



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 356 SEPTEMBER 2012



SANIERUNGSGEBIET

Garantiert ohne:
MIETERBETEILIGUNG
WARMMIETENNEUTRALITÄT
MIETOBERGRENZEN
WOHNUNGSPOLITISCHE ZIELE
MILIEUSCHUTZ

light

Sanierungsgebiet light

Was haben die neuen Sanierungsgebiete mit ihren Vorgängern zu tun und was bedeuten sie für Mieter/innen ?

■ 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 **Titelbild:** ME

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 15.08.2012

© 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:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ ORT _____

■ BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN _____

TELEFON _____ GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

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

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €.

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

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

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge.
Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

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

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____ BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Die neuen Sanierungsgebiete**
Wer profitiert und was haben Mieter/innen davon?
Philipp Mattern
- 6 **„Aufwertung ohne Verdrängung wäre wieder möglich.“**
Früher erfolgte Aufwertung zugunsten der Mieter/innen
Interview mit dem Stadtplaner Christian Schmidt-Hermsdorf
- 8 **(Zu) Armes Neukölln**
Willkommenes Programm für Immobilienbesitzer
Hermann Werle
- 10 **Keine Wirkung ohne Mitwirkung**
Neben hoher öffentlicher Förderung ist auch Druck von unten nötig
Alf Bremer
- 12 **Berlin ist sexy – für Wohnungskäufer**
Immobilienbranche sieht Wertsteigerung in Sanierungsgebieten
Rainer Balcerowiak
- 14 **Es fehlen wohnungspolitische und soziale Ziele**
Leitsätze bieten keinen verbindlichen Orientierungsrahmen mehr
Philipp Mattern

BERLIN

- 15 **Neues Zweckentfremdungsverbot nur ein Papiertiger**
Entwurf dürfte gerichtlich kaum Bestand haben
Otola Hoffmann
- 17 **Wachsen für das Image**
Bevölkerungszunahme verschärft Druck auf Wohnungssuchende
Christian Linde
- 18 **Rekommunalisierung als Farce**
Senat kauft Anteile der teilprivatisierten Wasserbetriebe zurück
Benedict Ugarte Chacón
- 19 **Wasserrechnungen unter Vorbehalt**
Aufruf des Berliner Wassertischs zur Zahlung unter Vorbehalt
Ulrike Kölver von Berliner Wassertisch
- 20 **Blackbox BER**
Der Flughafen ist ein mit Wowereit verbundener Bauskandal
Benedict Ugarte Chacón
- 22 **Arm trotz Arbeit**
Prekäre Beschäftigung nimmt in Berlin immer weiter zu
Christian Linde

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 23 **Mieter/innen machen mobil**
Widerstand gegen Vertreibung im Sanierungsgebiet Turmstraße
Rainer Balcerowiak
- 24 **Schikanen und Abmahnungen am Frankfurter Tor**
Mieter/innen wehren sich und haben einen Mieterrat gegründet
Peter Nowak
- 25 **Aufwertung am Treptower Spreeufer**
Drei neue Hochhäuser mit Hotel und Luxuswohnungen geplant
Samira Fansa von der Stadtteilinitiative „Karla Pappel“

REZENSION

- 26 **Hände hoch!**
Ein Buch beleuchtet die Vorgänge um die Berliner Bankgesellschaft
Philipp Mattern
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

in den 80er Jahren war das besondere Städtebaurecht mit den Vorschriften über die Sanierungsgebiete die Domäne der Berufsbetroffenen. „Eigentümerunabhängige Mieterberatungsgesellschaften“ schossen wie Pilze aus dem Boden und zu beraten gab es manches. Ob immer im Sinne der Mieter/innen, hing weitgehend von den Fördermodalitäten ab. Stets aber profitierten die Berater/innen, deren Dienstleistungen auf jeden Fall honoriert wurden.

In den 90er Jahren schien nach dem Fall der Mauer ein neuer Boom in Sicht, denn der Sanierungsbedarf im Ostteil der Stadt war groß. Sanierungsgebiete wurden zahlreich ausgeschrieben, doch die öffentlichen Mittel sprudelten nicht mehr, sie tröpfelten nur noch.

Entsprechend gering war das Interesse der Eigentümer, sich im Aushandlungskomplex Sanierung/Förderung kooperativ zu zeigen, und so blieb vom Schutz der Mieter/innen wenig übrig. Die im Gesetz geregelte Mitwirkung der Betroffenen fand – wenn überhaupt – nur noch sehr lustlos statt.

In den Bezirken bildeten sich Interessenverknüpfungen zwischen Investoren und Stadtentwicklungsgesellschaften wie S.T.E.R.N. und Mieterberatungsgesellschaften übten Druck auf die Mieter/innen aus.

Nachdem die rot-rote Koalition den Sanierungsgebieten mit den erneuerten Grundsätzen eine andere Richtung zum Schutz der hinzuziehenden Besserverdienenden – also ganz im Sinne dessen, was platt Gentrifizierung genannt wird – wies, wurde es still um die Sanierungsgebiete. Zum Glück, ließe sich hinzufügen.

Doch jetzt werden erneut Sanierungsgebiete ausgeschrieben. Förderung findet überhaupt nicht mehr statt. Nur einige zusammengesuchte Programme mit gänzlich anderen Förderböpfen in wenig attraktiver Größe werden unterlegt. Damit sich überhaupt etwas bewegt, begünstigen die Maßnahmen ausschließlich die Investoren. Aber auch als neoliberales Programm für die Durchsetzung der Eigentümerinteressen enthält das Baurecht immer noch die Vorschriften über die Betroffenenbeteiligung. Sie könnten ein Instrument sein, dem neoliberalen Treiben Widerstand entgegenzusetzen. Einen Versuch wäre es wert.

IHR MIETERECHO

BEZIRKLICHE MITGLIEDERVERSAMMLUNG

MITGLIEDERVERSAMMLUNG IN PRENZLAUER BERG

Termin: Mittwoch, den 17. Oktober 2012, 20 Uhr
Ort: Kiezladen der Betroffenenvertretung Helmholtzplatz
Dunkerstraße 14, 10437 Berlin

TOPs:

- Bericht der Bezirksgruppe
- Bericht des Vorstands
- Wahl der Delegierten
- Vortrag und Diskussion:
Geplante Mietrechtsreform 2013

Die neuen Sanierungsgebiete

Wer profitiert und was haben Mieter/innen davon?

Philipp Mattern

Berlins neue Sanierungsgebiete enttäuschen, denn sie fassen lediglich bestehende Förderprogramme zusammen. Zusätzliches Geld kommt nicht. Im Mittelpunkt stehen Infrastrukturprojekte zur Gebietsaufwertung, während wohnungspolitische Fragen unbeantwortet bleiben. So bleibt schleierhaft, wie soziale Ziele erreicht und negative Folgen der Aufwertung für Mieter/innen vermieden werden sollen.

„Sanierungsgebiet“ ist ein schillernder Begriff. An die „behutsame Stadterneuerung“ vergangener Jahre erinnernd, eilt ihm das Versprechen einer sozial verträglichen Aufwertung voraus. Das greift der Senat gern auf: „An die Erfolge des auslaufenden Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms anknüpfend, hat der Berliner Senat (...) für 7 Gebiete die Festlegung als Sanierungsgebiet beschlossen.“ So feierte man im vergangenen Jahr das Comeback eines Etiketts mit hohen Sympathiewerten. Nur haben die neuen Sanierungs-

Aufgaben, die Berlin nach dem Baugesetzbuch bei der weiteren Vorbereitung der Sanierung und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen obliegen, zum Beispiel Bodenordnung, Sozialplanaufgaben der Gemeinde, Einsatz von Sanierungsbeauftragten und -trägern zur Steuerung des Sanierungsprozesses.“ Im Klartext: Es stehen keine öffentlichen Gelder bereit, mit denen eine sozialverträgliche Sanierung von Wohnhäusern möglich wäre. Die Fördermittel werden nur für punktuelle Infrastrukturmaßnahmen zur Gebietsaufwertung eingesetzt. Von der verspricht man sich eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts mit animierender Wirkung auf private Eigentümer und Investoren, denen man die Sanierung von Häusern komplett überlässt.

tionsschwächen“ gesehen – und nicht in der Verbesserung der Wohnqualität. Die Sanierungstätigkeit beschränkt sich auf meist kleinere Infrastrukturprojekte: die Gestaltung von Grünflächen, Verkehrswegen und öffentlichen Plätzen, sowie hier und da die Modernisierung einer Kita oder Schule. Die daneben für wünschenswert erachtete energetische Sanierung von Wohnhäusern sollen die Hauseigentümer durchführen, die die Kosten wiederum auf die Mieter/innen umlegen können.

NEUE SANIERUNGSGEBIETE

Im März 2011 beschloss der Senat die förmliche Festlegung von 7 neuen Sanierungsgebieten. Sie umfassen die Viertel um die Turmstraße in Moabit, die Müllerstraße in Wedding, das Gebiet nördlich der Frankfurter Allee in Lichtenberg, die nördliche Luisenstadt um die Köpenicker Straße in Mitte, die südliche Friedrichstadt um das Hallesche Tor, das Gebiet rund um Karl-Marx-Straße und Sonnenallee im Norden Neuköllns sowie Teile der Wilhelmstadt in Spandau. Insgesamt leben rund 75.000 Menschen in diesen Gebieten.

gebiete mit ihren Vorgängern kaum mehr etwas zu tun. Das spricht auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf ihrer Website offen aus, denn angesichts der Finanzlage Berlins wurde die frühere Förderung für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an Wohngebäuden eingestellt. „Berlin konzentriert sich nunmehr auf die öffentlichen Aufgaben und Interventionen. Öffentliche Fördermittel werden grundsätzlich nur eingesetzt zur Qualifizierung der lokalen öffentlichen Infrastruktur, der Aufwertung des Wohnumfeldes und für die Finanzierung der

Behebung von „Funktionsschwächen“ statt Verbesserung der Wohnqualität

Die den „geänderten Rahmenbedingungen“ geschuldete „Umstellung der Prioritäten“ zugunsten einer „Initiierung von Aufwertungsprojekten im öffentlichen Raum“ zeigt sich deutlich in den Zielstellungen der neuen Sanierungsgebiete. Gemein haben diese 7 Gebiete, dass es sich bei ihnen überwiegend um Altbauquartiere in – bisher zumindest – „einfacher Lage“ handelt. Eine weitere Gemeinsamkeit sieht der Senat in ihren Problemen: „Alle Gebiete zeichnen sich durch Funktionsschwächen aus, insbesondere durch Funktionsverluste auf gewerblichen und öffentlichen Flächen.“ Von einem „Niveauverlust der Einzelhandelsbetriebe“, „hoher sozialer Problemdichte“ und dem „Leerstand wichtiger Immobilien“ gekennzeichnet, könnten die Quartiere ihre schlummernden Potenziale nur unzureichend entfalten und würden ihrer „Lage und Bedeutung nicht gerecht“. Ein Entwicklungsbedarf zur Behebung des städtebaulichen Missstands wird beinahe ausnahmslos bezüglich dieser „Funk-

Rahmen für bestehende Förderprogramme

Trotz ihrer Gemeinsamkeiten unterscheiden sich die Gebiete in einem wesentlichen Punkt: Während bei einigen tatsächlich die Gefahr bestehen mag, in den nächsten Jahren weiter an Trostlosigkeit zu gewinnen, lastet auf anderen ein enormer Entwicklungsdruck. Vor allem die innenstadtnahen Sanierungsgebiete wie die Luisenstadt am Spreeufer oder die Gegend um den Hermannplatz, aber auch Teile von Moabit und Wedding, werden in den nächsten Jahren nicht mit einer Abwärtsspirale, sondern mit Aufwertung konfrontiert sein. Die ersten Folgen sind bereits zu sehen. Investitionen in die öffentliche Infrastruktur mögen in Wilhelmstadt oder Lichtenberg in erster Linie der dortigen Wohnbevölkerung zugute kommen, für wen sich aber etwa in der Neuköllner Karl-Marx-Straße die Aufenthaltsqualität verbessern soll, bleibt fraglich – wird doch stets ihre gesamtstädtische Relevanz als Einkaufsstraße betont. Hier besteht die Gefahr, dass die unter den Sanierungszielen forcierten Maßnahmen problematische Tendenzen für dort wohnende Mieter/innen verschärfen werden. Dass die neuen Sanierungsgebiete aus verschiedenen Gründen schon länger im Fokus des stadtpolitischen Interesses stehen, zeigt die Tatsache, dass sie alle bereits von beste-



Die Karl-Marx-Straße gilt als Einkaufsstraße mit gesamtstädtischer Bedeutung. Es fließen bereits Gelder aus verschiedenen Förderprogrammen in das Gebiet. Dass die Interessen der dort lebenden Mieter/innen berücksichtigt werden, ist durch die Festsetzung als Sanierungsgebiet nicht zu erwarten.

Foto: Björn Kietzmann

henden Förderprogrammen bedient werden. Ob „Aktive Stadtzentren“, „Aktionsräume plus“ oder Schwerpunktgebiete des städtebaulichen Denkmalschutzes, den damit geförderten Stadtteilen wurde nun noch zusätzlich das „Sanierungsgebiet“ übergestülpt. So können längst stattfindende Entwicklungs- und Aufwertungsbestrebungen unter dem besonderen Städtebaurecht fortgeführt werden.

Öffentliche Aufgaben in Sonderkulisse

Das Sanierungsgebiet selbst bringt also nichts Neues in die Kieze, sondern fasst zusammen, was es schon gibt. Mit ihm werden kleinere Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten, die ohnehin zu den Aufgaben der öffentlichen Hand gehören, in Szene gesetzt. Der Stempel Sanierungsgebiet schafft ein Steuerungsinstrument, mit dem in einem verbindlichen Rahmen von bis zu 15 Jahren die verschiedenen Maßnahmen der einzelnen Förderprogramme abgestimmt werden können. Das bringt Planungssicherheit und gute Argumente, warum Fördergelder auch in Zukunft genau in diese Gebiete fließen sollen. Mitunter eröffnet dieses Instrument auch geringfügig erweiterte politische Gestaltungsmöglichkeiten. So muss etwa jede bauliche Tätigkeit von der Sanierungsverwaltungsstelle auf seinen Einklang mit den Sanierungszielen ge-

prüft und genehmigt werden. Vor allem mit diesem Mittel des besonderen Genehmigungsverfahrens sollen negative Auswirkungen auf die Mieter/innen „abschätzbar“ und „soweit wie möglich gedämpft“ werden. Ein Sanierungsvermerk in den Grundbüchern verbietet den Verkauf der Grundstücke über ihrem Verkehrswert, was Spekulation verhindern soll. Und steigen durch die Sanierungsmaßnahmen die Grundstückswerte, wird nach der Aufhebung des Sanierungsgebiets von den Eigentümern ein „Ausgleichsbetrag“ erhoben, der zur Finanzierung weiterer städtebaulicher Vorhaben einzusetzen ist. Diese Abschöpfung ist jedoch nur in „umfassenden“ Sanierungsgebieten zulässig. Für Teile der neuen Sanierungsgebiete kommt ein „vereinfachtes Verfahren“ zur Anwendung, in dem das besondere Städtebaurecht nur eingeschränkt gilt.

Eine Aufwertung ist ausdrückliches Ziel der Sanierungsgebiete. Gleichzeitig wird soziale Verträglichkeit propagiert. Wie das angesichts begrenzter politischer Gestaltungsmöglichkeiten und fehlender öffentlicher Mittel zu vereinbaren ist, bleibt mehr als fraglich. Solange ernsthafte Antworten auf die problematischen Entwicklungen des Wohnungsmarkts ausbleiben, ist zu befürchten, dass lediglich laufende Prozesse verschärft werden. Und zwar zum Nachteil der Mieter/innen.

SANIERUNGSGEBIETE IM BAUGESETZBUCH

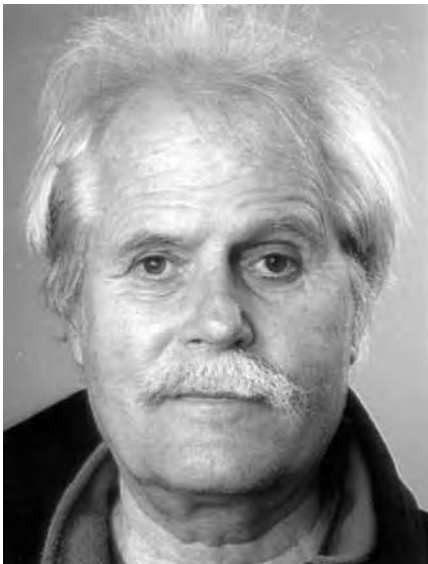
Rechtliche Grundlage von Sanierungsgebieten ist das „besondere Städtebaurecht“ des Baugesetzbuchs (BauGB). Es regelt städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, die „im öffentlichen Interesse“ zu stehen haben und „durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“. Die Missstände können zweierlei Natur sein: Sie können darin bestehen, dass ein Gebiet seiner Bebauung oder Beschaffenheit nach den „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht“. Ein Missstand kann aber auch vorliegen, wenn ein „Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“. Der zweite Punkt zielt hauptsächlich auf die „wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit“ sowie auf die „infrastrukturelle Erschließung“. Hierauf fokussieren die neuen Sanierungsgebiete fast ausschließlich.

„Aufwertung ohne Verdrängung wäre wieder möglich.“

Sanierungsgebiete verfolgen das Ziel der Aufwertung – früher zugunsten der Mieter/innen

Interview mit dem Stadtplaner Christian Schmidt-Hermsdorf

Sanierung für und mit den Betroffenen – das war einmal. Die früheren Leitsätze der behutsamen Stadterneuerung sind längst aufgegeben. Den neuen Sanierungsgebieten liegt kein umfassendes Konzept mehr zugrunde. Ihr Ziel ist lediglich die punktuelle Gebietsaufwertung, während die Sanierung von Wohnungen den Eigentümern überlassen bleibt. Eine politische Regulierung der Mietenentwicklung wäre auch heute noch möglich, ist aber kaum zu erwarten, meint der Stadtplaner Christian Schmidt-Hermsdorf.



Christian Schmidt-Hermsdorf war Stadtplaner in ehemaligen Sanierungsgebieten in Kreuzberg und Prenzlauer Berg und ist Mitglied der Bürgerinitiative „Kreuzberger Horn“.

MieterEcho: In Berlin gibt es 7 neue Sanierungsgebiete. Was haben sie mit ihren Vorgängern gemein?

