dass bei der Abrechnung von kalten Betriebskosten im Allgemeinen als Mindestangaben lediglich die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel sowie die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen erforderlich ist.

Bei Heizkosten bestehe jedoch die Besonderheit, dass die Heizkostenverordnung die Umlage (mindestens zu 50%) nach dem Verbrauch des Mieters vorschreibe. Daraus folge, dass in der Heizkostenabrechnung der Verbrauch in nachvollziehbarer Weise darzulegen sei. Eine solche nachvollziehbare Darlegung erfordere im Fall einer Erdgasheizung die Angabe der Anfangs- und Endzählerbestände, wobei der Verbrauch aus der Differenz von Anfangs- und Endbestand zu ermitteln ist.

Die Vermieterin hatte eingewandt, nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs sei auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten die Abrechnung nach dem Abflussprinzip möglich. Diesem Einwand hielt das Amtsgericht entgegen, dass auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip den Vermieter nicht von der Pflicht zur Ermittlung des Verbrauchs anhand der Zählerstände entbinde. Schließlich sei dieser Verbrauch nicht nur für die Abgrenzung der Kosten (bezogen auf die einzelnen Leistungszeiträume) erforderlich, sondern auch für die Ermittlung des verbrauchsabhängigen Anteils des Mieters an den Gesamtkosten. Da die Vermieterin in der Heizkostenabrechnung keinerlei Angaben zu den Zählerständen gemacht und sich darauf beschränkt hatte, den abgerechneten Jahresverbrauch anzugeben, war die Heizkostenabrechnung nach Auffassung des Amtsgerichts unwirksam und löste somit keine Zahlungspflicht aus.

Die Mieterin hatte im Verfahren widerklagend die Auszahlung des Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung gefordert. Diesem Antrag hat das Amtsgericht stattgegeben.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Andreas Günzler*

Anmerkung: Beim Abflussprinzip erfolgt die Abgrenzung der Kosten nach dem Zeitpunkt der Zahlung, beim Leistungsprinzip erfolgt die Abgrenzung der Kosten nach dem Zeitpunkt der Leistung.

Umfang der Duldungspflichten zum Einbau eines Bades bei damit einhergehender Grundrissänderung

Die Herstellung des ursprünglich bei Mietvertragsbeginn vorliegenden Zustands ist keine Modernisierung. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter den ursprünglichen Zustand unberechtigt verändert hat. Das bloße Vertauschen der Lage von Küche und Bad im Vergleich zur bisherigen Nutzung ist nicht als Wohnwertverbesserung anzusehen.

LG Berlin, Urteil vom 31.03.2009 – 63 S 45/08 –

Mieterin und Vermieter stritten um die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen. Unter anderem sah die vom Vermieter vorgesehene Modernisierung den Einzug einer Trennwand zwischen Küche und Bad vor, wobei die ursprünglich für die Küche vorgesehene Teilfläche nunmehr für das Bad und die für das Bad vorgesehene Teilfläche für die Küche verwendet werden sollte. Beim Einzug der Mieterin in die Wohnung war bereits eine Trennwand vorhanden. Diese wurde von der Mieterin eigenmächtig entfernt.

Das Amtsgericht hat der Duldungsklage des Vermieters stattgegeben. Das Landgericht hat das Urteil (bezogen auf die Umbaumaßnahmen in Küche und Bad) abgeändert und die Klage abgewiesen. Zur Begründung führte das Landgericht aus, dass eine Trennung von Küche und Bad sowie die damit verbundene Schaffung zweier gesonderter Zugänge für beide Räume zwar als allgemein üblicher Standard anzusehen seien und für sich genommen eine darauf basierende Modernisierungsmaßnahme rechtfertigen könnten. Bei der Beurteilung der Frage, ob tatsächlich eine Wohnwertverbesserung durch die geplanten Arbeiten eintrete, müsse jedoch der Zustand der Wohnung bei Abschluss des Mietvertrags mit dem geplanten Zustand verglichen werden. Da im vorliegenden Fall beim Einzug der Mieterin bereits eine Trennwand zwischen Küche und Bad vorhanden war, konnte der Vermieter mit der angekündigten Modernisierung lediglich den ursprünglich vermieteten Zustand wiederherstellen. Hierbei kommt es nach Ansicht des Landgerichts nicht darauf an, ob die Mieterin berechtigt war, die vorhandene Trennwand zu entfernen.

