



MIETER ECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 346 MÄRZ 2011

■ Wohnungsnot

Konferenz des
MieterEchos
am 16. April 2011

■ Bilanz von Rot-Rot

Zunehmender
Wohnungsmangel und
Mietsteigerungen

■ Melkkühe

Kommunale Wohnungs-
unternehmen füllen leere
Haushaltskassen

■ BIH-Verkauf

Zukunft der Immobilien
der Bankgesellschaft
bleibt offen

■ INFOSCHRIFT

Heizkostenabrechnung
Tipps für Mieter/innen zur
Überprüfung der Heiz- und
Warmwasserkosten

In die Wohnungskrise gesteuert

Die Verantwortung der rot-roten Regierung für
steigende Mieten und das sinkende Wohnungsangebot



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

Layout und Satz: nmp-grafik

Titel: nmp-grafik, Foto Skyline Berlin: Sven Scharr/Wikipedia

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 04.03.2011

© 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

Fahrverbindung:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ☉ Yorckstraße ☒ M19

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 Informationsblätter bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Zutritt und Besichtigung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche
- 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

IN EIGENER SACHE

- 4 **„Vorsicht Wohnungsnot!“**
Konferenz des MieterEchos am 16. April 2011

TITEL

- 5 **Wohnungsnot selbst gemacht**
Wohnungsmangel und Mietsteigerungen durch Rot-Rot
Joachim Oellerich
- 8 **Nur die Rendite zählt**
Kommunale Wohnungsunternehmen füllen leere Haushaltskassen
Christian Linde
- 10 **Die Ursache der Berliner Haushaltsnotlage**
Modellrechnung zeigt die Folgen des Abbaus der Bundeshilfen
Birger Scholz
- 12 **Und ewig zahlt Berlin**
Zukunft der Skandal-Immobilien der Bankgesellschaft wieder offen
Benedict Ugarte Chacón

BERLIN

- 14 **Neue Gewinner im Sozialen Wohnungsbau**
Drastische Mieterhöhungen während der Anschlussförderung
Jutta Blume
- 15 **Ein Querriegel vor dem Fenster**
Investor plant in Schöneberg an der Bezirksgrenze einen Neubaublock
Christoph Villingner
- 16 **Wessen Stadt ist die Stadt?**
Der Volksentscheid „Unser Wasser“ war ein Erfolg auf der ganzen Linie
Benedict Ugarte Chacón
- 17 **Schätze, wem Schätze gebühren**
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bedient an der Spree weiter Investoren
Tobias Höpner
- 18 **Wohnen nahe Hauptbahnhof**
Luxemburger Investoren in der Lehrter Straße
Susanne Torka, Initiative „Wem gehört Moabit?“
- 20 **Das gibt Krach**
Unverträglich: Hostel zwischen Wohnhäusern
Susanne Torka, B-Laden Lehrter Straße

INFOSCHRIFT

- 21 **Heizkostenabrechnung**
Tipps für Mieter/innen zur Überprüfung der Heiz- und Warmwasserkosten

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 Mieterhöhung und Wohnwertmerkmale zur Spanneneinordnung
- 26 Mängelbeseitigung und unberechtigte Betriebskostennachforderung
- 27 Formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung
- 28 Einsicht in die Originalbelege einer Betriebskostenabrechnung
- 28 Zurückbehaltungsrecht des Mieters bei Mängeln der Wohnung
- 29 Erleichterte Kündigung des Vermieters
- 29 Mieterhöhung nach § 558 a BGB und Schriftformvereinbarung
- 30 Beweislast für die Verursachung von Schäden an der Mietsache
- 30 Schönheitsreparaturen und weißer Anstrich bei Auszug
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

wenn das MieterEcho aus seiner Auffassung keinen Hehl macht, die Politik in Berlin habe angesichts der dringenden Probleme unserer Stadt – der Schaffung eines sozialen Wohnungsmarkts und der Bewältigung des Haushaltsdefizits – nicht nur kläglich versagt, sondern zu einem guten Teil selbst als Problemursache gewirkt, dann heißt das noch längst nicht, dass damit Alternativen im parteipolitischen Spektrum gesehen werden. Die Kritik trifft die derzeit oppositionellen Parteien mindestens in gleichem Maß wie die regierenden.

Enttäuschend ist nur, dass sich gerade Parteien zur duckmäuserischen, musterschülerhaften Exekutive neoliberaler Vorgaben verunstaltet haben, an die einmal die Erwartung einer anderen – einer sozialen – Politik geknüpft war.

Was bleibt, ist ein politischer Einheitsbrei an abstrakter Koalitionsfähigkeit, an dem alle Parteien gleichen Anteil haben und der es erlaubt, dass jede mit jeder kann. Tatsächlich schließt sich keine rechnerisch auch nur entfernt mögliche Koalition aus.

Was tun, angesichts eines vom Abgeordnetenhaus und dem roten Rathaus ausgehenden politischen Vakuums, an dem die Stadt zu ersticken droht?

Der Volksentscheid „Unser Wasser“ zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe hat gezeigt, dass von einer Politikverdrossenheit der Berliner/innen nicht die Rede sein kann, sehr wohl aber von einer Parteienverdrossenheit.

„Vorsicht Wohnungsnot“ könnte das Motto sein, mit dem sich die aktuelle Regierung demnächst verabschiedet. „Vorsicht Wohnungsnot“ nennt die Redaktion des MieterEchos eine Konferenz im April diesen Jahres (siehe nächste Seite), mittels derer die parlamentarisch-politische Situation dargestellt und diskutiert werden soll, um zu erörtern, wie sich außerparlamentarisch wirksame Strukturen zur Vertretung der Interessen des Großteils der Berliner Bevölkerung schaffen lassen.

Wir erinnern daran, dass im Jahr 2005 die Konferenz des MieterEchos gegen Privatisierung den Anstoß für ein verändertes Bewusstsein gegenüber dem blindwütigen Ausverkauf öffentlicher Güter gegeben hat, und wir hoffen, dass Ähnliches auch diesmal gelingt. Dafür aber brauchen wir großes Interesse und viele Teilnehmer/innen.

IHR MIETERECHO

„Vorsicht Wohnungsnot!“

Die Politik hat versagt! – Welche außerparlamentarische Gegenbewegung brauchen wir?

Regelmäßig beschäftigt sich das MieterEcho mit dem Geschehen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und weist dabei schon seit Jahren auf die Verknappung in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten hin. Unter rot-roter Regierungsverantwortung verzichtete das Land Berlin nicht nur auf die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, sondern hat sich überhaupt von jeglicher Wohnungspolitik verabschiedet. Zunächst dienten die leeren Haushaltskassen der Legitimierung des großen Ausverkaufs öffentlicher (Wohnungsbau-)Unternehmen, um derzeit als Begründung einer angeblich alternativlosen Sparpolitik herzuhalten. Das offenkundige Versagen der Politik, welches eine Wohnungsnot absehbar werden lässt, ist nicht mehr länger hinzunehmen.

Deshalb veranstaltet die MieterEcho-Redaktion gemeinsam mit Initiativen und engagierten Bürger/innen eine Konferenz:

am Sonnabend, dem 16.4.2011

im Leuschnersaal des DGB Hauses

Keithstraße 1/3, 10787 Berlin

(Schöneberg, Nähe Wittenbergplatz)

Beginn: 10.30 Uhr – Ende: ca. 17.30 Uhr

Als Referent/innen sind eingeladen:

Joachim Bischoff (*Wirtschaftswissenschaftler – Hamburg*)

Daniel Mertens (*Max-Planck-Institut – Köln*)

Werner Roepke (*ver.di/Fachbereich Gemeinden*)

Joachim Oellerich (*Berliner MieterGemeinschaft*)

Gerlinde Schermer (*Donnerstagskreis der SPD*)

Knut Unger (*MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.*)

Vertreter/innen verschiedener Mieter/inneninitiativen aus Hamburg und Berlin

Worum soll es im Einzelnen gehen?

Konferenz am Vormittag:

Block 1: Zunächst soll die gesellschaftliche und politische Großwetterlage ausgelotet werden, wobei die fatale Steuer- und Haushaltspolitik in Bund, Ländern und Kommunen im Mittelpunkt stehen wird. Steuererleichterungen für Unternehmen sowie Spitzenverdiener führen seit zehn Jahren zu gigantischen Einnahmeverlusten in den Haushaltskassen. Die produzierten Haushaltslöcher sollen mit eiserner Spardisziplin gestopft werden, wobei uns vorgegaukelt wird, wir hätten über unsere Verhältnisse gelebt. Wir werden der Frage nachgehen, wer tatsächlich über wessen Verhältnissen lebt bzw. unsere Lebensverhältnisse beeinträchtigt.

Block 2: In den Zeitungen lesen wir: „Berliner Mieten steigen deutlich“, „Jeder Vierte denkt an Auszug“ und „Hartz-IV-Zwangsumzüge – Arbeitslose können einpacken“. Angesichts der Berliner Wohnungsmisere haben die im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien außer Wahlkampfverlautbarungen wenig zu bieten. Es wird an dieser

Stelle darum gehen, die aktuellen Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt darzustellen und der Frage nachzugehen, wie den negativen Entwicklungen entgegengewirkt werden kann.

Konferenz am Nachmittag:

Block 3: Laut einer Infratest-Dimap-Umfrage erwartet eine überwiegende Mehrheit von 83% der Berliner/innen, dass die Politik für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen hat. Ein Teil dieser 83% organisiert sich verstärkt in Mieter- und Kiezinitiativen, um sich gegen Verdrängung und steigende Mieten zu wehren. Was sind die Erfahrungen dieser Initiativen und was können sie voneinander lernen? Eingeladen sind neben Berliner Aktiven auch solche aus Hamburg, wo seit einigen Jahren ein breiter und durchaus erfolgreicher Protest gegen die verantwortungslose Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktpolitik zu finden ist.

Abschlussdiskussion:

Block 4: Angesichts dessen, dass die etablierte Berliner Parteienlandschaft in den letzten Jahren keines der steuer-, haushalts- oder wohnungspolitischen Probleme gelöst hat, stellt sich die Frage nach außerparlamentarischen Perspektiven. Wie also könnte sich eine außerparlamentarische Bewegung formieren und eine Struktur geben, und an welchen gemeinsamen Punkten sollte sie sich orientieren? Diese Fragen sollen im Mittelpunkt der abschließenden Diskussion stehen.

Der Eintritt ist kostenlos und für Verpflegung wird gesorgt.

Wir hoffen auf großes Interesse und eine breite Beteiligung.

Weitere Infos: www.bmgev.de/politik/konferenz.html

Wohnungsnot selbst gemacht

Wie die rot-rote Regierung den zunehmenden Wohnungsmangel und Mietsteigerungen herbeigeführt hat *Joachim Oellerich*

Im Januar drang als Sensation an die Öffentlichkeit, was seit Jahren allen Fachleuten bekannt war: Der Wohnungsmarkt in Berlin ist eng. Doch fachliche Kompetenz ist eines und politische Dummheit ist ein anderes. „Wir haben einen entspannten Wohnungsmarkt“, halluziniert die zuständige Senatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) seit Jahren. Und weil ihr die Presse lange Zeit folgte, wurde es zu einem Dogma, obgleich die Wohnungssuchenden die Realität ganz anders erleben.

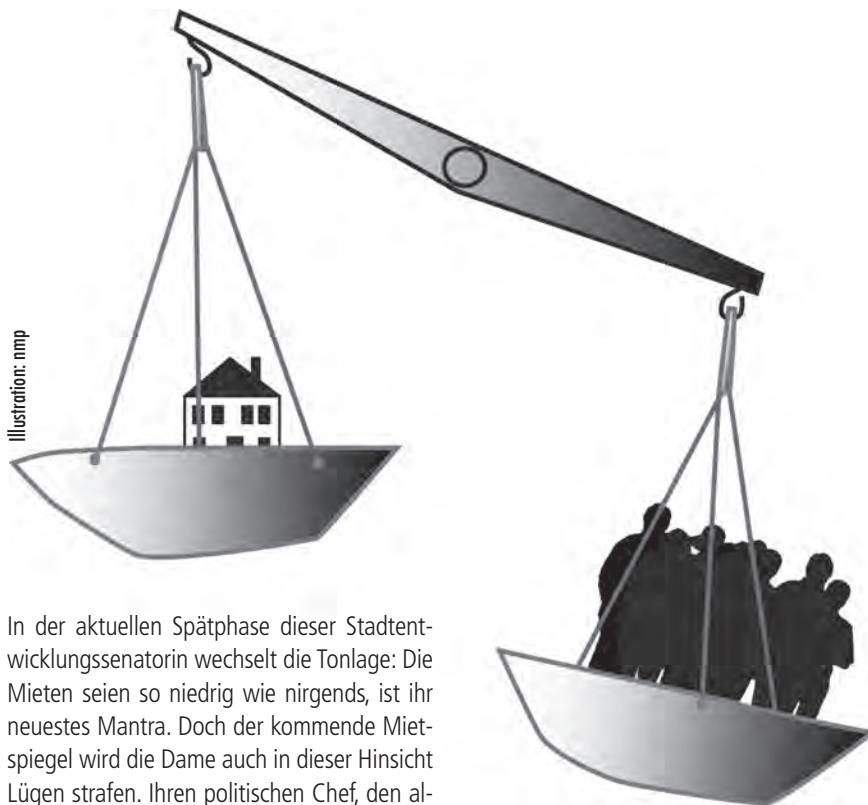


Illustration: nmp

In der aktuellen Spätphase dieser Stadtentwicklungssenatorin wechselt die Tonlage: Die Mieten seien so niedrig wie nirgends, ist ihr neuestes Mantra. Doch der kommende Mietpiegel wird die Dame auch in dieser Hinsicht Lügen strafen. Ihren politischen Chef, den alternden Partylöwen Klaus Wowereit (SPD), ficht das nicht an. „Wowereit hält höhere Mieten für ein gutes Zeichen“, konnte die Berliner Morgenpost am 28. Januar 2011 schreiben und weiter: „Wowereit nannte es einen alten Reflex, wenn steigende Mieten als Malaise bezeichnet würden.“ Das bekennende Mitglied des Hausbesitzervereins „Haus und Grund“ Wowereit lässt sich schließlich zitieren: „Wir werden uns daran gewöhnen müssen, dass Berlin in vielen Bereichen teurer wird“.

Die Kostensteigerungen bei Mietwohnungen sind seit Langem bekannt, denn schließlich zeichnet sich dieser Senat durch überreiche Privatisierungsfreude und eine wohnungspolitische Abstinenz aus, die im Widerspruch zur erforderlichen Intervention in den Wohnungsmarkt stehen.

Steigende Nachfrage

Um die Entwicklung des Wohnungsmarkts richtig einschätzen zu können, müssen Nachfrage und Angebot gesondert betrachtet werden. Die Nachfrage wird einerseits bestimmt durch die Zahl der in einer Stadt lebenden Personen und deren Mietzahlungsfähigkeit, andererseits durch die Zahl der Haushalte, die sie bilden. Zwischen 2001 und 2004 veränderte sich die Bevölkerungszahl in Berlin nicht, doch seit 2004 steigt sie kontinuierlich an. Am 31. Dezember 2009 verzeichnete das Statistische Landesamt 54.747 Berliner/innen mehr als fünf Jahre zuvor.

Wohnungen werden aber nicht Einzelpersonen, sondern Haushalten zugeordnet. Deren

Zahl vergrößerte sich seit 2001 um 110.200. Der Grund dafür, dass die Anzahl der Haushalte stärker ansteigt als die der Einwohner/innen, liegt in der Verkleinerung der Haushalte. Bildeten 2000 noch durchschnittlich 1,86 Personen einen Haushalt, so waren es 2008 nur noch 1,74. Die Tendenz der „Versingelung“ ist kein spezielles Berliner Phänomen. Bundesweit führt München die Liste der kleinsten Haushalte an, Hamburg liegt nach Berlin auf Platz drei.

Sinkendes Angebot

Die Statistik weist in Berlin zwar eine ständige Zunahme von Wohnungen aus, aber diese Angaben sind schlicht und einfach falsch. Es werden dabei nämlich nur die Wohnungszugänge erfasst, die Wohnungsabgänge aber entweder gar nicht oder nur vollkommen unzureichend berücksichtigt. Fachleute aus Wohnungswirtschaft und Wissenschaft schätzen den jährlichen Wohnungsschwund durch Abriss, Zweckentfremdung usw. auf 1%. Bei einem Bestand von knapp 1,9 Millionen Wohnungen müssten in Berlin demzufolge jährlich 19.000 Wohnungen gebaut werden, um bei gleichbleibender Einwohnerzahl und Haushaltsgröße das Verhältnis von Angebot und Nachfrage konstant zu halten.

Die tatsächlichen Bauleistungen sehen aber ganz anders aus. Seit 2003 werden im Durchschnitt nur noch 3.500 Wohnungen jährlich gebaut, davon sind ca. zwei Drittel Einfamilienhäuser und der Rest jeweils zur Hälfte Eigentumswohnungen und Wohnungen des hochpreisigen Segments.

Zum Vergleich: In München (1,2 Millionen Einwohner) wurden 2009 rund 3.800 Wohnungen gebaut und in Hamburg (1,7 Millionen Einwohner) 4.200. Durch die geringe Bauleistung wird in Berlin jährlich ein Defizit von weit über 10.000 Wohnungen produziert. Dabei

Fertig gestellte Wohnungen nach Teilmarktsegmenten in Berlin

Quelle: Wohnungsmarktberichte 1991-2000 und 2010 (www.stadtentwicklung.berlin.de oder www.ibb.de)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Geförderter Wohnungsbau								
Sozialer Wohnungsbau	1.500	3.655	3.086	2.360	3.041	6.113	6.998	2.983
Vereinbarte Förderung	0	122	1.195	2.723	6.060	9.192	12.729	5.485
Ein- und Zweifamilienhäuser	471	536	693	1.265	1.607	2.012	1.922	1.957
Eigentumswohnungen	53	141	128	114	146	370	871	631
Dachgeschosse	1.125	1.232	706	396	500	0	0	0
Gesamt	3.149	5.686	5.808	6.858	11.354	17.687	22.520	11.056
Freifinanzierter Wohnungsbau								
Mehrfamilienhäuser	2.325	2.701	2.929	3.350	2.038	2.239	3.626	2.444
Ein- und Zweifamilienhäuser	243	268	351	513	692	701	1.555	1.141
Eigentumswohnungen	208	274	327	656	1.768	2.117	5.264	3.088
Gesamt	2.776	3.243	3.607	4.519	4.498	5.057	10.445	6.673
Komplexer Wohnungsbau	4.792	1.977	0	0	0	0	0	0
Insgesamt	10.717	10.906	9.415	11.377	15.852	22.744	32.965	17.729

bleibt die steigende Nachfrage ebenso unberücksichtigt wie die Tatsache, dass das Angebot nur auf Besserverdienende und Mittelschichten ausgerichtet ist.

Verschärfung durch Privatisierung

Die seit Jahren sich immer weiter öffnende Schere zwischen Nachfrage und Angebot wirkt

sich in besonderem Maße zulasten der „breiten Schichten“ der Berliner Bevölkerung aus. Eine Situation, die in den letzten hundert Jahren stets das Eingreifen des Staats zur Folge hatte. Doch der seit 2002 von einer rot-roten Koalition gestellte Senat ignoriert die Entwicklung nicht nur, er hat sie durch eine Privatisierungssorgie zu Beginn seiner Amtszeit

sogar enorm verschärft. 1990 befanden sich ca. 480.000 Wohnungen in öffentlichem Eigentum, zur Jahrtausendwende waren es noch 400.000, und inzwischen ist der Bestand auf knapp 250.000 zusammenschmolzen. In Frankreich wird eine Quote von 20% Sozialwohnungen in allen Städten angestrebt, in Berlin hat es die Politik geschafft, einen soliden Anteil von 26% öffentlicher Wohnungen auf 14% zu verringern.