Christian Schmidt-Hermsdorf: Außer dem Namen leider nicht viel. Im Unterschied zu den Sanierungsgebieten der 80er und 90er Jahre wird keine umfassende städtebauliche Sanierung mehr durchgeführt. Früher ging man in einem Sanierungsgebiet grundstücksweise vor. Die Sanierung orientierte sich an den Missständen der jeweiligen Häuser, mit dem Ziel, die Wohnqualität zu verbessern. Heute beschränken sich die Planungsziele auf punktuelle Maßnahmen in definierten „Aktionsräumen“. Vornehmlich geht es dabei um kleinere Infrastrukturprojekte mit dem Ziel der Gebiets-

aufwertung. Die Wohnhäuser selbst werden den privaten Eigentümern überlassen. Sie können natürlich sanieren, werden das aber nur tun, wenn es sich für sie lohnt.

Welche Rolle spielen die Mieter/innen in diesem Prozess?

Die Mieter/innen werden kaum mehr als Beteiligte in diesem Prozess wahrgenommen, sondern den Interessen der Hauseigentümer untergeordnet. Es ist bezeichnend, dass im Zusammenhang mit den neuen Sanierungsgebieten kaum noch wie früher von „Betroffenen“ die Rede ist, deren Interessen legitimerweise Gehör finden müssen, sondern vornehmlich von „Gebietsakteuren“, die in die Planung einbezogen werden sollen. Die „Gebietsakteure“ sind in erster Linie nicht Mieter/innen, sondern Geschäftsleute und Investoren, die über Geld und Macht verfügen und deshalb für ein Viertel „wichtig“ sind. Der ursprüngliche Grundsatz der hochgelobten „behutsamen Stadterneuerung“ wird damit zugunsten einseitiger Aufwertung und vorrangiger Förderung von Investoreninteressen faktisch aufgegeben.

Welche Grundsätze gab es früher und wie haben sie sich verändert?

Der spezifische Ansatz der früheren behutsamen Stadtentwicklung in Berlin ging über die Forderungen des Baugesetzbuchs hinaus. Sanierung für und mit den Bewohner/innen, lautete die Devise und an zentraler Stelle stand das Bleibe- und Mitwirkungsgebot. Davon hat man sich verabschiedet. Sehr deutlich wird das anhand des Wandels der „Leitsätze zur Stadterneuerung“ (siehe Seite 14). Die heutigen Sa-

nierungsziele greifen lediglich allgemeine gesetzliche Vorgaben auf, wie die Sozialplanverfahren für Mieter/innen, soweit sie direkt von Sanierungen betroffen sind. Dafür müssen sogenannte Ordnungsmaßnahmengelder bereitgestellt werden, etwa für Umzugsentschädigungen oder zur Beschaffung von Ersatzwohnraum. Darüber hinaus werden die Rechte der Betroffenen heute nicht näher spezifiziert und damit bleibt reichlich unklar, wie sie in der Praxis gewahrt und materiell ausgefüllt werden sollen. Außerdem konzentrieren sich die heutigen Zielsetzungen ja im Wesentlichen auf die Infrastruktur und die Aufwertung des öffentlichen Raums, während die Gebäudesanierung den Eigentümern überlassen bleibt.

Der Senat redet davon, dass über 200 Millionen Euro städtebauliche Mittel für die Sanierungsgebiete bereit stehen sollen.

Das stimmt zwar, aber hier ist eine andere Sache hervorzuheben. Nämlich dass für die neu ausgewiesenen Sanierungsgebiete bereits andere Förderprogramme bestehen. Die Summe, die immer genannt wird, setzt sich aus Bundes-, Landes- und Europamitteln zusammen, die im Rahmen eben jener bestehenden Förderprogramme vermutlich ohnehin in die Gebiete geflossen wären. Durch die Ausrufung der Sanierungsgebiete stellt der Senat keine zusätzlichen Eigenmittel bereit. Somit gibt es auch keine Möglichkeit, die Warmmieten mithilfe öffentlicher Mittel bei einer energetischen Sanierung neutral zu halten, während in früheren Zeiten eine umfassende Förderung mit Mietpreisbindung die Regel war. Und wenn man bedenkt, dass die genannte Summe für 7 Gebiete mit einer Laufzeit von bis zu 15 Jahren gedacht ist, ist das nicht besonders viel Geld.

Berlins Haushaltsprobleme sind ja bekannt. Das eigentliche Versäumnis ist, dass keine Strategien entwickelt wurden, um den Schutz der Mieter/innen bei Aufwertungen zu gewährleisten. Im Gegenteil: Schutzrechte wurden immer weiter abgebaut, selbst wenn sie nichts kosteten.

Macht es dann überhaupt einen Unterschied, ob ein Sanierungsgebiet ausgerufen wird oder nicht?

Das macht schon einen Unterschied, denn es ergänzt die Förderung bestehender Programme durch das besondere Städtebaurecht. Wichtig ist dabei vor allem der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 und § 145 Baugesetzbuch, wonach jede bauliche Tätigkeit in diesen Gebieten durch die Sanierungsverwaltung genehmigt werden und den Sanierungszielen unterstehen muss. Dieses erweiterte Recht bringt die Möglichkeit zu politischer Steuerung, mit der theoretisch auch soziale Ziele verfolgt werden können.

Wie könnte denn die politische Steuerung aussehen?

Die in Sanierungsgebieten mögliche erhöhte steuerrechtliche Abschreibung bei Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen setzt eine Genehmigung der bezirklichen Sanierungsverwaltungsstelle voraus. Nur dann wird die besondere Abschreibung vom Finanzamt anerkannt. Es wäre also möglich, den Eigentümern für die Erteilung der Genehmigung mit Bezug auf die Sanierungsziele „Gegenleistungen“ abzuverlangen, mit denen negative Auswirkungen wie Mietsteigerungen reguliert werden könnten.

Welche Gegenleistungen wären denkbar?

Als ein Sanierungsziel wird beispielsweise in Neukölln der Klimaschutz durch energetische Sanierung und Hofbegrünung benannt. Aber diese Maßnahmen werden im Wesentlichen den Eigentümern überlassen, mit dem Verweis darauf, dass negative Auswirkungen über das Genehmigungsverfahren abschätzbar und gedämpft werden können. Wie das genau aussehen soll, ist nicht konkret benannt. Es wird zwar noch an ein Sozialplanverfahren in den betroffenen Häusern gedacht, aber die Hilfestellungen für die Betroffenen bleiben offen. Reduzieren sie sich auf öffentlich geförderte Umzugshilfen anstelle der bisher häufig von Eigentümern gezahlten Abfindungen für aus-



Anwohner/innen werden kaum noch in Sanierungsprozesse miteinbezogen.

Foto: Björn Kietzmann

zugswillige Mieter/innen? Verkommt das Instrument des Sozialplans zur Abmilderung von Härten zu einer Art staatlich finanzierter Verdrängung? Oder zielen die angedachten Hilfestellungen auf eine Reduzierung der Umlagen der Sanierungskosten, um die Warmmieten neutral zu halten? Nur letzteres wäre ein echtes Mittel gegen Verdrängung.

Was wären konkrete Möglichkeiten, um den Mieterschutz bei Sanierungen zu verbessern?

Ein allgemeines Erneuerungsziel ist die Verbesserung des Stadtklimas. Deshalb gewinnt die energetische Sanierung an Bedeutung. Damit daraus keine bedrohliche Verdrängungskulisse für die Mieter/innen der betroffenen Häuser angesichts der klammen Haushaltslage Berlins wird, wären folgende Forderungen an den Bund zu richten: Die vorgesehene Förderung erhöhter Steuerabschreibungen als Motivationsanreiz für Hauseigentümer sollte umgewandelt werden in Zuschüsse. Die in einem aktuellen Gesetzesvorhaben fokussierten Abschreibungen nach dem Gießkannenprinzip führen zu Steuerausfällen in

Millionenhöhe. Dieses Geld sollte lieber vom Staat dazu benutzt werden, die viel zu geringen Fördermittel aufzustocken. Die Förderung könnte dann mit der Vorgabe der Warmmietenneutralität versehen werden, die es verhindert, dass die Sanierungskosten auf die Miete umgelegt werden. Die Mittel dafür sollten in das Ermessen der Länder und Gemeinden gestellt werden, die sie dann nach räumlichen und sozialen Prioritäten ausgeben könnten. Das wäre sinnvoller, als jedem sanierungswilligen Eigentümer ein Steuergeschenk zu bereiten. Die Vergabe der Fördermittel muss zudem an eine „eigentümerunabhängige Mieterberatung“ gebunden sein, die die Interessen der Mieter/innen ernst nimmt. Außerdem muss die in der Gesetzesvorlage der Bundesregierung noch vorgesehene Duldungspflicht von Mieter/innen bei energetischer Sanierung fallengelassen werden. Unter solchen Bedingungen wäre eine Aufwertung ohne Verdrängung wieder möglich.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Philipp Mattern

(Zu) Armes Neukölln

Für Immobilienbesitzer und Investoren ist das Neuköllner Sanierungsgebiet ein willkommenes Aufwertungsprogramm, da es vor allem zahlungskräftigen Haushalten zugute kommt

Hermann Werle

Bis vor wenigen Jahren galt Neukölln als Berlins Problembezirk Nummer eins – arm, schmutzig und gewalttätig. Nennenswerte Investitionen wurden weder von privaten Immobilieneigentümern noch vom Bezirk oder Land Berlin getätigt. Nach Jahren der Tatenlosigkeit wird mit den geplanten Sanierungen lediglich ein Teil des enormen Instandhaltungsrückbaus bei Schulen, Kitas, öffentlichen Plätzen und Verkehrswegen ausgeglichen. Für die Immobilienbranche kommt diese Maßnahme zum richtigen Zeitpunkt.

Dass sich in Neukölln einiges tut, hat sich herumgesprochen und das nicht zuletzt bei der Immobilienwirtschaft. Vom zunehmenden Wohnungsmangel und von Investoren aus aller Welt in die Zange genommen, trifft für das Nordneuköllner Sanierungsgebiet das Szenario des IBB-Wohnungsmarktberichts von 2011 zu: Wohnungssuchende weichen in Nachbarbezirke aus, wenn Wohnbedürfnisse in Wunschbezirken wie Kreuzberg nicht mehr verwirklicht werden können. Das führt dann auch in den Nachbargebieten zu erhöhter Nachfrage und steigenden Preisen. „Verläuft eine solche Entwicklung so dynamisch wie in Nordneukölln, verwandeln sich ganze Quartiere innerhalb weniger Jahre zu lebhaften Ablegern der Szenelagen.“ Bei diesen Ablegern sei noch offen, was aus ihnen wird, so der Wohnungsmarktbericht. Erste Investitionen seien bereits sichtbar und der Nachfrageschub hätte zu „erheblichen Preissteigerungen geführt, die mit dem anhaltenden Nachfragedruck immer weiter südwärts wandern. (...) Das Wegfallen der Fluglärmbelastungen durch den Flughafen Tempelhof und die Nähe zu neuen Frei- und Erholungsflächen auf dem Tempelhofer Feld forcieren diese Entwicklung zusätzlich.“

Problematische Bevölkerung?

Die Festlegung des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße/Sonnenallee heizt die Situation weiter an. Der Wohnungsmarkt und die Mietenexplosion werden in den Voruntersuchungen und Planungen zum Sanierungsgebiet nur am Rand erwähnt und berücksichtigen die dramatische Entwicklung der letzten Jahre in keiner Weise. Nicht die rasant steigenden Mieten, sondern die Armut der Wohnbevölkerung werden beklagt. So sei der sozi-

ale Status sehr niedrig und die Kaufkraft gering, wie es im Endbericht der vorbereitenden Untersuchungen für die Karl-Marx-Straße heißt. Die daraus entstandene „Funktionschwäche“ im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung bestehe „insbesondere in der Qualität, aber auch im Branchenmix des Angebots“. Da sich das „geringe Einkommensniveau im unmittelbaren Umfeld der Karl-Marx-Straße“ auf den Einkaufsstandort auswirke, müsse die Entwicklung der Karl-Marx-Straße „mit den Entwicklungen in den angrenzenden Quartieren koordiniert werden, da das Image der Quartiere auf den Standort ausstrahlt“. Zum positiven Image der Quartiere trage die Vielfalt der Kulturen bei, die als Pluspunkt verbucht wird und mit der Neukölln „über sehr gute Voraussetzungen als Standort für kreative und kulturelle Unternehmen und Institutionen“ verfügen würde. Allerdings, so der Endbericht, kämen „diese positiven Voraussetzungen bisher noch nicht ausreichend zum Tragen, da die sozialen Probleme seiner Bewohnerschaft die öffentliche Meinung über den Standort negativ dominieren“. Eine prägende Gestalt der öffentlichen Meinung über Neukölln ist der Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky (SPD), der aus seiner Abscheu gegenüber Erwerbslosen und Migrant/innen schon seit Langem keinen Hehl mehr macht, die deutsche Unterschicht mit fernsehglotzenden Säufnern gleichsetzt und der migrantischen Unterschicht jegliche erzieherischen Fähigkeiten abspricht. In dieser Deutlichkeit kann ein Untersuchungsbericht schwerlich ausführen, wer im Quartier gern gesehen ist und wer zur „Problembevölkerung“ gehört. Dementsprechend vorsichtig stellt der Endbericht der Voruntersuchung bezüglich der Wohnfunktion Mängel sowohl bei der sozialen Infrastruktur als auch bei der Bausub-

stanz der Wohngebäude fest. Es müsse „während des Entwicklungsprozesses ein Gleichgewicht zwischen der problematischen Sozialstruktur und den gewünschten Aufwertungsstendenzen gefunden werden“.

Sozialplan für reibungslose Baudurchführung

Eine genauere Definition dieses Gleichgewichts und wie ein solches erreicht werden könnte, lässt sich in den Ausführungen des Berichts nicht finden und auch von Seiten des Senats bleiben entsprechende Hinweise sehr vage. Unter der Überschrift „Leitbild und Entwicklungsziele“ wird lediglich festgehalten, dass „die Wohnqualität verbessert werden“ soll und die „notwendige energetische Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude durch die Eigentümer getragen“ würden. Zwar sollen „mit Mitteln des Genehmigungsverfahrens negative Auswirkungen auf die Mieter durch die Umlegung der Eigentümerkosten abschätzbar sein und soweit wie möglich gedämpft werden“, die Erfahrungen früherer Sanierungsgebiete zeigen allerdings, dass die dämpfende Wirkung des Genehmigungs- und Sozialplanverfahrens recht bescheiden ausfällt, wenn keine entsprechenden Fördermittel zur Verfügung stehen. Folgt man den Ausführungen der vorbereitenden Untersuchung für das Gebiet Karl-Marx-Straße, sollen in den kommenden 15 Jahren beinahe 30 Millionen Euro an öffentlichen Geldern aus verschiedenen Programmen in die Aufwertung von öffentlichen Gebäuden, Grundstücken und des öffentlichen Raums fließen und von privater Seite werden über 50 Millionen Euro für die Sanierung und Modernisierung von 70 privaten Häusern veranschlagt, wobei energetische Modernisierungen einen



Verdrängungsgefahr nicht nur für Mieter/innen. Droht auch dem Namensgeber die energetische Fassadenmodernisierung?

Foto: Hermann Werle

Schwerpunkt bilden sollen. Dem stehen 750.000 Euro für das Sozialplanverfahren gegenüber, welches neben einer Mieterberatung die Unterstützung in Härtefällen sowie Umzugshilfen vorsieht. Dass das Soziale beim Sozialplanverfahren nicht das primäre Ziel ist, beschreibt beispielsweise die Sozialstudie zum Sanierungsgebiet Wollankstraße in Pankow: „Mit Hilfe des Sozialplanverfahrens sollte Einvernehmlichkeit zum Umfang der Maßnahmen und zum Ablauf des baulichen Prozesses zwischen den Interessengruppen hergestellt werden. Eine reibungsarme Sanierung sollte ermöglicht und die Zügigkeit der Baudurchführung gefördert werden.“

Verdrängung durch Modernisierung

Wie sich Modernisierungen in den letzten Jahren bereits auf die Mieten in Nordneukölln ausgewirkt haben, beschreibt die Untersuchung des Stadtforschungsinstituts Topos (siehe MieterEcho Nr. 355/ Juli 2012). In den letzten fünf Jahren wurde demnach beinahe jede vierte Wohnung modernisiert. Und obwohl es sich fast ausschließlich um Einzelmaßnahmen wie eine Badmodernisierung oder den Einbau von Isolierglasfenstern handelte, stiegen die Mieten dadurch um durchschnitt-

SANIERUNGSGEBIET KARL-MARX-STRASSE/SONNENALLEE

Beim Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee handelt es sich mit 120 Hektar um ein sehr großes Sanierungsgebiet, in dem insgesamt 26.000 Menschen leben. Hier fließt auch das meiste Geld hin: Aus dem Gesamt-Fördervolumen der verschiedenen Programme in Höhe von 216 Millionen Euro für alle 7 neuen Sanierungsgebiete sind 55 Millionen Euro in den nächsten 15 Jahren für das Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee vorgesehen. Das Teilgebiet Sonnenallee erstreckt sich von der Donaustraße bis zum Neuköllner Schifffahrtskanal. Von Nordwesten nach Südosten reicht das Gebiet von der Pannier- bis zur Innstraße. In diesem Gebiet leben rund 17.000 Einwohner/innen.

lich 10%. Umfassende Modernisierungen, wie sie zukünftig verstärkt in den Sanierungsgebieten zu erwarten sein dürften, führten bereits zu Mieterhöhungen von rund 2,80 Euro/qm. Zusammen mit den „normalen“ Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung ist das Ergebnis dieser Entwicklung eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von annähernd 30%, und jeder fünfte der befragten Haushalte gab sogar an, 40% und mehr des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden zu müssen. Betroffen sind laut Topos insbesondere „1-Personen-Haushalte, Alleinerziehende und allgemein einkommensschwache Haushalte“, deren Grenze der (Miet-)Belastbarkeit längst erreicht ist. Derlei Erhebungen rühren den Senat oder Bezirk recht wenig. Bei Anwohnerversammlungen in verschiedenen Sanie-

rungsgebieten wurden die zahlreichen Befürchtungen und Ängste vor steigenden Mieten und Verdrängung mit Auskünften beschwichtigt, dass diese Entwicklungen während der Voruntersuchung nicht absehbar gewesen wären und auch nicht auf Bezirksebene zu lösen seien. In der nördlichen Luisenstadt versuchte der im Bezirk Mitte für Bauen und Stadtentwicklung zuständige Bezirksstadtrat Carsten Spallek (CDU) die Anwesenden mit den Worten zu beruhigen, dass die Aufwertung des Gebiets beziehungsweise der Gebäude im Sanierungsgebiet keinen Einfluss auf die Mietverträge hätte. Diese unterlägen „dem normalen Mietrecht“, was aber auch hieße, dass „die Modernisierungskosten prozentual umgelegt werden“ könnten. Womit Bezirksstadtrat Spallek das Problem glasklar identifiziert hat.

