



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 363 Oktober 2013



PLACEBOGESETZ

**Verbot der Zweckentfremdung
verspricht wenig Wirkung**

IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92,
10963 Berlin, Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

Bankverbindung: Postbank Berlin BLZ 10010010 Konto-Nr. 83071109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Layout und Satz: nmp

Titel: Alex Flint/photocase.com

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 01.10.2013

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mi 10 – 13 Uhr

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße, 🚶 M19

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite). Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> 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 Maßnahmen gegen Wohnraummangel**
In Berlin soll Zweckentfremdung wieder verboten werden
Joachim Oellerich
- 6 Kaum mehr als eine Beruhigungspille**
Vorlage zur Zweckentfremdung bietet jede Menge Schlupflöcher
Rainer Balcerowiak
- 8 Wohnraum muss Wohnraum bleiben**
Zweckentfremdungsverbots-Gesetz ist ein zahloser Tiger
Katrin Schmidberger

BERLIN

- 10 Auf Los geht's endlich los?**
Koalition legt Konzept zum Wohnungsneubau vor
Benedict Ugarte Chacón
- 11 Niedrige Löhne, hohe Mieten**
Vollzeitbeschäftigte müssen wegen steigender Mieten aufstocken
Christian Linde
- 12 Ein Koloss wird geboren**
Deutsche Wohnen plant Übernahme der GSW
Benedict Ugarte Chacón
- 14 Wohnungsnot bleibt Baustelle**
Durchbruch bei sozialer Wohnraumversorgung nicht in Sicht
Christian Linde
- 16 Alles auf Anfang?**
Berliner Wasserbetriebe sind wieder zu 100% in öffentlicher Hand
Mathias Behnis und Benedict Ugarte Chacón
- 18 Alle Befürchtungen bestätigt**
Trotz Mietenbündnis treibt die Gesobau in Pankow die Mieten hoch
Rainer Balcerowiak

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 19 Brot und Spiele statt Mieterschutz**
In Moabit werden trotz Verdrängung Verteilerkästen gefeiert
Rainer Balcerowiak
- 20 „Ich lass' mich hier doch nicht gleich vom ersten Kapitalisten vertreiben!“**
Wenn Arbeiterpaläste zu Eigentumswohnungen werden
Interview mit Florian Peters vom Mieterrat Frankfurter Allee

WOHNEN INTERNATIONAL

- 22 Gefangen im Eigentum**
Privatisierung von Wohnraum führte Russland in die Eigentumsfalle
Maria Shamaeva

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen, wir antworten**
Fragen und Antworten zum Thema Umwandlung und Eigentümerwechsel
Rechtsanwältin Franziska Dams
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

was lange währt, muss nicht immer gut werden. Die Koalition hat das schon vor über einem Jahr angekündigte Zweckentfremdungsgesetz auf den Weg gebracht. Bei Redaktionsschluss ist es zwar noch nicht verabschiedet, aber Hoffnung, dass es besser wird, besteht nicht. Eine Diskussion im Bauausschuss hat ohne Ergebnis stattgefunden. Katrin Schmidberger (Die Grünen) benennt in diesem Heft die wichtigsten Mängel vom Standpunkt der Opposition (Die Grünen, Die Linke, Piraten). Ihre Kritik wird von der Berliner MieterGemeinschaft geteilt. Ein mangelbehaftetes Gesetz ist besser als keines, könnte man sich trösten.

Doch die Umsetzung lässt noch weniger Gutes erwarten. Der Bestand der Ferienwohnungen wird nicht verringert, eine großzügige Schonfrist beschert den benachbarten Mieter/innen auch weiterhin nervenaufreibende Ruhestörung in nicht voraussehbaren Intervallen. Die Zahl der Ferienwohnungen kann aber sogar noch größer werden, wenn die Ämter aus Personalmangel Genehmigungsanträge nicht rechtzeitig abzulehnen in der Lage sind. Diese Genehmigungsfiktion ist ein Stück aus dem Tollarhaus. Die neoliberale Politik zieht sich aus der Verantwortung für die soziale Wohnungsversorgung zurück, verweigert sich einem sozialen, kommunalen Wohnungsbau, überlässt gleichzeitig die bestehenden Wohnungen dem Markt zur beliebigen Verwertung und reduziert, weil angeblich der Markt alles regelt, das Personal in den Verwaltungen. Die zwangsläufig entstehende Wohnungsnot erfordert den Schutz des Wohnungsbestands durch ein Zweckentfremdungsgesetz, aber dessen Erlass verzögert sich unangemessen und seine Durchsetzung wird auf Schwierigkeiten stoßen, die durch die mit der Orientierung auf den Markt begründete Personalreduzierung geschaffen wurden. Doch selbst diese Perspektive ist zurzeit noch zu positiv, denn das Gesetz bedarf nach seiner Verabschiedung einer Ausführungsverordnung. Und auf die wird man in diesem Jahr sicherlich vergeblich warten.

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNGSREIHE „WOHNEN IN DER KRISE“

Die Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise. NEOLIBERALISMUS – KÄMPFE – PERSPEKTIVEN“ beschäftigt sich mit der Wohnsituation in anderen Ländern.