Rolle des Tourismus

Die Berliner Wirtschaftspolitik, soweit sie überhaupt wahrnehmbar ist, orientiert auf Tourismus. Hier soll nicht diskutiert werden, ob das dem Standort nutzt oder eher schadet, die Wohnungsversorgung für die Berliner/innen leidet auf jeden Fall darunter. Das Phänomen der wachsenden Anzahl von Ferienwohnungen ist nicht nur allgemein bekannt, sondern wird von vielen täglich erlitten. In keiner deutschen Stadt werden so viele Mietwohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt wie in Berlin. Für Junge-Reyer stellt das kein Problem dar,

Jahr	Anzahl Einwohner/innen in Berlin	Anzahl Haushalte in Berlin	Anzahl Wohnungsfertigstellungen
2001	3.388.434	1.860.600	7.093
2002	3.392.425	1.858.700	5.182
2003	3.388.477	1.885.000	3.418
2004	3.387.828	1.894.000	3.751
2005	3.395.189	1.897.900	3.536
2006	3.404.037	1.930.300	3.126
2007	3.416.255	1.940.900	3.718
2008	3.431.675	1.970.800	3.833

Quelle: Wohnungsmarktberichte 1991-2000 und 2009 (www.stadtentwicklung.berlin.de oder www.ibb.de)

(Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

			Regierungszeit rot-rote Koalition							
1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1.735	1.112	343	0	0	0	0	0	0	0	0
2.239	802	1.352	35	4	0	0	0	0	0	0
2.150	1.763	568	0	0	0	0	0	0	0	0
318	256	35	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.442	3.933	2.298	35	4	0	0	0	0	0	0
2.670	2.550	1.208	1.673	712	729	573	392	839	1.168	1.375
1.584	1.137	2.062	2.483	1.920	2.423	2.187	2.329	2.302	1.830	1.458
1.893	1.444	1.525	991	782	599	776	405	577	835	982
6.147	5.131	4.795	5.147	3.414	3.751	3.536	3.126	3.718	3.833	3.815
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.589	9.064	7.093	5.182	3.418	3.751	3.536	3.126	3.718	3.833	3.815

Um das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt konstant zu halten, müssten jährlich 19.000 Wohnungen neu gebaut werden. Tatsächlich aber wurden seit 2003 im Durchschnitt nur noch 3.500 Wohnungen im Jahr gebaut. Von diesen Wohnungen sind ca. zwei Drittel Einfamilienhäuser und der Rest jeweils zur Hälfte Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im Hochpreissegment.



Anstatt regulierend in den Wohnungsmarkt einzugreifen, preist die Politik – allen voran Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer – Berlin als billigen Standort an und fördert so den Ausverkauf der Stadt an Investoren aus aller Welt.
Foto: Sven Scharr/Wikipedia/Collage: nmp

der wachsende Tourismus wird sogar politisch gefeiert. Mit der zunehmenden Zahl der Ferienwohnungen verringert sich der Bestand von Wohnungen. Ein ähnliches, wenn auch für Mieter/innen nicht ganz so lästiges Phänomen, stellen die Zweitwohnungen dar, die insbesondere von Bürgern aus dem skandinavischen

Raum in Berlin erworben werden. Auch diese Wohnungen stehen den Berliner/innen nicht mehr zur Verfügung. Die Regierungskoalition nimmt das Phänomen noch nicht einmal wahr. Das marktschreierische Agieren der Stadtentwicklungssenatorin, mit dem sie Berlin als billigen Standort anpreist, in Verbindung mit dem erfolgreichen Bemühen, das Wohnungsangebot in der Stadt zu verknappen, trägt Früchte. Investoren mit höchst unterschiedlichem Grad an Seriosität aus aller Welt betrachten inzwischen den Wohnungsbestand in unserer Stadt als Schnäppchen mit lukrativer Verwertungsperspektive und handeln danach.

Richtungswechsel überfällig

Die Berliner Mietergemeinschaft unterstützt selbstverständlich alle Berliner/innen, die eine solche Entwicklung nicht mehr hinnehmen wollen und sich in Stadtteilinitiativen und Hausgemeinschaften zusammenschließen. Zurzeit ist das die einzige Möglichkeit, Druck aufzubauen, um die wohnungspolitische Entwicklung in eine andere Richtung zu lenken.

Nur die Rendite zählt

Kommunale Wohnungsunternehmen füllen leere Haushaltskassen *Christian Linde*

Die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände hat der nachhaltigen Entlastung verschuldeter kommunaler Haushalte nicht gedient. Zu diesem Ergebnis kommt die von der Bundesregierung in Auftrag gegebene Studie mit dem Titel „Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände“. Städte und Gemeinden, die in großem Umfang Wohnungsbestände veräußerten, sehen ihre wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungsspielräume eingeschränkt. Trotz negativer Erfahrungen mit privaten Investoren sollen geplante Wohnungsverkäufe nicht mit sozialen Auflagen verbunden werden.



In einer von der Bundesregierung in Auftrag gegebenen Studie gaben 13% der befragten Kommunen an, durch Verkäufe von kommunalen Wohnungsbeständen eine generelle Verschlechterung ihrer Steuerungsmöglichkeiten zu verzeichnen. 12% der Kommunen sehen ihre Handlungsmöglichkeiten bei der Unterbringung von armen Haushalten beeinträchtigt, und 9% berichteten von erschwerten Bedingungen bei der Stadt- und Quartiersentwicklung.

Foto: nmp

In den wohnungspolitischen Diskussionen der letzten Jahre spielte der Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen und -bestände eine zentrale Rolle. Zahlreiche Kommunen bzw. deren Wohnungsunternehmen haben umfangreiche Teil- oder Komplettverkäufe vorgenommen. Seit 1997 wurden laut Bundesregierung rund 700.000 Wohneinheiten veräußert. Gleichwohl ist seit 2006 ein Rückgang dieser Entwicklung zu verzeichnen. Zu den Ursachen gehören die wachsende Kritik an der Privatisierungspolitik, die – zumindest bis zur Finanz- und Wirtschaftskrise – etwas bessere Haushaltslage der Kommunen, das abnehmende Interesse potenzieller Käufer sowie die sinkenden Immobilienpreise. Während einige Kommunen im großen Stil Wohnungen verkauft haben – bis hin zur Trennung von ihrem vollständigen Bestand wie etwa im Fall von Dresden –, entschieden sich andere gegen eine Politik des Ausverkaufs. Von Bedeutung

war in diesem Zusammenhang nicht zuletzt der Protest der Bevölkerung, der zu einer neuen Debatte über Wohnungsprivatisierung führte und die Veräußerung kommunalen Eigentums politisch weniger populär werden ließ. Das bekannteste Beispiel ist die Stadt Freiburg. Dort verhinderte vor vier Jahren ein Bürgerentscheid den Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

Befragung der Kommunen

Um Auskunft über den Umgang der Kommunen mit ihren Wohnungsbeständen zu erhalten, gaben das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine Studie in Auftrag. Durchgeführt wurde die Untersuchung mit dem Titel „Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände“ vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik. Auswertbare Informati-

onen liegen über 1.400 Kommunen vor. Das entspricht knapp der Hälfte der angeschriebenen Städte, Gemeinden und Landkreise. Beteiligt haben sich zahlreiche Städte und Gemeinden, die über umfangreiche Wohnungsbestände verfügen. Die Ergebnisse sind deshalb besonders aussagefähig.

Von den befragten Kommunen haben 268 (19%) keine eigenen Wohnungsbestände oder Anteile. Die übrigen 1.132 (81%) verfügen über direkte oder indirekte Beteiligungen an Wohnungsunternehmen oder über eigene Wohnungen. Allerdings befinden sich lediglich 4% der Wohnungen in direktem Eigentum der Kommunen. Insgesamt 96% sind bereits in privatrechtliche Gesellschaften ausgelagert. Auf die erfassten Städte, Gemeinden und Landkreise entfallen bundesweit insgesamt knapp 2 Millionen Wohnungen. Die Studie zeigt, dass die direkte kommunale Beteiligung an Wohnungsunternehmen bezogen auf die

Zahl der Wohnungen mit Abstand die bedeutendste Eigentumsform darstellt. Auf die Wohnungsunternehmen mit direkten kommunalen Beteiligungen entfallen 87% (1,7 Millionen) der gesamten Wohnungen der Kommunen.

Folgen der Privatisierung

Der Studie zufolge hatten die Motive für die Verkäufe von Wohnungen oder kommunalen Wohnungsunternehmen mit wohnungspolitischen Überlegungen wenig zu tun. Als Gründe wurden am häufigsten die Vermeidung finanzieller Belastungen (65%) und die Nutzung der Einnahmen zur Entlastung des Haushalts (49%) genannt. Nur 36% gaben an, die Erträge in die übrigen Wohnungsbestände zu reinvestieren. Fast zwei Drittel (63%) der Wohnungen gingen an private Investoren. Während die Kommunen ihre Erfahrungen bei Veräußerungen an Genossenschaften in 77% der Fälle positiv bewerteten, erhielt von den Privatinvestoren nicht einmal die Hälfte (44%) ein gutes Zeugnis. „Die Befragungsergebnisse machen deutlich, dass sich der größere Teil der Verkäufe an Privatinvestoren richtete, die für die Bewirtschaftung der Wohnungen in der Regel andere Geschäftsmodelle verfolgen als kommunale Wohnungsanbieter.“ Auch haushaltspolitisch kommen die Kommunen zu einem eher fragwürdigen Ergebnis. Mehr als die Hälfte (56%) gab an, „kurzfristig eine Verbesserung der finanziellen Situation“ herbeigeführt zu haben, während „eine langfristige Verbesserung“ nur von 31% festgestellt wurde. Darüber hinaus verzeichnet knapp ein Drittel der Kommunen bereits zum Zeitpunkt der Befragung negative Auswirkungen auf ihre Spielräume für wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Maßnahmen. So nennen 13% eine generelle Verschlechterung ihrer Steuerungsmöglichkeiten, 12% sehen ihre Handlungsmöglichkeiten bei der Unterbringung von sozial benachteiligten Haushalten beeinträchtigt, und immerhin 9% berichteten von erschwerten Bedingungen bei der Stadt- und Quartiersentwicklung.

Städtische Wohnungsunternehmen als Instrument der Haushaltspolitik

Nach mehr als einem Jahrzehnt des Privatisierens stellt die Untersuchung eine Tendenz des Umdenkens bei den Stadtoberen fest. „Die große Mehrzahl der Kommunen, die über Wohnungsbestände in relevanter Größenordnung verfügt, misst diesen eine große Bedeutung für die Verfolgung der kommunalen Ziele

und die Erfüllung der kommunalen Aufgaben bei.“ Und ein zentrales Ergebnis der Befragung lautet: „Die Kommunen wollen ganz überwiegend an ihren Wohnungsbeständen festhalten.“ Gleichbedeutend mit einer an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientierten Politik ist dieses Bekenntnis allerdings nicht. „Zwar verfolgen die Kommunen vielfach die Strategie, Gewinne insgesamt oder teilweise im Unternehmen zu belassen. Je größer jedoch eine Stadt ist, umso weniger Spielräume bleibt den Wohnungsunternehmen.“ Während bei 82% der kleinen Städte mit bis zu bis 10.000 Einwohner/innen häufig Gewinne vollständig im Unternehmen bleiben, nimmt dieser Anteil mit zunehmender Größe der Stadt deutlich ab. Bei Städten mit 200.000 und mehr Einwohner/innen gaben gerade einmal 32% an, so zu verfahren. Ein Blick auf die Bilanzen, vor allem in den Stadtstaaten, verdeutlicht die Motive: Die finanziellen Mittel, die von den Wohnungsunternehmen erwirtschaftet werden, garantieren den klammen Kassen üppige Einnahmen. Die IFS-Befragung ergab, dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften im Norden und Süden bis zu 100% ihres Gewinns ausgeschüttet haben. Im Westen der Republik immerhin noch 69% und im Osten – trotz großen Leerstands und niedrigeren Mieten – durchschnittlich 42%. Diese „positiven“ Auswirkungen sind vor allem das Ergebnis entsprechender Interventionen seitens der politischen Verantwortungsträger.

Ertragsvorgaben und „Stadtrendite“

Der Druck auf die städtischen Wohnungsunternehmen dürfte angesichts der knapp ausgestatteten Haushaltskassen der öffentlichen Hand noch wachsen. „Interessant ist, dass eine schlechte Finanzlage von Kommunen für kommunale Wohnungsunternehmen offenbar sowohl zu höheren finanziellen Vorgaben bezogen auf Ertragsziele und Ausschüttungen als auch erhöhten Erwartungen an eine messbare Stadtrendite führt“, stellt die Studie fest. Der Ansatz Stadtrendite, der nicht nur die finanzwirtschaftliche Rendite der Unternehmen erfassen soll, sondern den gesamtwirtschaftlichen Mehrwert, den eine Stadt oder Gemeinde durch ihre öffentlichen Wohnungsunternehmen erzielt, wird ausdrücklich betont. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Gesellschaften weniger unter betriebswirtschaftlicher Betrachtung stehen. Vielmehr wird geprüft, ob sie von allgemeinerem Nutzen sind. Die weitaus meisten Vorgaben in Bezug auf Stadtrendite stellen die Metropolen. Dazu

gehören die Entwicklung attraktiver Stadtquartiere (81%), preisgünstiger Wohnraum (75%), die Wohnungsversorgung sozialer Zielgruppen (75%) und die energetische Erneuerung des Wohnungsbestands (73%). Dagegen werden Vorgaben für die Integration von Migrant/innen (21%) und den Neubau für soziale Zielgruppen (12%) kaum gemacht. Ein Viertel der Kommunen plant vielmehr für die nächsten drei Jahre die Privatisierung einzelner kommunaler Wohnungen. Wie schon bei den Veräußerungen in der Vergangenheit stehen finanzielle Aspekte im Vordergrund. Hinsichtlich der potenziellen Käufer kündigten die Kommunen laut Befragung wenige Einschränkungen wie z. B. sozial verpflichtende Auflagen an – insbesondere bezogen auf den Verkauf an private Käufer.

STADTRENDITE

Unter dem Stichwort Stadtrendite wird seit 2005 der städtische Nutzen der kommunalen Wohnungsunternehmen jenseits des betriebswirtschaftlichen Gewinns diskutiert.

Im weiteren Sinne wird unter Stadtrendite der Mehrwert verstanden, der aus der Tätigkeit des kommunalen Wohnungsunternehmens entsteht und der Kommune wirtschaftliche Vorteile verschafft.

Dazu gehören betriebs- und stadtwirtschaftliche Vorteile wie auch ökologische und soziale. Stadrendite entsteht vor allem in den Bereichen Wohnungsversorgung von ökonomisch benachteiligten Haushalten, Wohnumfeld und Stadtentwicklung, Förderung der lokalen Ökonomie und Förderung der Ökologie.

Weitere Infos siehe MieterEcho Nr. 323/August 2007 oder unter www.bbsr.bund.de.

Weitere Infos:

Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse einer Kommunalbefragung, Forschungen, Heft 145, Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2010

Kostenfrei zu beziehen bei:
forschung.wohnen@bbr.bund.de,
 Stichwort: Forschungen 145 oder Download als PDF unter <http://www.bbsr.bund.de/>

Die Ursache der Berliner Haushaltsnotlage

Modellrechnungen zeigen die Auswirkungen des Abbaus der Bundeshilfen

Birger Scholz

Seit Mitte der 90er Jahre prägen Ausgabenkürzungen und Privatisierungen die Haushaltspolitik Berlins. Als SPD und die damalige PDS 2002 den Senat bildeten, verstärkte sich diese Tendenz noch. Zentrales Argument aller Befürworter eines radikalen Sparkurses war eine unterstellte Eigenverantwortung der Stadt für die im Vergleich mit den anderen Bundesländern einmalig hohe Neuverschuldung. Berlin habe über seine Verhältnisse gelebt und müsse nun gegensteuern, so der einhellige Tenor in Politik und Finanzwissenschaft. Hieraus folge, dass Berlin ein Ausgabe- und kein Einnahmeproblem habe.

Birger Scholz ist Diplom-Volkswirt und Diplom-Verwaltungswirt (FH). Er lebt in Berlin und arbeitet in Düsseldorf.

Die Kritik richtete sich vor allem gegen den Diepgen-Senat, dem vorgeworfen wurde, unzureichend konsolidiert zu haben. So stiegen die Schulden von 11,1 Milliarden Euro im Jahr 1991 auf 47,5 Milliarden Euro in 2002. Es verwundert nicht, dass der ehemalige Regierende Bürgermeister Eberhard Diepgen (CDU) 2005 eine dezidierte Gegenposition einnahm: „Die Ursache für die nunmehr fast 60 Milliarden Euro Schulden des Landes sind nicht in landespolitischen Entscheidungen zu suchen, wie dies die Bundesregierung glauben machen will, sondern in dem Abbau der Förderungen in einem Tempo, das eine Anpassung an die neuen Gegebenheiten nicht erlaubte. Berlin hätte, selbst wenn der Konsolidierungskurs schneller und mit härteren Einschnitten in der Ausgabenstruktur verfolgt worden wäre, eine Kompensation der Einnahmeausfälle nie erreichen können. (...) Der Rückzug des Bundes aus der Berlinhilfe und Berlinförderung und der sofortige Wegfall der Finanzzuweisungen für Ostberlin belegen nicht nur die Verantwortung des Bundes, sondern begründen auch den Anspruch des Landes auf einen nachträglichen Ausgleich.“

Ein Blick auf die von 1992 bis 2002 konstanten Primärausgaben – das sind die Ausgaben abzüglich der Zinszahlungen – stützt Diepgens These, dass Berlin in den 90er Jahren keineswegs über seine Verhältnisse lebte. Daher ist die Bedeutung des Abbaus der Bundeshilfen an der rasant ansteigenden Verschuldung zu untersuchen. Obwohl die finanzwissenschaftliche Literatur sich umfanglich mit der Berliner Haushaltskrise beschäftigt hat und diverse Modellrechnungen zu den Perspektiven der Konsolidierung vorliegen, wurde bisher nicht der Versuch unternommen, den Anteil des



Sowohl Westberlin als auch Ostberlin nahmen seit den 50er Jahren eine Sonderstellung ein, wenn es um den Bezug staatlicher Subventionen ging. Modellrechnungen ergaben, dass der rasante Abbau der staatlichen Hilfen nach der Wiedervereinigung maßgeblich an der ansteigenden Verschuldung des Landes beteiligt gewesen ist.

Collage:nmp

Abbaus der Bundeshilfen empirisch zu bestimmen. Dies gilt auch für die finanzwissenschaftliche Begründung der Haushaltsnotlagenklage des Landes Berlin beim Bundesverfassungsgericht.