Keine Wirkung ohne Mitwirkung

Um Stadterneuerung und Mieterinteressen in Einklang zu bringen, ist neben hoher öffentlicher Förderung auch Druck von unten nötig Alf Bremer

Stadterneuerung geht nur gemeinsam. Das zeigt der Blick in die Geschichte des ehemaligen Kreuzberger Sanierungsgebiets Chamissoplatz und in die Chronik der großen Richtungswechsel der Stadterneuerung in Berlin nach dem Zweiten Weltkrieg.

Alf Bremer ist einer der Autor/innen des Buches „Kreuzberg Chamissoplatz. Geschichte eines Sanierungsgebietes“, Berlin 2007.

Nachdem West-Berlin 1961 durch den Mauerbau zur Insel geworden war, fanden Investitionen in Altbauquartiere kaum mehr statt. Was den Krieg überstanden hatte, begann zu verfallen. Vom Wirtschaftswunder war dort wenig zu spüren. Zwei Jahre später initiierte der West-Berliner Senat unter Willy Brandt das erste Stadterneuerungsprogramm, durch das neue Wohngebiete gebaut und 55.000 Wohnungen „saniert“ werden sollten. Sanierung meinte: Abriss und Neubau. Das Weddinger Brunnenviertel wurde als „Schaufenster des Westens“ Europas größtes Sanierungsgebiet. Doch die Kahlschlagsanierung krankte am Mangel von Ersatzwohnungen, denn die Neubaumieten waren für viele zu teuer.

Ersatzwohnungen fehlen

Der Chamissoplatz hatte den Zweiten Weltkrieg trotz der Nähe zum Flughafen Tempelhof gut überlebt. Standen nun einerseits Fördermittel zur Verfügung, um den unmöglichen Stuck von den Fassaden zu klopfen, gab es zugleich Bestrebungen, die verbliebene historische Stadtkulisse zu bewahren: Weite Teile des Chamissokiezes wurden 1964 als „geschützter Baubereich“ ausgewiesen. Und als 1971 in Vorbereitung des zweiten Stadterneuerungsprogramms 27 „Sanierungsverdachtsgebiete“ festgelegt wurden, war der Chamissoplatz darunter. Zwar galt inzwischen bundesweit das Städtebauförderungsgesetz, doch West-Berlin hielt an der Anfang der 60er Jahre festgelegten Struktur fest: Die Träger der Stadterneuerung waren städtische Wohnungsbaugesellschaften. Ein Gutachten begründete 1973 die Notwendigkeit der Sanierung am Chamissoplatz mit städtebaulichen Missständen. Zwar galt die Kulisse als erhaltenswert, doch sollten die Blockinnenbereiche entkernt und so Platz für „Anlagen des

ruhenden Verkehrs“, Grünflächen und Spielplätze geschaffen werden. Die Umsetzung scheiterte indes an knappen öffentlichen Budgets infolge der ersten Ölkrise. Und noch immer fehlte es an Ersatzwohnraum. So wurden am Chamissoplatz und in anderen Sanierungsgebieten viele der freigemachten Wohnungen erneut vermietet: An „Gastarbeiter/innen“, da man glaubte, dass diese nur vorübergehend blieben, und eine Vermietung an sie die weitere Sanierung nicht hemmte.

Abrissanierung heizt öffentliche Debatte an

Die 1975 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vorgelegte Sozialstudie stellte fest, dass am Chamissoplatz nur wenige Bewohner/innen bereit und in der Lage waren, ihren Kiez für eine bessere Wohnung zu verlassen. Von der Sanierung erwarteten die Mieter/innen Instandsetzung und bezahlbare Verbesserungen der Ausstattung. Den Erhalt

der Ofenheizung sahen viele als Chance, die Wohnkosten niedrig zu halten. 1976 stellte der Senat ein Neuordnungskonzept vor, dessen Varianten vom weitgehenden Erhalt der Bebauung bis zum vollständigen Abriss aller Hofgebäude reichten. Der von Planern und Senat favorisierte Abriss heizte die öffentliche Debatte an. Als der Chamissoplatz 1979 Sanierungsgebiet wurde, regte sich an Kottbusser Tor und Mariannenplatz bereits massiver Widerstand gegen die Sanierung. Zur Finanzierung der Sanierung griff der Senat in die Haushalts-Trickkiste: Mit § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sollten die gründerzeitlichen Altbauten auf den Standard des sozialen Wohnungsbaus gehievt werden. Zur Rechtfertigung der hohen Kosten sollten die sanierten Wohnungen auch wie sozialer Wohnungsbau der 70er Jahre aussehen: Stuck wurde abgeschlagen, Holzfußböden, Türen und Fenster herausgerissen, Zentralheizungen eingebaut und familiengerechte Grundrisse geschaffen. Nur die Fassaden wurden nach



Vor der Sanierung im Kombi-Programm: Eckgebäude Fidicinstraße 29 / Kloedenstraße 5 im Jahr 1976.
Foto: Gewobag/Koehler



Im Frühjahr 1981 waren mehr als 160 Häuser besetzt, darunter auch die Willibald-Alexis-Straße 39.

Foto: Landesarchiv Berlin/Lehnartz

historischen Vorlagen wiederhergestellt. Die Menschen im Chamissokiez waren empört, denn man hatte ihnen Instandsetzung und angepasste Modernisierung versprochen. Nun formierte sich auch hier der Widerstand gegen die zerstörerische Sanierung und die Vernichtung preiswerten Wohnraums. Der „Mierrat Chamissoplatz“ vertrat fortan die Bewohnerinteressen.

Instandbesetzungen und Skandale erzwingen Kurswechsel

Angeichts hunderter leer stehender Häuser eskalierte der Konflikt zwischen Senat und Bürgerinitiativen in den Sanierungsgebieten in Kreuzberg und Schöneberg. Ende 1980 kam es zu Straßenschlachten, an Weihnachten waren 20 Häuser besetzt. Zunehmend härtere Polizeieinsätze konnten die Instandbesetzer/innen nicht einschüchtern, an Ostern 1981 waren mehr als 160 Häuser besetzt. Auch am Chamissoplatz wurden 17 Häuser besetzt, davon später 8 legalisiert, die übrigen polizeilich geräumt oder verlassen.

Der Garski-Skandal, eine Affäre um Millionenbürgschaften West-Berlins für dubiose Immobiliengeschäfte, hatte das Vertrauen in die seit Kriegsende regierende SPD tief erschüttert. 1981 kam in vorgezogenen Wahlen die CDU unter Richard von Weizsäcker an die Macht. Er sah sich gezwungen, in seiner Regierungserklärung eine Parole des Mieterladens Dresdner Straße aufzugreifen: Instandsetzung vor Modernisierung, Modernisierung vor Abriss.

Der Alternativen Liste gelang der Einzug ins Abgeordnetenhaus und zudem in allen Bezirken, die 5%-Hürde zu überspringen. Die erste rot-grüne Koalition im Kreuzberger Rathaus wählte Werner Orlowsky, einen Aktivist der Mieterbewegung am Kottbusser Tor, zum Baustadtrat. Durch eine zunehmend sozial orientierte Stadterneuerung wurde nur noch genehmigt, was zuvor mit den Bewohner/innen abgestimmt worden war. Viele besetzte Häuser wurden legalisiert und mit dem Selbsthilfeprogramm bei der Sanierung unterstützt.

Behutsame Stadterneuerung auf Druck der Mieter/innen

1983 stimmte das Abgeordnetenhaus den „12 Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung“ zu, und das durch die Internationale Bauausstellung (IBA) abgestimmte „Erhaltungs- und Erneuerungskonzept“ wurde zum Rahmenplan der Stadterneuerung. Am Chamissoplatz wurde das Neuordnungskonzept durch einen Stufenplan abgelöst, der sich dem Beteiligungsverfahren unterordnete. Bereits 1982 wurde hier eine eigentümerunabhängige Mieterberatung zur Umsetzung der Sozialplanverfahren eingesetzt. Nun wurde um jedes Mietervotum gerungen und meist gegen Abriss und für reduzierte Maßnahmen gestimmt. Um die Erneuerung in Schwung zu bringen, schuf der Senat das Kombi-Programm, das eine Modernisierung ohne Eigenkapital des Sanierungsträgers durch die Kombination von Landes- und Bundesmitteln er-

möglichte. Die Modernisierung umfasste den Einbau von Bädern, Isolierglasfenstern und zeitgemäßen haustechnischen Anlagen und war für die Mieter/innen mit einer sehr geringen Mieterhöhung verbunden. Ab Mitte der 80er Jahre konnte immer öfter bei der Sanierung Vollstandard erreicht werden, preiswerten Wohnraum garantierte der hohe Einsatz an Fördermitteln.

Wegfall von Förderung und Mitbestimmung

Nach der Wende reagierte Berlin mit der „Sozialen Stadterneuerung“ auf den großen Erneuerungsbedarf in den neuen Sanierungsgebieten im Ostteil der Stadt. Die energetische Sanierung hatte hohe Priorität. Um Verfahrenshemmnisse zu reduzieren, wurde jedoch die Mitwirkung der Mieter/innen eingeschränkt. Die Förderung wurde auf Instandsetzung reduziert, die Kosten der Modernisierung führten zu höheren Einstiegsmietten und schnellerem Mietanstieg.

Mit der Aufrüstung der Kombi-Häuser auf den Vollstandard begann 1995 die letzte Phase der Sanierung am Chamissoplatz. 2003 zog sich Berlin aus der Förderung der Wohnungssanierung zurück. Die Hauptakteure der Stadterneuerung wurden nun private Investoren, die im Ostteil der Stadt zusätzlich hohe Steuerersparnisse durch die Investitionsförderung des Bundes erzielen konnten. Am Chamissoplatz wurde nach 25 Jahren die Sanierungssatzung aufgehoben. Die Bilanz liest sich durchaus erfolgreich: Die städtebauliche Struktur wurde erhalten, die Wohnverhältnisse bei weitgehendem Erhalt der Bewohnerschaft verbessert, Straßen, Plätze und Grünflächen erneuert und Höfe begrünt. Dazu haben vor allem die Bewohner/innen beigetragen, die sich damals dem Abriss widersetzen.

Heute ist der Chamissokiez ein begehrtes Wohngebiet. Steigende Angebotsmieten, Eigentümerwechsel, aufgesattelte Modernisierungen und Umwandlungen in Wohneigentum prägen den Kiez. Um die Aufwertung ein wenig kontrollieren zu können, hat der Bezirk eine Milieuschuttsatzung nach § 172 Baugesetzbuch erlassen. Dadurch bedürfen Maßnahmen, die über den ortsüblichen Standard hinausführen, der besonderen Genehmigung. Auch die vom Bezirk beauftragte Mieterberatung wird fortgeführt. Um die Bewohner/innen vor Verdrängung zu schützen, werden diese Bemühungen allein jedoch kaum ausreichen. Hier ist auch die Politik und das Engagement der Mieter/innen gefragt.

Berlin ist sexy – für Wohnungskäufer

Immobilienbranche sieht hohe Wertsteigerungspotenziale in Cityrandlagen und Sanierungsgebieten *Rainer Balcerowiak*

Das Interesse internationaler Investoren an Berliner Wohnimmobilien ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend auch in den kommenden Jahren anhalten wird. Das geht aus Erhebungen hervor, die der Immobilienverband IVD sowie einige große, auf dem hiesigen Wohnungsmarkt aktive Unternehmen Ende August bei einem Pressegespräch vorstellten.

Die Zahl der jährlich verkauften Wohnungen stieg von 2009 bis 2011 um knapp 4.000 auf 21.161. Ähnliche Entwicklungen sind auch bei Mehrfamilienhäusern zu beobachten. Dabei treten zunehmend Investoren aus südeuropäischen Ländern – allen voran Italien – , aber auch Käufer aus Russland und China in Erscheinung. Der Anteil der deutschen Käufer beträgt demnach weniger als 70%. Derzeit sei Berlin die mit weitem Abstand am stärksten nachgefragte Stadt für internationale Investoren, so IVD-Vizepräsident Jürgen Michael Schick. Aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus werde auf dem Berliner Markt nach wie vor ein „deutlicher Nachholbedarf“ in Bezug auf Immobilienpreise und Mieten gesehen. Weitere Faktoren seien die zunehmende Wohnungsknappheit in Innenstadtlagen durch die faktische Einstellung der Neubautätigkeit bei gleichzeitig stark wachsendem Bedarf. So ist die Zahl der eigenständigen Haushalte in Berlin seit dem Jahr 2000 um 175.000 auf knapp zwei Millionen gestiegen. Allein 2011 summierte sich die Nettozuwanderung in die Hauptstadt auf rund 40.000 Menschen. Berlin sei einfach „trendy“, gelte als „offen“ und habe international den Ruf einer „coolen Szene- und Modestadt“, brachte es Marco Mender, Geschäftsführer des Immobilienunternehmens Alt + Kelber, auf den Punkt. Wenn eine Stadt immer neue Rekorde bei den nationalen und internationalen Besucherzahlen verzeichne, sei es folgerichtig, dass Immobilien nachgefragt werden, sei es als Investment oder einfach nur, um hier eine Zweitwohnung zu haben.

Randlagen der Innenstadt im Visier

Doch dies sind nicht die einzigen Gründe. Angesichts der Euro-Krise und der überhitzten Immobilienmärkte in vielen anderen europäischen Ländern gelten Wohnungskäufe in Berlin als „extrem sicheres Investment mit

hohem Wertsteigerungspotenzial“, so Schick. Zudem ergäben sich durch die derzeitige Niedrigzinsphase „historisch einmalige Finanzierungsmöglichkeiten“ für Wohnungs- und Hauskäufer.

Während die Preise in innerstädtischen Top-Lagen teilweise bereits ausgereizt seien, stehen aktuell zunehmend sogenannte B-Lagen im innerstädtischen Bereich, wie Nord-Neukölln, Moabit und Teile vom Wedding, im Fokus. Jacopo Mingazzini, Geschäftsführer des auf „die Privatisierung großer Wohnungsportfolios“ spezialisierten Unternehmens Accentro, geriet bei dem Pressegespräch regelrecht ins Schwärmen. Ausländische Investoren seien begeistert und könnten „oft gar nicht glauben, dass es so einfach ist, solche Renditen zu erzielen“. Anders als deutsche Käufer gingen diese „auch viel unbefangener“ an Stadtteile heran, die noch nicht als „angesagt“ gelten: „Die gucken einfach auf den Stadtplan, nehmen ein Lineal und stellen fest, dass die betreffenden Gebiete zum Zentrumsbereich gehören.“

Sanierungsgebiete interessant für Investoren

Sehr zufrieden zeigen sich die Vertreter der Immobilienwirtschaft auch mit dem „engen Schulterschluss zwischen Investoren und Politik“ bei der Aufwertung bestimmter Stadtquartiere. Durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten würden auch mit öffentlichen Mitteln Wohn- und Geschäftsumfeld verbessert, was – verbunden mit besonderen Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in diesen Gebieten – viele Interessenten anziehe. Theoretisch haben die Bezirke auch ohne komplizierte Instrumente wie Milieuschutzsatzungen einige Stellschrauben zur Verfügung, um Mietexplosionen im Rahmen der „Aufwertung“ von Stadtteilen zumindest einzudämmen. In Sanierungsgebieten müssen

alle Verkäufe von Häusern und Wohnungen der bezirklichen Sanierungsverwaltungsstelle zur Genehmigung vorgelegt werden. Ablehnungen sind möglich, wenn der Preis deutlich über dem zuvor festgestellten Verkehrswert liegt oder Umstände des Verkaufs dem Sanierungsziel widersprechen. Eine Mitarbeiterin der entsprechenden Dienststelle in Berlin-Mitte räumte auf eine Anfrage des Mieter-Echos allerdings ein, dass es kaum Möglichkeiten gebe, spekulative Prozesse in Sanierungsgebieten zu beeinflussen. Zwar könne man bei Verkaufspreisen, die deutlich über den ermittelten Verkehrswerten der Objekte lägen, intervenieren, habe aber keinen Einfluss auf die Planungen der Hausbesitzer. Auch in Sanierungsgebieten müssten mittlerweile viele aufwändige und preistreibende Modernisierungen, wie beispielsweise der Einbau von Aufzügen, von Mieter/innen geduldet werden. Anders als früher gebe es auch keine Möglichkeiten mehr, Mietobergrenzen für modernisierte Wohnungen in Sanierungsgebieten festzulegen. Ferner unterliegt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Sanierungsgebieten keinen besonderen Restriktionen.