Da die beiden Teilflächen durch die geplante Maßnahme erstmalig separat vom Flur aus begehbar waren, lag nach Ansicht des Land-

gerichts eine wohnwerterhöhende Maßnahme vor. Der damit verbundene Vorteil wiege auch etwaige mit der Veränderung einhergehende Nachteile auf.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts gelangte das Landgericht jedoch zu der Feststellung, dass der bloße Austausch der Lage von Küche und Bad im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht als Wohnwertverbesserung anzusehen sei. Die oben genannte Modernisierung durch Trennung und separate Begehbarkeit von Küche und Bad könne auch durch den Einbau der Trennwand und einer zusätzlichen Tür erreicht werden. Zwar hatte der Vermieter vorgetragen, dass mit dem Einbau der Trennwand einem Raum zwingend das Tageslicht entzogen würde und dass es sinnvoller sei, die Küche an das Fenster zu verlegen. Gegenüber dem ursprünglichen Zustand (innenliegende fensterlose Küche und Badezimmer mit Fenstern) beinhalte der umgekehrte Zustand (innenliegendes Badezimmer und Küche mit Fenstern) keine relevante Verbesserung des Wohnwerts. Ein Großteil der beabsichtigten Veränderungen und der damit verbundenen Kosten entfielen auf den Ausbau der sanitären Anlagen, des Herds, der Verlegung der Ab- und Zuwasserleitungen sowie der notwendigen Fliesenarbeiten. Aus diesem Grund musste die Mieterin wegen der einheitlich angekündigten Planung zur Veränderung von Küche und Bad auch keine Teilarbeiten dulden.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Arne Looft

Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete unter Anwendung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Eine „bevorzugte Citylage in guter Wohngegend“ liegt nicht vor, wenn sich die Wohnung in einfacher Wohnlage befindet. Eine „gute Verkehrsanbindung“ als solche ist kein wohnwerterhöhendes Merkmal. Für das Merkmal „Lage an einer besonders ruhigen Straße“ genügt nicht, dass diese verkehrsmäßig nicht stark frequentiert ist. Es sind auch der Straßenbelag und die Geräuschbelästigung zu berücksichtigen.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 26.05.2009 – 7 C 27/09 –

Die Vermieterin verlangte eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und bezog sich dabei auch auf wohnwerterhöhende Merkmale aus der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung. Sie behauptete, die Wohnung befinde sich in bevorzugter Citylage, und führte als wohnwerterhöhend die Lage an einer besonders ruhigen Straße und eine gute Verkehrsanbindung an. Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung nicht zu.

Die von der Vermieterin erhobene Klage auf Zustimmung hat das Amtsgericht abgewiesen. Das Gericht führte zur Begründung aus, dass das Haus, in dem die Mieterin wohnt, sich in einfacher Wohnlage befinde und schon deshalb das Wohnwertmerkmal „Lage in bevorzugter Citylage“ nicht gegeben sei. Auch das von der Vermieterin behauptete Merkmal „Lage an einer besonders ruhigen Straße“ war nach Auffassung des Gerichts nicht erfüllt, da für die Beurteilung nicht allein das Verkehrsaufkommen, sondern auch weitere Kriterien – wie der vorhandene Straßenbelag, der Lärm durch z. B. Gewerbe, Gaststätten, Spielplätze – zu berücksichtigen sei. Die von der Vermieterin als positiv geltend gemachte gute Verkehrsanbindung sei nach der Orientierungshilfe kein Positivmerkmal und könne daher nicht wohnwerterhöhend wirksam werden.

Das von der Mieterin eingewandte wohnwertmindernde Merkmal „Treppenhaus/Eingangsbereich in schlechtem Zustand“ sah das Amtsgericht als berechtigt an, denn im Eingangsbereich waren auf den eingereichten Fotos Putzabblätterungen und Ausblühungen, Verfärbungen und Verschmutzungen erkennbar.