Abbau der Haushaltssubventionen im Eiltempo

Um Westberlin während des Kalten Kriegs überlebensfähig zu halten, wurde der Landeshaushalt seit den 50er Jahren in großem Umfang vom Bund querfinanziert. Die Ge-

samtleistungen des Bundes (ohne Bundesdarlehen und Schuldenaufnahmen) erreichten 1989 55,8% der Ist-Einnahmen, die Steuereinnahmen Berlins hingegen betrug nur 24,1%. Nicht vergessen werden darf, dass auch Ostberlin als Hauptstadt der DDR eine Sonderstellung einnahm. Während die DDR-Bezirke 1988 im Durchschnitt mit 36% aus dem Staatshaushalt der DDR subventioniert wurden, erhielt Ostberlin über 58%. Nach der Vereinigung fiel die Subventionierung des Ostteils der Stadt ersatzlos weg. Berlinhilfe und Berlinförderung liefen bis 1994 degressiv aus. Zugleich wurde der Ostteil der Stadt nach 1991 im Rahmen der vielfältigen Programme und Finanzhilfen des Aufbaus Ost unterstützt. Seit 1995 wurde Berlin dann regulär in den föderalen Finanzausgleich (Länderfinanzausgleich und Bundesergänzungszuweisungen) eingebunden.

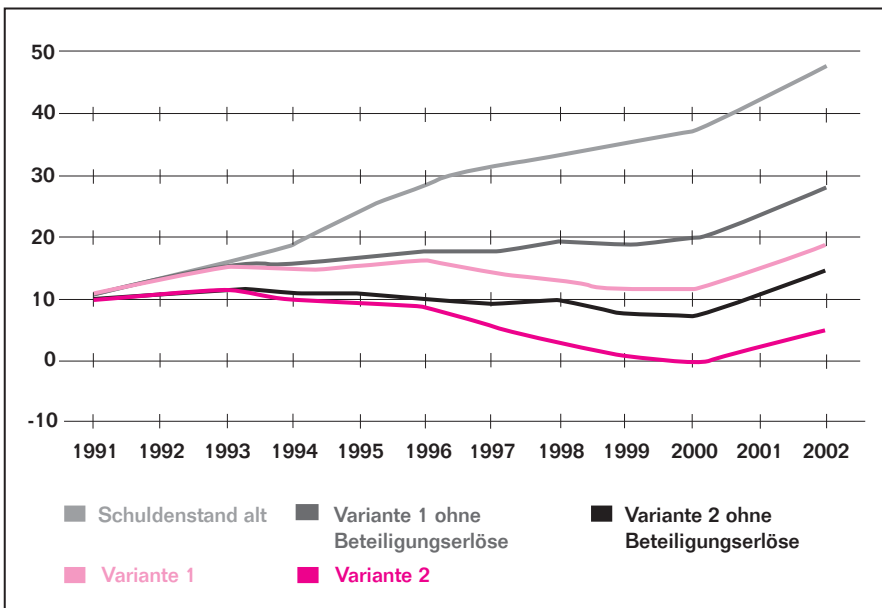
Modellannahmen und Berechnung

Da die Berlinhilfe eine reine Subventionierung Westberlins war, wird im Modell in zwei Varianten berechnet, welche Folgen ein langsamerer Abbau gehabt hätte. In Variante 1 wird nur die Unterfinanzierung Westberlins betrachtet und davon ausgegangen, dass der Ostteil auskömmlich ausfinanziert wird. So ergibt sich ein Finanzbedarf in Höhe von 7,3 Milliarden Euro (= Berlinhilfe des Jahres 1991). In Variante 2 wird zusätzlich eine moderat geschätzte Unterfinanzierung des Ostteils in Höhe von 1 Milliarde Euro angenommen und ins Modell einbezogen. Maßgeblich ist die Abbaurate der Solidarpakt-II-Mittel des Aufbaus Ost. Hier liegt die Überlegung zugrunde, dass die Berlinhilfe aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht schneller abgebaut werden sollte als die Ostförderung.

Modell zeigt Entschuldungswirkung

Das Diagramm zeigt die alternative Entwicklung der Verschuldung für beide Modellvarian-

Diagramm: Alternative Entwicklung der Verschuldung im Modell 2002 in Milliarden Euro



Quelle: Birger Scholz

Alle Zahlungen im Rahmen des Aufbau Ost (Fonds Deutsche Einheit und Investitionszuschüsse) bleiben unberücksichtigt, da diese Ostberlin betrafen. Berücksichtigt werden jedoch die Zahlungen Berlins an den Fonds Deutsche Einheit, die Zahlungen an Berlin im Rahmen der Hauptstadtverträge und die aus dem Subventionsabbau der Berlinförderung resultierenden Steuermehreinnahmen. Um die Vergleichbarkeit im Zeitverlauf herzustellen, wird die Zeitreihe der Berlinhilfe nach 1995 mit den Einnahmen aus dem Länderfinanzausgleich und Bundesergänzungszuweisungen (BEZ) inklusive BEZ Neue Länder fortgeschrieben. Für alle Modellvarianten werden die jährlich verminderte Neuverschuldung berechnet und die geringeren Zinszahlungen berücksichtigt. Als Zinssatz für die Schuldenaufnahme eines jeweiligen Jahres wird der Mittelwert der monatlichen Umlaufrendite börsennotierter Bundeswertpapiere der öffentlichen Hand verwendet. Im Modell wird zudem angenommen, dass sich Berlin mit vierjährigen Bonds refinanziert.

ten. Zusätzlich wurde für beide Varianten die Verschuldungsdynamik simuliert, wenn Berlin nicht Unternehmensbeteiligungen in Höhe von 6,9 Milliarden Euro verkauft hätte. Während es in Variante 2 ohne Beteiligungserlöse zu einer Halbierung der Verschuldung kommt, steigt die Schuldenlast in Variante 1 mit Beteiligungserlösen um 159% (siehe Tabelle). Die Modellberechnung zeigt eindeutig, dass bei einem Abbau der Bundeshilfen analog der Abbaurate des Solidarpaktes II und einer Kompensation für die Unterfinanzierung Ostberlins weder die Privatisierungen des Senats unter Diepgen, noch die verschärften Sparmaßnahmen ab 2002 unter der rot-roten Regierung nötig gewesen wären.

Dass sich in der umfangreichen Literatur zur Berliner Haushaltsnotlage keine Modellrechnung findet, die die Folgen des Abbaus der Bundeshilfe darstellt, lässt sich nur damit erklären, dass die Finanzwissenschaft diese Maßnahme niemals infrage gestellt hat. Der Anfang der 90er Jahre vom Bund vorgegebene Finanzierungspfad für Berlin wird kritiklos akzeptiert. Eine ähnliche Haltung zeigt sich in der sonstigen Debatte zur Verschuldung der öffentlichen Haushalte. Die Ursachen der strukturellen Unterfinanzierung werden nicht thematisiert. Stattdessen wird allein die Notwendigkeit betont, bei den Ausgaben zu sparen.

So sehr Diepgen zuzustimmen ist, dass Berlin

haushaltspolitisch keine Möglichkeit hatte, den Abbau der Bundeshilfen durch Einsparungen in vergleichbarer Größenordnung zu kompensieren, kann seine Darstellung der Verantwortlichkeit der eigenen Administration Anfang der 90er Jahre nicht überzeugen. Bereits 1991 hatte der Senat in den „Leitlinien zur Finanzpolitik“ die Problemlage benannt, dem Bund indirekt mit Klage gedroht und Bundeshilfen für die 90er Jahre eingefordert. Zugleich wurde erklärt, dass sich Berlin dem „strukturellen Ungleichgewicht zwischen Einnahmen und Ausgaben“ nicht durch ein Ausweichen in die Verschuldung entziehen könne. Genau dies geschah dann aber. Zwar drohte der Senat dem Bund im Juli 1992 abermals mit einer Verfassungsklage, doch blieb diese Drohung folgenlos.

Falsche Konsequenzen des Senats

Die vielfach – und selbst vom späteren Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) – vorgebrachte These, dass ein Großteil der Schulden selbstverursacht sei, wäre hingegen nur haltbar, wenn Berlin den kompletten öffentlichen Dienst des Ostteils 1990 entlassen hätte. Allerdings ist die aus der Wohnungsbauförderung der 90er Jahre resultierende Verschuldung enorm. Da aber aufgrund der Wohnungsnot in den frühen 90er Jahren ein verantwortungsbewusster Senat Wohnungsbau betreiben musste, liegt der Großteil dieser Lasten nicht in der Verantwortung des Landes. Zudem kann ebenfalls empirisch gezeigt werden, dass die Pleite der Bankgesellschaft bis zum Jahr 2008 keine oder allenfalls marginale Auswirkungen auf den Haushalt hatte. Dies liegt jedoch allein an der kameralen Betrachtungsweise, die die enormen Vermögensverluste ausblendet. Langfristig betrachtet sind die Auswirkungen der Pleite der Bankgesellschaft auf die Verschuldung und damit die Gestaltungsfähigkeit der Landespolitik enorm.

Neben der Hauptverantwortung des Bundes für die Haushaltsnotlage trägt die Berliner Politik eine Mitverantwortung. Obwohl frühzeitig erkennbar war, dass der Haushalt wegen der fehlenden Bundesgelder in finanzielle Schwierigkeiten geraten würde, wurde eine Klage gegen die Bundesregierung unterlassen. Stattdessen begannen CDU und SPD ab Mitte der 90er Jahre mit Sozialabbau und Privatisierung. Der rot-rote Senat knüpfte 2002 hieran nahtlos an und verstärkte diese vermeintliche Konsolidierungspolitik zulasten der Berliner Bevölkerung.

Tabelle: Vergleich der Schuldenstände nach Variante 1 und 2 im Jahr 2002 in Millionen Euro

	Schuldenstand mit Beteiligungserlösen	Schuldenstand ohne Beteiligungserlöse	Schuldenanstieg ohne Beteiligungserlöse seit 1991	Schuldenanstieg Länderbenchmark nach 1992
Variante 1	18.809	28.043	159,3%	78,1%
Variante 2	4.947	14.156	30,9%	

Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank, Deutscher Bundestag, Darstellung und Berechnung von Birger Scholz.

Und ewig zahlt Berlin

Nach dem erneut gescheiterten Verkauf ist die Zukunft der Skandal-Immobilien der Bankgesellschaft wieder offen *Benedict Ugarte Chacón*

Über Jahre hatte der rot-rote Senat versucht, die Risikoabschirmung für die Immobilienfonds der 2001 zusammengebrochenen Bankgesellschaft als Erfolg darzustellen. Nicht nur, dass die Bankgesellschaft saniert werden konnte. Hinzu kam ein ungewöhnlich hoher Verkaufspreis, der 2007 für die Bank samt der Berliner Sparkasse erzielt werden konnte.

Mit dem Erlös von 4,6 Milliarden Euro sollten die Kosten für die Risikoabschirmung gedeckt werden, verschiedene Politiker sprachen sogar von einem „Nullsummenspiel“ für Berlin. Doch nun zeigt sich erneut, dass die Verarbeitung des Bankenskandals schwieriger wird als gedacht – und vor allen Dingen teurer.

Zu der von Rot-Rot im Jahr 2002 vorgenommenen Risikoabschirmung gehörte die Übernahme der skandalösen Immobilienfonds, die die Bankgesellschaft in den 90er Jahren aufgelegt hatte und die mit vollkommen unüblichen Garantien für die Fondszeichner ausgestattet waren. Die Immobilien hatte die Bank wahllos und im großen Stil in ganz Deutschland und im Ausland zusammengekauft. Die an die Zeichner gegebenen Garantien wirkten sich auf die Risikolage des ganzen Konzerns aus und waren ein Grund für den Zusammenbruch der Bank im Jahr 2001. Heute befinden sich die Immobilien in der landeseigenen Berliner Immobilien Holding (BIH), deren Portfolio aktuell aus 29 Immobilienfonds mit 595 Objekten besteht. Darin enthalten sind eine große Zahl von über ganz Deutschland verteilten Gewerbeimmobilien wie Tankstellen, Einkaufszentren, Supermärkten, Altenheimen oder Multiplexkinos. Hinzu kommen rund 39.000 Wohnungen, davon 20.000 in Berlin. Das erste große Problem, mit dem sich Land und BIH herumpilgen mussten, waren Tausende von Fondszeichnern, die nach wie vor auf die von der Bankgesellschaft garantierten Renditen pochten. Das Land wollte die Zeichner möglichst loswerden, denn so lange diese in den Gesellschafterversammlungen der Fonds sitzen, können sie Einfluss auf die Verwertung der Immobilien nehmen und die Umstrukturierung der Fonds oder deren Auflösung torpedieren. Um überhaupt Zugriff auf die Immobilien zu bekommen, musste das Land also zunächst einmal für eigene Mehrheiten in den Gesellschafterversammlungen sorgen. Erst Anfang 2009 konnte eine Einigung mit einem Großteil der Zeichner gefunden werden. Der Ankauf von deren Fondsanteilen kostete das Land 1,8 Milliarden Euro. Da sich einige Zeichner besonders hartnäckig

gaben und ihre Anteile behielten, verfügen sie nun über starke Minderheitenrechte in einigen Fonds. Auf diese Zeichner muss das Land nach wie vor Rücksicht nehmen. Das ist ein Grund dafür, warum beispielsweise die Fonds nicht einfach aufgelöst und einzelne Immobilien verkauft werden können, und Berlin immer noch stolzer Besitzer von ehemaligen Neue-Heimat-Immobilien in Wolfsburg oder Einkaufspassagen in Süddeutschland ist.

Unseriöses Verkaufsszenario

Um das Problem ein für allemal vom Tisch zu bekommen, strebt der Senat seit Jahren danach, die BIH als „Gesamtpaket“ mitsamt den sie belastenden Risiken zu verkaufen. Gelingt dies, wäre die Risikoabschirmung für das Land Berlin erledigt. Der ehemalige Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) verkündete mehrmals vollmundig, dass die potenziellen Käufer bereits Schlange stünden. Sein Nachfolger Ulrich Nußbaum (parteilos) gab sich weniger optimistisch, brach das von Sarrazin gestartete Bietverfahren ab und verhandelte danach über ein Jahr mit einem Konsortium um den Londoner Finanzinvestor Altyon. Man hatte sich sogar schon auf einen Kaufvertrag geeinigt. Der sollte allerdings geheim bleiben, und selbst für die Abgeordneten, die diesem Vermögensgeschäft letztlich zustimmen müssen, gab es nur schematische Inhaltsangaben. Dennoch kam es innerhalb der SPD zu einem Streit, ob man denn nicht zumindest die Berliner Wohnungen der BIH behalten könne. Wohl auch deshalb entschied der Senat Anfang Februar, die BIH vorerst nicht zu verkaufen. Ohnehin wies das von Nußbaum angestrebte Verkaufsszenario einige Fragwürdigkeiten auf. So war nicht klar, ob sich das Käuferkonsortium überhaupt in der Lage befand, das Geschäft aus eigenen Kräften zu stemmen. Die gesamtschuldnerische Haf-

tung sollte nach Auskunft von Nußbaum zudem von der in Abu Dhabi ansässigen Hilal Bank übernommen werden. Allerdings verfügt diese Bank nur über ein Eigenkapital von 545 Millionen US-Dollar. Und als das angebliche Engagement der Bank öffentlich bekannt wurde, dementierte diese in einem Brief an den Berliner Tagesspiegel, dass sie sich am Kauf der BIH beteiligen wolle.

Landesbürgschaften für Kredite

Berlin muss nun also zunächst einmal zusehen, wie es mit der BIH weiter umgehen will. Denn der 2007 erzielte Verkaufserlös für die Bankgesellschaft ist so gut wie aufgebraucht, die risikobehafteten Immobilien verursachen aber stetig Kosten. Zum einen lasten auf den Immobilien hohe Kreditschulden, die die Bankgesellschaft in den 90er Jahren zu ihrer Finanzierung aufgenommen hatte. Das Land bürgt hier in einer Höhe von 4,1 Milliarden Euro. Hinzu kommen Mietgarantien, für die das Land Berlin aufkommen muss. Die Konstruktion der Fonds sieht nämlich eine Miete in einer prognostizierten Höhe vor. Sollten die Immobilien diese Miete nicht einbringen, sind die Mieteinnahmen trotzdem garantiert. Da die Immobilien der BIH teilweise in einem schlechten Zustand sind, kosten diese Mietgarantien das Land ab 2011 schätzungsweise jährlich 130 Millionen Euro. Dies geht aus einem internen Papier des Finanzsenators hervor, das dieser für eine Fraktionssitzung der SPD im Januar erstellen ließ. Dem Papier ist auch zu entnehmen, dass die BIH von einem Investitionsbedarf zusätzlich zu ihren normalen Investitionen von 67,4 Millionen Euro pro Jahr ausgeht. Das Problem ist nur, dass die BIH laut Nußbaum nicht über diese Mittel verfügt. Ohnehin würde es nur bei dieser Summe bleiben, wenn „höchst unrentable Objekte, die sie (die BIH)



7.300 Wohnungen der BIH befinden sich derzeit noch in der öffentlichen Förderung. Die rot-rote Regierung steht hier vor einem Dilemma: Entweder nimmt sie in Kauf, dass die Mieten weiter bezuschusst werden, oder sie akzeptiert, dass viele Mieter/innen aus ihren Wohnungen ausziehen müssen. Foto: nmp

als Cashburner bezeichnet, aus dem Immobilienportfolio entfernt werden". Kurz gesagt: Das Land steht nach dem abgesagten Verkauf vor der Wahl, entweder viel Geld zu investieren, damit die BIH-Immobilien saniert werden können und besser zu vermieten sind, oder viel Geld für die Mietgarantien aufzubringen.

Problematische Immobilien

Die rot-rote Koalition bejubelte den Verkaufstop. Sie hatte sich zuvor dafür ausgesprochen, die 20.000 Berliner Wohnungen aus dem Portfolio herauszulösen und kommunal zu bewirtschaften, denn schließlich sei man ja generell für Rekommunalisierung. Allerdings gestaltet sich die Herauslösung der Wohnungen aus den Immobilienfonds nicht so einfach. Die verbliebenen Zeichner der betreffenden Fonds müssten der Herauslösung zustimmen, und ob dies geschieht, ist fraglich. Außerdem ging das Interesse der rot-roten Regierung nicht so weit, sich einmal etwas genauer mit dem Wohnungsbestand der BIH zu beschäftigen. Zum einen befinden sich rund 7.000 Wohneinheiten darunter, die keine Wohnungen im herkömmlichen Sinn sind. Dabei handelt es sich um die Appartement-Bestände der ehemals landeseigenen Arwobau, die während der Privatisierungswelle in den 90er Jahren an die Bankgesellschaft verkauft wur-

de. Gedacht waren diese Apartments ursprünglich als vorläufige Bleibe für nach Berlin zuziehende Arbeitnehmer, Geschäftsreisende oder Touristen. Ob sich Apartments für eine soziale Wohnungspolitik eignen, sei einmal dahin gestellt. Jedenfalls scheinen sie schwer vermietbar zu sein. Laut den internen Unterlagen Nußbaums beträgt die Leerstandsquote der Bestände über 30%. Ein weiteres Problem bei den Berliner Wohnungsbeständen der BIH ist, dass sich 7.300 von ihnen noch in der öffentlichen Förderung befinden. Nach diesem früheren System wurden die zumeist privaten Bauherren extrem subventioniert. Die Mieter/innen bezahlen hier eine Miete, die weit unter der sogenannten Kostenmiete liegt. Die Kostenmiete beinhaltet alle vom Vermieter geltend gemachten laufenden Kosten, und um auf diesen Betrag zu kommen, erhält er vom Land Berlin Förderungen. Der rot-rote Senat beschloss 2003 den Ausstieg aus diesem absurden System. Dabei versäumte er allerdings, sich Gedanken darüber zu machen, was mit den betroffenen Mieter/innen passieren soll. Denn fällt die Förderung weg, kann der Wohnungseigentümer die Miete auf die „Kostenmiete“ anheben. Diese können ärmere Mieter/innen, für die diese Wohnungen eigentlich gedacht waren, nicht bezahlen (s. MieterEcho Nr. 339/März 2010). Dieser Prozess würde nun auch

bei den Wohnungen der BIH erfolgen. Und auch hier steht das Land vor einem Dilemma: Entweder nimmt es in Kauf, dass zahlreiche Mieter/innen aus ihren Wohnungen ausziehen müssen, oder es müsste die Mieten weiterhin bezuschussen.