Auswirkungen auf die Wohnstruktur durch Gewerbemietflächen

Doch nicht nur die Ausweisung eines Quartiers als Sanierungsgebiet kann dessen Aufwertung befördern. Stefan Klingsöhr von der gleichnamigen Unternehmensgruppe Klingsöhr verwies auf die wichtige Rolle von Gewerbeimmobilien, die nach Jahren des Überangebots „händeringend gesucht werden“. Auch hier würden internationale Investoren in erster Linie auf „B-Lagen“ in Stadtteilen mit „hohem Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial“ setzen. Als solche gelten alle Cityrandquartiere innerhalb des S-Bahn-Rings. Auch in Charlottenburg und Schöneberg seien



Luxusmodernisierung in Moabit: „Der Wettlauf mit Prenzlauer Berg ist eröffnet!“ heißt es im Werbeprospekt für Eigentumswohnungen in der Stephanstraße 61. Zur Modernisierung gehören unter anderem Fußbodenheizung, „On-Top-Dachterrasse“, gläserne Aufzüge und Balkone im Hof. Mit knapp 3.000 Euro/qm ist man dabei. Foto: Rainer Balcerowiak

mittlerweile Mieten von deutlich über 10 Euro möglich und somit jährliche Renditen von 7% und mehr realisierbar. Vor allem Unternehmen aus der Kommunikationstechnologie, der Kreativwirtschaft sowie Verbände und Behörden, aber auch Beratungsdienstleister würden Gewerbemietflächen nachfragen. Derartige Ansiedlungen hätten in der Regel unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnstruktur, da sie oft eine starke Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen nach sich zögen, so Klingsöhr unter Verweis auf entsprechende Entwicklungen in der Neuköllner Weserstraße. Das Unternehmen rechnet damit, dass sich dieser Trend mit der Eröffnung des neuen Großflughafens BER in Schönefeld beschleunigen wird. Die Verkehrsanbindung zum Airport über das neue Teilstück der A 100 von Neukölln über Treptow sei für viele Unternehmen ein wichtiges Standortargument und werde die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien in südöstlichen Cityrandla-

gen weiter beflügeln, ist der Unternehmer überzeugt. Und längst haben Investoren, Immobilienmakler und Projektentwickler weitere Quartiere im Blick. So könnte die vermutlich 2014 anstehende Schließung des Flughafens Tegel auch bislang arg lärmgeplagte Wohngebiete in den citynahen Teilen Reinickendorfs in den Fokus rücken. Rund um die Provinz- oder Residenzstraße existieren aus Sicht der Wohnungswirtschaft noch sehr viele Objekte mit ungeheurem „Nachholbedarf“, was die Mieten betrifft. Allerdings seien derzeit noch keine verstärkten Aktivitäten von Investoren zu beobachten, berichteten die Firmenrepräsentanten.

Hochplateau der Mietpreise erwartet

Vehement wiesen die Branchenvertreter beim Pressegespräch den Vorwurf zurück, der Berliner Wohnimmobilienmarkt werde von Spekulanten beherrscht. Durchschnittliche Verkaufs- und Mietpreissteigerungen von 12%

binnen zwei Jahren lägen angesichts des niedrigen Ausgangsniveaus „absolut im Rahmen“, betonte Schick. Für die meisten Investoren stünde ohnehin nachhaltige Wertentwicklung und nicht der „schnelle Gewinn“ im Vordergrund. Auch von Anzeichen für die Herausbildung einer Immobilienblase sieht Schick keine Anzeichen. Zwar stehe „der Immobilienmarkt kurz vor dem Peak“. Nach dessen Erreichen rechne die Branche aber nicht mit einem Preisverfall, sondern „eher mit einem Hochplateau“. Der IVD-Vizepräsident verwies ferner darauf, dass die Mietentwicklung bei den öffentlichen Wohnungsunternehmen und den meisten Genossenschaften ähnlich verlaufe wie bei privaten Besitzern. Für von Verdrängung bedrohte Mieter/innen hatte er die übliche Empfehlung. Schließlich würden die Mieten in vielen Randlagen der Hauptstadt außerhalb des S-Bahn-Rings, beispielsweise in Spandau, seit Jahren stagnieren oder inflationsbereinigt sogar sinken.

Es fehlen wohnungspolitische und soziale Ziele

Leitsätze zu Stadterneuerung bieten keinen verbindlichen

Orientierungsrahmen mehr *Philipp Mattern*

Die Änderungen der Berliner Sanierungspolitik lassen sich sehr deutlich anhand des Wandels der Stadterneuerungsleitlinien nachvollziehen. Diese Leitlinien wurden 1984 als „12 Grundsätze der Stadterneuerung“ im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Kreuzberg geschaffen und in den Folgejahren auf weitere Sanierungsgebiete übertragen.

Die Grundsätze leiteten den Beginn der „behutsamen Stadterneuerung“ ein und sind dem Widerstand von Mieter/innen gegen die früheren „Abriss-sanierungen“ zu verdanken. Das Kernthema bei der behutsamen Stadterneuerung war die auf Erhaltung der baulichen und sozialen Strukturen ausgerichtete Sanierung unter starker Beteiligung der betroffenen Mieter/innen. Um die sozialen Ziele zu erreichen, wurden vermietenunabhängige Mieterberatungen eingesetzt und öffentliche Fördergelder bereit gestellt.

Wandel der Leitsätze

Als „12 Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin“ wurden die Grundsätze 1993 neu formuliert und dienten als Orientierungsrahmen vor allem für die Sanierungen im Ostteil der Stadt. Auch wenn sie häufig nicht konsequent angewandt wurden, finden sich in dieser Version noch recht klare wohnungs- und sozialpolitische Prämissen. Diese Prämissen

wurden in einer Neufassung von 2005 weitgehend getilgt. Vergleicht man die zentralen Sätze, wird die geänderte Ausrichtung der Stadterneuerung klar. So sagte der dritte Leitsatz 1993 noch: „Die Erneuerung ist an den Bedürfnissen der Betroffenen zu orientieren. Die Erneuerungsmaßnahmen und -verfahren werden sozialverträglich gestaltet.“ 2005 hieß es an derselben Stelle: „Die Ziele und die Durchführung der Sanierung haben sich an den Belangen und Interessen der Betroffenen zu orientieren. Nachteilige Wirkungen, auch die Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung in Folge städtebaulicher Planungen und Maßnahmen sollen auf der Grundlage eines Gebietsplans möglichst vermieden oder gemildert werden.“ Die Verbindlichkeit sozialer Ziele und auf sie ausgerichteter politischer Steuerung wird grundlegend aufgeweicht: Aus „ist“ wird „sollen“, aus „werden“ wird „möglichst“. Ferner heißt es in den neuen Leitsätzen: „Die Qualität der Quartiere ist auch auf den Zuzug

stabilisierend wirkender Bevölkerungsgruppen (insbesondere junge Familien) auszurichten.“ Der Zuzug neuer Gruppen und Schichten wurde damit ein explizites Ziel der Stadterneuerung und das vormalige „Bleibegebot“ gegenüber der Bestandsmieterschaft endgültig verabschiedet.

Sozialverträglichkeit nicht konkretisiert

In dieser Version haben die Leitsätze noch heute Gültigkeit. Die vage Forderung der Leitsätze nach Sozialverträglichkeit wird zwar auch bei den Zielsetzungen der neuen Sanierungsgebiete berücksichtigt, aber wie die Sozialverträglichkeit tatsächlich erreicht werden soll, bleibt unklar. Die schwammigen Leitsätze bieten kaum mehr als einen Steinbruch für nett klingende Zitate. Ein verbindlicher Orientierungsrahmen für soziale Ziele und wohnungspolitische Steuerung fehlt der heutigen Stadterneuerung gänzlich.

MIETERECHO im Kiez



Die MieterEcho-Redaktion lädt ein zur Diskussion:

Sanierungsgebiet – Wo bleiben die Interessen der Mieter/innen?

Eins von 7 neuen Sanierungsgebieten Berlins liegt rund um Sonnenallee und Karl-Marx-Straße. Ziel ist die Gebietsaufwertung durch Infrastrukturprojekte, während die Sanierung der Wohngebäude dem Ermessen der Eigentümer überlassen bleibt.

Welche Folgen hat das für den Kiez und für die Mieter/innen? Werden sich die problematischen Wohnungsmarktentwicklungen der letzten Jahre verschärfen? Und wie lassen sich in diesem Prozess wirkungsvoll die Interessen der Mieter/innen geltend machen?

Darüber möchten wir mit Ihnen diskutieren!

Eingeladen sind:

- Christian Schmidt-Hermsdorf, Stadtplaner in früheren Sanierungsgebieten
- Mieterinitiativen aus Neukölln

**Donnerstag, 11. Oktober 2012
19 Uhr**

Sonnenallee 101, 12045 Berlin

In der Beratungsstelle der
Berliner Mietergemeinschaft

U 7 – U-Bahnhof Rathaus Neukölln

Bus M41, 104, 167 – Haltestelle Erkstraße

Neues Zweckentfremdungsverbot nur ein Papiertiger

Entwurf zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum dürfte gerichtlich kaum Bestand haben

Otola Hoffmann

Der Senator für Stadtentwicklung Michael Müller (SPD) hat ein Gesetz zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum entworfen. Bei der Verabschiedung dieses Gesetzes werden Berlins Abgeordnete möglicherweise den Eindruck haben, endlich etwas gegen die Zweckentfremdung zu bewirken. Doch dieses Gefühl trügt. Der Gesetzentwurf beinhaltet nur die Grundlage für ein Verbot, welches bei Wohnraummangel gilt, und ermächtigt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Schaffung einer Rechtsverordnung, mit welcher für einzelne Stadtteile unter bestimmten Indikatoren der Wohnraummangel festgestellt werden soll.



Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung sieht vor, dass in Stadtgebieten mit Wohnraummangel die Umnutzung einer Wohnung als Gewerberaum oder Ferienwohnung vom Bezirksamt genehmigt werden muss. Foto: Björn Kietzmann

Der Gesetzentwurf und die künftige Rechtsverordnung ziehen die gleichen Probleme nach sich, die bereits aus der bisherigen Rechtslage bekannt sind. Die frühere Rechtsverordnung basierte auf Wohnraummangel. Im Jahr 2002 erfolgte die Aufhebung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung durch das Oberverwaltungsgericht Berlin, das keinen Wohnraummangel mehr erkennen konnte, unter anderem aufgrund der hohen

Anzahl leer stehender Wohnungen im gesamten Stadtgebiet.

Faktisch jedoch ist es der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in den Folgejahren nicht gelungen, die Zahl leer stehender Wohnungen zu ermitteln. Man übernahm einfach die von Vattenfall gemeldete Menge ungenutzter Stromzähler und gab diese Anzahl als Leerstandszahlen für Wohnungen heraus. Seit dem Jahr 2011 liefert Vattenfall keine Zahlen

ZWECKENTFREMIDUNGSVERBOT

Eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung soll die Zweckentfremdung von Mietwohnungen und spekulativen Leerstand bekämpfen. Mit einer solchen Verordnung dürfen in Stadtgebieten, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“, Wohnungen nur noch mit Genehmigung durch die Bezirksämter als Ferienwohnungen oder als Gewerbe genutzt werden oder länger als sechs Monate leer stehen.

Der Gesetzentwurf sieht für Vermieter, die sich nicht an die neuen Vorgaben halten, Geldbußen bis zu 50.000 Euro vor. Auch sollen die Berliner Bezirksämter ermächtigt werden, Treuhänder für die Häuser einzusetzen, bei denen die Eigentümer die zweckfremde Nutzung des Wohnraums nicht unterlassen. Das Gesetz soll angeblich so schnell wie möglich in Kraft treten. Für Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bereits zweckentfremdet sind, gilt jedoch Bestandsschutz.

Das neue Zweckentfremdungsverbot schließt an eine Verordnung an, die das Oberverwaltungsgericht Berlin im Jahr 2002 rückwirkend zum 1. September 2000 außer Kraft gesetzt hatte, weil das Gericht die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Hauptstadt als entspannt eingestuft hatte. Die Leerstandsquote im Jahr 2002 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Wohnungsmarktbericht 2003 mit 5,3% beziffert. Als Fluktuationsreserve, also das Mindestmaß für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, gilt 3%.

mehr. Der letzte Kenntnisstand des Landes Berlin basiert auf dem Jahr 2010, denn als Stichtagsleerstand zum 1. Juli 2010 wurde die Zahl von 133.000 leer stehender Wohnungen bekannt gegeben.

Senat unfähig zur Ermittlung von Wohnungsmangel

Der Senat ist nicht in der Lage, den Wohnungsleerstand zu ermitteln, will aber mittels Rechtsverordnung Stadtteile benennen, in welchen ein Wohnraummangel vorliegt. Wie soll diese Rechtsverordnung einer gerichtlichen Prüfung standhalten, wenn die zuständige Senatsverwaltung den Wohnraummangel nicht beweisen kann? Es werden zwar die Stadtteile nach bestimmten Indikatoren ausgesucht, jedoch musste die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits für die Erarbeitung dieser Indikatoren die Leistung des Be-

ratungs- und Forschungsinstituts Gewos in Anspruch nehmen. Gewos kommt in seinem Gutachten für die Senatsverwaltung zum Schluss, dass es in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf einen stark angespannten Wohnungsmarkt gibt. Der Anteil der freien Wohnungen liegt in diesen Bezirken teilweise unter 1%, obwohl für einen funktionierenden Wohnungsmarkt 3% leer stehende Wohnungen benötigt werden. Aber auch Gewos arbeitet mit unbekannten Größen. Beispielsweise hält das Institut die in einer Studie der Investitionsbank Berlin-Brandenburg (IBB) als „nicht markktiv“ und somit als leer stehend geltenden Wohnungen für „belegt“. Tatsächlich konnte die IBB aber nur Daten aus 141 Gebäuden auswerten. Diese Datenmenge ist ungenügend und führt nicht zur Validität der Studie. In Ermangelung belegbarer Informationen behilft sich Gewos bei fast allen Indikatoren mit unbeweisbaren Sachverhalten. Es bleibt auch unerklärt, welchem Ratschlag Gewos folgte, als das Institut die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte mit der Menge der bewohnten Wohnungen gleichsetzte. Andererseits wird das imposante Wachstum der Einwohnerzahl Berlins als Indikator für bedeutungslos gehalten.

Datengrundlage fragwürdig

Immerhin recherchierte Gewos die Angebotsmieten aus Internetangeboten der Jahre 2010 und 2011. Hierbei boten 130.000 Daten eine Messgröße. Auch die Ferienwohnungen wurden aus Internetplattformen ermittelt. Allerdings ist es fraglich, ob die von Oktober 2011 bis Februar 2012 gefundenen Plattformen tatsächlich die Gesamtmenge der Ferienwohnungen beinhalten. Gewos ermittelte nur 8.918 Ferienwohnungen. Die Berliner Mieter-Gemeinschaft hatte im Jahr 2011 bereits 12.000 Ferienwohnungen ermittelt. (Mieter-Echo Nr. 350/Oktober 2011).

Nun mag es sein, dass das noch ausstehende Ergebnis der Wohnungszählung vom Frühjahr 2011 besseres Zahlenmaterial bieten kann. Aber dieses Zahlenmaterial ist auch nur eine Momentaufnahme und beim möglichen Inkrafttreten einer Rechtsverordnung im Jahr 2013 bereits veraltet. Es müsste eine fortlaufende Datenerhebung durchgeführt werden. Dazu ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aber offenbar nicht in der Lage. Das Gesetz ist ein Papiertiger, weil die für das Gesetz erforderliche Rechtsverordnung kaum eine gerichtliche Prüfung überstehen kann. Abgesehen vom Fehlen des erforderlichen

Zahlenmaterials ist es in Berlin extrem kompliziert, Gebiete mit Wohnraummangel von Gebieten mit leicht angespanntem Wohnungsmarkt abzugrenzen. Zwischen den einzelnen Bezirken oder Stadtteilen liegt keine unüberwindbare Strecke. Der Nachbarbezirk fängt oft genug an der anderen Straßenseite an.

Warum Zweckentfremdung nur bei Wohnungsnot verbieten?

Bereits der Denkansatz, in bestimmten Stadtteilen die Zweckentfremdung immer bis zum Erreichen der Wohnungsnot zuzulassen, ist grober Unfug. Es ist nicht verständlich, weshalb sich der Senat nicht einfach an die Verpflichtung der Berliner Verfassung hält. Artikel 28 gebietet: „Das Land fördert die Schaffung

und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.“ Das Verfassungsgebot gilt nicht etwa eingeschränkt für den Fall, dass Wohnungsmangel besteht. Das Verfassungsgebot gilt immer und nicht nur unter bestimmten Voraussetzungen. Der SPD-Fraktion des Abgeordnetenhauses liegt bereits ein anderer Gesetzentwurf zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vor, welcher das vorgenannte Verfassungsgebot zur Grundlage hat. Hegen wir die Hoffnung, dass die Abgeordneten diesen Gesetzentwurf zur Beschlussvorlage nehmen und sich nicht auf den untauglichen Lösungsweg des Senators Müller begeben.

ERWERBSLOSENFRÜHSTÜCK IN DER SONNENALLEE 101

Von Erwerbslosen organisiert gibt es jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat von 10 bis 12 Uhr ein Frühstück für Erwerbslose, ALG-II-Aufstocker/innen sowie Geringverdienende in unsicheren Beschäftigungsverhältnissen.

Gemeinsam soll aber nicht nur gefrühstückt, sondern auch diskutiert werden über Probleme mit dem Jobcenter, dem Bildungsträger, mit 1-Euro-Jobs oder auch über ganz andere gesellschaftspolitische Themen.

Außerdem wollen wir Erfahrungen austauschen, uns beim Formulieren von Anträgen und Widersprüchen unterstützen, die gegenseitige Begleitung zum Jobcenter organisieren usw.

Das sind viele Vorhaben, was aber niemanden abschrecken sollte, uns kennen zu lernen und in die Sonnenallee 101 zu kommen.

In der Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft gibt es außerdem regelmäßig Sozialberatungen, die teilweise auch Nicht-Mitgliedern offen stehen (siehe Seite 31).

**Die nächsten Frühstückstermine:
11. Oktober und 25. Oktober**

**Ort: Beratungsstelle der
Berliner MieterGemeinschaft,
Sonnenallee 101
U 7 – U-Bahnhof Rathaus Neukölln
Bus M41, 104, 167 – Haltestelle Erkstraße**



Foto: Andreas Carjell/Pixelio

Wachsen für das Image

Bevölkerungszunahme in Berlin verschärft Druck auf Wohnungssuchende

Christian Linde

Die Finanzmarktkrise, die EU-Erweiterung und die Liberalisierung des deutschen Arbeitsmarkts sorgen für Wanderungsbewegungen in Richtung alte Bundesländer. Vor allem die Stadtstaaten registrieren eine Zunahme der Bevölkerung. Während der Berliner Senat den Zuzug als Beweis für die Attraktivität der Spreemetropole begrüßt, verschärft die Nachfrage nach Wohnraum die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter.