Da die Mieterin bereits die unter Berücksichtigung dieser Einordnung ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete zahlte, musste sie dem Mieterhöhungsverlangen nicht zustimmen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Wilhelm Lodde



TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur zu allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **030 – 21 00 25 71** und **030 – 21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

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

SOZIALBERATUNG

Beratung durch Juristen und Sozialarbeiter zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, ALG II / AV-Wohnen, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft, betroffen.

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und um 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 – 21 00 25 84

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

Beratung zu Betriebskosten erhalten Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft grundsätzlich in allen Beratungsstellen.

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 5, Kiez-Kantine

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Außerdem findet in der Beratungsstelle in Charlottenburg, Tauroggener Straße 44, schwerpunktmäßig Beratung zu Betriebskosten statt.

Jeden Donnerstag 18 bis 19 Uhr

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

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Mitte, Brunnenstraße 5,
Sozialstation der Volkssolidarität, Eingang im Hof
(ohne Anmeldung)

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 – 216 80 01 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.** Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin in Hellersdorf e. V., 
 Louis-Lewin-Straße
 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr
Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum
 Landsberger Allee,  5, 6, 7, 8, 15, 27
 156, 348

Unsere Beratungsstellen

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

Bringen Sie das letzte MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit.

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

Charlottenburg

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 113
(Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg
rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG
ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule
☎ Westend, ☎ 309, 145

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Taugogener Straße 44
Nachbarschaftsladen, ☎
☒ Mierendorffplatz

Friedrichshain

■ **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☒ Samariterstraße, ☎ 21

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☒ Samariterstraße, ☎ 21

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

■ **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt (Zugang
von der Rückseite des Gebäudes)
☎ M 5, 27, ☎ 256

Köpenick

■ **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42 b, BIZO
☎ Schöneeweide weiter mit ☎ 63 oder 67

■ **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte Vital
☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e. V., ☎
☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteillausschuss Kreuzberg e.V.
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

■ **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, ☎ M 19
tercüman bulunmaktadır

■ **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☒ Platz der Luftbrücke

■ **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A
Gartenhaus, Kotti e.V.
☒ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140
Türk avukatımızda danışabilirsiniz

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
☎ M 5, M 6, M 8, M 13, 16

■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volksolidarität
☒ Friedrichsfelde, ☒ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, ☎ M 6, M 8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195

■ **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V., Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Ahrensfelde

■ **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)
Parabel Tagesstätte des Vereins
Lebensnähe Marzahn e.V., ☎
☎ Springpfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

Mitte

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☒ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☎ M 1, M 6, ☎ 240

■ **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Brunnenstraße 5, Eingang im Hof,
Sozialstation der Volksolidarität, ☎
☒ Rosenthaler Platz, ☎ M 8

Neukölln

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☒ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M 46, 171

■ **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☒ Hermannplatz
☎ M 29, M 41, 171, 194

■ **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51
Martin-Luther-Kirche, EG links
☒ Rathaus Neukölln

Pankow

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
☒ Vinetastraße, ☎ M 1, 50, ☎ 250

Prenzlauer Berg

■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, Laden der
Betroffenenvertretung „BV Teute“
☒ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☒ Eberswalder Straße
☎ M 1, M 10, 12, ☎ 240

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☎
☎ M 4, M 10, ☎ 200

■ **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volksolidarität
☒ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Christburger Straße 38
Infoladen „Baobab“, ☎
☎ M 2, M 4, M 10

Reinickendorf

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte
rechter Clubraum, ☎
☎ Tegel, ☒ Alt-Tegel

Schöneberg

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau, ☎ 187, 246

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☒ Nollendorferplatz

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☒ Nollendorferplatz

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 Str., ☎ 112, 186

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Holsteinische Straße 38
Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
☒ Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße
☎ M 48, M 76, M 85, X 76, 181, 186, 246

Tempelhof

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☒ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 26
Laden von BürSte e.V.
☒ Birkenstraße, ☎ Westhafen
☎ M 27, 123

Treptow

■ **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., Alte Schule
☎ Adlershof, ☎ 60, 61

Wedding

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30
Treffpunkt „Wiese 30“
☒ und ☎ Wedding
☒ Nauener Platz, ☎ Humboldthain

Weißensee

■ **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmerdorf

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsau 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
☒ Blissestraße, ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

■ **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21
☎ Zehlendorf
☎ M 48, X 10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623