Konzeptlose Politik

Der Umgang von Rot-Rot mit dem Erbe der Bankgesellschaft folgt insgesamt dem gewohnten Muster: Risiken für den Landeshaushalt werden auf die lange Bank geschoben, mögliche problematische Entwicklungen werden verschwiegen, und man hofft, dass es letztlich nicht allzu schlimm kommt. Für die zukünftige Bewirtschaftung der BIH-Immobilien fehlt jegliches Konzept. Überhaupt ist unklar, ob die verbliebenen Fondszeichner bereit sind, im Sinne des Landes zu handeln, oder ob sie nicht – wie in der Vergangenheit auch – mit ihren Anteilen möglichst hoch pokern, um sich für möglichst hohe Summen aus den Fonds herauskaufen zu lassen. Die Berliner BIH-Wohnungen wären jedoch für Rot-Rot kein wichtiges politisches Thema, hätten SPD und PDS nicht 2004 mit dem Verkauf der GSW die größte Wohnungsprivatisierung Berlins durchgeführt.

Neue Gewinner im Sozialen Wohnungsbau

Drastische Mieterhöhungen während der Anschlussförderung *Jutta Blume*

Der Soziale Wohnungsbau bietet Investoren Aussicht auf Gewinne, etwa durch den Erwerb von Wohnungen aus Insolvenzmassen oder durch kräftige Mietsteigerungen. Mieter/innen sollen zahlen oder wegziehen, wie nun in der Pohlstraße im Tiergarten.



Sozialer Wohnungsbau ist in der Pohlstraße zum Objekt für Spekulanten geworden. Die neue Eigentümerin Erste D.V.I. GmbH verlangt von den Mieter/innen teilweise über 45% höhere Mieten. Foto: nmp

Vorerst wollen die Mieter/innen der Pohlstraße 43 bis 53 die Mieterhöhungen nicht akzeptieren, die sie im November in ihren Briefkästen fanden. Jedenfalls die Mieter/innen, die geblieben sind. Die neue Eigentümerin der Sozialwohnungen namens Erste D.V.I. GmbH verlangte teilweise über 45% höhere Mieten, was bis zu 400 Euro mehr für eine Wohnung ausmacht. Erst im Juli 2010 hatte die Erste D.V.I. die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1984 gebauten Wohnhäuser erworben. Etwa 20 der 70 Mietparteien machten von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, bei dem die Mieterhöhung nicht wirksam wird, sie aber innerhalb von acht Wochen ausziehen müssen. Vor allem die ärmeren Mieter/innen zögen weg, berichten ihre Nachbarn, und zwar aus Angst davor, dass das Jobcenter die Miete nicht mehr übernimmt und sich nicht auf Rechtsstreitigkeiten mit dem Vermieter einlässt.

Mieter/innen erwarten Klage

Die verbliebenen Mieter/innen haben auf die Mieterhöhung nicht reagiert und wollen sich notfalls verklagen lassen. „Das Mieterhöhungsschreiben vom November enthält formale Fehler“, erklärt eine Mieterin auf einer Mieterversammlung im Februar. Von den Feh-

lern abgesehen hätten die Vermieter in der Pohlstraße durchaus das Recht zu drastischen Mieterhöhungen, da die vorherige Eigentümerin, die Aquis Verwaltungsgesellschaft, ihren Spielraum zur Mieterhöhung nicht ausgeschöpft hatte. Anders als auf dem freien Wohnungsmarkt gilt im preisgebundenen Sozialen Wohnungsbau die Kappungsgrenze von 20% innerhalb von drei Jahren nicht. Und der Vermieter darf sogar die versäumten Mieterhöhungen der vergangenen Jahre mit einem Mal aufschlagen. 6,28 Euro/qm forderten die Eigentümer zunächst, nach der Prüfung durch die Investitionsbank Berlin wurde dies nun auf 6,16 Euro/qm korrigiert. Von diesem Betrag ist nach Auskunft der Rechtsanwältin Petra Hannemann allerdings die Mietfreistellung abzuziehen, die der vorherige Eigentümer mit den Mieter/innen im Gegenzug für von ihnen vorgenommene Instandsetzungsarbeiten vereinbart hat. „Darüber wird man sich nun vor Gericht streiten müssen“, so die auch als Rechtsberaterin für die Berliner Mietergemeinschaft tätige Hannemann.

Entmietung befürchtet

Die Mieter/innen vermuten, dass hinter den plötzlichen Mieterhöhungen die Absicht der neuen Eigentümer steht, die jetzigen Bewoh-

ner/innen zu vertreiben, um die entmieteten Wohnungen zu einem späteren Zeitpunkt einzeln verkaufen zu können. Darauf deutet hin, dass die Hausverwaltung Walther, die für die Objekte zuständig ist, Mietinteressent/innen bislang vertröstet. Auch andere Maßnahmen scheinen nicht gerade darauf abzielen, neue Mieter/innen zu gewinnen oder die alten zu halten. So berichtet ein Mieter von einem wenig professionellen grauen Anstrich des Treppenhauses und der monatelangen Lagerung von Bauschutt im Hof. Für Kleinreparaturen, die in der Wohnung anfallen, sollen die Mieter/innen auf einmal selbst aufkommen, obwohl dies nicht vertraglich vereinbart ist. Einem Mieter, der sich kritisch gegenüber der Presse äußerte, wurde unter dem Vorwand eines Zahlungsverzugs von wenigen Tagen Anfang Januar gekündigt.

Spekulationsobjekt Sozialer Wohnungsbau

Die Erste D.V.I. ist Teil der Unternehmensgruppe von Lior Mamrud und Josif Smuskovics, die mit rund 30 GmbHs im Berliner Immobiliengeschäft tätig sind. Das Geschäftsmodell der beiden scheint unter anderem auf Wertsteigerungen im Sozialen Wohnungsbau durch Entmietung oder Mietsteigerung abzielen, im Fall der Pohlstraße durch den Erwerb aus der Insolvenz und die Ausschöpfung des rechtlichen Rahmens bei den Mieterhöhungen, auf die die Aquis Verwaltungsgesellschaft verzichtet hatte. Die Unternehmensgruppe hat bereits in den vergangenen Jahren mehrfach Sozialwohnungen aufgekauft, etwa in der Pankstraße, Fennstraße, Beusselstraße und Zossener Straße.

In Schöneberg protestiert die Bürgerinitiative Eylauer Straße gegen die Pläne von Mamrud und Smuskovics, zwischen Monumentenstraße und Dudenstraße einen 280 Meter langen Neubauriegel mit hochpreisigen Wohnungen hochzuziehen. Zurzeit wird das Grundstück trotz Einschreiten des Umweltamts als illegale Mülldeponie für Bauschutt genutzt (siehe folgender Beitrag).

Ein Querriegel vor dem Fenster

In Schöneberg plant ein Investor einen Neubaublock genau an der Bezirksgrenze – darunter zu leiden haben Mieter/innen in Kreuzberg *Christoph Villingner*

Noch kommt Licht, Luft und Sonne in die Hinterhöfe der Gründerzeithäuser in der Eylauer Straße in Kreuzberg. Hier zwischen Monumentenstraße und Dudenstraße fallen die Grundstücke hinter den Häusern steil hinab zur fast zehn Meter tiefer liegenden Bahntrasse zwischen Südkreuz und Hauptbahnhof. Die Mieter/innen haben Ausblick auf ein zum Teil verwildertes Gelände, durch das die S-Bahn fährt und ab und zu ein ICE rauscht. Seit Jahren ist hier auch der grüne Verbindungsweg zwischen dem neuen Park am Gleisdreieck und dem Südgelände vorgesehen. Doch jetzt will ein Investor den Kreuzberger/innen einen 280 Meter langen Gebäuderiegel mit Luxuswohnungen vor die Nase setzen.

Es gibt noch immer viele Grenzen in Berlin, zum Beispiel Bezirksgrenzen. Manchmal konnten in ihrem Schutz Biotope entstehen. Und manchmal ermöglichen sie einem Bezirk eine Bauplanung, die Bewohner/innen eines Nachbarbezirks Nachteile bringt. So geschieht es am östlichen Rand von Schöneberg. „Erst im Juni 2010 hatten wir durch eine Postwurfsendung erfahren, dass uns die Schöneberger einen Betonklotz vor die Nase setzen wollen“, berichtet Kathrin Gebhardt, Anwohnerin und Gründungsmitglied der Bürgerinitiative Viktoriakiez. Und selbst dieses Anschreiben des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg verstanden viele nicht, denn in bestem Behördendeutsch war dort von einem „Mischgebiet mit öffentlichen und privaten Grünflächen“ die Rede. Viele dachten an die Pläne, endlich das

Gelände links und rechts der Bahntrasse öffentlich zugänglich zu machen.

22 Meter hoch, 280 Meter lang

Doch die Baupläne sehen im Wesentlichen etwas ganz anderes vor. Ein 280 Meter langer Gebäuderiegel soll entstehen, mit einer Höhe von bis zu 30 Metern vom Niveau der Bahntrasse aus. Das sind 22 Meter Höhe, betrachtet vom Niveau der Hinterhöfe in der Eylauer Straße. An den engsten Stellen soll der Abstand zu den Brandwänden an der Eylauer Straße gerade mal 13 Meter betragen. Die beiden Investoren Lior Mamrud und Josif Smuskovics (siehe voriger Beitrag) planen „hochwertige Wohnungen für junge Familien“. Genaue Ansagen, um wie viele Wohnungen es sich handeln wird, wollen sie noch nicht machen.

Die Pläne sind ein weiteres Beispiel dafür, dass in Berlin fast nur noch Neubauten im Hochpreissegment geplant werden.

Argumente für Ökologie

Innerhalb weniger Wochen formierte sich eine Bürgerinitiative, die dafür sorgen will, dass „die Schöneberger Behörden nicht nur Spekulanten und Investoren, sondern auch die Kreuzberger Anwohner/innen ernst nimmt“. Doch da es kaum möglich ist, mit den Anliegen der Anwohner/innen argumentativ gegen den Bebauungsplan vorzugehen, stützt sich der Widerstand vor allem auf das Thema Ökologie. So wird die auch von Naturschutzverbänden wie dem BUND und der Grünen Liga beklagte „Gefährdung der Lebensräume zahlreicher Tier-, Vogel- und Pflanzenarten“ ins Feld geführt. Die Anwohnerin und Landschaftsplanerin Claudia Kroll betont, dass „der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu den am stärksten versiegelten und am dichtesten besiedelten Innenstadtbezirken“ gehört. So wird die Eylauer Straße auch im Umweltatlas der Stadt Berlin aufgrund „hoher Temperaturen, geringer Windgeschwindigkeit und wenig häufigen Luftaustausches als ein Gebiet mit extrem hoher thermischer und bioklimatischer Belastung eingestuft, d.h. als ein stadtklimatisch ungünstiger Siedlungsbereich“. Auch in der Umgebung, beispielsweise in der Bautzener Straße, gründeten sich Bürgerinitiativen, als klar wurde, dass die seit Jahren völlig vergessenen Hinterhöfe und das verwilderte Brachgelände entlang der Bahntrasse auf einmal ins Blickfeld von Investoren geraten sind.

„Durchsetzung maximaler Profitinteressen“

Inzwischen ist auch das Stadtplanungsamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg eingeschaltet worden. Diplomatisch formuliert heißt es in einer E-Mail an die Bürgerinitiative: „Nach erster Einschätzung gehe ich davon aus, dass nicht alle Neuplanungswünsche des Nachbarbezirks von uns positiv gesehen werden können und dass hierdurch Änderungsbedarf durchaus angezeigt ist.“ Bürgermeister Franz Schulz (B90/Grüne) fand gegenüber der „Berliner Zeitung“ deutlichere Worte. Hier gehe es um die „Durchsetzung maximaler Profitinteressen“.



Die Hinterhöfe der Eylauer Straße in Kreuzberg liegen genau an der Bezirksgrenze zu Schöneberg. Die Investoren Mamrud und Smuskovics planen dort einen 280 Meter langen Gebäudekomplex im hochpreisigen Segment. Foto: nmp

Weitere Infos und Kontakt:
www.viktoriakiez.de

Wessen Stadt ist die Stadt?

Benedict Ugarte Chacón

Der Volksentscheid „Unser Wasser“ war ein Erfolg auf der ganzen Linie

Die meisten Berliner/innen hätten es der Bürgerinitiative „Berliner Wassertisch“ wohl nicht zugetraut, einmal mit dem ersten erfolgreichen Volksentscheid in die Geschichte des Landes einzugehen. Damit endete ein Prozess, der auch von der Berliner Mietergemeinschaft mit angestoßen wurde. Bereits im Jahr 2006 wurde im Berliner Bündnis gegen Privatisierung die Möglichkeit erörtert, per Volksbegehren und Volksentscheid Druck auf die Landespolitik auszuüben. Im Jahr darauf starteten drei Volksbegehren, das des Wassertischs führte am 13. Februar schließlich zum Ziel. Die Politik reagierte überrascht und unbeholfen. Vor allem die Regierungspartei Die Linke scheint durch den Erfolg der Bürgerinitiative enorm verunsichert.

Der vom Wassertisch zur Abstimmung gestellte Gesetzestext sieht die vollständige Veröffentlichung aller Verträge, Beschlüsse und Nebenabreden bezüglich der Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe vor. Aufgerufen waren 2,5 Millionen Berliner/innen. Von ihnen gaben 27,5% ihre Stimme ab. Von diesen stimmten 98,2% für den Gesetzestext des Wassertischs, was einem Rückhalt von über 665.000 Befürworter/innen entspricht. Das für das Gelingen des Volksentscheids erforderliche Quorum wurde damit übertroffen, und somit war „Unser Wasser“ der erste gelungene Volksentscheid in Berlin. Dies ist aus mehreren Gründen ein beachtlicher Erfolg für die Bürgerinitiative und ihre Unterstützer/innen. Erstens gab es keinerlei Unterstützung seitens der etablierten Parteien – mit Ausnahme einzelner Politiker/innen der Grünen. Dies war ein deutlicher Unterschied zu den vorangegangenen Volksentscheiden „Pro Reli“ und „Tempelhof“. Zweitens nahmen zumindest die großen Medien die Initiative lange Zeit nicht ernst, was die meist spärliche Berichterstattung zeigte. Und drittens kam der Wassertisch mit einem recht kleinen Budget dennoch ans Ziel.

Zuvor hatten sich die Initiator/innen mit allerlei Anwürfen auseinander zu setzen. So sei beispielsweise die im Gesetzestext enthaltene „Nichtigkeitsklausel“, nach der alle nicht veröffentlichten Vertragsbestandteile für ungültig erklärt werden, nicht verfassungsgemäß. Mit diesem Argument wetteten die Landespolitiker gegen den Volksentscheid. Allerdings muss betont werden, dass über die Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes nicht Politiker entscheiden, sondern das Verfassungsgericht. Auch versuchte der Senat, dem Volksentscheid den Wind aus den Segeln zu nehmen, indem er selbst Verträge im Internet veröffentlichte und behauptete, damit sei ja alles offen gelegt und die Abstimmung hinfällig. Als zwei Tage vor dem Entscheid ein Bericht der Wirtschaftsprü-



Ansporn für Initiativen: Trotz massiver Widerstände aus den Reihen der Politik war der Volksentscheid des Berliner Wassertischs erfolgreich.

Foto: www.berliner-wassertisch.net

fungsgesellschaft KPMG bekannt wurde, der fünf bis dato unveröffentlichte Verträge auflistete, blieb dem Senat nur ein halbseidenes Dementi. Dieses unglaubliche Verhalten mag einen letzten Anschlag für die Zustimmung zum Gesetzentwurf gegeben haben.

Die Linke verunsichert

Ein herber Schlag ist das Ergebnis für die mitregierende Partei Die Linke. Deren Führung gab sich vor dem Entscheid zum einen heuchlerisch und zum anderen feindselig. Den Erfolg des Wassertischs bei der Sammlung von Unterschriften für das Volksbegehren, das den Volksentscheid erst möglich machte, interpretierte sie frech zum „gemeinsamen Erfolg“ um. Und dies, obwohl der Landesvorstand in der ersten Sammelphase den Bezirksbüros untersagen wollte, Material zum Volksbegehren auszulegen. Als der Volksentscheid nicht mehr zu stoppen war, reagierte die Partei höchst verunsichert. So dozierte der Landesvorsitzende Klaus Lederer in umständlichem Juristendeutsch, warum der Volksentscheid in der Sache zwar irgendwie richtig, aber aus rechtlicher Sicht irgendwie nicht richtig sei. Wirt-

schaftssenator Harald Wolf ließ einige Tage vor dem Entscheid verbreiten, dass er gedenke, nicht teilzunehmen. Seine Begründung war ähnlich geschraubt wie die Lederers. Aus juristischen Bedenken könne er zwar nicht zustimmen, aber dagegen stimmen gehe auch nicht, weil er ja in der Sache dafür sei. Als er dann am Abend des gewonnenen Volksentscheids vom RBB interviewt wurde, schaute er bedröppelt in die Kamera und fand es „richtig, dass sich viele Menschen in diese Richtung ausgesprochen haben“. Und als ob das Verhalten der Führungsriege der Partei Die Linke im Vorfeld nicht schon dilettantisch genug gewesen wäre, gab Lederer am Tag nach dem Entscheid eine Erklärung ab, in der er genau das anregte, was der Wassertisch seit Jahren fordert: „Die Linke Berlin schlägt vor, unverzüglich unabhängige Personen mit der Einsicht in sämtliche Unterlagen zu betrauen, die das Land zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe angelegt hat.“ Die Verunsicherung der Regierungspartei ist ein weiterer Erfolg des Wassertischs. Bleibt zu hoffen, dass viele andere Initiativen dies als Ansporn begreifen – gerade im „Superwahljahr“ 2011.

Schätze, wem Schätze gehören Tobias Höpner

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bedient am Spreeufer weiterhin Investoren

Im Januar konnten Kreuzberger/innen ein außergewöhnliches Schauspiel in Sachen Demokratie erleben. Der Stadtteilausschuss Kreuzberg hatte auf das Gelände des Jugendprojekts „Schatzinsel“ in der Köpenicker Straße geladen, um die Zukunft des in der Nähe gelegenen Grundstücks der Firma Zapf Umzüge zu debattieren. Bezirksbürgermeister Franz Schulz (B90/Grüne) zeigte sich über die bei diesem Anlass vorgestellten städtebaulichen Entwürfe begeistert. Und das, obwohl diese eklatant dem Bürgerentscheid „Spreeufer für alle“ widersprachen, dessen Ergebnis einen von neuer Bebauung freizuhaltenden Uferstreifen von 50 Meter Breite vorsieht.