ENGLAND – HOHE MIETEN STATT WOHNUNGSBAU

Der Wohnungsmarkt Großbritanniens ist in der Krise. Während sich der Wohnungsbau in einem Rekordtief befindet, verzeichnen die Mieten und Wohnungspreise ein Rekordhoch. Die konservativ-liberaldemokratische Regierung fördert Banken und Bauunternehmer mit Steuergeldern und schwächt die Lage der Mieter/innen. Deren wachsender Widerstand zeigt jedoch Erfolge.

Referentin: Eileen Short von DCH / Defend Council Housing

Termin: Donnerstag, 21. November 2013 um 19 Uhr
Ort: Sonnenallee 101, Neukölln

Dokumentation, Videos und weitere Informationen unter:
www.youtube.com/WohneninderKrise
www.bmgev.de/politik/wohnen-in-der-krise.html

Maßnahmen gegen Wohnraummangel

In Berlin soll die Zweckentfremdung von Wohnraum wieder verboten werden

Von Joachim Oellerich

In der öffentlichen Wahrnehmung wird Zweckentfremdung von Wohnungen in der letzten Zeit stets mit Ferienwohnungen in Zusammenhang gebracht. Eine Untersuchung des MieterEchos ermittelte bereits vor zwei Jahren, dass ihre Anzahl deutlich die Marke von 12.000 überschritten hatte und während der achtwöchigen Laufzeit der Studie erweiterte allein das größte Portal für Ferienwohnungen sein Angebot um 80 Objekte. Es gab daneben zahlreiche Hinweise auf zusätzliche Umnutzungen in Häusern, in denen bereits Ferienwohnungen vermietet wurden. Die Vermutung war daher begründet, dass die Anzahl ohne bremsende rechtliche Mittel weiter steigen würde (MieterEcho Nr. 350/ Oktober 2011).



Foto: Matthias Coers

Tausende von Wohnungen sind in Berlin als Ferienwohnungen zweckentfremdet und fehlen auf dem Wohnungsmarkt.

Seit Juni 2011 gibt es die Online-Umfrage der Berliner Mieter-Gemeinschaft zu Ferienwohnungen. Viele Betroffene haben Informationen und Erfahrungsberichte zu Ferienwohnungen in ihrem Haus oder in ihrer Nachbarschaft geliefert. Dafür bedanken wir uns ganz herzlich. Die Erfahrungsberichte zeigen deutlich, wie Berliner Mieter/innen unter den Folgen des Ferienwohnungsbooms leiden. Die Erfahrungen sind fast ausschließlich negativ. Viele der in diesem Jahr im Zuge der Umfrage eingegangenen Kommentare sind auf den nachfolgenden Seiten – natürlich anonym – veröffentlicht. Die Umfrage finden Sie unter: www.bmgev.de/ferienwohnungen.

Inzwischen dürfte die Zahl der Ferienwohnungen in Berlin annähernd 20.000 betragen. Das „Leben mit Ferienwohnungen“ stellt für die betroffenen Mieter/innen eine Zumutung dar, der viele gerne entfliehen würden, wenn sie die unter anderem dem Ferienwohnungsmissbrauch geschuldete Enge des Wohnungsmarkts nicht daran hindern würde. Das zeigen auch die Kommentare der Umfrage der Berliner MieterGemeinschaft.

Doch nicht nur Ferienwohnungen, die eine besondere Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen, verringern den Wohnungsbestand. Jegliche Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume ist in Berlin zurzeit noch ohne eine rechtliche Einschränkung möglich und im September 2012 anerkannte der Bundesgerichtshof die gewerbliche Nutzung durch den Vermieter und dessen Angehörige sogar als Grund für eine Eigenbedarfskündigung. Ein unhaltbarer Zustand angesichts des geringen Wohnungsbaus und der zunehmenden Schwierigkeit für viele Haushalte, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

In Bayern, Hamburg und Nordrhein-Westfalen gibt es Verordnungen zum Schutz vor Zweckentfremdung und in Baden-Württemberg wurden unlängst ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz und eine Verordnung, die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt stellt, auf den Weg gebracht.

Ich bin mir nicht mal ganz sicher, dass es sich um Ferienwohnungen handelt. Es stehen, teilweise seit Jahren, sechs bis sieben Wohnungen in meinem Haus leer. Sie haben statt eines Namensschilds an der Klingelanlage Ziffern (z. B. „Wohnung 16“). Ab und zu hört man, dass sich beispielsweise in der Nachbarwohnung, die leer steht, jemand aufhält und man sieht immer wieder fremde Menschen mit Rollkoffern über den Hof gehen. Keine Belästigungen oder Störungen, aber in Ordnung finde ich den Leerstand angesichts zunehmender Wohnungsnot nicht. (30.07.2013)

Häuserkampf und Zweckentfremdung

Begonnen hat die wechselhafte bundesdeutsche Geschichte der Zweckentfremdungsverbote in Hessen. Im Frankfurter Westend sollten in den frühen 70er Jahren die Häuser eines Gründerzeitviertels abgerissen und für die Bodenspekulation frei gegeben werden. Die Errichtung von Bürogebäuden gehörte zu den Zielen der Immobilieneigentümer und um dies zu erreichen, wurden brutale Methoden der Mietervertreibung angewandt. Die Hausbesitzer machten die Wohnungen unbewohnbar, an Sanierungen war überhaupt nicht mehr zu denken, die sanitären Verhältnisse wurden unerträglich, es kam sogar zu Rattenplagen. Gleichzeitig stiegen aber die Mietpreise.