Entgegen allen Bevölkerungsprognosen des Senats steigt Berlins Einwohnerzahl. Dadurch gerät der sowieso schon angespannte Wohnungsmarkt noch stärker unter Druck. Foto: Klicker/Pixelio

Die Bevölkerung in Deutschland wächst. Das teilte das Bundesamt für Statistik im Juli 2012 mit. Ende 2011 wurden demzufolge gut 81,8 Millionen Einwohner/innen gezählt – 92.000 oder 0,1 % mehr als ein Jahr zuvor. Damit nimmt die Einwohnerzahl das erste Mal seit 2002 wieder zu. Die Entwicklung der Bevölkerung ergibt sich zum einen aus den Geburten und Sterbefällen und zum anderen aus den Zu- und Fortzügen, das heißt den sogenannten Wanderungsbewegungen. Dabei ist eine regional höchst unterschiedliche Dynamik zu beobachten. Während in allen neuen Bundesländern sowie in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und im Saarland die Einwohnerzahl rückläufig war, gab es in Baden-Württemberg (+ 32.000), Bayern (+ 57.000), Berlin (+ 41.000), Bremen (+ 600), Hamburg (+ 12.000), Hessen (+ 25.000) und Schleswig-Holstein (+ 3.000) eine Zunahme. Die Hauptstadt hat im Ländervergleich prozentual sogar die höchste Wachstumsrate. Die Berliner Bevölkerung nahm von 2010 auf 2011 um 1,2 % zu. Als „Hauptursache“ für das Bevölkerungswachstum in Deutschland sieht das Bundesamt für

Statistik „die deutlich gestiegene Zuwanderung“. Bei 958.000 Zuzügen nach Deutschland gab es im Jahr 2011 insgesamt 679.000 Fortzüge. Damit ergibt sich ein Wanderungsüberschuss von 279.000 Personen, 160.000 mehr als im Vorjahr. Ein ähnlich hoher Wanderungssaldo wurde mit 273.000 letztmals 2001 erreicht. Insbesondere die Folgen der Finanzkrise, die EU-Erweiterung und die Liberalisierung des deutschen Arbeitsmarkts führten zu einer verstärkten Zuwanderung, stellte das Bundesamt fest.

Höchste Wachstumsraten seit Mauerfall

In Berlin ist die Marke von 3,5 Millionen nun überschritten. Zum Stichtag 31.12.2011 lebten in der Hauptstadt laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 3.501.000 Menschen und damit 41.000 mehr als im Jahr zuvor. Seit der Vereinigung der beiden Stadthälften war ein solches Wachstum nicht mehr registriert worden. Insgesamt 158.800 Personen zogen im letzten Jahr nach Berlin. Für einen Wegzug entschieden sich nur 119.400 Menschen. Vor

allem Spanier, Polen und Bulgaren wanderten zu. Die meisten Zuzügler sind nach Einschätzung des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung qualifiziert, jung und weisen eine hinreichende Sprachkompetenz auf. Gehörten solche Meldungen in der Vergangenheit eher in die Rubrik „Vermischtes“, gewinnen die Erhebungen längst eine besondere Brisanz. Vor allem für Berlin. Denn die Bevölkerungsprognosen des Senats, wie zuletzt der Demografie-Bericht, gehen allesamt von einer schrumpfenden Metropole aus.

Versorgung mit angemessenem Wohnraum gefährdet

Angesichts der inzwischen von der Landesregierung eingeräumten angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt müssten die Zahlen die Koalition also alarmieren. Stattdessen wird darin in erster Linie ein „Beleg für Berlins weiterhin wachsende Attraktivität“ gesehen, so der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) in einer Erklärung. „Berlin hat im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung mit Abstand den stärksten Zuwachs an Einwohnern zu verzeichnen. Das zeigt weit überzeugender als manches undurchsichtige Medien-Ranking den stetigen Imagegewinn unserer Stadt. Denn hinter dem Wachstum der Einwohnerzahl stehen konkrete Entscheidungen von Menschen und Familien, die sich aus handfesten Gründen für Berlin als Lebens- und Arbeitsort entscheiden.“ Die Folgen des rasanten Wachstums sind für Wowereit kein Thema. Dabei gerät der ohnehin angespannte Berliner Wohnungsmarkt immer mehr unter Druck. Das bestätigt ein soeben im Auftrag der Landesregierung vom Institut Gewos vorgelegtes Gutachten (siehe Seite 15). Danach müsse die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum insbesondere in den Innenstadtbezirken als gefährdet angesehen werden. Also genau jene Gebiete, in die es die Neuberliner/innen zieht.

Rekommunalisierung als Farce

Senat kauft Anteile der teilprivatisierten Wasserbetriebe zurück

Benedict Ugarte Chacón

Jahrelang betonten Berlins regierende Politiker, an einen Rückkauf der 1999 zu 49,9% an RWE und Vivendi (heute Veolia) verkauften Berliner Wasserbetriebe sei gar nicht zu denken. Zu hoch der Preis, zu komplex die Privatisierungsverträge und außerdem wollten die Privaten ohnehin nicht verkaufen. Die angeblich festgefahrene Situation änderte sich 2012 dadurch, dass RWE nun doch zu einem Verkauf seiner Anteile bereit war. Und plötzlich kann es dem Senat nicht schnell genug gehen: Hinter verschlossenen Türen handelte er mit RWE einen Kaufvertrag aus, den das Abgeordnetenhaus nur noch abzunicken braucht.

Die im ursprünglichen Vertrag zwischen RWE/Veolia und dem Land Berlin vereinbarte „Gewinngarantie“ führt dazu, dass eventuelle Gewinneinbußen aus dem Landeshaushalt zu begleichen sind. Seit der Teilprivatisierung sind die Wasserpreise enorm gestiegen, was neben der völlig intransparenten Politik von Senat und Privaten sicherlich zum Erfolg des Volksentscheids zur Offenlegung der Verträge im Februar 2011 beigetragen haben dürfte. Nach Angaben von Finanzsenator Ulrich Nußbaum (parteilos) habe es vor der am 18. Juli 2012 erfolgten Unterzeichnung des Rückkaufvertrags zweijährige „intensive Verhandlungen“ gegeben. Geeinigt hat man sich nun auf eine Rückkaufsumme von 618 Millionen Euro, zuzüglich 30 Millionen Euro Zinszahlungen an RWE und 9,3 Millionen Euro „weitere Ausgleichszahlungen“. Der Vertrag soll, wenn das Parlament zustimmt, rückwirkend zum 1. Januar 2012 in Kraft treten. Mittlerweile hat auch Veolia angekündigt, über einen Verkauf der Anteile mit sich reden zu lassen.

Senat verstößt gegen Volksentscheid

Beim aktuellen Geschäft gibt sich der rot-schwarze Senat weniger geheimniskrämerisch als sein rot-roter Vorgänger und veröffentlichte den fertigen Verkaufsvertrag freiwillig auf seiner Website (Link siehe unten). Dabei beruft sich der Senat auf das „Gesetz für die vollständige Offenlegung von Geheimverträgen zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe“, das durch den von der Bürgerinitiative Berliner Wassertisch initiierten Volksentscheid durchgesetzt wurde. Demnach sind alle Verträge, Beschlüsse und Nebenabreden zur Teilprivatisierung der Wasserbetriebe „vorbehaltlos offen zu legen“. Doch wo der Senat auf der einen Seite vorgibt, sich an den Volksentscheid zu halten, verstößt er auf der anderen Seite kaltschnäuzig gegen ihn. Das



Der geplante Rückkauf des RWE-Anteils an den Berliner Wasserbetrieben durch das Land Berlin ändert nichts an der Struktur des Konzerns. Es ist zu erwarten, dass die Wasserpreise unverändert hoch bleiben.

Gesetz sieht nämlich auch vor, dass alle bestehenden Verträge – also das Vertragswerk zur Teilprivatisierung von 1999 und daran anschließende Änderungsvereinbarungen – „einer eingehenden, öffentlichen Prüfung und öffentlichen Aussprache durch das Abgeordnetenhaus“ bedürfen. Hierzu hat das Parlament einen Sonderausschuss gebildet, der seit Januar diese öffentliche Prüfung bis zum Ende des Jahres vornehmen soll.

Keine Senkung der Wasserpreise

Dass Senat und Koalition die Arbeit des Ausschusses in keiner Weise ernst nehmen, ist nicht neu (MieterEcho Nr. 355/ Juli 2012). Und dass der Senat nun Fakten schafft, obwohl der Ausschuss seine Arbeit noch nicht beendet hat, ist ein weiterer Beleg für dieses Desinteresse. Während also der Sonderausschuss politische Folklore statt Aufklärung betreibt, zementiert der Senat unter dem Deckmantel einer angeblichen Rekommunalisierungspoli-

tik den bestehenden Zustand bei den Wasserbetrieben – denn lediglich eine Änderung der Eigentümerstruktur ändert nichts an der Konzernstruktur, das ginge nur mit der Zustimmung von Veolia. Auch die Wasserpreise bleiben unverändert hoch und sind mit dieser Art der „Rekommunalisierung“ sogar noch für mehrere Jahre festgeschrieben. Denn der Clou beim von Finanzsenator Nußbaum ausgehandelten Rückkauf ist, dass sich dieser selbst tragen soll, was nun mal über die Preise zu geschehen hat. Der Rückkauf des RWE-Anteils an den Wasserbetrieben zeigt aber immerhin: Berlin kann sich nicht nur bei einer Privatisierung über den Tisch ziehen lassen, sondern zusätzlich auch noch die Rekommunalisierung verweigern.

Weitere Infos:

www.berliner-wassertisch.net

www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/beteiligungen/berlinwasser1.html

Wasserrechnungen unter Vorbehalt

Ulrike Kölver von Berliner Wassertisch

Der Berliner Wassertisch ruft dazu auf, dass Rechnungen der Berliner Wasserbetriebe nur noch unter Vorbehalt gezahlt werden sollen

Anfang Juni verhängte das Bundeskartellamt gegen die Berliner Wasserbetriebe eine Preismissbrauchsverfügung mit sofortiger Wirkung. Dem war eine längere Prüfung der Berliner Trinkwasserpreise und eine Auseinandersetzung mit den Berliner Wasserbetrieben vorausgegangen.

Im Anschluss entschied das Bundeskartellamt gegen alle Tricks, die die Anwälte der Berliner Wasserbetriebe (Freshfields, Bruckhaus, Deringer) aufzufahren versuchten, dass die Trinkwasserpreise im Vergleich um 18% zu hoch sind und entsprechend gesenkt werden müssen. Die weit mehr überhöhten Abwasserpreise wurden leider bisher noch nicht kartellrechtlich geprüft.

Die Berliner Wasserbetriebe kommen der Preismissbrauchsverfügung keineswegs nach, sondern haben gegen die Kartellbehörde geklagt. Die Klage soll „aufschiebende Wirkung“ haben, behaupten die Berliner Wasserbetriebe einfach. Darum drängt sich der Ver-

dacht auf, dass sie nach einer Niederlage vor Gericht die Preismissbrauchsverfügung erst ab dem Zeitpunkt der Gerichtsentscheidung umsetzen wollen – statt seit Juli 2012, wie die Kartellbehörde verfügt hat.

Es empfiehlt sich also für alle direkten Wasserkunden, Wasserrechnungen nur noch unter Vorbehalt der Rückforderung zu zahlen.

Mieter/innen sind leider in der Regel keine unmittelbaren Wasserkunden. Dennoch können sie sich gegen die überhöhten Preise wehren, indem sie ihre Vermieter auffordern, ihrerseits im Sinne wirtschaftlicher Betriebsführung die Wasserrechnungen nur noch „unter Vorbehalt der Rückforderung“ zu zahlen.



Ein entsprechender Musterbrief ist hier abgedruckt.

Dasselbe sollte auch für die Abwasserpreise laufen, die noch weit mehr als die Trinkwasserpreise überhöht sind. Um entsprechende Gespräche wird derzeit beim Bundeskartellamt nachgesucht.

Der Berliner Wassertisch empfiehlt allen Mieter/innen: Schreiben Sie an Ihre Vermieter mit der Bitte um „Zahlung unter Vorbehalt“!

Weitere Infos:

www.berliner-wassertisch.net

Sehr geehrte Damen und Herren,

Musterbrief

das Bundeskartellamt hat Anfang Juni 2012 gegen die Berliner Wasserbetriebe (BWB) eine Preismissbrauchsverfügung erlassen. Die Behörde hat die Trinkwasserpreise in Berlin geprüft und nachgewiesen, dass diese um gut 18% überhöht sind. Das Bundeskartellamt hat daher mit sofortiger Wirkung entsprechend eine Senkung der Trinkwasserpreise verfügt. Die Zuständigkeit des Kartellamts ist inzwischen auch gerichtlich bestätigt.

Die Berliner Wasserbetriebe wollen dieser Preismissbrauchsverfügung nicht nachkommen. Sie haben dagegen geklagt und sehen es offenbar als selbstverständlich an, dass ihre Klage aufschiebende Wirkung hat, das heißt sie erheben die überhöhten Wasserpreise weiter, bis die Verfügung des Kartellamts gerichtlich bestätigt ist. Es steht dabei auch zu befürchten, dass die Berliner Wasserbetriebe die Preissenkung frühestens ab dem Termin einer solchen Gerichtsentscheidung umsetzen.

Da Mieter keine unmittelbaren Vertragspartner der Berliner Wasserbetriebe sind, können sie nicht von sich aus die Zahlungen an die Berliner Wasserbetriebe unter Vorbehalt stellen. Im Sinne einer wirtschaftlichen Betriebsführung bitte ich daher Sie als Vertragspartner der Berliner Wasserbetriebe, die Wasserrechnungen ab sofort nur noch unter Vorbehalt zu zahlen.

Auf der Website www.berliner-wassertisch.net finden Sie weiterführende Informationen und einen Musterbrief zur Zahlung unter Vorbehalt, den Sie an die Berliner Wasserbetriebe schicken können.

Mit freundlichen Grüßen

Blackbox BER

Der Flughafen Berlin-Brandenburg war „Chefsache“ von Klaus Wowereit – nun ist er ein mit seinem Namen verbundener Bauskandal *Benedict Ugarte Chacón*

Als sich Klaus Wowereit (SPD) 2001 im Zuge des Bankenskandals daran machte, in Berlin das Ruder zu übernehmen, gehörte zu seinen großen Floskeln der „Mentalitätswechsel“, den er für die Berliner Politik versprach. Jetzt hat der Regierende seinen eigenen Skandal angerichtet, der nicht nur in der finanziellen Dimension an den Bankenskandal heranreicht. Und ebenso wie einst sein Vorgänger Eberhard Diepgen (CDU) tritt Wowereit dabei als biederer, bemühter Landesvater auf, der die Verantwortung für das Debakel bei allen anderen sucht, nur nicht bei sich selbst. Selbst seine Rhetorik gleicht der von Diepgen: Der Flughafen sei eine „Erfolgsgeschichte“, und wer dies nicht einsehen mag, ist gegen Berlin.

Einen prägnanten Unterschied zwischen Diepgen und Wowereit gibt es dabei: Wowereit ist personell mit dem in die Krise geführten Unternehmen verbunden. Denn Wowereit war und ist Aufsichtsratsvorsitzender der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, und dieses Amt hatte Diepgen bei der Bankgesellschaft nie inne. Die Flughafengesellschaft, die sich für die Errichtung des neuen Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) verantwortlich zeichnet, befindet sich zu 37% im Eigentum des Landes Berlin, ebenfalls 37% besitzt das Land Brandenburg und 26% gehören der Bundesrepublik Deutschland. Mit dem prestigeträchtigen Posten als Aufsichtsratschef wollte Wowereit wohl seine eigene Metropolenfähigkeit unter Beweis stellen – nun steht er als einer der Hauptverantwortlichen für das Flughafen-Debakel da. Was in letzter Zeit gern unter den Tisch gekehrt wird: Neben Wowereit war bis Dezember 2011 auch der damalige Wirtschaftssenator Harald Wolf (Die Linke) Mitglied im Aufsichtsrat, anschließend nahm Innensenator Frank Henkel (CDU) den Platz ein. Ohnehin ist die große Politik in der Flughafengesellschaft stark vertreten. So sitzt beispielsweise für das Land Brandenburg Ministerpräsident Matthias Platzeck (SPD) im Aufsichtsrat und für den Bund der Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Rainer Bombach (CDU). Dass diese Aufseher große Erfahrung mit der Überwachung von Flughafen-Neubauten haben, ist nicht bekannt.

Gespielte Überraschung

So war dann auch die angebliche Überraschung groß, als die Flughafengesellschaft Anfang Mai verkündete, dass der für den 3. Juni geplante Termin für die Inbetriebnahme des BER nicht zu halten sei. „Stinksauer“ seien sie, ließen sich Wowereit und Platzeck zitieren. Einige Tage später gab Wowereit in



Der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit ist als Aufsichtsratsvorsitzender der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH einer der Hauptverantwortlichen für das Flughafen-Debakel. Foto: Benedict Ugarte Chacón

einer Regierungserklärung im Abgeordnetenhaus die Linie für die rot-schwarze Interpretation des Desasters vor: Der Aufsichtsrat habe intensiv geprüft, er selbst habe „nicht geglaubt, dass diese Verschiebung möglich wäre“, aber es gebe eben auch Dinge, die sich nicht so einfach steuern ließen. Hierzu gehöre die hochkomplexe Brandschutzanlage, für deren Zustand es von den Behörden keine Genehmigung gab. Unter dem Motto „Sicherheit geht vor“ müsse nun weiter an der „Erfolgsgeschichte“ des Flughafens gearbeitet werden. Fragen nach der Arbeit des Aufsichtsrats seien zwar legitim, doch ein klares Bekenntnis zur Verantwortung dieses Gremiums ließ Wowerit erwartungsgemäß vermissen. Denn selbst wenn die Aufsichtsräte wirklich so ahnungslos waren, entschuldigt das ihr Verhalten keineswegs, sondern belegt ihre offensichtliche Inkompetenz. Aufsichtsräte sind angehalten, sich auch eigenständig Informationen zu beschaffen und nicht nur den Informationen aus dem beaufsichtigten Unternehmen zu vertrauen. Das scheint hier, wieder eine Parallele zum Bankenskandal, aber der Schwerpunkt der Kontrolle gewesen zu sein. Zumindest lassen sich die von Wowerit und anderen immer wieder vorgebrachten Ausflüchte – man habe doch kritisch nachgefragt und dann sei einem versichert worden, alles sei irgendwie machbar – in diese Richtung interpretieren.