Die im Auftrag der Grundstückseigentümerin Zapf Umzüge AG erarbeiteten Entwürfe sahen beinahe so aus, als ob es die Bewegung „Mediaspree versenken“ nie gegeben hätte: Baukörper ziehen sich entlang der Köpenicker Straße und der Brommystraße, knicken auf halbem Weg ab, um in die Tiefe des Grundstücks zu zielen und reichen dabei bis auf 10 Meter ans Spreeufer heran. Zwischen den Gebäudeteilen weitet sich der Uferbereich auf kurzen Stücken bis auf 20 oder 25 Meter – direkt unterhalb der Fenster der geplanten Neubauten wohlgermerkt.

Spreeufer soll Gewinn abwerfen

Ein Vertreter von Zapf Umzüge erläuterte, worum es dem Unternehmen geht: Das Grundstück müsse mit einer gewissen Dichte zu bebauen sein, damit es beim Verkauf genügend Einnahmen einbringe. Ansonsten sähe die Spedition keinen Grund umzuziehen und das Ufer frei zu machen. Genau hier hakte Bürgermeister Schulz ein: Man müsse doch froh sein, wenn sich überhaupt ein Uferweg realisieren lasse, und dafür müsse man dem Eigentümer entsprechend weit entgegen kommen. Dabei sehen selbst die bezirklichen „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer“ einen baufreien Uferstreifen von 30 Metern vor, ergänzt durch regelmäßige „Spreefenster“, die auf mindestens 20 Metern Breite die Köpenicker Straße mit dem Spreeufer verbinden sollen. Weder von dem 30 Meter breiten Uferstreifen noch von den „Spreefenstern“ war von Schulz an jenem Abend auch nur ein Wort zu hören. Dabei wäre das Kreuzberger Spreeufer entlang der Köpenicker Straße wie geschaffen für die Durchsetzung gesellschaftlicher Interessen. Die geltende Bauleitplanung sieht hier immer noch reine Gewerbegebiete vor. Zapf will jedoch eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen, und dafür ist das Unternehmen auf einen neuen Bebauungs-



Die von der Zapf Umzüge AG in Auftrag gegebenen Entwürfe zur Bebauung des Speditionsgeländes an der Spree laufen dem Bürgerentscheid „Spreeufer für alle“ grundlegend zuwider. Foto: nmp

plan angewiesen. Der Bezirk könnte dies für Verhandlungen nutzen, verzichtet aber offenbar aus freien Stücken darauf.

Mercedes-Stern soll sich an der O₂-Halle drehen

Auf der anderen Seite der Spree, auf dem Gelände an der O₂-Halle, sollen sich demnächst definitiv die Baukräne drehen. Die Projektentwicklerin ist das Immobilienunternehmen Vivico, das zur Gruppe des Immobilieninvestors CA Immo gehört. Es wurde 2001 mit dem Auftrag gegründet, die Grundstücke der Bahn zu verwerten, und im Jahr 2007 privatisiert. Das Baugrundstück erwarb Vivico von der Anschutz Entertainment Group und will nun ein Bürogebäude für den Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland errichten, mit dem bereits ein auf zehn Jahre angelegter Mietvertrag ausgehandelt wurde.

Auf Sicherheit bedacht, hatte die Anschutz-Gruppe sich bereits 2004 einen Bebauungsplan vom Bezirk maßschneidern lassen, der eine maximale Bebauungsdichte und somit

Verwertbarkeit des Grundstücks erlaubt. So sind eine allgemeine Gebäudehöhe von 28 Metern und ein Hochhaus von 50 Metern vorgesehen – den Mercedes-Stern obendrauf nicht mitgerechnet. Die ungehinderte Realisierung dieser großen Gebäude hatte Schulz zugesichert, obwohl das wiederum in aller Deutlichkeit dem Bürgerentscheid widerspricht.

Die neue Firmenniederlassung dürfte dazu führen, dass Angestellte mit dem Wunsch nach einer Wohnung in der Nähe der Arbeitsstätte den Druck auf den ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg noch erhöhen werden. Dabei wäre es besser, das Anschutz-Gelände, anders als es die Aufwertungspläne von Mediaspree vorsehen, für neuen kommunalen Wohnungsbau zu entwickeln. Die Stadt muss endlich handeln, um den Wohnungsmarkt gerade im Segment der günstigen Wohnungen zu entlasten. Stattdessen wird Investoren so gut wie möglich das Terrain und damit die Grundlage zur Vergoldung ihres Grundbesitzes bereitet.

Wohnen nahe Hauptbahnhof

Luxemburger Investoren in der Lehrter Straße *Susanne Torka, Initiative „Wem gehört Moabit?“*

Dass der Berliner Hauptbahnhof an einer Stelle entstand, wo etliche Hektar Grund und Boden für ein neues Stadtviertel vermarktet werden können, hatte neben verkehrstechnischen Überlegungen genau diesen Grund. Ein Großteil der Flächen gehört der privatisierten ehemaligen Bahntochter Vivico, die 2008 an den österreichischen Immobilienfonds CA Immo verkauft wurde (MieterEcho Nr. 328/Juni 2008). Wegen ihrer Nähe zum Hauptbahnhof wurde die ehemals beschauliche Lehrter Straße für internationale Investoren interessant. Den bisher größten Coup landeten im Abstand von einigen Jahren zwei Immobilienfonds aus Luxemburg, einer Drehscheibe für das internationale Kapital.



Sozialer Wohnungsbau aus den 70er Jahren in der Lehrter Straße wurde von einem global agierenden luxemburgischen Immobilienfonds aufgekauft.

Foto: nmp

Im Oktober 2005 übernahm die „J. P. Residential V SARL“* die Häuser Lehrter Straße 1 bis 4 und 70 bis 75 mit 283 Wohnungen. Zuvor gehörten die Gebäude der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Bewoge/WBM. Seinerzeit wurden viele Bestände landeseigener Wohnungsbaugesellschaften privatisiert und in großen Paketen an internationale Fonds verkauft. Die hohen Wohnblöcke entlang der Lehrter und der Invalidenstraße waren Anfang der 70er Jahre als Sozialer Wohnungsbau errichtet worden. Etwa ein Drittel der Mieter/innen lebt schon sehr lange dort, manche sind sogar noch Erstmietler. Als die ersten Gerüchte über einen beabsichtigten Verkauf an eine

Hotelkette aufkamen, versuchten die Mieter/innen den Verkauf zu verhindern. Die Angst vor hohen Mietsteigerungen ging um, und viele befürchteten sogar den Abriss ihrer Häuser. Durch die Arbeit des aktiven Mieterbeirats wurde zumindest erreicht, dass den Käufern für 10 Jahre weder Luxusmodernisierungen noch die Aufteilung in Wohneigentum gestattet wurde. Die entsprechende Anlage zu ihren Mietverträgen erhielten die Mieter/innen jedoch erst kurz vor dem Verkauf – und auch nur dank der Beharrlichkeit des Mieterbeirats.

Eckgrundstück für ein Hotel

Es scheint den Investoren weniger um die Wohngebäude gegangen zu sein als um das Eckgrundstück Invalidenstraße/Lehrter Straße,

das mit einem Parkhaus bebaut war und im Bebauungsplan als sogenanntes Kerngebiet ausgewiesen ist. Das bedeutet, dass auf dem Grundstück sehr hoch und dicht gebaut werden kann und keine Nutzungsbeschränkungen bestehen. Zurzeit wird dort ein Motel One errichtet, 46 Meter hoch und mit 505 Zimmern. Vor dem Abriss des Parkhauses wurde das zukünftige Hotelgrundstück an die „J. P. Commercial III SARL“ verkauft. Sowohl die „J. P. Residential V SARL“ als auch die „J. P. Commercial III SARL“ gehören zu Jargonant Partners, einem Private-Equity-Fonds mit Sitz in Luxemburg, Genf und München, der auf der ganzen Welt investiert, den Anlegern auf seiner Website hohe Renditen verspricht und für jedes Objekt eigene Firmen gründet. Ihre Namen

*SARL = *société à responsabilité limitée*; entspricht der deutschen GmbH = Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

werden mit römischen Ziffern durchnummeriert. Laut luxemburgischem Amtsblatt wurde die Firma 2008 in „MO Berlin HBF SARL“ umbenannt und verlegte ihren Sitz in die 46A avenue John F. Kennedy in L-1855 Luxemburg.

Zwei Käufer, eine Adresse

2009 wurden in der Lehrter Straße weitere Häuser an einen luxemburgischen Investor verkauft: Lehrter Straße 62 bis 65, Lehrter Straße 56 bis 56d und Kruppstraße 1. Verkäufer war diesmal keine landeseigene, sondern

kanischen Bank Merrill Lynch Luxemburg und der Colonia Real Estate AG mit Sitz in Köln. Nicht nur in Berlin, sondern auch in Mittenwald wurden Häuser der Wohnbau an diese Gesellschaft verkauft. Da auch die „Merrill Lynch German Hotel Investment Holdings SARL“ ihren Firmensitz in der 46A avenue John F. Kennedy hat, befürchten einige Mieter/innen der Lehrter Straße 62 bis 65, dass eine Umwandlung ihres Wohnraums in Ferienwohnungen oder ein Hotel geplant sein könnte. Auf der anderen Straßenseite hat im Sommer

hältnisse, wie sie im Immobiliengeschäft keine Seltenheit sind.

Lehrter Straße im Wandel

Zwar haben sich die Befürchtungen der Mieter/innen – noch – nicht bewahrheitet, aber die Unsicherheit bleibt. Im Jahr 2015 – 10 Jahre nach dem Verkauf – wird bei den Häusern Lehrter Straße 1 bis 4 und 70 bis 75 der Verwertung Tür und Tor geöffnet: Umwandlung in Eigentum, Ferienappartements oder teure Modernisierungen. Das alles sind Maßnahmen,



Die neuen Eigentümer der Wohngebäude in der Lehrter Straße sind auch die Bauherren des 505-Zimmer-Hotels an der Ecke Invalidenstraße/Lehrter Straße.

Foto: nmp

eine bundeseigene Wohnungsbaugesellschaft, die Wohnbau GmbH. Neue Eigentümerin der beiden Hauskomplexe an der westlichen Seite der Lehrter Straße wurde die „MLAnna Real Estate SECS“**, ebenfalls mit Sitz in der 46A avenue John F. Kennedy. Dieser zweite Verkauf an Luxemburger Investoren schreckte die Anwohner/innen noch mehr auf. Einer von ihnen stellte umfangreiche Recherchen im Amtsblatt an und fand die oben bereits erwähnten Übereinstimmungen der Adressen der neuen – scheinbar völlig voneinander unabhängigen – Eigentümer der verschiedenen Grundstücke. Die „MLAnna Real Estate SECS“ ist eine Tochtergesellschaft der ameri-

**SECS = société en commandite simple, entspricht der deutschen KG = Kommanditgesellschaft

2010 das A&O Hostel am Hauptbahnhof eröffnet, was insbesondere nachts zu erheblichen Lärmbelastigungen geführt hat (MieterEcho Nr. 337/Dezember 2009). Zurück zu den bereits 2005 verkauften Wohnhäusern Lehrter Straße 1 bis 4 und 70 bis 75: Sie gehören nun, nachdem sie die fünf Einzel-Firmen „J.P. Residential I, II, III, V und VI“ übernahm, der „Ersten JP V Germalux Felicity GmbH & Co. KG“. Hier taucht eine Berliner Adresse auf: Einsteinufer 63a. An der gleichen Adresse sitzt auch die Projektentwicklungsgesellschaft für das Motel One, Benz Projektmanagement. Doch findet man in den Einsteinhöfen kein Büro und keine Klingel, sondern nur einen Briefkasten mit Erste, Zweite usw. Germalux Felicity GmbH & Co. KG. Eigentumsver-

die die heutigen Mieter/innen vertreiben würden. Moabit wandelt sich, kein Wunder, denn das Gebiet liegt direkt am Hauptbahnhof in der Nähe des Regierungsviertels. Es gibt immer mehr teure Neubauprojekte. Nicht nur in der Lehrter Straße werden Häuser von internationalen Investoren aufgekauft, die oft hohe Mietsteigerungsmöglichkeiten erwarten. Die Mieten steigen wie überall in der Berliner Innenstadt.

Weitere Infos:

Eine Kurzfassung der Recherche „Lehrter goes Luxemburg“ ist auf der Webseite der Initiative „Wem gehört Moabit?“ erschienen, mit weiterführenden Links.

Die Initiative trifft sich regelmäßig: kontakt@wem-gehört-moabit.de www.wem-gehört-moabit.de

Das gibt Krach

Unverträglich: Hostel zwischen Wohnhäusern *Susanne Torka, B-Laden Lehrter Straße*

Wie wichtig weitblickende Stadtplanung ist, zeigt sich gerade dort, wo sie misslingt und problematische Situationen deshalb entstehen, weil sich einzelne privatwirtschaftliche Interessen durchsetzen. So auch an der Lehrter Straße, wo ein 850-Betten-Hostel inmitten von Wohnhäusern gebaut wurde.

Das A&O-Hostel in der Lehrter Straße wurde in einem sogenannten beschränkten Arbeitsgebiet ohne Bebauungsplan genehmigt. Eigentlich sind Wohnhäuser in diesem Gebiet illegal, und das seit mehr als 100 Jahren. Die Anwohner/innen der Lehrter Straße protestierten (MieterEcho Nr. 337, Dezember/2009). Im November 2008 zogen sie „gegen den Ausverkauf“ ihrer Straße mit Möbeln auf eine kleine Grünfläche, um zu demonstrieren, dass man hier bald nur noch ausziehen könne. Die Kommunalpolitik reagierte und die Bezirksverordnetenversammlung beschloss, die Lehrter Straße als Wohnstraße zu stärken und weiter zu entwickeln. Zu diesem Zweck finden im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau-West regelmäßig Zukunftswerkstätten statt. Ob das indes die Planungen verbessert, muss sich noch zeigen.

Nächtliche Lärmbelästigungen

Das Verwaltungsgericht bestätigte 2009 die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung für das Hostel. Geklagt hatte die Degewo, Vermieterin von ca. 100 benachbarten Wohnungen. Ihr wurden in einem Vergleich folgende Zusagen seitens des Hostel-Betreibers gemacht: keine Nutzung der Dachterrasse, Pflanzung einer Hecke zum Nachbargrundstück, keine Einfahrt für Busse nach 22 Uhr und Einhaltung der Nachtruhe. Noch bevor das Gebäude komplett fertig gestellt war, eröffnete A&O im Sommer 2010 die ersten 100 Zimmer. Die Anwohner/innen beschwerten sich umgehend über nächtlichen Lärm aus den Fenstern, laut diskutierende Raucher vor dem Eingang, grölende Jugendgruppen, Mülltransporte mit scheppernden Rollwagen und vorfahrende Busse in der Nacht usw. Die Anwohner/innen organisierten sich und fordern mit gemeinsamen Briefen Eingriffe vom Ordnungs- und Umweltamt.

„Das Ende einer Stadt“

Oliver Winter, der Geschäftsführer der A&O Hostels, erklärte, dass die Entwicklung des Quartiers für die Stadt einen höheren Stellen-



Touristen stehen Schlange vor dem A&O-Hostel in der Lehrter Straße.

Foto: Susanne Torka

wert habe, „als die Interessen der Mieter, die dort wohnen und ihre Lebensqualität mit der Zeit vergleichen, als die Lehrter Straße das Ende einer Stadt war“. Sie sollten doch wieder ans Ende der Stadt ziehen, wenn sie die Vorzüge nicht erkennen würden. Falls sie das nicht einsehen wollten, käme es zum Dauerkonflikt*. Wenn die Beschwerden anhalten, will das Umweltamt Mitte zu einem Runden Tisch einladen.

* Der komplette Text des Briefes unter www.moabitonline.de/5390

Gerade bei diesem Grundstück hätte es das Land Berlin eigentlich in der Hand gehabt, für eine verträgliche Entwicklung zu sorgen, denn es war der Liegenschaftsfonds, der das im Zuge der Westtangentenplanung erworbene Grundstück für den Hostelbau verkaufte. Solche städtebaulich wichtigen Schlüsselgrundstücke sollten anderen Kriterien unterliegen, als nur der Landeskasse möglichst hohe Einnahmen zu bringen.



Bereits im November 2008 zogen Anwohner/innen der Lehrter Straße mit ihren Möbeln auf die Straße und protestierten für den Erhalt ihrer Wohnstraße und gegen eine kurzsichtige Wohnungspolitik. Foto: Jürgen Schwenzel

Heizkostenabrechnung

Tipps für Mieter/innen zur Überprüfung der Heiz- und Warmwasserkosten

Wenn der vorhergehende Winter schon fast vergessen ist, kommt oft aus heiterem Himmel eine unliebsame Erinnerung: Der Vermieter fordert mit der Heizkostenabrechnung eine Nachzahlung.

Auch wenn die Preise für Heizöl und Erdgas ständig steigen, stellt sich die Frage, ob für die Nachzahlung andere Gründe vorliegen. Sollte dies etwa am verschwenderischen Umgang mit der wertvollen Energie liegen, hat sich ein Fehler in die Abrechnung eingeschlichen oder sind technische Mängel die Ursache?

Gerade wenn die Abrechnung undurchschaubar erscheint, ist eine Prüfung angebracht: In dem Zahlenwirrwarr verbergen sich möglicherweise Kosten, die vom Vermieter zu tragen sind.

Mit dieser Infoschrift wollen wir Ihnen helfen, die Heizkostenabrechnung zu entschlüsseln und mögliche Fehler herauszufinden. Sie gilt für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Januar 2009 beginnen.

• Welche Kosten sind umlagefähig?

Welche Kosten der Vermieter ansetzen darf, ist in § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) aufgeführt.

Das sind die Kosten für:

1. **verbrauchte Brennstoffe und ihre Lieferung**
2. **Betriebsstrom**
3. **Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage**
4. **regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft**
5. **Reinigung der Anlage einschließlich der Abgasanlage und des Betriebsraums**
6. **Emissionsmessung**
7. **Ausstattung mit Geräten zur Verbrauchserfassung**
8. **Verwendung der Geräte zur Verbrauchserfassung**

Voraussetzung für die Umlage der einzelnen Kosten ist – wie bei allen Betriebskosten – die konkrete mietvertragliche Vereinbarung. Aus der HeizkostenV allein ergibt sich keine Pflicht der Mieter/innen zur Zahlung von Heiz-/Warmwasserkosten. Hat Ihr Vermieter vor Beginn des Mietverhältnisses einen Vertrag über Wärmelieferung mit einem gewerblichen Unternehmen abgeschlossen (Wärme-Contracting), kann er die Kosten der Wärmelieferung (Wärmepreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen verlangen. Wechselt Ihr Vermieter im bestehenden Mietverhältnis

zu einem gewerblichen Wärmelieferer, sind – je nach vertraglicher Vereinbarung – gegebenenfalls Einschränkungen in der Umlage der Kosten zu beachten. Lassen Sie sich beraten.

Brennstoffkosten

Die Brennstoffkosten sind im vollen Umfang umlagefähig. Wird die Heizung mit Heizöl betrieben, ergibt sich der Gesamtverbrauch des Hauses aus dem Anfangsbestand plus Zukäufen minus Restbestand (der sich am Ende des Abrechnungszeitraums noch im Tank befindet). Der Anfangsbestand muss mit dem Restbestand des Vorjahres übereinstimmen.