Widerstand blieb nicht aus. Leereräumte Häuser wurden wieder besetzt, es bildeten sich Bürgerinitiativen und eine breite Front von Studierenden und Anwohner/innen, unterstützt durch

Seit ich hier wohne, wurden allein in meinem Seitenflügel fünf 1-Zimmer-Wohnungen renoviert und umgewandelt. Vorher wohnten dort hauptsächlich Rentner und Studenten. Ruhestörungen gibt es weniger durch die Feriengäste, mehr durch das sehr stark lärmende Reinigungsteam der Ferienwohnungen. (29.07.2013)

Kirchengemeinden, Teile politischer Parteien und Gewerkschaften erzeugte einen so starken Druck auf die Landesregierung, dass 1972 die „Hessische Verordnung gegen Wohnraumzweckentfremdung“ und damit die erste gesetzliche Maßnahme gegen Zweckentfremdung in Deutschland erlassen werden musste. Das Beispiel machte Schule und schon bald gab es in den meisten Ländern ähnliche Regelungen.

Das „Hamburgische Wohnraumschutzgesetz“ beispielsweise existiert mit einigen Veränderungen und Erweiterung seit 1982. Neben Anforderungen an die Erhaltung und Pflege von Wohnraum verbietet es Zweckentfremdung: „Als Zweckentfremdung gelten insbesondere 1. die Verwendung von Wohnraum für ausschließlich gewerbliche oder freiberufliche Zwecke, 2. die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung, 3. der Abbruch von Wohnraum, 4. das Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum, 5. das Leerstellenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten.“

Es ist ein ständiges Ärgernis! Es wird oft bei offener Wohnungstür gefeiert. Ganz zu schweigen von den Fenstern im Innenhof, der so extrem hallt. Die Fußböden sind alle nicht gedämmt und wenn die mit ihren Koffern ankommen oder abreisen und mit Schuhen durch die Wohnung rennen, wackeln bei uns die Wände. Berlin verkommt zu einem riesigen Hotel. Die Berliner werden weggedrängt. Die Mieter, die noch ausharren, werden oft von der Hausverwaltung schikaniert. Es MUSS endlich was geschehen! (31.05.2013)

Abschaffung der Zweckentfremdung und Neubeginn

Die Offensive gegen die Zweckentfremdungsverbote begann in den CDU-regierten Ländern im Jahr 2000. Baden-Württemberg schaffte das Zweckentfremdungsverbot unter Ministerpräsident Erwin Teufel (CDU) 2001 ab und Roland Koch (CDU) verhalf 2004 den freien Grundbesitzern zur zweckentfremdungsfreien Verwertung ihrer Immobilien.

In Berlin war es der neoliberale Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (SPD), der so lange von einem gesättigten Wohnungsmarkt sprach, bis 2002 das Oberverwaltungsgericht den Vermieterklagen nachgeben musste und die bis dahin gültige Berliner Zweckentfremdungsverbotsverordnung, die an die Voraussetzung eines Wohnungsmangels gebunden war, aufhob.

Inzwischen hat sich die Berliner Situation grundlegend gewandelt. Der geringe Wohnungsbau in den letzten zwölf Jahren in Verbindung mit einem kräftigen Anwachsen der Bevölkerung

Nächtliche Ruhestörung durch Partys auf dem Balkon im Innenhof, Treffpunkt der meist jugendlichen Gäste vor der Haustür, dadurch Lärmbelästigung und Geruchsbelästigung durch Zigarettenqualm an den anliegenden Fenstern oder sogar im Hausflur. (29.06.2013)



Das erste gesetzliche Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum ist dem Widerstand gegen Mietervertreibung im Frankfurter Westend Anfang der 70er Jahre zu verdanken.

Es gibt zwei Arten von Ferienwohnungen: Einmal für Arbeiter-/Montage-Gruppen, oft zu vier bis sechs Leuten für ca. zwei bis drei Wochen. Die anderen drei Ferienwohnungen sind für Touristen. Seitdem steht das Haus oft wie ein Taubenschlag offen, Lärmbelästigung, Verdreckung des Hausflurs, Zigaretten, Alkoholflaschen. Obdachlosenübernachtungen im Keller und Drogenabhängigentreff sind die Folgen und sehr unangenehm für Hausbewohner. (29.06.2013)

führte zum spürbaren Wohnungsmangel und der liefert den Grund für das rasante Ansteigen der Mieten. Dies wird von Spekulanten aus allen Teilen der Welt ausgenutzt. Die Leerstandsquote ist in weiten Teilen der Stadt unter die 3% einer notwendigen Fluktuationsreserve gesunken. Das jetzt vorliegende und bereits im vergangenen Jahr angekündigte Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ist eine notwendige Konsequenz dieser Entwicklung. Eine weitere Verringerung des Wohnungsbestands durch Missbrauch als Ferienwohnungen, Umnutzung in Gewerberäume und durch Leerstand kann nicht hingenommen werden.