Senat außen vor

Fragt man etwas genauer nach der Arbeitsweise der Berliner Senatoren, die auch Mitglieder im Aufsichtsrat der Flughafengesellschaft sind, fallen Wowerits Antworten eher schwammig aus. Es gebe zur Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen sogenannte Referentenrunden, aber auch „vertrauliche Gespräche mit Personen, die unmittelbar in das Baugehen eingebunden sind“, teilte er auf eine parlamentarische Anfrage der Piratenfraktion mit. Im Senat selbst herrschte bezüglich des Baufortschritts wohl nur verhaltenes Interesse. Gefragt, ob die Senatsmitglieder, die nicht Mitglieder des Aufsichtsrats sind, über bestehende Risiken informiert wurden, gab Wowerit an, dass der Senat als Ganzes nur „bei herausgehobenen Weichenstellungen“ unterrichtet worden sei. Auch seien dem Senat keine Stellungnahmen der für die Kontrolle zuständigen Verwaltungen zur Kenntnis gegeben worden. Dass von einzelnen Senatoren Kritik an der Flughafenplanung oder problematischen Entwicklungen geäußert wurde, sei ihm nicht bekannt. Kein einziges nicht unmittelbar beteiligtes Senatsmitglied hat dieser



Wann sich die Türen des neuen Flughafens öffnen, ist ungewiss. Foto: Benedict Ugarte Chacón

Aussage zufolge nach möglichen Problemen des BER gefragt. Das ist zwar schwer vorstellbar, dem rot-schwarzen Senat und seinem rot-roten Vorgänger aber durchaus zuzutrauen. Eine ähnlich merkwürdige Informationsverarbeitung legten die Anteilseigner an den Tag. Schenkt man Wowerit Glauben, wurden zwar untereinander „intensive“ Gespräche geführt, die zuständigen Verwaltungen von Bund, Brandenburg und Berlin tauschten aber die jeweiligen Stellungnahmen nicht untereinander aus. Somit ist auch nicht bekannt, ob es unterschiedliche Auffassungen der Verwaltungen zu den einzelnen Themen gab.

Untersuchungsausschuss soll aufklären

Letzteres wird sich wohl durch die Arbeit des Untersuchungsausschusses klären, der im Herbst vom Abgeordnetenhaus eingesetzt werden soll. Dabei handelt es sich bereits um den vierten Untersuchungsausschuss in der Geschichte dieses Flughafens. So wurden Anfang der 90er Jahre überteuert und unnötig Grundstücke für die Erweiterung des Flughafens Schönefeld angekauft. Zu diesem „Baufeld Ost-Skandal“ richteten Berlin und Brandenburg jeweils einen eigenen Ausschuss ein. Einen dritten Untersuchungsausschuss setzte das Abgeordnetenhaus 2001 ein. Er sollte die gescheiterte Privatisierung, mit der bezweckt werden sollte, den Flughafen ohne öffentliche Investitionen zu errichten, untersuchen. Beim

nun anstehenden Untersuchungsausschuss soll es um die Umstände gehen, die zur mehrmaligen Verschiebung des Eröffnungstermins führten. Zudem soll er sich mit der Finanzierung des mittlerweile in Finanznöte manövierten Projekts befassen. Die Regierungsparteien erklärten sich zwar vordergründig bereit, zur Aufklärung aktiv beizutragen, doch die Vertuschungsversuche begannen bereits, bevor der Ausschuss überhaupt eingesetzt wurde. So ließ zum Beispiel der Regierende Bürgermeister über den *Tagesspiegel* ausrichten, dass er mit der Veröffentlichung eines angeblich vertraulichen und in der Haushaltsausschusssitzung des Bundestags behandelten „Sachstandsbericht BER“ durch die Piratenfraktion so gar nicht einverstanden sei. Schließlich gehe es um Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse und deren öffentliches Bekanntwerden könne „zu Nachteilen für das Land Berlin führen“.

Verzögerungen und Einschränkungen

In Wahrheit dürfte es Wowerit eher nicht um das Dokument gegangen sein, denn es war schließlich wochenlang im Internet zugänglich, ohne dass sich die Flughafengesellschaft oder die Landesregierung dafür interessierten. Vielmehr dürften SPD und CDU die Beschädigung des Untersuchungsausschusses verfolgt haben, dessen Vorsitz nach den üblichen Zyklen der Piratenfraktion zufällt. Anders ließe sich ihr Einschließen auf den voraussichtlichen Vorsitzenden Martin Delius nicht erklären. In dieses Bild passt auch, dass SPD und CDU entgegen allen Willensbekundungen bezüglich einer raschen Aufklärung versuchten, den Untersuchungsausschuss zu verzögern und thematisch zu beschränken. So war die Koalition zum Beispiel nicht in der Lage, einen von der Opposition vorbereiteten Fragenkatalog rechtzeitig zu einer gemeinsamen Vorbesprechung zu lesen – schließlich habe man in der parlamentarischen Sommerpause ja andere Sachen zu tun. Oder einzelne Koalitionspolitiker ließen sich damit zitieren, dass die Frühphase der Planung für den BER – also der Bereich, in dem der Hase im Pfeffer liegt – besser nicht untersucht werden sollte, obwohl es immer wieder Hinweise darauf gibt, dass die seinerzeitige Umweltverträglichkeitsprüfung, die auch die umstrittenen Flugrouten tangiert, nicht ganz so unangreifbar ausgeführt wurde, wie immer behauptet. Auch das ursprüngliche Finanzierungskonzept des Großprojekts, sollte wirklich ein nachvollziehbares existiert haben, gewinnt vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen zunehmend an Brisanz.

Arm trotz Arbeit

Prekäre Beschäftigung nimmt im EU-Vergleich auch in Berlin immer weiter zu

Christian Linde

Die Armut bei Erwerbstätigen und Arbeitslosen hat sich in Deutschland seit den Hartz-Reformen stärker ausgebreitet als in anderen EU-Ländern. Zu diesem Ergebnis kommt die Hans-Böckler-Stiftung in einer aktuellen Studie.



Laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung sind 7,1% der Erwerbstätigen in Deutschland von Arbeitsarmut betroffen. Foto: version-foto.de/Christian Ditsch

Brüche in der Erwerbsbiografie kennzeichnen zunehmend den Charakter der Arbeitsgesellschaft. Der Abnahme von sozialversicherungspflichtigen Vollzeit Arbeitsplätzen, beschäftigungspolitischen Maßnahmen und Arbeitnehmerrechten steht die Ausweitung des Niedriglohnsektors, atypischer Beschäftigungsverhältnisse und der Langzeiterwerbslosigkeit – insbesondere im wachsenden Dienstleistungsbereich – gegenüber. Selbst der öffentliche Dienst und der soziale Sektor bieten nach 20 Jahren neoliberaler Politik oft kein auskömmliches Einkommen und keinen sicheren Arbeitsplatz mehr.

Hauptstadt der Arbeitslosigkeit

Auch in der Hauptstadt der Erwerbslosigkeit – in Berlin – waren laut Bundesagentur für Arbeit im Juli 216.000 Personen arbeitslos gemeldet. Damit war die Arbeitslosenquote mit 12,3 % fast doppelt so hoch wie im übrigen Bundesgebiet (6,8 %). Zwar brüsten sich die Bundesregierung und der Berliner Senat mit gestiegenen sozialversicherungspflichti-

gen Beschäftigungsverhältnissen – 1.190.800 waren es im Mai 2012 und damit 40.300 mehr als im Jahr zuvor –, das Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Institut der Hans-Böckler-Stiftung bewertet jedoch in einer aktuellen Untersuchung die Lage nicht positiv: „Analysiert man die soziale Lage der Erwerbsbevölkerung, dann zeigt sich, dass die deutschen Beschäftigungserfolge mit einem hohen sozialen Preis verbunden waren.“ Der Untersuchung zufolge waren 7,1 % der Erwerbstätigen von Arbeitsarmut betroffen. Das heißt, ihnen standen weniger als 60% des mittleren bedarfsgewichteten Nettoeinkommens – das ist die gängige wissenschaftliche Armutschwelle – zur Verfügung. In Deutschland liegt diese Schwelle bei 940 Euro monatlich bei Alleinstehenden.

Immer mehr Working Poor

In Berlin müssen rund 125.000 Vollzeitbeschäftigte ihren Lohn mit Leistungen im Rahmen von Hartz IV aufstocken. Laut Bundesagentur für Arbeit beziehen insgesamt 60.000

Vollzeitarbeitnehmer/innen weniger als 1.000 Euro brutto Monatsgehalt. Zudem hat sich die Zahl der geringfügig Beschäftigten laut Senatsverwaltung für Arbeit zwischen 2006 und 2010 von 192.000 auf 215.000 erhöht. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Minijobber/innen von 141.000 auf 150.000. Laut Deutschem Gewerkschaftsbund beträgt der Anteil der sogenannten atypischen Beschäftigungsverhältnisse – also Leiharbeit, Minijobs oder Teilzeit – mittlerweile 42% und ist damit doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt. In Deutschland ist im Vergleich zu 2004 der Anteil der *Working Poor* um 2,2% gestiegen. Damit nahm die Arbeitsarmut in Deutschland, ebenso wie in Spanien, deutlich stärker zu als in anderen EU-Staaten. Im Durchschnitt der EU wuchs die Armutsquote unter Erwerbstätigen nur um 0,2%.

Spitzenreiter bei Armutsquote unter Arbeitslosen

Noch weitaus drastischer stieg der Studie zufolge seit 2004 die Armutsquote unter Arbeitslosen, nämlich um 29%. Zum Vergleich: Im EU-Durchschnitt waren es 5%. Mehr als zwei Drittel der Menschen ohne Erwerbsarbeit hatten 2009 nur ein Einkommen unterhalb der Armutschwelle – 25% mehr als im Durchschnitt der 27 EU-Staaten.

Die Studie stellt aufgrund der Daten fest, dass „die Entwicklung der Arbeitsarmut nicht durch wenige, isolierte Beschäftigungsformen getrieben wird, sondern gleichsam die Breite des Arbeitsmarktes erfasst hat“. Darüber hinaus programmiert Arbeitsarmut praktisch Arbeitslosenarmut vor. „Wer bereits in Beschäftigung arm war, wird es als Arbeitsloser erst recht sein.“ Sei es, weil das Einkommen so niedrig war, dass das ALG I unter der Grundsicherungsgrenze liegt. Oder weil ein prekär Beschäftigter mit unterbrochenem Erwerbsverlauf nicht lange genug am Stück beschäftigt war, um überhaupt einen Anspruch auf diese Leistung zu haben.

Mieter/innen machen mobil

Neuer Anlauf für Widerstand gegen Vertreibung im Sanierungsgebiet Turmstraße in Moabit

Rainer Balcerowiak

Ein Anfang ist gemacht. Rund 30 Mieter/innen folgten am 28. Juni 2012 einer Einladung des MieterEchos zu einer Veranstaltung unter dem Titel „Was ist los in Moabit?“. Dafür war mit Anschreiben an die Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft und Aushängen an Haustüren im Gebiet rund um die Emdener Straße geworben worden.

Der Kiez um die Emdener Straße liegt mitten im Sanierungsgebiet Turmstraße, welches laut den Leitlinien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu einem „attraktiven und qualitätsvollen Einkaufs- und Versorgungszentrum“ mit einem entsprechenden Wohnumfeld werden soll, wobei „die bauliche Erneuerung einzelner Wohngebäude nur eine untergeordnete Rolle spielen wird“. Angestrebt wird vielmehr eine „Aufwertung der Aufenthalts- und Angebotsqualität“. Einen besonderen Stellenwert sollen dabei die Grünflächengestaltung und die Weiterentwicklung der bereits privatisierten Arminiusmarkthalle (heute „Zunfthalle“) zu einer „Markthalle der Kulturen“ sein.

Eldorado für Spekulanten

Was das für alteingesessene Mieter/innen bedeutet, wurde auf der Veranstaltung deutlich. Längst ist Moabit zum Eldorado für Spekulanten verschiedenster Couleur geworden. Viele Häuser haben in den letzten zwei Jahren den Eigentümer gewechselt. Die Quote der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ist ebenso in die Höhe geschossen wie die durchschnittliche Preissteigerung bei Neuvermietungen. Neue Eigentümer nutzen die komplette Klaviatur subtiler bis rabiaten Vertreibungsversuche, wie Berichte der Veranstaltungsteilnehmer/innen deutlich machten. In der Calvinstraße 21 wurden im Zuge von „Modernisierungsmaßnahmen“ und einem Neubau auf einem Nachgrundstück sogar Fenster zugemauert, bevor das Amtsgericht diesem Treiben nach Mieterklagen vorläufig ein Ende setzte (siehe MieterEcho Nr. 352/ Januar 2012). In der Waldenserstraße 32-33 versuchen die neuen Hauseigentümer mit einer Mischung aus Überrumpelung und Druck, die Bewohner/innen des teilweise bereits entmieteten Hauses zum Auszug zu bewegen. In einigen

Fällen wurden 5.000 Euro für einen „freiwilligen“ Auszug geboten, nachdem die Betroffenen vorher durch die Einstellung der Hausreinigung und intensive, teilweise unangekündigte Bauarbeiten „weichgeklopft“ wurden.

Keine Hilfe vom Bezirk

An entsprechenden „Beratungen“ beteiligte sich auch eine für das Sanierungsgebiet beauftragte Firma namens Angewandte Sozialforschung und urbanes Management (ASUM GmbH), die vorzugsweise in Einzelgesprächen „gütliche Einigungen“ mit den Eigentümern herbeiführen soll. Weitere Berichte betrafen unter anderem ein Haus, in dem Mieter/innen durch Zufall erfuhren, dass ihre Wohnungen zusammengelegt werden sollen.

In einigen Fällen begannen Mieter/innen, sich zusammenzuschließen, um sich gemeinsam

zu wehren. Denn von den Institutionen des Bezirks ist kaum Hilfe zu erwarten. Der Antrag der Bündnisgrünen in der Bezirksverordnetenversammlung Mitte, den Erlass einer Milieuschutzsatzung für Moabit-West zu prüfen, wurde auf die lange Bank geschoben und könnte schon daran scheitern, dass der Bezirk über keine Mittel für eine solche Prüfung verfügt (siehe MieterEcho Nr. 355/ Juli 2012). Die im Rahmen des Sanierungsprozesses gebildete „Stadtteilvertretung“ ignoriert die Verdrängung einkommensschwacher Mieter/innen konsequent. Dafür sei man „nicht zuständig“, hieß es auf Nachfrage. Zwar gibt es einen „Runden Tisch Gentrifizierung“, der sich monatlich trifft, doch der bewegt sich eher im Dunstkreis bereits bestehender Initiativen und Institutionen, beispielsweise dem Quartiersmanagement, und ist seit seiner Gründung vor acht Monaten nicht über die Dokumentation einiger Fälle hinausgekommen.

Höchste Zeit für Widerstand

Viele Besucher/innen der Veranstaltung waren sich jedenfalls einig, dass es höchste Zeit ist, Widerstand zu entwickeln und sich zu vernetzen. Auf einem weiteren Treffen sollen auch öffentliche Aktionen besprochen werden wie Kundgebungen oder kleine Demonstrationen. Angestrebt wird zudem ein Erfahrungsaustausch mit Betroffenenengruppen in anderen Sanierungsgebieten. Im Mittelpunkt muss jedenfalls aktives solidarisches Handeln gegen die vielfältigen Formen der Vertreibung im Moabiter Kiez stehen. Denn die Zeit drängt.



Das Café Moabit in der Emdener Straße ist ein beliebter Treffpunkt für Kreative und Gentrifizierungsgegner/innen.

Foto: Rainer Balcerowiak

Schikanen und Abmahnungen am Frankfurter Tor

Mieter/innen wehren sich und haben einen Mieterrat gegründet

Peter Nowak

In den letzten noch unsanierten Stalinbauten an der Frankfurter Allee 5-27 häufen sich die Abmahnungen. Mittlerweile wurden auch erste – bisher noch nicht vor Gericht verhandelte – Kündigungen gegen Mieter/innen ausgesprochen.

Im Gespräch mit dem *MieterEcho* bringen die Bewohner/innen die Verschärfungen mit Nils Huber, dem Rechtsanwalt der Eigentümer, in Verbindung. Huber habe sämtliche Akten der Mieter/innen studiert und wegen kleinster, teilweise schon länger zurückliegender Verstöße Abmahnungen verhängt, berichten sie. Zu den Gründen habe unter anderem gehört, dass im Vorjahr die Miete am 6. statt am 3. Kalendertag eines Monats auf dem Konto des Eigentümers eingegangen war. Der Abmahnung sei juristisch stattgegeben worden, obwohl ein Wochenende die Überweisung verzögerte. Von einer Abmahnung wegen einer angeblich unerlaubten Untervermietung seien auch Mieter/innen betroffen, die als Wohngemeinschaft im Mietvertrag eingetragen sind und den Umzug eines der Hauptmieter dem Vermieter fristgemäß meldeten, ohne eine Antwort zu erhalten. Die Mieter/innen wollen alle Abmahnungen juristisch klären lassen, weil sie in ihnen die Vorbereitungen für Kündigungen sehen. Tatsächlich sind von Kündigungen bereits Mieter/innen betroffen, die zuvor zwei Abmahnungen erhalten hatten. In einem Fall sei einer gekündigten Mieterin sogar ein Räumungstermin genannt worden, was sie nach der Einschaltung eines Rechtsanwalts mittels einstweiliger Verfügung abwenden konnte.

Vernetzung im Stadtteil und in den Häusern

Nach mehreren Treffen haben die Bewohner/innen den Mieterrat Frankfurter Allee gegründet. Dort finden zwei Initiativen zusammen, die sich in den letzten Monaten unabhängig voneinander gegründet hatten. Eine wurde von älteren Mieter/innen initiiert, die teilweise seit dem Aufbau der Häuser dort wohnen. Eine andere Initiative kam von jüngeren Mieter/innen, die erst in den letzten Jahren in die Häuser gezogen sind. Inhaltliche Gegensätze gibt es nicht. Neben der Abwehr von Kündi-



Der Mieterrat Frankfurter Allee wehrt sich gegen Kündigungen und Mieterhöhungen und fordert die Instandsetzung der letzten noch unsanierten Stalinbauten. Foto: ME

gungen und Mieterhöhungen gehört auch die Sanierung der Häuser zu den Forderungen des Mieterrats. Der Hausmeister mache schon lange „Dienst nach Vorschrift“, klagen die Mieter/innen. Schadensmeldungen würden ebenso ignoriert wie bröckelnde Fassaden. Der Mieterrat sieht wegen des Instandset-

zungsrückstaus auch die Politik in der Pflicht. Schließlich gingen die Gebäude 1993 von der Treuhand an die WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain, einer Tochter der landeseigenen WBM, über. Nach verschiedenen Eigentümerwechseln wurden sie 2006 vom aktuellen Eigentümer, der Home Center Liegenschaften GmbH, erworben.