Der Preis des Heizöls sollte sich „im Rahmen des Marktüblichen“ bewegen. Die Heizölpreise der letzten Jahre erfahren Sie bei den Verbraucherorganisationen. Der Vermieter ist verpflichtet, wirtschaftliche Gesichtspunkte zu beachten (§ 556 Abs. 3 BGB), d. h. er sollte Mengenrabatte und Sommerpreise nutzen, wie es auch ein Vermieter täte, der die Kosten nicht an die Mieter/innen weiterreichen könnte.

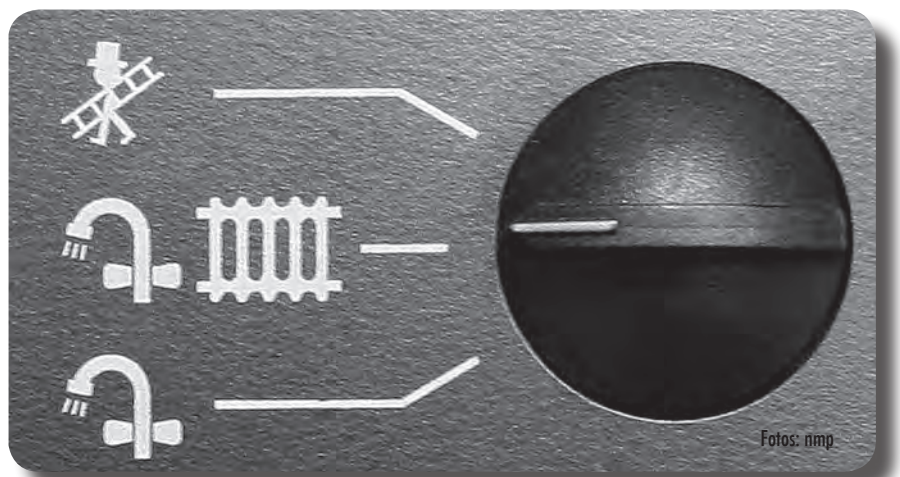
Bei Heizungen, die mit Gas betrieben werden, ergeben sich die Brennstoffkosten aus der Differenz der Zählerstände zu Beginn und Ende des Abrechnungszeitraums.

Bei Einspeisung der Heizenergie aus dem Fernwärmenetz berechnet das Fernheizwerk dem Gebäudeeigentümer einen monatlichen Betrag für die Lieferung der Fernwärme. Dieser Betrag wird in die Abrechnung Ihres Vermieters aufgenommen.

Bei allen Versorgungsarten ist der Gesamtverbrauch nach Menge und Kosten anzugeben.

Betriebsstrom

Der Betriebsstrom einer Heizung (für Brennkessel, Brennermotoren, Pumpen, Regelungsanlagen einschließlich Zeitschaltuhren, Fernwärmeübergabestationen, Kompressoren) sollte durch einen separaten Zähler gemessen werden. Fehlt ein Zwischenzähler, wird der Stromansatz geschätzt. Die Kosten liegen etwa bei 3% bis 5% der Brennstoffkosten.





Bedienungskosten

Die Bedienungskosten sind die Kosten, die durch die Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizanlage entstehen. Bei automatischen Heizanlagen oder Fernheizung fallen Bedienungskosten nur in sehr geringem Umfang an und werden in der Regel mit den Kosten für den Hauswart abgedeckt. Sachgerecht sind diese Kosten bei den Heizkosten anzusetzen – achten Sie darauf, dass keine Doppelrechnung erfolgt.

Wartungskosten

Als Wartung bezeichnet man die Kontrolle der Betriebsbereitschaft und -sicherheit sowie die Einstellung der Anlage durch eine Fachkraft. Reparatur- und Instandhaltungskosten sind keine Wartungskosten, deshalb ist gerade bei Wartungsverträgen eine Prüfung geboten. Nehmen Sie im Zweifel Einsicht in den Vertrag. Die Wartungskosten betragen in der Regel ebenfalls etwa 3% bis 5% der Brennstoffkosten.

Reinigungskosten

Zur Reinigung gehören die Reinigung des Kessels und weiterer Anlagenteile wie Pumpen sowie die Reinigung des Schornsteins, der zur Heizung gehört. Die Kosten für die Öltankreinigung (sofern sie nicht zur Vorbereitung einer Reparatur erfolgt) und die Reinigung des Betriebsraums können auf die Mieter/innen umgelegt werden, wenn sie laufend (auch periodisch) entstehen. Die Reinigung des Betriebsraums darf nicht ein weiteres Mal bei den kalten Betriebskosten auftauchen.

Emissionsmessung

Eine Messung der Abgaswerte ist nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vorgeschrie-

ben und wird in den meisten Fällen einmal pro Jahr vom Schornsteinfeger durchgeführt. Kosten für Wiederholungsmessungen, die wegen bei der turnusmäßigen Messung festgestellter Überschreitung der Grenzwerte erforderlich werden, gehören nicht zu den umlagefähigen Kosten.

Verbrauchserfassung

Die Kosten der Verbrauchserfassung beinhalten:

- die Ausstattung mit Geräten zur Verbrauchserfassung (auch die Kosten der Anmietung der Geräte)
- das Ablesen der Heizkostenverteiler und/oder Wärmemengenzähler
- das Erstellen der Heizkostenabrechnung (Berechnung und Aufteilung)

Bei der Verbrauchserfassung durch Heizkostenverteiler mit Verdunstungsprinzip gehört auch der Austausch der Messröhrchen zur Verbrauchserfassung.

Eichung

Die Kosten der Eichung von Wärmehzählern sind umlagefähig. Die Eichfrist beträgt 5 Jahre.

Verbrauchsanalyse

Eine Pflicht zur Erstellung der Analyse gibt es nicht. Nach der HeizkostenV sollte sie die Entwicklung der Heiz- und Warmwasserkosten der vergangenen drei Jahre wiedergeben und zu einer Änderung des Nutzverhaltens durch die Bildung eines Kostenbewusstseins führen.

• Abrechnungspflicht des Vermieters

Ist mietvertraglich die Übernahme der Heizkosten und die Zahlung von Vorschüssen durch die Mieter/innen vereinbart, muss der Vermieter über die Kosten jährlich abrechnen. Die HeizkostenV enthält zum Abrechnungszeitraum und zur Abrechnungsfrist keine Bestimmungen. Einige Formularmietverträge enthalten die Verpflichtung des Vermieters, über die geleisteten Heizkostenvorschüsse bis zu einem bestimmten Termin nach Beendigung der Heizperiode abzurechnen.

Die gesetzliche Abrechnungsfrist für Betriebskosten, zu denen die Heizkosten gehören, beträgt zwölf Monate nach Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums (§ 556 Abs. 3

BGB; § 20 NMV). Versäumt der Vermieter diese Frist, kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen (Ausschlussfrist), es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Anforderungen an die Heizkostenabrechnung

Die HeizkostenV regelt die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten. Diese Bestimmungen gehen vertraglichen Vereinbarungen vor; einzige Ausnahme: Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt.

Die Abrechnung muss klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein sowie folgende Angaben enthalten:

1. Vertragspartner
2. Abrechnender/ Abrechnungsunternehmen
3. Abrechnungszeitraum
4. Gesamtverbrauch des Brennstoffs und dessen Kosten
5. Verbrauch und Kosten des Betriebsstroms
6. weitere Betriebskosten (getrennt nach Grund und Art)
7. ggf. Vorwegabzug (z. B. für Gewerberäume mit überdurchschnittlichem Wärmebedarf oder für Trockenheizen eines Neubaus)

Bei Nutzern mit unterschiedlichen Erfassungsgescherten muss, bei unterschiedlichen Nutzern mit gleichen Erfassungsgescherten kann eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchgeführt werden; wird nach unterschiedlichen Nutzergruppen abgerechnet, muss der Verbrauch aller Nutzergruppen erfasst werden.

8. Gesamtbetrag
9. Verteilungsmaßstab
10. Verbrauchsunabhängige und verbrauchsabhängige Kosten für das gesamte Gebäude und je Einheit
11. Umlenumsmaßstab und Kostenverteilung (Verteilerschlüssel) – dabei sind insbesondere die Zählerstände aufzuführen
12. geleistete Vorauszahlung
13. Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlungsbetrag)

Erscheinen Ihnen einzelne Posten zu hoch, sollten Sie Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen. Es genügt nicht, dem Vermieter nur mitzuteilen, dass Sie die Kosten als zu hoch empfinden. Schließen Sie sich mit anderen Mieter/innen im Haus zusammen und gehen Sie gemeinsam zu Ihrem Vermieter. Auch wenn die Abrechnung von einer Abrechnungsfirma angefertigt wurde, bleibt der Vermieter als Ihr Vertragspartner für die ordnungsgemäße Abrechnung verantwortlich.

Erfassung des Verbrauchs

Der Vermieter ist gemäß § 4 HeizkostenV verpflichtet, den anteiligen Wärmeverbrauch der Mieter/innen zu erfassen.

Will der Vermieter die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten, so muss er dies den Mieter/innen unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten schriftlich mitteilen. Widerspricht innerhalb eines Monats die Mehrheit der Mieter/innen der Anmietung, darf der Vermieter die Geräte nicht mieten.

Werden Heizkostenverteiler (Näheres siehe unter „Verbrauchsmessung“) während einer Heizperiode installiert, beginnt die verbrauchsabhängige Abrechnung erst ab der folgenden Verbrauchs- und Abrechnungsperiode.

Rechnet der Vermieter die Kosten der Versorgung mit Wärme entgegen den Vorschriften der HeizkostenV nicht verbrauchsabhängig ab, haben die Mieter/innen gemäß § 12 Abs. 1 HeizkostenV das Recht, den auf sie entfallenden Anteil um 15% zu kürzen. (Achtung: Verbrauchsabhängig rechnet der Vermieter auch ab, wenn er zulässigerweise die in § 9 a HeizkostenV genannten Ersatzverfahren bei Geräteausfall verwendet.)

Die Ausnahmen, in denen der Vermieter von der Pflicht zur Verbrauchserfassung und Abrechnung nach Verbrauch befreit ist, nennt § 11 HeizkostenV. Das Kürzungsrecht entfällt dann.

Die wichtigsten Ausnahmen sind:

- Heizwärmebedarf unter 15 kWh/qm pro Jahr (sogenannte Passivhäuser)
- Unwirtschaftlichkeit wegen unverhältnismäßig hoher Kosten der Verbrauchserfassung
- Alters-, Pflege- und Studentenheime und vergleichbare Gebäude
- überwiegende Versorgung mit Wärme aus Wärmerückgewinnung, Wärmepumpen oder Solaranlagen

- überwiegende Versorgung mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird
- ausdrückliche Befreiung durch die zuständige Behörde (muss der Vermieter auf Verlangen nachweisen)
- Häuser, die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig waren und in denen der Nutzer keinen Einfluss auf den Wärmeverbrauch ausüben kann.

Der Vermieter weiß selbst am besten, ob eine der Ausnahmen vorliegt und sollte dies den Mieter/innen mitteilen. Ob die Ausnahme wirklich besteht, können Sie im Streitfall gerichtlich überprüfen lassen.

Verbrauchsmessung

Überwiegend werden am Heizkörper angebrachte Heizkostenverteiler zur Verbrauchserfassung benutzt. Diese Heizkostenverteiler arbeiten entweder nach dem sogenannten Verdunstungsprinzip oder elektronisch. Wird mit dem Verdunstungsprinzip gemessen, bestehen die Heizkostenverteiler aus Messröhrchen, in denen eine Flüssigkeit entsprechend der vom Heizkörper abgegebenen Wärme langsam verdunstet. Als Maßstab für den Wärmeverbrauch gilt die Menge der in einer Heizperiode verdunsteten Flüssigkeit, die an einer Strichskala des Heizkostenverteilers abzulesen ist.

Oft ist die im Messprotokoll notierte Strichzahl nicht mit der in der Abrechnung identisch. Dies kann ein Übertragungsfehler sein, den Sie sofort reklamieren sollten. Es kann aber auch sein, dass Ihre Heizkostenverteiler eine Einheitsskala aufweisen. In diesem Fall muss der abgelesene Wert entsprechend der jeweiligen Heizkörpergröße umgerechnet werden. Die Umrechnung ist in der Abrechnung nachvollziehbar zu erläutern.

Leider ist diese Messmethode recht ungenau: Die Verdunstung entspricht nicht immer der tatsächlich entnommenen Wärmemenge. Da die Heizkostenverteiler auf jede Wärmequelle reagieren, kann auch bei kalten Heizkörpern Verdunstung stattfinden. Diese Ungenauigkeiten müssen die Mieter/innen jedoch hinnehmen (BGH, VIII ZR 133/85). Die Kaltverdunstung soll dadurch ausgeglichen werden, dass die Messröhrchen beim Einbau und Austausch mit 4 bis 5 Strichen über die Nullmarke hinaus gefüllt sind.

Sie können dazu beitragen, die Fehlerquote



gering zu halten, indem Sie folgende Hinweise beachten:

- *Verhindern Sie, dass die Heizkostenverteiler im Sommer direkt von der Sonne bestrahlt werden.*
- *Vermeiden Sie Wärmestaus durch Wäsche auf den Heizkörpern, Heizkörperverkleidungen, dicht stehende Möbel oder Vorhänge.*
- *Stellen Sie keine Wärmequellen wie Kühlschränke, Wasch- und Spülmaschinen, Heizstrahler oder Lampen vor die Heizkörper.*
- *Heizen Sie gleichmäßig und möglichst ohne die Höchsttemperatur des Heizkörpers zu erreichen.*
- *Achten Sie darauf, dass die Heizkostenverteiler mittig auf drei Viertel der Heizkörperhöhe montiert sind.*
- *Teilen Sie Beschädigungen unverzüglich dem Vermieter mit.*

Elektronische Heizkostenverteiler errechnen die Differenz zwischen der Oberflächentemperatur des Heizkörpers und der Raumluft. Zum Teil werden die elektronischen Heizkostenverteiler per Funk abgelesen, sodass die Ablesefirma die Wohnung nicht betreten muss. Lassen Sie sich vom Vermieter ausreichend über die Funktionsweise der Heizkostenverteiler unterrichten.

Ablesevorgang

Muss die Ablesefirma innerhalb Ihrer Wohnung vorgenommen werden, ist der Termin, an dem die Ablesefirma kommt, mindestens eine Woche vorher zumindest durch einen gut sichtbaren Aushang im Hausflur anzukündigen. Sie sind verpflichtet, der Ablesefirma den Zugang zu Ihrer Wohnung zu ermöglichen. Sollte Ihnen allerdings der erste Termin ungelegen sein,

haben Sie das Recht, einen Ersatztermin zu vereinbaren. Dafür dürfen Ihnen keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Vor dem Termin sollten Sie die Werte an den Heizkostenverteilern selbst ablesen und notieren (Raum, Lage des Heizkörpers, Nr. des Geräts) und ggf. fotografieren. So haben Sie die Möglichkeit, ihr Ergebnis mit dem des Ableseunternehmens zu vergleichen. Bei Heizkostenverteilern mit Verdunstungsprinzip können Sie sich während der Ablesung die Werte sagen lassen und notieren. Nach dem Ablesen wird ein neues Messröhrchen eingelegt. Prüfen Sie, ob das neue Röhrchen zum Ausgleich der Kaltverdunstung mit 4 bis 5 Strichen über den Skalen-Nullstrich hinaus befüllt ist.

Den Mieter/innen müssen in der Regel innerhalb eines Monats nach der Ablesung die Ablesewerte mitgeteilt werden, wenn die Werte in den Verteilern nicht selbst gespeichert und von den Mieter/innen aufgerufen werden können. Informieren Sie sich rechtzeitig darüber, wie Ihre elektronischen Heizkostenverteiler funktionieren.

Umlagemaßstab

Die Gesamtkosten einer Wirtschaftseinheit werden in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Kosten aufgeteilt.

In § 7 Abs. 1 HeizkostenV ist festgelegt, dass mindestens 50% und höchstens 70% der Gesamtheizkosten nach Verbrauch abgerechnet werden sollen, der andere Teil (also 30% bis 50%) wird nach Fläche abgerechnet. Der verbrauchsabhängige Teil muss jedoch zwingend 70% (und der verbrauchsunabhängige entsprechend 30%) betragen, wenn es sich um ein Gebäude handelt, welches das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllt, mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt wird und in dem die frei liegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind.

Die Warmwasserkosten sind nach § 8 Abs. 1 HeizkostenV zu mindestens 50%, maximal 70% nach Verbrauch umzulegen. Es darf nach § 10 HeizkostenV mietvertraglich vereinbart werden, dass der verbrauchsabhängige Teil der Heiz- und Warmwasserkosten mehr als 70% beträgt. Eine Änderung des Umlagemaßstabs ist nach einer entsprechenden Erklärung des Vermieters für künftige Zeiträume zulässig, soweit dies durch sachliche Gründe gerechtfertigt wird (§ 6 Abs. 4 HeizkostenV).

Verbrauchsabhängiger Teil der Heizkosten

Der Verbrauch in einer einzelnen Wohnung wird durch das Verhältnis der abgelesenen Werte zu der Summe der Werte aller Wohnungen ermittelt. Beispiel: In allen Wohnungen eines Hauses oder einer Wirtschaftseinheit werden insgesamt 2.000 Einheiten abgelesen. Die verbrauchsabhängigen Heizkosten betragen 10.000 Euro. Eine Einheit kostet in diesem Fall 5 Euro, sodass für eine Mietwohnung, in der 100 Einheiten verbraucht wurden, 500 Euro berechnet werden.

In Gebäuden, in denen die frei liegenden Heizungsleitungen überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, können den Mieter/innen zusätzlich Einheiten für Rohrwärme zugewiesen werden. Der Wärmeverbrauch kann in diesen Fällen nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch wird als erfasster Verbrauch berücksichtigt. Lassen Sie sich beraten, wenn Ihre Heizkostenabrechnung diese Besonderheit aufweist.

Verbrauchsunabhängiger Teil der Heizkosten

Der Vermieter hat die Wahl, ob er die Verteilung des verbrauchsunabhängigen Teils der Kosten nach der Wohnfläche, nach der beheizbaren Fläche oder nach dem umbauten Raum (Quadratmeter x Höhe der Räume) vornimmt. Für alle Wohnungen des Gebäudes muss der gleiche Maßstab gewählt werden.

Wenn die Grundrisse der Wohnungen und der beheizbare Teil der Wohnungen sehr unterschiedlich sind, wird eine Abrechnung nach beheizbarer Fläche zu mehr Gerechtigkeit führen. Sie haben diesbezüglich keine durchsetzbaren Ansprüche gegen Ihren Vermieter, versuchen Sie, mit ihm darüber zu verhandeln.

• Mieterwechsel

In aller Regel werden Sie eine Wohnung nicht zu Beginn eines Abrechnungszeitraums beziehen oder verlassen. In diesem Fall wird eine Zwischenablesung erforderlich (§ 9 b HeizkostenV), zu der Ihr Vermieter (von wenigen Ausnahmen abgesehen) verpflichtet ist.

Bei der Zwischenablesung sollten Sie genauso verfahren wie bei der jährlichen Ablesung, damit Sie später die Heizkostenabrechnung überprüfen können. Die Abrechnung wird ebenfalls zum Teil verbrauchsabhängig

(Grundlage sind die Werte der Zwischenablesung) und zum Teil verbrauchsunabhängig vorgenommen.