Doch ein Verbot von Zweckentfremdung führt nicht zur Erweiterung des Wohnungsbestands. Nicht nur der Erhalt des Bestands, sondern auch eine Angebotserweiterung ist notwendig und kann nur geschaffen werden durch einen kommunalen Wohnungsbau, dessen Mieten der finanziellen Leistungsfähigkeit der Berliner Bevölkerung angepasst sind. Doch vor dieser Aufgabe drückt sich nicht nur der Senat, auch die Oppositionsparteien scheinen ihr nicht gewachsen. Einen zwingenden, konstruktiven und vor allem sozialen Neubaudiskurs erwartet man von ihnen noch immer vergeblich.



Foto: Matthias Coers

Kaum mehr als eine Beruhigungspille

Die Gesetzesvorlage zur Zweckentfremdung bietet für gewerbliche Nutzung von Wohnraum jede Menge Schlupflöcher

Von Rainer Balcerowiak

Im Juni legte der Berliner Senat seine Vorlage für ein „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ vor. Spätestens im Dezember soll es vom Abgeordnetenhaus beschlossen werden. Lange Zeit war das Gesetz in der Regierungskoalition aus SPD und CDU umstritten. Daher kann es kaum verwundern, dass letztendlich nicht mehr als ein fauler Kompromiss herausgekommen ist.

Das Gesetz soll keineswegs landesweit die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke unterbinden, sondern den Senat lediglich ermächtigen, „durch Rechtsverordnung festzustellen, ob im Land Berlin oder in einzelnen Bezirken die Voraussetzungen für ein Zweckentfremdungsverbot vorliegen“. Doch selbst, wenn diese Feststellung getroffen werden sollte, gibt es für Betreiber von Ferienwohnungen und andere gewerbliche Nutzer etliche Schlupflöcher. Zwar heißt es in der Vorlage, dass das Gesetz ermöglicht, „das Gesamtwohnraumangebot in Berlin zu erhalten und Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum oder Ferienwohnungen, dessen Abriss oder Leerstand gerade auch in einzelnen Bezirken zu verhindern beziehungsweise

rückgängig zu machen, in denen Wohnraummangel herrscht“. Doch der Gesetzentwurf verbietet nicht die Zweckentfremdung, sondern stellt lediglich gleich zu Beginn fest, dass Wohnraum „nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes zweckentfremdet werden“ darf (§ 1 Absatz 1).

Großer Interpretationsspielraum

Auch die Definition einer gesetzeswidrigen Nutzung von Wohnraum bietet Interpretationsspielraum. Eine Zweckentfremdung liegt demnach unter anderem vor (§ 2 Absatz 1) „wenn eine Wohnung zum Zwecke der wiederholten nach Ta-

Nach einem Vermieterwechsel vor zwei Jahren wird aus fast jeder frei gewordenen Wohnung eine Ferienwohnung. Wobei wir Mieter massiv unter Druck geraten. Es ist eigentlich schon ein Hotel mit immer wechselnden jungen Touristen. Es ist laut, schmutzig und vor allem unsicher. Wir wissen gar nicht mehr, wer zum Haus gehört und wer nicht. Das Traurigste ist allerdings, dass eine soziale Wohngruppe und eine Jugendhilfe aus deren Räumen gekündigt wurden und dort nun auch Ferienwohnungen mit teilweise Hochbetten drin sind.

Es scheint so lukrativ zu sein, dass nun fast alle Mieter/innen und auch Gewerbetreibende unter Druck geraten. Dieses Kreuzberg gefällt uns immer weniger. Sehr schade, aber vielleicht erkennt dies auch die Politik und es lässt sich das Ruder noch mal rumreißen. (12.04.2013)

Was soll ich von Ferienwohnungen halten, wenn ich bereits seit acht Monaten vergeblich nach bezahlbarem Wohnraum suche? (17.05.2013)

gen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet wird“ oder „für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird“. Doch bereits im folgenden Absatz heißt es: „Abweichend von Absatz 1 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Verordnung (...) als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung (...) genutzt wird; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung“.

Nicht nur diese pauschale Schonfrist von zwei Jahren für Ferienwohnungen konterkariert die vermeintliche Intention des Gesetzes. Auch sollen Wohnungen, die vor Inkrafttreten für andere, nicht näher spezifizierte „gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen“ wurden, ganz vom rückwirkenden Verbot ausgenommen werden. Derartige Zweckentfremdungen sind laut § 3 Absatz 1 genehmigungsfähig, wenn „schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen“. Dies gelte „insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz“. Für jeden mittelmäßigen Steuerberater oder Rechtsanwalt dürfte es eine leichte Übung sein, eine derartige „Gefährdung“ zu konstruieren. Ferner können sich Zweckentfremder auch quasi freikaufen, beispielsweise durch Ausgleichszahlungen oder die Bereitstellung beziehungsweise Schaffung von Wohnraum.“