Verbot von Kündigungen aus wirtschaftlichen Gründen

Beim Übergang von der Treuhandgesellschaft auf die WBF sei ein Verbot von Kündigungen aus wirtschaftlichen Gründen vereinbart worden. Darauf berufen sich die Mieter/innen und fordern die Politik auf, in diesem Sinne aktiv zu werden. Bei den Mietertreffen wurden auch Forderungen laut, die viele Bewohner/innen lange für illusorisch hielten. Die älteren Mieter/innen können sich noch gut daran erinnern, dass zu DDR-Zeiten der große Dachgarten gemeinschaftlich genutzt wurde. In den letzten Jahren wurde die Nutzung des Dachgartens immer mehr eingeschränkt und 2008 von den Eigentümern ganz verboten. Schließlich lassen sich dort besonders lukrative Eigentumswohnungen errichten. Die Mieter/innen aber haben andere Pläne. „Wenn wir uns kennenlernen und zusammenarbeiten, wollen wir den Dachgarten auch gemeinsam nutzen“, meinte ein Aktivist des Mieterrats. Im Stadtteil will man sich mit anderen ebenfalls von Verdrängung bedrohten Mieter/innen vernetzen. Ein Kiezspaziergang nach dem Vorbild von Neukölln und Kreuzberg ist in der Diskussion, aber noch nicht terminiert. Ein erstes Ergebnis der Kooperation ist ein an die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg gerichteter Antrag, für den jetzt Unterschriften gesammelt werden. Die Forderungen sind der Erlass einer Milieuschutzsatzung für den Kiez um die Richard-Sorge-Straße und der Schutz der Mieter/innen in den Gebäuden der Frankfurter Allee 5-27.

Aufwertung am Treptower Spreeufer

Drei neue Hochhäuser mit Hotel und Luxuswohnungen geplant

Samira Fansa

Das hatten sich die Verantwortlichen des Immobilienunternehmens Agromex ursprünglich reibungsloser vorgestellt. Selbstsicher äußerte sich der Geschäftsführer Franz Rembold gegenüber der Presse: „Da das Vorhaben in Alt-Treptow nicht zu Mediaspree gehört, rechnet er nicht mit Anfeindungen von Gegnern.“ Doch mittlerweile gerät das „Vorhaben“ mächtig unter Druck. Geplant sind am Spreeufer drei Hochhäuser, ein Hotel mit 200 Zimmern sowie zwei Wohnhäuser mit 200 hochpreisigen Wohnungen, wovon eins mit 110 Metern „nur“ 15 Meter niedriger als der Treptower sein soll.



Unter der Überschrift „Auf gute Nachbarschaft“ versuchte der Investor Agromex, im Wohngebiet um die Fanny-Zobel-Straße gute Stimmung zu verbreiten. Foto: Samira Fansa

Der Einladung zu einer Informationsveranstaltung von „Karla Pappel“, der örtlichen „Stadtteilinitiative gegen Mieterhöhung und Verdrängung“, folgten Anfang des Jahres ungefähr 50 Anwohner/innen. Die Anwohner/innen befürchten zu Recht – eingekreist von den Bürohochhäusern Twintowers und Treptower sowie den neuen Eigentumswohnungen der Baugruppe „Stadtgrün“ an der Martin-Hoffmann-Straße –, dass eine weitere Luxusbebauung die bisherige „einfache Wohnlage“ des Mietspiegels kippen könnte. Bereits jetzt

liegen die Mieten zum großen Teil oberhalb des Mietspiegels. Viele Kleinverdiener/innen und besonders die Rentner/innen in der Siedlung an der Fanny-Zobel-Straße haben große Schwierigkeiten, sie zu bezahlen.

Bürgerpark statt Hotel

Deshalb fordern die Anwohner/innen, dass auf der Freifläche am Ufer ein Bürgerpark angelegt wird, oder, falls der sich nicht realisieren lässt, den Bau von bezahlbaren Woh-

nungen. Die Anwohnerinitiative Martin-Hoffmann-Straße/Fanny-Zobel-Straße stellte daraufhin im Bündnis mit „Karla Pappel“ und dem Initiativkreis „Mediaspree versenken!“ bereits am 24. Mai 2012 in der Bezirksverordnetenversammlung mehrere Bürgeranfragen an den für Bauen und Stadtentwicklung zuständigen Bezirksstadtrat Rainer Hölmer (SPD). Auf die Frage, wie er die Bebauung am Spreeufer im Luxuspreissegment zu verhindern suche, um eine Aufwertung der Wohnumgebung mit Mietpreisteigerungen zu vermeiden, entgegnete er, dass er nicht daran denke, eine Bebauung zu verhindern. Im Gegenteil, eine Bebauung des Ufergeländes neben den Twintowers sei ausdrücklich erwünscht. Eine Aufwertung der Wohnumgebung mit Mietpreisteigerungen durch die geplante Bebauung bezeichnete er als nicht zwangsläufig und nicht nachgewiesen.

Besuch beim Investor

Darauf erfolgte der Schritt in die Öffentlichkeit. Begleitet von erfolgreicher Pressearbeit mobilisierte das Bündnis in Alt-Treptow zum Besuch beim Investor. Am 25. Juni 2012 veranstaltete Agromex im Radialsystem einen Architekturwettbewerb zur Bebauung am Spreeufer unter Ausschluss der Öffentlichkeit, aber mit Beteiligung der Amtsleiterin vom Bezirk und mit der Senatsbaudirektorin Regula Lüscher in der Jury. Das wollte das Bündnis nicht hinnehmen. Die Anwohner/innen forderten eine Beteiligung und sofortigen Kontakt zu den Verantwortlichen der Uferbebauung. Diese aber hatten zuvor ihre Mitarbeiter angewiesen, den Ort des Architekturwettbewerbs geheim zu halten.

Weiterer Protest zu erwarten

Das Bündnis glaubt, dass sich nach der Sommerpause Bezirk und Investor zur gemeinsamen Informationsoffensive zusammenfinden. Doch die Glaubwürdigkeit ist nicht zuletzt durch die Kooperation in der Jury beschädigt. Ein demokratisches Verfahren wird nicht erwartet und deshalb wird sich das Bürgerbündnis mit dem investorenfreundlichen Bauungsplan nicht abfinden. Doch bereits jetzt ist der Imageschaden für den Investor Agromex beträchtlich – und die Politik ist durch den Konflikt deutlich unter Druck geraten.

Weitere Infos:

www.karlappelpress.wordpress.com

Hände hoch!

Ein Buch beleuchtet die Vorgänge um die Berliner Bankgesellschaft *Philipp Mattern*

Der Bankenskandal beschäftigte die Berliner Öffentlichkeit so intensiv und lange wie kaum ein anderes Ereignis der vergangenen Jahre. Klar wurde dabei vor allem eins: Das Thema ist bombastisch und kaum zu verstehen. Entsprechend voluminös fällt die Studie des Politikwissenschaftlers Benedict Ugarte Chacón aus, die er in mehrjähriger akribischer Forschung im Rahmen einer Doktorarbeit erstellte. Das Ergebnis liegt nun in Form eines rund dreihundertseitigen Buches vor, das tief in die Thematik eintaucht.



Umfassende Informationen rund um den Berliner Bankenskandal liefert das neu erschienene Buch „Berlin Bank Skandal“ von Benedict Ugarte Chacón. Foto: version-foto.de/Christian Ditsch

Nicht nur die Fülle des Materials beeindruckt, sondern auch die Beleuchtung der Hintergründe: Ugarte Chacón präsentiert teilweise investigativ recherchierte Interna aus Unternehmen und Verwaltung, die bisher keine Würdigung in der öffentlichen Debatte fanden. Der Hauptteil seiner Arbeit zeichnet detailliert die Geschichte und Vorgeschichte der Bankgesellschaft nach – von den politischen Hintergründen ihrer Entstehung, über die krisenhafte Entwicklung bis hin zu ihrer „Rettung“ und der bis heute unabgeschlossenen politischen und juristischen Aufarbeitung. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Immobiliendienstleistungsgeschäft, dem eine zentrale Rolle in der fatalen Entwicklung der Bankgesellschaft beigemessen wird. Detailreich entwirrt er das Geflecht aus Politik und Unternehmen und benennt Akteure und Strukturen. Auch die außerparlamentarische Arbeit zweier Bürgerinitiativen findet ihren Platz in der Untersuchung.

Schließlich widmet sich der Autor der Medialisierung der Ereignisse zum „Skandal“. Er problematisiert, dass sich die dort hochkochende Empörung zu sehr auf den unmittelbaren Umgang mit der Krise und die politische Verarbeitung ihrer Folgen fixiert, während die Ursachen und Hintergründe kaum zur Sprache kommen. Das eigentliche Problem sei nicht das nun sichtbare Resultat, sondern die eigenartige Konstellation der Bankgesellschaft selbst, in der die krisenhaften Tendenzen von vornherein angelegt waren. Als besondere Form eines Teilprivatisierungsmodells schuf die öffentliche Hand in den 90er Jahren die Bankgesellschaft. Die Konstruktion der Bankgesellschaft versprach die Integration privaten Sachverständs bei gleichzeitigem Einfluss durch das Land Berlin. Die dem Privatisierungswahn der 90er Jahre geschuldete Rechnung ging nicht auf. Es entstand vielmehr ein politisch unkontrollierbares Eigenleben des Konzerns, während die öffentliche Hand für

die Haftung verantwortlich blieb. Der Staat manövrierte sich in eine „selbstverschuldete Unfähigkeit zu Kontrolle und angemessenem Umgang mit Unternehmungen, deren Eigentümer er ist und für die er im Zweifelsfall den Krisenhelfer spielen darf“. In diesem Sinne rechnet die Studie sehr deutlich mit dem populären Begriff des „Staatsversagens“ ab. Das Problem sei nicht der Staat, der zu wirtschaftlicher Aktivität unfähig sei – wie dies gern von liberaler Seite behauptet wird – sondern umgekehrt sein weitgehender Rückzug, der zu organisierter Verantwortungslosigkeit und schließlich in den Kollaps führte. Hervorgehoben wurde der Zusammenbruch weder allein durch Fehlmanagement oder Inkompetenz, noch durch das Versagen oder Fehlverhalten einzelner Akteure und auch nicht durch Korruption. Schuld an dem Desaster war die naive Schaffung struktureller Gegebenheiten bei gleichzeitig blindem Interventions- und Kontrollverzicht der öffentlichen Institutionen. Wenn von einem „Versagen“ gesprochen wird, sollte es in diesem umfassenden Sinn erfolgen, lautet das Fazit des Buchs. Dass die beschriebenen Entwicklungen zwar prägnant, aber kein Einzelfall sind, wird durch die Studie deutlich. Sie sieht in den Vorgängen um die Berliner Bankgesellschaft ein Musterbeispiel „postdemokratischer Tendenzen“ und diskutiert die Abwälzung der Verluste auf die öffentliche Hand als Vorwegnahme der heutigen „Bankenrettungen“. Insofern ist das Thema noch lange nicht Geschichte: „Wenn die Krise der Bankgesellschaft Berlin und deren Verarbeitung etwas lehrt, dann, dass selbst eine vormals als Jahrhundertpleite geltende Bankenkrise nicht zu grundlegenden Lernprozessen geführt hat.“



Benedict Ugarte Chacón: Berlin Bank Skandal. Eine Studie zu den Vorgängen um die Bankgesellschaft Berlin, Juni 2012, Verlag Westfälisches Dampfboot, 340 Seiten, 29,90 Euro

Umlage von Hauswartkosten und Abgrenzung der umlagefähigen von den nicht umlagefähigen Kosten

Zur Darlegungslast des Vermieters bei der Umlage der Kosten eines Hauswarts, der neben umlagefähigen Tätigkeiten auch Verwaltungs- und Instandhaltungsarbeiten durchzuführen hat.

AG Tempelhof Kreuzberg, Urteil vom 07.07.2012, AZ: 11 C 112/12 und Urteil vom 20.06.2012, AZ: 13 C 104/12

Zwei Mietparteien eines Hauses wehrten sich gegen eine Betriebskostenabrechnung, welche jeweils eine Nachzahlung auswies. Sie vertraten die Auffassung, dass die Hauswartkosten nicht ausreichend belegt seien. Der Hausmeister hatte keine festen Arbeitszeiten, sondern wurde nach geleisteter Arbeit bezahlt. Die Mieter verlangten vom Vermieter geeignete Nachweise (Stundenzettel) darüber, in welchem Umfang der Hausmeister jeweils umlagefähige und nicht umlagefähige Tätigkeiten verrichtet hatte. Der Vermieter legte den Mietern daraufhin Stundenzettel vor, die in sehr geringem Umfang Verwaltungs- und Instandsetzungsarbeiten belegten. Die sich daraus ergebende Stundenzahl setzte er ins Verhältnis zu einer fiktiven Gesamtarbeitszeit und kam so auf einen nicht umlagefähigen Anteil von weniger als 1%. Die Mieter verlangten daraufhin die Vorlage von Stundenzetteln, die die umlagefähigen Hausmeisterarbeiten belegten. Solche konnte der Vermieter jedoch nicht vorlegen. Die Mieter vertraten daher die Ansicht, den auf sie entfallenden Anteil der Hauswartkosten nicht zu schulden.

Auf die entsprechenden Zahlungsklagen des Vermieters fällten zwei Abteilungen des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg zwei entgegengesetzte Urteile: Während sich die Abteilung 13 der Auffassung der Mieter anschloss, dass nur mit dem Nachweis der Stunden für nicht umlagefähige Arbeiten deren Anteil an den Gesamtkosten nicht ermittelt werden könne, verurteilte die Abteilung 11 die Mieter zur Nachzahlung, da sich aus den vorgelegten Stundenzetteln für nicht umlagefähige Arbeiten die umlagefähigen Kosten „der Art und dem Umfang nach“ ergäben. Mehr könnten die Mieter nicht verlangen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Anmerkung: Legt der Vermieter mit einer Betriebskostenabrechnung die Kosten für die

Tätigkeit eines Hauswarts um, lohnt es sich regelmäßig, Einsicht in den Hauswartvertrag zu nehmen. Stellt sich anhand des Leistungsverzeichnisses heraus, dass der Hauswart neben typischen Hauswarttätigkeiten auch Verwaltungs- oder Instandhaltungstätigkeiten ausüben hat, welche nicht auf Mieter/innen umgelegt werden können, können Mieter/innen vom Vermieter einen Nachweis verlangen, in welchem Verhältnis diese nicht umlagefähigen Tätigkeiten zu den umlagefähigen Hauswarttätigkeiten standen. Es sind dann entsprechende Abzüge von den Gesamtkosten des Hauswarts vorzunehmen. Zu Recht hat die Abteilung 13 des Amtsgerichts entschieden, dass dieses Verhältnis nur ermittelt werden kann, wenn sowohl die umlagefähigen als auch die nicht umlagefähigen Tätigkeiten nach Zeitumfang erfasst werden. Leider war eine Berufung gegen das Urteil der Abteilung 11 wegen des geringen Streitwerts nicht zulässig.

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2011 und nicht nutzbarer Balkon

Ein zur Straßenseite gelegener Balkon ist unter Umständen „nicht nutzbar“, wenn sich die Wohnung im 1. OG eines an einer Straße mit sehr hoher Verkehrslärmbelastung gelegenen Hauses befindet.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 08.05.2012, AZ: 24 C 208/11

Die Vermieterin verlangte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung für eine am Mariendorfer Damm gelegene Wohnung. Die Mieterin wandte unter anderem ein, dass das Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ im Sinne des Berliner Mietspiegels 2011 vorliege. Die vorhandenen Balkone seien nicht nutzbar, da es sich beim Mariendorfer Damm um eine Straße mit erheblicher Verkehrslärmbelastung handele. Das Amtsgericht bejahte das Vorliegen dieses Negativmerkmals. Die Balkone der Wohnung könnten nicht „zweckentsprechend, nämlich zum auch längeren Aufenthalt von Menschen in der wärmeren Jahreszeit mit einem gewissen Erholungswert“ genutzt werden. Da auf dem Mariendorfer Damm nicht nur zu Stoßzeiten, sondern auch an Wochenenden und abends ein regelmäßiger Verkehr fließe, sei bei einer Wohnung im ersten Stock von einer erheblichen Lärmbelastung und Luftverschmutzung auszugehen. Das gelte zumindest dann, wenn wie im vorliegenden

Fall das Haus nicht nach hinten versetzt sei, sondern nah an der Straße liege. Das Amtsgericht stellte gleichzeitig klar, dass nicht immer von einer Unbenutzbarkeit des Balkons bei einer Lage an einer verkehrslärmbelasteten Straße auszugehen sei. Vielmehr müsste dies nach den Umständen des Einzelfalls (Geschosshöhe, Entfernung des Hauses zur Straße) beurteilt werden.

Installation einer Videoüberwachungsanlage und Verletzung von Persönlichkeitsrechten

Die nachträgliche Installation einer Videoüberwachungsanlage im Eingangsbereich eines Wohnhauses bedarf der Zustimmung aller Mieter.

AG Schöneberg, Urteil vom 08.06.2012, AZ: 19 C 166/12

Die Mieterin bewohnt seit 1981 eine Wohnung im Bayerischen Viertel. Im März 2012 installierte die Vermieterin im Eingangsbereich eine Videoüberwachungsanlage mit Kameras an den Hauswänden und im Foyer.



Foto: Alexander Hauck/Pixelio

Ein Vermieter darf eine Videoüberwachungsanlage nur dann anbringen, wenn er zuvor die Zustimmung aller Mieter/innen eingeholt hat. Das gilt auch für die Installation der bloßen Attrappe einer Videoüberwachungskamera im Eingangsbereich.

Die Mieterin erwirkte daraufhin eine einstweilige Verfügung, die der Vermieterin untersagte, das Haus mittels dieser Anlage zu überwachen. Der Widerspruch der Vermieterin hatte keinen Erfolg, das Amtsgericht Schöneberg hielt mit Urteil vom 8. Juni 2012 die einstweilige Verfügung aufrecht.