Der verbrauchsunabhängige Teil wird entweder nach der sogenannten Gradtagszahlentabelle oder zeitanteilig ermittelt. Die Gradtagszahlentabelle weist jedem Monat einen bestimmten Promilleanteil zu, der die Außentemperatur berücksichtigt und so ein höheres Maß an Gerechtigkeit bei der Kostenverteilung gewährleistet.

Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder wegen des Zeitpunkts des Nutzerwechsels aus technischen Gründen nicht sinnvoll, sind die gesamten Kosten nach der Gradtagszahlentabelle oder zeitanteilig zu verteilen.

Oft verlangen Vermieter bei einem Mieterwechsel eine Nutzerwechselgebühr. Wer diese zu tragen hat, richtet sich nach der mietvertraglichen Vereinbarung. Für den Fall, dass vertraglich nichts vereinbart wurde, ist diese Gebühr vom Vermieter zu tragen (BGH, VIII ZR 19/07).

• Leerstand

Bei der Verteilung der Heizkosten sind auch leer stehende Wohnungen zu berücksichtigen. Für leer stehende Wohnungen muss der Vermieter die Heizkosten tragen.

• Gewerbe

Befindet sich in Ihrem Haus ein Gewerbebetrieb, bei dem ein überdurchschnittlicher Verbrauch anzunehmen ist (z. B. Sauna, Massage), so darf dieser Mehrverbrauch nicht zulasten der Wohnungsmieter/innen gehen. Bei der Abrechnung sollten die Grund- und Verbrauchskosten nach Nutzergruppen (s. o.) aufgeteilt und abgerechnet werden.

• Trockenheizen

Mehrkosten, die durch das Trockenheizen von Räumen in einem Neubau oder durch das Probeheizen nach Reparaturen entstehen, sind vom Vermieter zu tragen. Lassen Sie sich in einer Beratungsstelle anwaltlich beraten, wenn Sie davon betroffen sind.

• Warmwasserkosten

In vielen Fällen läuft auch die Warmwasserbereitung über die zentrale Heizungsanlage. Die hierfür abzurechnenden Kosten umfassen die Aufwendungen für die Wasserversorgung (Wasserverbrauch, Zählermiete, Wartungskosten) und die Kosten für die Wassererwär-

Heizkostenabrechnung (Beispiel)

Vermieter:	Georg Geldsack
Anschrift:	Dagobertstraße 1
Abrechnungsfirma:	Zahlensalat GmbH
Anschrift:	Rechenweg 21
Abrechnung erstellt am:	25.09.2010
Abrechnungszeitraum:	01.04.2009-31.03.2010
Abrechnungseinheit:	Heißkaltstraße 15
Mieter:	Katrin Kuschelwarm
Anschrift:	Heißkaltstraße 15, 3. OG li

Aufstellung der Gesamtkosten für das Grundstück

KOSTENART	Datum	Menge	Betrag
1. Brennstoffkosten			
Anfangsbestand	01.04.2009	7.000 l	2.660 Euro
Lieferung	24.08.2009	15.000 l	5.700 Euro
Lieferung	07.01.2010	10.000 l	3.800 Euro
Lieferung	24.02.2010	8.000 l	3.040 Euro
abzügl. Endbestand	31.03.2010	-6.000 l	-2.280 Euro
Summe Brennstoffkosten		34.000 l	12.920 Euro
2. Betriebsstrom			40 Euro
3. Wartung			200 Euro
4. Reinigung			140 Euro
5. Emissionsmessung			100 Euro
6. Verbrauchserfassung			600 Euro
Summe Nebenkosten			1.080 Euro
Gesamtkosten			14.000 Euro

Einzelabrechnung

AUFTEILUNG DER GESAMTKOSTEN

Verbrauchseinheiten insgesamt	1.000 Einheiten
Gesamtfläche	2.000 qm
50 % als Verbrauchskosten	7.000 Euro, pro Einheit 7 Euro
50% als Grundkosten	7.000 Euro, pro Quadratmeter 3,50 Euro

IHR ANTEIL

Kosten nach Verbrauch	30 Einheiten à 7 Euro =	210 Euro
Kosten nach Fläche	70 qm à 3,50 Euro =	245 Euro
Summe		455 Euro

Ihre Vorauszahlung	500 Euro
Ihr Guthaben	45 Euro

2) Wenn diese beiden Größen nicht bekannt sind, muss die Verteilung nach den in § 9 Abs. 2 Satz 5 und Abs. 3 HeizkostenV genannten Gleichungen erfolgen. Eine pauschale Umlage nach 18% ist nicht mehr zulässig.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung mit Verbrauchserfassungsgeräten auszustatten. Die Ablesung erfolgt regelmäßig mit der Ableseung der Verbrauchserfassungsgeräte der Heizung. Die Aufteilung der Kosten für die Warmwasserlieferung erfolgt nach dem gleichen Prinzip wie bei den Heizkosten. Der Umlagemaßstab für den verbrauchsunabhängigen Anteil ist hier entweder die Wohnfläche oder der umbaute Raum, die beheizbare Fläche kommt dafür nicht infrage.

• Unzureichende Abrechnung

Für die Prüfung der Heizkostenabrechnung gelten die gleichen Hinweise wie für die Prüfung der Betriebskostenabrechnung (siehe Infoschrift „Betriebskostenabrechnung“). Haben Sie keine formell ordnungsgemäße Abrechnung erhalten, brauchen Sie nicht nachzuzahlen. Erhöhte Vorauszahlungen müssen Sie selbst dann leisten, wenn die Abrechnung fehlerhaft ist.

Lassen sich Zweifel an den aufgeführten Kosten nicht durch einfache Nachfrage beheben, müssen Sie die Belege beim Vermieter einsehen. Die Einsicht ist am Ort der Mietwohnung (in Berlin) zu gewähren, auch wenn der Vermieter seinen Sitz außerhalb hat. Wollen Sie von Ihrem Prüfungsrecht Gebrauch machen, müssen Sie eine Nachzahlung so lange nicht leisten, bis Ihnen der Vermieter auf Ihr Verlangen hin Einsicht in die Unterlagen gewährt hat. Teilen Sie ihm deshalb innerhalb einer Frist von 30 Tagen mit, dass Sie Ihr Einsichtsrecht wahrnehmen wollen. Sie können den Vermieter auch bitten, Ihnen Kopien zu übersenden, müssen die Anfertigung jedoch auf Verlangen bezahlen (0,25 Euro pro Kopie gelten im Allgemeinen noch als angemessen). Einen Anspruch auf die Übersendung von Kopien haben die Mieter/innen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; im preisfreien Wohnraum nur die Mieter/innen, deren Vermieter seinen Sitz nicht am Ort der Mietwohnung hat. Einwendungen gegen die Abrechnung müssen Sie innerhalb der gesetzlichen Frist von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung erheben.

mung. Bei diesen sogenannten verbundenen Anlagen ist zunächst nur der Gesamtverbrauch an Heizenergie bekannt. Daher muss noch eine Aufteilung in Heizkosten und Warmwasserkosten vorgenommen werden (§ 9 HeizkostenV). Ab dem 31. Dezember 2013 ist die Wärmemenge zur Erwärmung des Warmwassers grundsätzlich mit einem Wärmezähler zu messen.

Ohne Wärmemengenzähler können die anteiligen Warmwasserbereitungskosten wie folgt ermittelt werden:

1) Wenn die verbrauchte Warmwassermenge sowie die mittlere Warmwassertemperatur bekannt sind, werden die anteiligen Warmwasserbereitungskosten nach einer Formel (§ 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV) berechnet.



• Überdurchschnittliche Heizkosten

Wenn sich für Sie trotz korrekter Heizkostenabrechnung und sparsamen Verbrauchs überdurchschnittlich hohe Heizkosten pro Quadratmeter ergeben, sollten Sie prüfen, ob diese nur für Ihre Wohnung oder für das ganze Haus entstanden sind. Es können bauliche Mängel vorliegen wie z. B. schlechte Wärmedämmung, feuchte Wände oder undichte Fenster und Türen.

Auch technische Mängel der Heizungsanlage, z. B. eine veraltete Heizungsanlage, falsch eingestellte Brenner und Steuergeräte, schlecht isolierte Rohre, nicht regulierbare Ventile und unzureichende Entlüftung der Heizkörper, können die Ursache für überdurchschnittlich hohe Heizkosten sein. Auch können die Verbrauchserfassungsgeräte falsch montiert oder skaliert sein. Lassen Sie sich beraten.

Beachten Sie bitte:

Diese Infoschrift ersetzt keine Rechtsberatung.

Bei Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Heizkostenabrechnung sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen. Bitte bringen Sie dazu Ihren Mietvertrag, die aktuelle Abrechnung und die Abrechnung des Vorjahres mit.

Unsere Infoschriften erhalten Sie kostenlos in der Geschäftsstelle (s. S. 2) oder unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel und Berücksichtigung von Wohnwertmerkmalen zur Spanneneinordnung

Ein Stufenausgussbecken stellt keine Spüle im neuzeitlichen Sinne dar.

Terrazzofußboden in der Küche mit Rissen und Verfärbungen ist nicht wohnwerterhöhend.

Lärmemissionen von Sportstätten und Spielplätzen sind nicht wohnwertmindernd.

**AG Schöneberg, Urteil vom 13.08.2010
AZ: 17 C 13/10**

Die Vermieterin verlangte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2009. Nachdem die Mieterin lediglich eine Teilzustimmung erteilt hatte, erhob die Vermieterin Klage vor dem Amtsgericht Schöneberg. Strittig war, ob einige Merkmale der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung auf die Wohnung zutreffen.

Die Küche war vermietetseits lediglich mit einem Stufenausgussbecken ausgestattet. Dieses sei nach Auffassung des Amtsgerichts keine Spüle im neuzeitlichen Sinne. Das Gericht stellte dementsprechend das Vorliegen des wohnwertmindernden Merkmals „keine Spüle“ fest.

Der Terrazzofußboden in der Küche wies Risse und bräunliche Verfärbungen auf. Das Amtsgericht sah ihn nicht als wohnwerterhöhend an, weil er sich nicht in dem dafür erforderlichen guten Zustand befand.

Das Amtsgericht war außerdem der Auffassung, dass Lärmemissionen von Sportstätten beziehungsweise Spielplätzen nicht als „durch Gewerbe verursachte Geräuschemissionen“ zu werten sind und sich folglich nicht wohnwertmindernd in der Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) auswirken.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Berndt Hintzelmann

Eine Badewanne, die eine Verblendung aufweist, welche 15 cm über dem Boden endet, ist keine „frei stehende Wanne“. Ein 4 m x 1,5 m großer Balkon ist nicht „groß und geräumig“.

**AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 25.11.2010
AZ: 15 C 155/10**

Die Vermieterin verlangte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach dem

Berliner Mietspiegel 2009. Nachdem die Mieterin lediglich eine Teilzustimmung erteilt hatte, erhob die Vermieterin Klage vor dem Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg.

Streitig waren einige Merkmale der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung. Im Bad befand sich eine Badewanne mit einer Verblendung, welche ca. 15 cm über dem Boden endete, und zwischen Wanne und Wand befand sich ein 1,5 cm breiter Spalt. Die Mieterin war der Auffassung, damit sei das wohnwertmindernde Merkmal einer frei stehenden Wanne gegeben. Das Amtsgericht vertrat in seinem Urteil die Auffassung, dass wegen der vorhandenen Verblendung dieses wohnwertmindernde Merkmal nicht vorliegt. Unerheblich sei in diesem Zusammenhang auch der Abstand von ca. 1,5 cm zwischen Wanne und angrenzender Wand.

Das Amtsgericht ist entgegen der Meinung des Vermieters der Ansicht, dass ein Balkon mit 1,5 m Tiefe und 4 m Breite nicht „groß und geräumig“ im Sinne der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ist.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Hans-Christoph Friedmann

Mängelbeseitigung durch den Mieter und Anwaltskosten nach unberechtigter Betriebskostennachforderung

Stellt der Schornsteinfeger bei Überprüfung der Therme der Gasetagenheizung eine Überschreitung der Grenzwerte für Kohlenmonoxid fest, kann der Mieter die notwendige Reparatur selbst in Auftrag geben und die Erstattung der Kosten vom Vermieter verlangen.

Übersendet der Vermieter dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung mit einer Nachzahlungsforderung, obwohl eine Bruttokaltmiete vereinbart ist, kann der Mieter vom Vermieter die Erstattung der Kosten für den von ihm mit der Prüfung der Abrechnung beauftragten Anwalt verlangen.

**AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 04.08.2010
AZ: 2 C 67/10**

In der Wohnung der Mieter bestanden zahlreiche Mängel, unter anderem funktionierte die Therme der Gasetagenheizung nur unre-

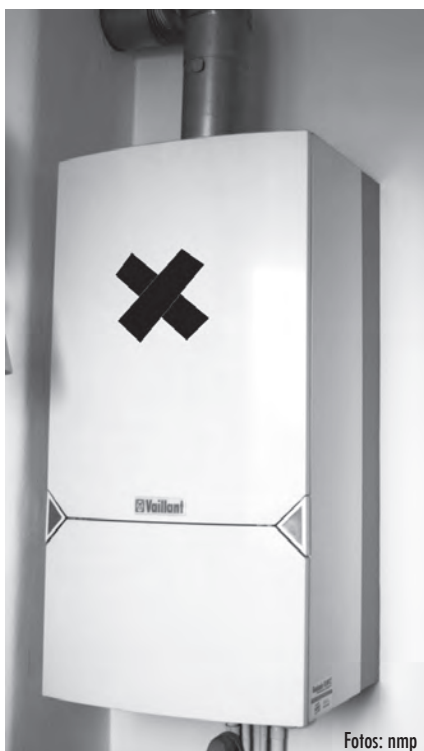
gelmäßig. Bei einer Überprüfung stellte der Schornsteinfeger fest, dass die zulässigen Grenzwerte für Kohlenmonoxid im unverdünnten Abgas überschritten wurden, was eine erhebliche Gesundheitsgefährdung, eventuell sogar eine lebensgefährliche Bedrohung im Fall eines Abgasaustritts bedeuten würde. Die Mieter forderten den Vermieter unter Fristsetzung zur Beseitigung unter anderem dieses Mangels auf. Da der Vermieter untätig blieb, beauftragten die Mieter selbst eine Fachfirma, die notwendigen Reparaturen an der Gastherme durchzuführen. Der Vermieter weigerte sich, die Kosten der Reparatur zu übernehmen.

Die Mieter erhoben Klage vor dem Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg und begehrten neben der Beseitigung der weiteren Mängel in der Wohnung die Zahlung der für die Instandsetzung der Gastherme entstandenen Reparaturkosten.

Das Amtsgericht verurteilte den Vermieter zur Mängelbeseitigung und zur Kostenerstattung. Zur Erstattung der Reparaturkosten stellte es klar, dass ein entsprechender Ersatzanspruch den Mietern nicht nur wegen des eingetretenen Verzugs des Vermieters mit der Mängelbeseitigung (§ 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB), sondern auch wegen der Eilbedürftigkeit der Reparatur (§ 536 a Abs. 2 Nr. 2 BGB) zustand. Die von der Therme ausgehende Gefahr, welche der Schornsteinfeger bescheinigt hatte, hätte sofortiges Handeln erforderlich gemacht und gerechtfertigt.

Außerdem machten die Mieter mit der Klage den Ersatz von Anwaltskosten geltend. Der Vermieter hatte ihnen eine „Betriebskostenabrechnung“ übersandt, in welcher er die Mieter aufforderte, eine Nachzahlung von 2.627 Euro zu leisten. Vertraglich war eine Bruttokaltmiete vereinbart, in welcher die Betriebskosten enthalten sind. Die Mieter beauftragten einen Anwalt mit der Prüfung der Angelegenheit und ihrer außergerichtlichen Vertretung zur Abwehr der Forderung.

Das Amtsgericht entschied, dass der Vermieter die dadurch angefallenen Anwaltskosten zu erstatten hat. Er habe eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag verletzt. Die Vertragsparteien hätten sich so zu verhalten, dass Person, Eigentum und sonstige Rechtsgüter des anderen nicht verletzt werden. Ein sonstiges Rechtsgut ist das Vermögen. Dieses habe der Vermieter jedoch schuldhaft verletzt. Er forderte vom Mieter Nachzahlungen für Betriebskosten, obgleich deren Umlage mietvertraglich nicht



Fotos: nmp

vereinbart war und verursachte dadurch dem Mieter zur Abwehr dieser ungerechtfertigten Forderung Aufwendungen (Rechtsanwaltskosten).

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung und Anforderungen an die Einwände des Mieters gegen eine Betriebskostenabrechnung

Der Mieter muss innerhalb der zwölfmonatigen Einwendungsfrist seine Einwände gegen eine Betriebskostenabrechnung so konkret vorbringen, dass der Vermieter in der Lage ist, die Abrechnung zu korrigieren.

Die Zusammenfassung mehrerer verschiedener Betriebskosten unter einer Abrechnungsposition führt unter Umständen zur formellen Unwirksamkeit der Abrechnung.

**LG Berlin, Urteil vom 30.11.2010
AZ: 63 S 147/10**

Die von der Vermieterin erstellten Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 wiesen jeweils eine Nachzahlung aus. Der Mieter leistete die Nachzahlungen nicht und wandte ein, dass die Abrechnungen „nicht

nachvollziehbar, unklar und undurchsichtig“ seien. Konkrete Einwände gegen die einzelnen Abrechnungsposten machte er nicht geltend. Die Vermieterin erhob Klage. Das Amtsgericht Lichtenberg verurteilte den Mieter zur Nachzahlung.

Mit seiner Berufung machte der Mieter geltend, dass er innerhalb der Zwölfmonatsfrist Widersprüche gegen die Abrechnungen eingelegt habe und daher noch Einwände gegen die Abrechnung vorbringen könne. Es fehle an einer wirksamen Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten. Zudem sei die Zusammenfassung der Kostenpositionen Winterdienst, Hausreinigung, Gartenpflege, Hauswart, Balkonentwässerung, Dachrinnenreinigung, Springbrunnen- und Spielplatzpflege unter der Abrechnungsposition „Hausbetreuung“ unzulässig.

Das Landgericht Berlin hielt die Berufung des Mieters nur teilweise für begründet. Zunächst stellte das Landgericht klar, dass auch der Einwand, dass die Umlage der Betriebskosten vertraglich gar nicht vereinbart war, vom Mieter innerhalb der Zwölfmonatsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB geltend gemacht werden muss.

Die vom Mieter innerhalb dieser Frist erhobenen pauschalen Widersprüche gegen die Betriebskostenabrechnungen berechtigten ihn zudem nicht, nach Ablauf der Frist noch konkrete detaillierte Einwände gegen die Abrechnungen geltend zu machen. Der (rechtzeitige) Widerspruch des Mieters müsse den Vermieter vielmehr in die Lage versetzen, die Abrechnung entsprechend zu korrigieren. Dies sei bei derart pauschalen Einwänden („nicht nachvollziehbar, unklar und undurchsichtig“) nicht der Fall.

Allerdings folgte das Landgericht der Auffassung des Mieters, dass die Abrechnung hinsichtlich der Position „Hausbetreuung“ formell unwirksam war. Zwar habe der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 15.07.2009 (AZ: VIII ZR 340/08) entgegen einer bis dahin verbreiteten Auffassung die Zusammenfassung der Positionen Frischwasser und Schmutzwasser für zulässig gehalten, obwohl diese Positionen in § 2 der Betriebskostenverordnung getrennt aufgeführt sind. Begründen ließe sich das damit, dass von den Wasserwerken die Kosten für Abwasser an den Frischwasserverbrauch geknüpft werden. Grundsätzlich gelte jedoch, dass die einzelnen Gesamtkosten für jede in § 2 BetrKV genannte Kostenart in der Abrechnung getrennt an-

gegeben werden muss. Im Gegensatz zu der zusammengefassten Position „Wasserversorgung“ seien die hier unter der Position „Hausbetreuung“ zusammengefassten Kosten derart unterschiedlich und zahlreich, dass der Mieter nicht mehr erkennen könne, welcher Betrag für welche Leistung angesetzt wurde.