Kein Personal zur Durchsetzung

Vollkommen unklar ist zudem, wann und wie das Gesetz nach seiner Verabschiedung umgesetzt werden kann, da es um die dafür notwendigen Rechtsverordnungen weiteres Gezerre in der Koalition geben wird. Zudem obliegt der Vollzug den einzelnen Bezirken. Denen fehlt aber für Genehmigungs- und Verbotsverfahren schlicht die personelle Ausstattung. Darauf wiesen die Bezirksbürgermeister in einer Stellungnahme vom 23. Mai hin. Dort heißt es: „Der Rat der Bürgermeister stimmt der Vorlage unter der Voraussetzung zu, dass die organisatorischen Voraussetzungen und die personalwirtschaftlichen Auswirkungen geklärt werden und unter Beachtung des neuen Aufgabenvolumens eine Personalbedarfsanalyse erstellt und der (...) finanzielle Aufwand ermittelt wird. Die Vorstellung des Senats, dass eine solche Aufgabe ohne zusätzliches Personal erfüllbar ist, ist absurd.“ Die Konsequenz sei, „dass die Normen in der Praxis nicht durchgesetzt werden können.“ Die Antwort des Senats beschränkt sich auf eher wolkige Ab-

sichtserklärungen und bürokratische Floskeln. Es bedürfe „eines Personalbedarfskonzepts der Bezirke, um den zur Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots notwendigen Personalbedarf zu ermitteln“. Diese Einschätzungen würden dann „in die Überlegungen zur Rechtsverordnung einfließen“. Ob, wann und in welcher Form diese Verordnung schließlich erlassen wird, steht derzeit in den Sternen. Bleibt als Fazit, dass dieses Gesetz wohl mehr als Beruhigungsspiel für protestierende Mieter/innen gedacht ist, statt Zweckentfremdung von Wohnraum wirklich zu bekämpfen. ●

Als ich 1997 eingezogen bin, war dieses Haus noch ein normales Wohnhaus mit langfristigen Mietverhältnissen. Vor fünf Jahren sind dann meine privaten Vermieter dahinter gekommen, dass sich mit „Mietern auf Zeit“ viel Geld machen lässt. Ich möchte jetzt unbedingt dort ausziehen, da es der Horror geworden ist. Diese „Mieter auf Zeit“ verhalten sich rücksichtslos in diesem sehr hellhörigen, nicht kernsanierten Haus und schleppen ständig „Berlinbesucher“ an. Diese Leute haben natürlich Urlaub, kommen nachts angetrampelt und sind noch sehr deutlich hörbar „aktiv“, während man selbst schlafen möchte, da man am nächsten Tag zur Arbeit muss. Ich finde, diese Masche gehört ein für alle Mal verboten. Ich als einzige „normale“ Mieterin im Haus werde jetzt beschimpft, für verrückt erklärt, als Mimose bezeichnet und regelrecht rausgemobbt! Ich würde am liebsten ganz aus Berlin raus, da man ja in der ganzen Stadt vor diesen „Zwischenvermietungen“ und Ferienwohnungen nicht mehr sicher ist. (13.01.2013)

Ich habe bisher kaum schlechte Erfahrungen mit den „Kurzzeitnachbarn“ gemacht, aber auch keine ausgesprochen guten. Die Wohnungen werden fast ausschließlich an ruhige Familien oder Paare vermietet, die eher leise und unsicher durchs Haus huschen, als dass sie groß auffielen. Ganz selten sind im Hochsommer Partytouristen dabei, die sind natürlich ein Ärgernis. Fies ist, dass die Touristen zum Rauchen auf die Straße gehen müssen (da Nichtraucher-Apartments) und dann stundenlang vor meinem Fenster stehen und in Gruppen meine Bude vollqualmen. Der größte Nachteil an den Ferienwohnungen ist, dass die Anonymität im Haus größer geworden ist und durch die Abwesenheit einer festen Mieter-/Nachbarschaftsstruktur vermehrt Einbrüche im Haus passieren. (10.02.2013)



Der Gesetzentwurf sieht für bestehende Ferienwohnungen eine Schonfrist von zwei Jahren vor. Mieter/innen werden daher vorerst weiter durch feierwütige Touristen in ihren Wohnhäusern zu leiden haben. Foto: Matthias Coers

Wohnraum muss Wohnraum bleiben – Schluss mit der Zweckentfremdung

Der Entwurf des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes ist zahnloser Tiger

Von Katrin Schmidberger

Bis zu vier Mal mehr Miete bekommen Vermieter, wenn sie ihre Wohnung als Ferienwohnung anbieten, also eine Zweckentfremdung von Wohnraum betreiben. Ein lukratives Geschäft. Leider bedeutet das in den meisten Fällen, dass Mieter/innen deshalb aus den Wohnungen verdrängt werden oder unter diversen Belästigungen leiden. Mittlerweile soll es mindestens 12- bis 18.000 Ferienwohnungen in Berlin geben. Der deutsche Hotel- und Gaststättenverband beanstandet, dass von den 23 Millionen Übernachtungen bis zu 5 Millionen in Ferienwohnungen stattfinden. Problematisch daran ist, dass sich die Ferienwohnungen auf das Gebiet innerhalb des S-Bahnringes konzentrieren – dort, wo der Wohnungsmangel am größten ist. Doch auch durch spekulativen Leerstand oder durch zunehmenden Abriss von Wohnungen verschlechtert sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt immer mehr.