Das Gericht stellte klar, dass eine solche Anlage nur mit Zustimmung aller Mieter installiert werden dürfe. Es komme auch nicht darauf an, ob die Kameras tatsächlich in Betrieb seien, denn bereits eine Attrappe einer Videoüberwachungskamera im Hauseingangsbereich würde einen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht der Mieter darstellen, welchen sie nicht dulden müssen. Ein nicht hinnehmbarer „Überwachungsdruck“ entstehe nämlich unabhängig davon, ob eine solche Kamera tatsächlich laufe. Die Mieterin könne sich in ihrem Privatbereich nicht mehr ungestört und unbeobachtet fühlen, auch was die Frequenz und Dauer empfangener Besuche angehe. Die Vermieterin konnte sich nach Auffassung des Amtsgerichts auch nicht darauf berufen, dass die Überwachungsanlage wegen der besonderen Gefährdung anderer Mieter im Haus (unter anderem Botschaftsangehörige) erforderlich wäre. Wenn sie Mietverträge mit besonders gefährdeten Mietern abschließe, müsse die Vermieterin diese gegebenenfalls rechtzeitig darauf hinweisen, dass ihren besonderen Sicherheitsverlangen nicht nachgekommen werden könne.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Einbau einer neuen Wohnungseingangstür als Modernisierungsmaßnahme

Der Einbau einer hinsichtlich Brand- und Einbruchsschutz höherwertigen Wohnungseingangstür stellt grundsätzlich eine Verbesserung des Gebrauchswerts dar. Etwas anderes kann jedoch gelten, wenn durch die Maßnahme gleichzeitig der Gebrauchswert vermindert wird, weil durch sie die ohnehin schon geringe Durchgangshöhe weiter verringert wird.

AG Köpenick, Urteil vom 11.05.2012, AZ: 7 C 414/11

Der Vermieter kündigte im Jahr 2008 eine Modernisierung durch den Einbau einer neuen Wohnungseingangstür an, welche den Brand-

und Einbruchsschutz wesentlich erhöhen sollte. Die Mieterin wehrte sich nicht gegen die Maßnahme und duldete den Einbau. Sie wies den Vermieter jedoch auf die ihm seit Jahren bekannte Instandsetzungsbedürftigkeit der Tür und den deshalb erforderlichen Abzug ersparter Instandsetzungskosten bei einer nachfolgenden Mieterhöhung hin. Der Vermieter ließ den neuen Türrahmen auf den vorhandenen Türrahmen aufsetzen. Das hatte zur Folge, dass sich die Durchgangshöhe von ohnehin schon geringen 188,5 cm auf 184,5 cm reduzierte. Auch die Durchgangsbreite verringerte sich. Die Mieterin zahlte die nachfolgende Mieterhöhung nicht, zum einen wegen der verringerten Türmaße, zum anderen wegen der aus ihrer Sicht zu gering angesetzten ersparten Instandsetzungskosten. Die Klage des Vermieters wurde vom Amtsgericht abgewiesen. Zwar stelle der Einbau einer hinsichtlich Brand- und Einbruchsschutz verbesserten Wohnungstür grundsätzlich eine Gebrauchswerthöhung dar, was „selbsterklärend“ sei. Etwas anderes gelte aber in diesem Fall, da die Maßnahme gleichzeitig erhebliche Nachteile mit sich bringe. Da schon die vorherige Türhöhe nicht den einschlägigen DIN-Normen entsprochen habe und die Höhe verringert wurde, sei von einer nicht unerheblichen Einschränkung des Gebrauchswerts auszugehen. Bei einer Türhöhe von 184,5 cm könne eine durchschnittlich große männliche Person die Wohnungseingangstür unter „Berücksichtigung des Schuhwerks und des zur Herstellung eines angemessenen Sicherheitsgefühls notwendigen Abstands zur oberen Kante der Türzarge“ nicht aufrecht passieren. Da nach Auffassung des Gerichts bereits aus diesem

Grund eine Mieterhöhung nicht gerechtfertigt war, musste es auf die weiteren Einwände der Mieterin – Verringerung auch der Durchgangsbreite und kein ausreichender Abzug von Instandsetzungskosten – nicht mehr eingehen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Matthias Vogt

Anschluss der Wohnung an eine Gaszentralheizung trotz vorhandener Gasetagenheizung

Ob eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, ist grundsätzlich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu beurteilen; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen.

BGH, Urteil vom 20.06.2012, AZ: VIII ZR 110/11

Die Mieter mieteten 1996 eine Wohnung, welche von der Vermieterin mit einer Gasetagenheizung ausgestattet worden war. Zuvor war die Wohnung mit Kohleöfen beheizt worden. Für die Übernahme der mieter geeigneten Gastetagenheizung zahlten die Mieter an die Vermieterin eine Ablösesumme. Im Jahr 2008 kündigte die Vermieterin eine Modernisierung durch Anschluss der Wohnung an die



Foto: Marko Greitschus/Pixelio

Haben Mieter/innen oder Vermieter/innen mit Erlaubnis des Vermieters bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung durchgeführt, ist diese tatsächliche Ausstattung für die Beurteilung der Duldungspflicht von beabsichtigten Modernisierungen zugrunde zu legen.

Gaszentralheizung an. Da die Mieter die Maßnahme nicht duldeten, verklagte die Vermieterin sie auf Duldung. Das Amtsgericht Mitte wies die Klage ab, der Vermieter legte gegen das Urteil Berufung beim Landgericht Berlin ein, das die Mieter zur Duldung verurteilte. Es begründete seine Entscheidung damit, dass die geplante Maßnahme eine Wohnwertverbesserung darstelle. Wie in seiner bisherigen Rechtsprechung stellte es nicht auf den tatsächlich vorhandenen – von den (Vor-) Mietern mit Zustimmung des Vermieters geschaffenen und von den Mietern käuflich übernommenen – Zustand der Wohnung (Gas- etagenheizung) ab, sondern auf den vom Vermieter zur Verfügung gestellten Zustand (Kohleöfen). Gegenüber den vermieteten Kohleöfen stellt die Ausstattung mit einer Sammelheizung zweifellos eine Wohnwertverbesserung dar, weshalb das Landgericht die Frage, ob der Anschluss an die Gaszentralheizung auch eine Maßnahme zur nachhaltigen Energieeinsparung darstellt, nicht prüfte. Die Mieter legten Revision zum Bundesgerichtshof ein, der das Urteil des Landgerichts aufhob und zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwies. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass zur Beurteilung der Frage, ob eine Baumaßnahme den Wohnwert erhöht, die tatsächlich vorhandene Ausstattung zugrunde zu legen ist, auch wenn diese vom Mieter (oder Vormieter) geschaffen wurde. Etwas anderes könne nur dann gelten, wenn der Mieter bauliche Änderungen vertragswidrig – also ohne Zustimmung des Vermieters – vorgenommen hat. Das Landgericht wird nun in der neuen Verhandlung entscheiden müssen, ob der Vermieter die Duldung des Anschlusses an die Zentralheizung wegen einer damit verbundenen Energieeinsparung verlangen kann.

Anmerkung: Diese überfällige Korrektur der bisherigen Rechtsprechung des Landgerichts Berlin durch den Bundesgerichtshof wird in einer Vielzahl von Fällen Bedeutung erlangen. Betroffen sind alle mit Zustimmung des Vermieters durchgeführten Mietermodernisierungen (Badeinbau oder Badmodernisierung, Einbau einer Gasetagenheizung, aber auch geringfügigere Maßnahmen wie Installation von Waschmaschinen- oder Geschirrspüleranschlüssen etc.). Nach der bisherigen Rechtsprechung des Landgerichts Berlin blieben solche Mietermaßnahmen unberücksichtigt mit der Folge, dass Mieter teilweise den schlichten Ersatz vorhandener (eigener) Ausstattungen durch ähnliche oder identische (des Vermieters) dulden und anschließend

entsprechende Mieterhöhungen zahlen mussten. Die eigenen Aufwendungen wurden lediglich im Rahmen des „Härteeinwands“ berücksichtigt, der jedoch üblicherweise spätestens 10 Jahre nach der Mietermodernisierung nicht mehr erfolgreich geltend gemacht werden konnte.

Abrechnung der Betriebskosten und Anpassung der Vorauszahlung

Die Anpassung von Vorauszahlungen setzt eine formell und inhaltlich korrekte Abrechnung voraus (Änderung der bisherigen Senatsrechtsprechung, zuletzt vom 16. Juni 2010, AZ: VIII ZR 258/09).

BGH, Urteil vom 15.05.2012, AZ: VIII ZR 246/11

Gemäß § 560 Absatz 4 BGB ist jede Partei (also Mieter und Vermieter) nach erfolgter Abrechnung berechtigt, die Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe abzuspannen. Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genügte hierfür bereits eine formell wirksame Abrechnung. Eine solche liegt vor, wenn die jeweiligen Gesamtkosten des Hauses, der Umlageschlüssel (beispielsweise Quadratmeter Wohnfläche), der auf den Mieter entfallende Anteil und das Abrechnungsergebnis unter Berücksichtigung der tatsächlich geleisteten Vorschüsse angegeben sind. Auf die inhaltliche Richtigkeit all dieser Angaben kam es nach der bisherigen Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht an. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hatte vielfach völlig unangemessene Ergebnisse: Selbst wenn der Mieter zu Recht die angegebenen Gesamtkosten bezweifelte und/oder mit dem Vermieter über den angegebenen Umlageschlüssel oder die Höhe der

tatsächlich anzusetzenden Vorschüsse stritt, konnte der Vermieter vor Klärung dieser Streitpunkte bereits entsprechend dem Abrechnungsergebnis „angemessene“ höhere Vorschüsse verlangen (beispielsweise bei einer Nachzahlung von 1.200 Euro monatlich 100 Euro mehr).

Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof in seinem neuen Urteil nun selbst kritisiert und klargestellt, dass mit seiner bisherigen Sichtweise der mit der gesetzlich vorgesehenen Anpassung der Vorauszahlungen verfolgte Zweck nicht hinreichend berücksichtigt wurde: „Durch die Anpassung soll eine möglichst realistische Bemessung der Vorauszahlungen erreicht werden.“ Es fiel dem Bundesgerichtshof in diesem Zusammenhang erfreulicherweise auch auf, dass seine bisherige Rechtsprechung dazu führte, dass ein Vermieter aus der Verletzung eigener Vertragspflichten (Pflicht zur Erstellung einer korrekten Abrechnung) Vorteile ziehen konnte: nicht nur die Vereinnahmung höherer Vorschüsse, welche ihm bei korrekter Abrechnung nicht zustünden, sondern gegebenenfalls sogar ein Kündigungsrecht wegen Mietrückständen, welche bei korrekter Abrechnung gar nicht entstanden wären.

Anmerkung: Die Kehrtwende des Bundesgerichtshofs ändert nichts daran, dass Sie nach Zugang einer Betriebskosten- oder Heizkostenabrechnung beziehungsweise einer Erhöhung der Vorschüsse sich unbedingt in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen sollten, bevor Sie eine geforderte Zahlung leisten beziehungsweise nicht leisten oder sich mit dem Vermieter in Verbindung setzen. In diesem Zusammenhang sei auch nochmals auf unser zusätzliches Beratungsangebot „Betriebskostenüberprüfung“ hingewiesen (siehe Seite 31).



Sowohl Mieter/innen als auch Vermieter dürfen nach ordnungsgemäßer Abrechnung die Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe anpassen. Foto: Marko Greitschus/Pixelio

Betriebskostenabrechnung auf der Basis einer Wirtschaftseinheit

Die Bildung einer Wirtschaftseinheit, in der die durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgten Gebäude zusammengefasst werden, ist zulässig.

Vergisst der Vermieter in der Abrechnung bei der Bezeichnung der Wirtschaftseinheit die Hausnummern einiger Gebäude, führt das nicht zur (formellen) Unwirksamkeit der Abrechnung.

(Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)

**BGH, Beschluss vom 13.03.2012,
AZ: VIII ZR 329/10**

Der Bundesgerichtshof stellte in seinem Urteil nochmals klar, dass der Vermieter bei der Abrechnung von Heizkosten mehrere Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenfassen und die für diese Gebäude angefallenen Heizkosten zusammen abrechnen kann, wenn diese durch eine gemeinsame Heizanlage versorgt werden.

Wenn der Vermieter versehentlich bei der Bezeichnung einer solchen Wirtschaftseinheit in der Abrechnung die Angabe einiger Hausnummern vergisst, bleibt die Abrechnung nach Auffassung des Bundesgerichtshofs dennoch formell wirksam, und der Vermieter kann diesen Fehler nachträglich korrigieren.

Finanzielle Abgeltung von Schönheitsreparaturen trotz unwirksamer Klausel

Zahlt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, so unterliegt der sich hieraus ergebende Bereicherungsanspruch des Mieters der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB.

**BGH, Urteil vom 20.06.2012,
AZ: VIII ZR 12/12**

Die in einem Mietvertrag vereinbarte Schönheitsreparaturklausel war unwirksam, da es dem Mieter untersagt war, „ohne Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen“. Das Mietverhältnis endete am 31. Juli 2007. Da der Vermieter Modernisierungsarbeiten plante, verlangte er vom Mieter statt der Durchführung der vermeintlich geschuldeten Schönheitsreparaturen einen Abgeltungsbetrag in Höhe



Sowohl der Ersatz für ausgeführte Schönheitsreparaturen als auch der Abgeltungsbetrag, wenn Mieter/innen wegen beabsichtigter Baumaßnahmen des Vermieters Schönheitsreparaturen nicht ausführen müssen, unterliegen der kurzen sechsmonatigen Verjährungsfrist.

Foto: Rainer Sturm/Pixelio

von 7.310 Euro, welchen der Mieter am 8. August 2007 auch zahlte. Nach Kenntnis von der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel forderte der Mieter 2009 die Rückzahlung des Betrags und ließ am 23. April 2010 Klage einreichen. Der Vermieter wandte Verjährung ein und berief sich dabei auf § 548 Absatz 2 BGB, welcher (abweichend von der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist) eine nur sechsmonatige Verjährungsfrist für „Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen“ bestimmt. Das Landgericht Berlin verurteilte den Vermieter in zweiter Instanz zur Zahlung und vertrat die Auffassung, diese kurze Verjährungsfrist sei auf die Rückzahlung von Abgeltungszahlungen nicht anwendbar. Auf die Revision des Vermieters hob der Bundesgerichtshof dieses Urteil auf. Er stellte klar, dass es keinen Unterschied mache, ob der Mieter in der irrümlichen Annahme, dazu verpflichtet zu sein, Schönheitsreparaturen ausführe und hinterher Ersatz der Aufwendungen verlange (was nur innerhalb der kurzen sechsmonatigen Verjährungsfrist möglich ist), oder ob er einen aus dem gleichen Grund geleisteten Abgeltungsbetrag zurückverlange. Der Mieter ging daher wegen der eingetretenen Verjährung seines Anspruchs leer aus.

Anmerkung: Prinzipiell sollten Sie bei Beendigung eines Mietverhältnisses in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen, ob eine wirk-

same vertragliche Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht, bevor Sie mit Renovierungsarbeiten beginnen. Aber auch wenn Sie bereits Arbeiten ausgeführt oder Zahlungen an den Vermieter geleistet haben und eine anschließende Prüfung die Unwirksamkeit der verwendeten Schönheitsreparaturklausel ergibt, ist noch nicht alles verloren. Die dann bestehenden Ansprüche auf Rückzahlung beziehungsweise Erstattung der Aufwendungen müssen aber umgehend, nämlich innerhalb der sechsmonatigen Frist ab Rückgabe der Wohnung, gerichtlich geltend gemacht werden.

Betriebskostenabrechnung auf der Basis von Abrechnungseinheiten

Für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung ist die Angabe, aus welchen Gebäuden die zugrunde gelegte Abrechnungseinheit besteht, nicht erforderlich. Ein Vorwegabzug der auf im Haus befindliche Gewerbeeinheiten entfallenden Wasserkosten ist nicht erforderlich, wenn die Wasserkosten nach dem mit Zählern erfassten Verbrauch abgerechnet werden.
(Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)

**BGH, Beschluss vom 14.02.2012,
AZ: VIII ZR 207/11**

Die Angabe, aus welchen Gebäuden die der Abrechnung zugrunde gelegte Abrechnungseinheit besteht, gehört nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht zu den Mindestanforderungen einer geordneten Abrechnung. Eine Abrechnung ist nach diesem Urteil des Bundesgerichtshofs auch dann formell wirksam, wenn sie gar keine Informationen zu den als Abrechnungseinheit zusammengefassten Gebäuden enthält. Der Mieter könne anhand der aus der Abrechnung ersichtlichen Gesamtkosten, der angesetzten Gesamtfläche sowie der in die Abrechnung eingestellten eigenen Wohnfläche gedanklich und rechnerisch nachvollziehen, wie der ihm in Rechnung gestellte Kostenanteil ermittelt wurde.

Auch den inhaltlichen Einwand der Mieterin, der Vermieter hätte in seiner Abrechnung die auf die im Haus befindlichen Gewerbe (Friseur, Gaststätte, Atelier) entfallenden Kosten vorweg abziehen müssen, da diese einen deutlich höheren Wasserverbrauch hätten, ließ der Bundesgerichtshof nicht gelten, da der Wasserverbrauch mit Zählern ermittelt und entsprechend abgerechnet wurde.

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

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

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercuman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft

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 D, Stadtteilzentrum Lichtenberg-Nord/Fennpfuhl, ☎
☎ Landsberger Allee ☎ 5, 6, 7, 8, 15, 27 ☎ 156, 348

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner. Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

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

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Richardplatz 8, Krause Selbsthilfe Rixdorf e. V.

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären 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.

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.

Unsere Beratungsstellen

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

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

Charlottenburg

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

Friedrichshain

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

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin 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
Wilhelmshofstraße 42b, BIZO
☎ Schöneweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitsstätte 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
Achtung: Wegen Bauarbeiten findet die Beratung im Dezember 2012 in der Möckernstraße 92 statt.
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
tercuman bulunmaktadur
- **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

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** 18.00 bis 19 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
(bitte klingeln)
☎ 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
(bitte klingeln), ☎
☎ 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. (bitte klingeln), ☎
☎ Springfuhl ☎ 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

Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercuman bulunmaktadur
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitsstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 Uhr
Richardplatz 8
Krause Selbsthilfe Rixdorf e.V.
☎ und ☎ Neukölln ☎ Karl-Marx-Straße
☎ M41, 171
- **Mittwoch** 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
saat 10 dan 13'e kadar Türk
avukatımızada danisabilirsiniz

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang rechts
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☎
☎ und ☎ Pankow ☎ Wollankstraße
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 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** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☎ 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
Marienburger Straße 28
Väterzentrum
☎ M4, M10
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitsstätte, 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 bis 19 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☎ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

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

Treptow

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 216 80 01 anrufen.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.