Das Landgericht entschied dementsprechend, dass die Nachforderungen des Vermieters um den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kosten für „Hausbetreuung“ zu kürzen seien. Der Mieter konnte noch Einwände erheben, da nur innerhalb der Zwölfmonatsfrist Einwände erfolgen müssen, die sich auf den formell wirksamen Teil der Abrechnung beziehen. Die Zusammenfassung einer Vielzahl verschiedener Kosten unter einer Position führte aber zur formellen Unwirksamkeit dieser Position.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Birgit Kleinspehn*

Anmerkung:

Auch der Bundesgerichtshof hat in mehreren Entscheidungen wiederholt deutlich gemacht, dass Mieter/innen Einwände innerhalb der Einwendungsfrist konkret benennen müssen. Hierzu gehört auch, dass sie die nicht umlagefähigen Betriebskosten bezeichnen. Und auch wenn sie bereits in vorangegangenen Abrechnungen materielle Fehler gerügt haben, müssen Mieter/innen diese Einwände gegen jede Abrechnung, die diese Fehler enthält, erneut vorbringen.

Einsicht in die Originalbelege einer Betriebskostenabrechnung und Einwände gegen eine Betriebskostenabrechnung

Mieter haben grundsätzlich einen Anspruch auf Vorlage der Originalbelege, die einer Betriebskostenabrechnung zugrunde liegen.

Der Mieter muss innerhalb der zwölfmonatigen Einwendungsfrist seine Einwände gegen eine Betriebskostenabrechnung so konkret vorbringen, dass der Vermieter diese gegebenenfalls widerlegen kann.

**LG Berlin, Urteil vom 16.02.2010
AZ: 63 S 307/09**

Die Parteien stritten um die Wirksamkeit mehrerer Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sowie um die Fälligkeit der von der Vermieterin geltend gemachten Nachzahlungen.

Vor Gericht wandte die Mieterin unter anderem ein, sie habe bisher sämtliche Verträge (Wärmelieferungsvertrag u.a.) nicht im Original gesehen.

Das Landgericht stellte klar, dass die Mieterin grundsätzlich einen Anspruch auf Vorlage sämtlicher Verträge im Original habe. Da sie jedoch bei mehreren Terminen zur Belegeinsicht die Vorlage von Kopien anstatt der Originale nicht beanstandet hätte und dies auch nicht nach diesen Terminen unverzüglich nachholte, könne sie diesen Einwand nicht mehr erheben. Sie hätte bereits bei den Terminen zur Belegeinsicht die Vorlage der Originalbelege verlangen müssen und nicht die erhaltenen Kopien akzeptieren dürfen.

Weiter stellte das Landgericht klar, dass ein Mieter Einwände gegen eine Betriebskostenabrechnung innerhalb der ab Erhalt der Abrechnung laufenden Zwölfmonatsfrist so konkret vorbringen muss, dass es dem Vermieter möglich ist, diese im Detail zu widerlegen. Der schlichte Hinweis auf „Ungereimtheiten“ bei bestimmten Abrechnungspositionen sei zu pauschal und eröffne dem Vermieter nicht die Möglichkeit, diese Einwände nach Ablauf der Frist noch näher auszuführen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger



Zurückbehaltungsrecht des Mieters bei Mängeln der Wohnung

Wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter keine Kenntnis hat, kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht erst an den Mieten geltend machen, die fällig werden, nachdem der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.

**BGH, Urteil vom 03.11.2010
AZ: VIII ZR 330/09**

Der Vermieter verklagte die Mieter nach fristloser und fristgemäßer Kündigung wegen Zahlungsverzugs auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung sowie Zahlung rückständiger Mieten. Die Mieter hatten zum Zeitpunkt der Kündigung die Miete für April 2007 nicht und die Miete für Mai 2007 nur zur Hälfte gezahlt.

Die Mieter waren der Auffassung, ihnen habe wegen eines Mangels (Schimmelbefall) ein Zurückbehaltungsrecht zugestanden. Diesen Mangel hatten sie dem Vermieter vor Einbehalt der Mieten allerdings nicht angezeigt.

Das Amtsgericht Schöneberg hat die Mieter mit Urteil vom 5. Dezember 2007 (AZ: 12 C 368/07) zur Räumung verurteilt, auf die Berufung der Mieter hat das Landgericht Berlin am 6. November 2009 (AZ: 63 S 17/08) die Räumungsklage abgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben und die Berufung der Mieter gegen das Urteil des Amtsgerichts zurückgewiesen. Er stellte klar, dass den Mietern ein Zurückbehaltungsrecht an Mieten nicht bereits für Zeiträume zusteht, welche vor der Anzeige des (dem Vermieter unbekannt) Mangels liegen. Das Zurückbehaltungsrecht des § 320 BGB diene dazu, auf den Schuldner Druck zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem gegenseitigen Vertrag auszuüben. Solange dem Vermieter der Mangel nicht bekannt gewesen sei, habe das Zurückbehaltungsrecht diese Funktion nicht erfüllen können. Aus diesem Grund käme ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters für den Zeitraum vor der Mängelanzeige nach Treu und Glauben von vornherein nicht in Betracht. Dementsprechend habe zum Zeitpunkt der Kündigung ein Zahlungsrückstand mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete (mehr als eine Monatsmiete) für zwei aufeinander folgende Termine (April und Mai 2007) bestanden, welcher den Vermieter zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Absatz 2 Nr. 3 BGB berechtigte.

Anmerkung:

Mit diesem Urteil hat der Bundesgerichtshof noch einmal klar gestellt, dass der Mieter erst nach einer Mängelanzeige zur Minderung und Zurückbehaltung berechtigt ist.

Keine erleichterte Kündigung des Vermieters, wenn er von drei Wohnungen im Haus zwei selbst nutzt

Ein Wohnhaus, in dem sich neben je einer Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss eine selbständig als Wohnung nutzbare Einliegerwohnung im Untergeschoss befindet, ist auch dann kein „Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“ im Sinne des § 573 a Absatz 1 BGB, wenn der Vermieter neben der Erdgeschosswohnung auch die Einliegerwohnung nutzt.

BGH, Urteil vom 17.11.2010
AZ: VIII ZR 90/10

Wenn Mieter und Vermieter in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen wohnen, erlaubt der § 573 a BGB dem Vermieter eine Kündigung des Mietverhältnisses ohne Nachweis eines berechtigten Interesses im Sinne von § 573 BGB (z. B. Eigenbedarf) auszusprechen.

In dem vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall gab es eine Wohnung im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss des Hauses. Darüber hinaus existierte im Kellergeschoss weiterer Wohnraum mit Bad/Dusche und Küchenzeile (Einliegerwohnung). Alle drei Wohnungen waren ursprünglich getrennt voneinander vermietet. Nach Erwerb des Hauses zog die Eigentümerin mit ihrem Ehemann in die Erdgeschosswohnung und nutzte die ebenfalls frei gewordene Einliegerwohnung u. a. als Gästezimmer und Arbeitszimmer. Das Mietverhältnis mit den im Obergeschoss wohnenden Mietern kündigte sie unter Berufung auf § 573 a BGB.

Das Amtsgericht Friedberg (Hessen) hat die Räumungsklage der Vermieterin abgewiesen, das Landgericht Gießen schloss sich der Auffassung des Amtsgerichts an und hat die Berufung der Vermieterin zurückgewiesen. Es begründete seine Entscheidung damit, dass zum Zeitpunkt der Kündigung zwar nur noch zwei Wohnungen im Haus existiert hätten, da die Vermieterin die Einliegerwohnung in ihren



Wohnbereich im Erdgeschoss „integriert“ habe. Die Kündigung sei jedoch rechtsmissbräuchlich, da zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags drei Wohnungen vorhanden gewesen wären und die Vermieterin diesen Zustand einseitig in nicht vorhersehbarer Weise verändert habe. Die Mieter hätten darauf vertrauen dürfen, dass sie in eine Wohnung einziehen, welche (dauerhaft) dem normalen Kündigungsschutz unterliege.

Der Bundesgerichtshof bestätigte das Urteil des Landgerichts im Ergebnis. Allerdings stellte er klar, dass es auf die veränderte Nutzung der Räume im Kellergeschoss nicht ankomme. Vielmehr komme es auf die objektiven baulichen Gegebenheiten an. Die Vermieterin hatte zu einer baulichen Veränderung des Kellergeschosses nichts vorgetragen. Dieses sei immer noch unverändert als eigenständige Wohnung nutzbar. Im Gebäude seien daher immer noch mehr als zwei Wohnungen vorhanden. Dass die Vermieterin die Wohnung im Keller nun zusammen mit ihrer Erdgeschosswohnung selbst nutzt, hält der BGH für unerheblich, sodass die Anwendung des § 573 a BGB ausscheide und die Kündigung der Vermieterin unwirksam sei.

Mieterhöhung nach § 558 a BGB und Schriftformvereinbarung

Eine Schriftformabrede für Änderungen und Ergänzungen eines Wohnraummietvertrags gilt nicht für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 a BGB.

BGH, Urteil vom 10.11.2010
AZ: VIII ZR 300/09

Die Vermieterin verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Das Schreiben der Vermieterin trug keine Unterschrift, sondern den Vermerk: „Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.“

Der Mietvertrag enthielt folgende Formulklauseln: „§ 6 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind, soweit sich aus den allgemeinen Vertragsbestimmungen nichts anderes ergibt, nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart werden.“ Weiter hieß es in den allgemeinen Vertragsbestimmungen: „Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind schriftlich zu vereinbaren, dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.“

Nachdem der Mieter nur eine Teilzustimmung zur begehrten Mieterhöhung erteilt hatte, klagte die Vermieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung um weitere 43 Euro.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Landgericht wies die hiergegen gerichtete Berufung der Vermieterin zurück, da ein formwirksames Mieterhöhungsverlangen nicht vorliege. Zwar sei die in § 558 a BGB verlangte Textform für Mieterhöhungsverlangen eingehalten, nicht jedoch die in § 6 des Mietvertrags vereinbarte Schriftform. Selbst wenn die Klausel unwirksam sein sollte, könne sich die Vermieterin als Verwenderin derselben darauf nicht berufen. Auch habe die Teilzustimmung des Mieters das Schriftformerfordernis nicht insgesamt, sondern lediglich hinsichtlich dieses Teilbetrags aufgehoben.

Dieser Auffassung ist der Bundesgerichtshof auf die von der Vermieterin eingelegte Revision nicht gefolgt und hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben. Er stellte zunächst klar, dass das (einseitige) Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin keine Vertragsänderung oder -ergänzung darstellt oder bewirkt. Es verstoße somit auch nicht gegen § 6 des Mietvertrags, dass das Mieterhöhungsverlangen keine Unterschrift trage. Die vom Gesetz vorgeschriebene Textform, für welche eine solche Unter-

schrift nicht erforderlich ist, sei eingehalten (wovon auch das Landgericht ausging). Zu einer Vertragsänderung könne es vielmehr erst durch die Zustimmung des Mieters zu einer bestimmten Mieterhöhung kommen. Den Parteien stehe es sodann offen, nachträglich eine den Schriftformerfordernissen genügende Beurkundung zu verlangen.

Der Bundesgerichtshof hat dementsprechend das Urteil des Landgerichts aufgehoben. Da das Landgericht von einer formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens ausging und keine Feststellung zur Wirksamkeit und zur materiellen Begründetheit getroffen hatte, konnte der BGH keine Endentscheidung treffen und verwies den Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurück.

Beweislast für die Verursachung von Schäden an der Mietsache

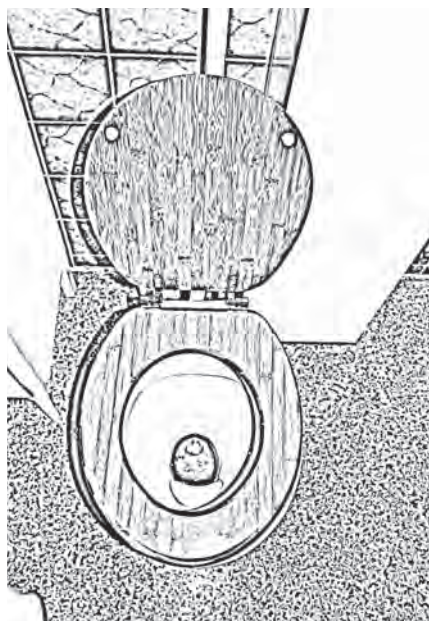
Der Vermieter muss beweisen, dass Schäden an der Mietsache nicht durch vertragsgemäße Abnutzung entstanden sind, wenn er Ersatzansprüche gegen den Mieter geltend machen will.

**AG Charlottenburg, Urteil vom 29.12.2010
AZ: 211 C 243/10**

Die Vermieterin rechnete nach Beendigung des Mietverhältnisses nach 17 Jahren Mietdauer einen Teil der Kautions mit angeblichen Schadensersatzansprüchen auf. Sie behauptete, der Mieter habe Schäden am Waschtisch im Bad und an der Einlochbatterie in der Küche verursacht. Außerdem handele es sich bei dem bei Rückgabe der Wohnung vorhandenen Toilettensitz nicht um den ursprünglich vermieteten. Der Mieter erhob Klage auf Zahlung der restlichen Kautions. Das Amtsgericht Charlottenburg hat der Klage voll stattgegeben und zur Begründung ausgeführt: Es fehle an einem ausreichenden Vortrag der Vermieterin, dass die angegebenen Beschädigungen nicht durch vertragsgemäße Abnutzung entstanden seien. Die Nutzungsdauer von 17 Jahren spreche bereits für alters- und abnutzungsbedingte Schäden. Es sei gerichtsbekannt, dass Einlochbatterien und Waschtische in 17 Jahren oder mehr bis zur Funktionsuntüchtigkeit abgenutzt würden. Für Verschlechterungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter jedoch gemäß § 538 BGB nicht einzustehen.

Auch hinsichtlich des Toilettensitzes stellte das Amtsgericht klar, dass ein solcher nach 17 Jahren „verbraucht“ ist, sodass es auf einen möglichen Austausch durch den Mieter nicht ankomme.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Doris Grunow-Strempel*



Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel und weißer Anstrich bei Auszug

Eine Einengung der Farbwahl auf eine einzige Farbe im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietwohnung benachteiligt den Mieter unangemessen.

**BGH, Beschluss vom 14.12.2010
AZ: VIII ZR 198/10**

Der Bundesgerichtshof hat bereits früher entschieden, dass eine Schönheitsreparaturklausel, welche dem Mieter während des Mietverhältnisses die Durchführung der Schönheitsreparaturen nur in einer bestimmten Art und Weise (z. B. nur in einer bestimmten Farbe) gestattet, unwirksam ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 18. Juni 2008, AZ: VIII ZR 224/07 und Urt. v. 22. Oktober 2008, AZ: VIII ZR 283/07) ist es dagegen möglich, Vorgaben für den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache zu machen, sofern diese dem Mieter noch „einen gewissen Spielraum“ lassen. Das Landgericht Berlin hatte in einem Fall zu entscheiden, in welchem die vom Vermieter verwendete Schönheitsreparaturklausel es dem Mieter zwar gestattete, während der Mietzeit die Wohnung nach Belieben zu deko-

rieren. Gleichzeitig war jedoch die Rückgabe einer „weiß“ gestrichenen Wohnung vereinbart.

Das Landgericht entschied, dass diese Schönheitsreparaturklausel unwirksam sei, da sie den Mieter unangemessen benachteilige. Der Vermieter legte dagegen Revision beim Bundesgerichtshof ein. Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 14. Dezember 2010 mitgeteilt, dass er beabsichtige, die Revision des Vermieters zurückzuweisen. Er stellte klar, dass die Klausel wegen der unangemessenen Einengung des Mieters hinsichtlich der Farbwahl bei Vertragsende insgesamt unwirksam sei. Auch wenn sich die Farbvorgabe nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beziehe, werde dadurch die Gestaltungsfreiheit des Mieters in nicht zu rechtfertigender Weise eingeschränkt. Es gebe zwar ein berechtigtes Interesse des Vermieters, die Wohnung in einem Dekorationszustand zurückzuerhalten, der eine rasche Weitervermietung ermöglicht. Dies erfordere jedoch nicht zwingend einen weißen Anstrich. Auch bei der Verwendung anderer dezenter Farben sei eine Weitervermietung nicht erschwert. Demgegenüber sei es für den Mieter wichtig, einen gewissen Spielraum auch bei der Farbwahl zum Rückgabezeitpunkt zu haben: Er wäre sonst auch bei der Renovierung im laufenden Mietverhältnis gehalten, die genaue Farbvorgabe einzuhalten, um nicht zu riskieren, beim Auszug nur wegen der farblichen Gestaltung eine eigentlich nicht fällige Renovierung vornehmen zu müssen.



TELEFONBERATUNG

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

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

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Fragen notieren. Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

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

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nichtmitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 - 21 00 25 84

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21 00 25 84.

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskosten in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, 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)

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

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 180, 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 aktuelle 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 030 - 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 gGmbH/Frauenladen und Sprachschule
☎ Westend ☎ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Taugogener Straße 44
Nachbarschaftsladen, ☎
☐ Mierendorffplatz

Friedrichshain

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt
(Zugang von der Rückseite des Gebäudes)
☎ M5, 27 ☎ 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☎ Schöneweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 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 ☎ X69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☐ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☐ Kottbusser Tor ☎ M29, 140
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
☎ M5, M6, M13, M16
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
**Achtung, ab April 2011 neue Zeit:
18 bis 19.30 Uhr**
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☐ Friedrichsfelde ☐ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V. Nachbarschaftshaus, ☎
☎ 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 ☎ M8, M18 ☎ 194

Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☐ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☎ M1, M6 ☎ 240
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
**Achtung, demnächst Umzug in neue Räume,
bitte in der Geschäftsstelle nachfragen**
Brunnenstraße 5, Eingang im Hof
(bitte klingeln)
Sozialstation der Volkssolidarität, ☎
☐ Rosenthaler Platz ☎ M8

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☐ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „eiele“
☐ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51
Martin-Luther-Kirche, EG links
☐ Rathaus Neukölln

Pankow

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum
☐ und ☎ Pankow ☎ Wollankstraße
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17
Betroffenenvertretung „BV Teute“
☐ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M10 ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☐ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow Viertel, ☎
☎ M4, M10 ☎ 200

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☐ und ☎ Schönhauser Allee ☎ M12

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
**Achtung, ab 12. Mai 2011 neuer Ort,
bitte in der Geschäftsstelle nachfragen**
Christburger Straße 38
Infoladen „Baobab“, ☎
☎ M2, M4, M10

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Straße ☎ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 91, ☎
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☐ Schloßstraße ☎ 282

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 43, BürSte-Haus am
Paechbrunnen.
Achtung, Baustelle: Durchgang zwischen
Moa-Bogen und Ev. Kirche
☐ Birkenstraße ☎ Westhafen
☎ M27, 123

Treptow

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 120
Vorderhaus, Hochpaterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
☐ Blissestraße ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

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