Durch fehlende politische Steuerung in der Wohnungspolitik und eine steigende Anzahl der 1-Personen Haushalte sowie dem erfreulichen Zuzug ist in Berlin wieder eine Verknappung von Wohnraum eingetreten. Besonders bemerkbar macht sich die Mangellage in den unteren und mittleren Preissegmenten des Mietwohnungsmarkts. Immer mehr Menschen können mit den rapiden Mietsteigerungen nicht mithalten, während die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigt. Auch der Neubau, selbst durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, schafft keine Abhilfe. Gerade einmal 7.000 Wohnungen will der Senat in den nächsten fünf Jahren fördern bei einem Mietpreis von 6,50 Euro/qm nettokalt. Daher ist es dringend geboten, dass Wohnraum nicht mehr uneingeschränkt dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden kann. Mit einem gesetzlichen Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum kann und muss die Verringerung des vorhandenen Wohnraumbestands eingeschränkt werden.

Doch es dauert und dauert. Obwohl es bereits seit Mai 2011 einen Beschluss des Abgeordnetenhauses gibt, lässt das Verbot von Ferienwohnungen, spekulativem Leerstand sowie Abriss auf sich warten. Die Grüne-Fraktion brachte daher am 31. Januar dieses Jahres einen eigenen Gesetzesentwurf ins Parlament

Im Haus ist ein ständiges Kommen und Gehen. Man kennt die Leute nicht, die ein- und ausgehen. Das Haus ist oft offen. Viel Lärm. Jetzt müssen wir Lärmprotokolle schreiben, nachts aufstehen und um Ruhe bitten, die Polizei rufen, was unschön ist. Das Übliche also. (06.08.2013)



Katrin Schmidberger ist Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses und Sprecherin für Mieten und soziale Stadt der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen.
Foto: Bündnis 90/Die Grünen

ein. Auch Die Linke und die Piraten machten Vorschläge. Nach etlichen öffentlichen Ankündigungen hat der rot-schwarze Senat nun auch einen Gesetzesentwurf vorgelegt. Aber wer gedacht hat, das Verbot von Ferienwohnungen wird schnellstmöglich und in ganz Berlin greifen, wird enttäuscht. Denn die Verhandlungen zwischen SPD und CDU haben den Entwurf so verwischt, dass dem Verbot Wirkungslosigkeit droht. Deutlich wurde dies in einer Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr Anfang September.

Stadtweite Anwendung bleibt offen

Laut rot-schwarzem Gesetzesentwurf ist völlig offen, ob sich das Zweckentfremdungsverbot auf ganz Berlin oder nur auf einige Bezirke beziehen soll, denn es schafft nur den Rahmen für eine später vom Senat zu erlassende Verordnung. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts hat aber der Gesetzgeber das Wesentliche eines bestimmten Regelungsgegenstands selbst zu entscheiden und darf es nicht an die Verwaltung delegieren. Dementsprechend sollte auch der Gesetzgeber den Geltungsraum festlegen und zukünftig darüber entscheiden, ob die Voraussetzungen des Verbots weiterhin vorliegen. Artikel 28 der Berliner Landesverfassung – „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum.“ – gibt dem Senat dafür auch den notwendigen Auftrag.

Das Gesetz stadtweit anzuwenden ist nicht nur notwendig, um es rechtssicher zu machen, sondern auch weil die Verengung des Wohnungsmarkts in ganz Berlin bereits eine kritische Schwelle überschritten hat. Die Wohnraummangellage in Berlin hatte der Senat im Mai mit der sogenannten Kappungsgrenzen-Verordnung schließlich auch endlich eingestanden.

Der Forderung nach einer stadtweiten Anwendung eines Zweckentfremdungsverbots gehen auch die Erfahrungen aus anderen Städten voran. Weil Hamburg bei der Beschränkung eines

Der Fahrradkeller ist als Wäsche- und Reinigungsmittellagerplatz okkupiert. Im Keller und im Treppenhaus sammelt sich bergeweise schmutzige Wäsche, die auf Abholung wartet. Dadurch Gefahr für Mieter, da Wäsche guter Brandsatz. Zugang zum eigenen Keller ist schwer möglich, da überall Wäsche und Wäschewagen gelagert werden. Die Kellertür ist häufig unverschlossen, was die Einbruchsgefahr erhöht. Müll wird von den Touristen überall abgestellt, da sie den Müllraum nicht „finden“. Der Aufzug ist ständig defekt, was Treppensteigen – auch für die Touristen samt Koffer – bedeutet. In diesen Fällen knallen dann die Rollkoffer durch das Treppenhaus. Anreise ist auch nach 22 Uhr möglich. Es klingelt zu jeder Tages- und Nachtzeit mit der Bitte, die Tür zu öffnen. Man trifft ständig fremde Menschen im Treppenhaus, was das Sicherheitsgefühl empfindlich stört. Touristen laufen häufig im angetrunkenen Zustand laut johlend durch das Haus/über den Hof. Die Nachtruhe ist mehr als erheblich gestört. Da alle Wohnungen mit Musikanlagen ausgestattet sind, wird man permanent mit jedweder Musik je nach Nationalität der Touristen beschallt. Unangenehmer Nebeneffekt für die Betriebskosten: 4-Zimmer-Wohnungen werden an neun und mehr Personen vermietet, was den Wasserverbrauch erheblich steigert. Fenster stehen auch im Winter ständig offen, was den Heizkostenverbrauch erhöht. (04.02.2013)

Zweckentfremdungsverbotsgesetzes auf einzelne Bezirke beziehungsweise Teile der Stadt negative Erfahrungen machte, stellte der dortige Senat das gesamte Stadtgebiet unter das Gesetz. Berlin sollte daraus lernen, denn auch Bezirke wie Neukölln oder Lichtenberg stehen unter großem Druck. Die Behauptung, es gebe dort noch ausreichend bezahlbaren Wohnraum, trifft einfach nicht mehr zu. Bezirke wie Marzahn-Hellersdorf dagegen werden das Gesetz erst einmal nicht anwenden müssen, weil dort noch keine Zweckentfremdung stattfindet.

Zwei Jahre Übergangsfrist ist zu lang

Wenn es nach dem rot-schwarzen Entwurf geht, soll das Verbot von Ferienwohnungen erst zwei Jahre nach Inkrafttreten für bereits bestehende Ferienwohnungen greifen, also im Jahr 2015. Bis dahin genießen bereits vorhandene Zweckentfremdungen Bestandsschutz. Das ist angesichts des Wohnungsmarkts fatal. Berlin darf sich nicht weiter sozial spalten. Die aktuellen Verdrängungsprozesse müssen konsequent gestoppt werden. Der Vorschlag der Grünen dagegen gewährt keinen Bestandsschutz, sondern verlangt, dass eine Genehmigung auch für bereits zweckentfremdete Wohnungen beantragt werden muss. Damit wird ermöglicht, dass gerade die vielen in den letzten Jahren errichteten Ferienwohnungen überprüft werden können. Ob eine Genehmigung erteilt wird, soll im Ermessen der zuständigen Bezirksämter liegen. Denn der Gesetzgeber muss keinen Vertrauensschutz geben, wenn er ein Verbot für gerechtfertigt hält. Wenn dann Bezirksämter zum Beispiel feststellen, dass Mieter/innen durch Ferienwohnungen belastigt werden oder der Vermieter aufgrund der höheren Renditeerwartung systematisch Mieter/innen entmietet, können sie auf dieser Grundlage auch rückwirkend die Zweckentfremdung untersagen. Denn es gibt kein Recht auf das Betreiben einer Ferienwohnung, aber es gibt das Recht auf angemessenen Wohnraum.

Bezirke können Verbot nicht umsetzen

Ein weiterer großer Haken am Entwurf des Senats ist die sogenannte Genehmigungsfiktion: Wenn ein Bezirksamt nicht innerhalb von vier Wochen den Genehmigungsantrag bearbeitet

und anschließend die Verlängerungsfrist von sechs Wochen verstreicht, sollen Ferienwohnungen automatisch erlaubt sein. Mit dieser Genehmigungsfiktion dürfte das Gesetz ins Leere laufen. Auch der Rat der Bürgermeister hat das bemängelt. Die Bezirksverwaltungen können das Gesetz nur umsetzen, wenn dafür zusätzliches Personal zur Verfügung steht. Es wäre absurd, wenn dieses Gesetz zum Ferienwohnungsgenehmigungsgesetz wird. Die Genehmigungsfiktion behindert die Bezirke und muss deshalb raus aus dem Entwurf.

Opposition kämpft gemeinsam

Die Oppositionsfractionen haben gemeinsam Änderungen am rot-schwarzen Entwurf formuliert und werden diese zur zweiten Lesung in den Ausschuss bringen. Dazu gehören ein inhaltlich ausgestaltetes, wirksames Gesetz mit uneingeschränktem Geltungsbereich in der gesamten Stadt und die Verkürzung der Fristen nach Hamburger Vorbild. Das gilt sowohl für die Übergangsfristen für Ferienwohnungen als auch für die Dauer des tolerierten Leerstands einer Wohnung. Ebenso fordern wir die Streichung der Genehmigungsfiktion, die genaue Festlegung von Ersatzwohnraum und vor allem eine adäquate Ausstattung der Bezirke mit Personal.

Natürlich kann ein solches Gesetz nicht alle Probleme auf dem Wohnungsmarkt lösen. Nur die konsequente Anwendung aller ordnungspolitischen und förderrechtlichen Instrumente, von der Zweckentfremdung, der Umwandlungsverordnung bis hin zur Mietpreisbremse und städtebaulichen Verträgen sowie einer neuen sozialen Wohnraumförderung sind die Voraussetzung für eine Entlastung der Mieter/innen sowie eine sozialräumlich positive Entwicklung Berlins. ●

Weitere Informationen:

Das Protokoll der Anhörung:

www.parlament-berlin.de/adoss/17/BauVerk/protokoll/bv17-030-wp.pdf



Das neue Zweckentfremdungsverbot ist nur ein hohler Zahn. Vollkommen ungeklärt ist zum Beispiel, wie die Bezirke das Verbot der gewerblichen Nutzung von Wohnraum durchsetzen sollen.

Foto: Matthias Coers

Auf Los geht's endlich los?

Die Große Koalition legt nach zwei Jahren Regierung ein Konzept zum Wohnungsneubau vor



Foto: Matthias Coers

Bei der Berliner Liegenschaftspolitik liegt immer noch ziemlich viel im Arg(h)en.

Von Benedict Ugarte Chacón

Die Zukunft der Berliner Wohnungspolitik passt auf drei DIN-A4-Seiten. Diesen Umfang hatte der von den Fraktionen von SPD und CDU am 12. September in das Plenum des Abgeordnetenhauses eingebrachte Antrag. Allen üblichen Formalitäten zum Trotz verzichtete die Koalition darauf, ihren Antrag schriftlich zu begründen. Es blieb bei einer schwammigen Aufzählung künftiger Maßnahmen, die dem Titel des Antrags zufolge Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen möglich machen und zudem die Liegenschaftspolitik neu ausrichten sollen.

Geht es nach dem Willen der Koalition, werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen durch den Senat zum Neubau angewiesen. Hierzu sollen 775 Millionen Euro „haushaltsneutral“ eingesetzt werden. Das heißt nichts weiter, als dass sich die Wohnungsbaugesellschaften erneut verschulden müssen. Da sie nach wie vor vom Senat angehalten sind, Gewinne zu erwirtschaften, müssen sie die Schulden über die spätere Miete wieder hereinholen. Wie so „bezahlbares Wohnen“ für Mieter/innen mit wenig Geld geschaffen werden soll, bleibt offen. Weiterhin soll bei der Inves-

titionsbank Berlin ein Wohnungsbaufonds mit 320 Millionen Euro eingerichtet werden. Bedient werden sollen aus dem Fonds sowohl die landeseigenen Wohnungsunternehmen als auch private Bauträger (MieterEcho Nr. 361 Juli 2013). Was die Beteiligung privater Bauträger an den künftigen Wohnungsbaumaßnahmen betrifft, scheint sich die CDU gegen die SPD oder doch zumindest gegen Finanzsenator Ulrich Nußbaum (parteilos) durchgesetzt zu haben. Dieser ließ die *Berliner Zeitung* am 29. August wissen, dass er sich mit der Beteiligung Privater an einem öffentlich geförderten Wohnungsbau nur schwer anfreunden könne: „Bei den Privaten bin ich sehr zurückhaltend (...). Es hat mir bisher niemand überzeugend erklären können, wie man private Bauherren fördern kann, ohne Mitnahmeeffekte zu riskieren.“ Seine Haltung begründete Nußbaum mit den überwunden gedachten Zuständen des früheren Sozialen Wohnungsbaus: „Diesen Fehler hatten wir schon bei der alten Wohnungsbauförderung in West-Berlin, für die wir immer noch jedes Jahr Hunderte von Millionen Euro Mietzuschüsse zahlen.“

Verdrängung institutionalisiert

Die Erteilung von Baugenehmigungen wollen SPD und CDU beschleunigen, indem hierfür in jedem Bezirksamt bis zu

sechs befristete Stellen geschaffen werden, die über den Landeshaushalt finanziert werden. Zudem sollen die Bezirke bei zügiger Genehmigung eine Prämie von 500 Euro pro zu errichtender Wohnung erhalten. Große Bauvorhaben sollen nach dem Willen der Koalition vermehrt in die Zuständigkeit des Senats übergehen. Mit beiden Maßnahmen werden also in Zukunft Neubauprojekte durchgeboxt – auch oder gerade wenn sie im betroffenen Kiez nicht auf Zustimmung stoßen.

Bei der von Rot-Schwarz beabsichtigten Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik werden die landeseigenen Grundstücke künftig in vier Kategorien „geclustert“ und – so sie für die Daseinsvorsorge wichtig erscheinen – auch im Landesbesitz gehalten. „Grundstücke mit Entwicklungsperspektive“ sollen aber weiterhin veräußerbar bleiben und bei „Grundstücken mit Verkaufsperspektive“ wird nach wie vor der höchste Erlös angestrebt. In der Vergangenheit hatte Finanzsenator Nußbaum angekündigt, für den Neubau von Wohnungen kostenlos Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Wenn nun die Koalition bei bestimmten Grundstücken auf den höchsten Verkaufserlös schießt, bedeutet dies, dass Grundstücke in guter Lage – zum Beispiel in der Innenstadt – für die Neuschaffung von kostengünstigem Wohnraum gar nicht zur Verfügung stehen. Die Gratisgrundstücke werden sich wohl außerhalb des S-Bahn-Rings befinden. Der Neubau findet also wahrscheinlich dort statt, wohin die ärmeren Bevölkerungsschichten bereits jahrelang abdrängt worden sind. ●

Die Liegenschaften des Landes Berlin sollen zukünftig in vier Kategorien „geclustert“ werden: „Grundstücke des Fachvermögens“ und „Grundstücke zur Daseinsvorsorge“ bleiben als sogenannte Vorratsgrundstücke im Landesbesitz und stehen maximal für Zwischennutzungen zur Verfügung. „Grundstücke mit Entwicklungsperspektive“ sollen im Konzeptverfahren veräußert werden. Neben Verkauf sind auch Erbbaurecht oder Miete/Pacht vorgesehen und bei der Vergabe soll es um mehr als nur den Preis gehen. Bei Grundstücken mit Verkaufsperspektive wird der höchste Verkaufspreis angestrebt.

Niedrige Löhne, hohe Mieten

Steigende Mieten tragen dazu bei, dass immer mehr Vollzeitbeschäftigte aufstocken müssen

Von Christian Linde

Fast jeder zweite Erwerbstätige im Niedriglohnsektor geht einer Vollzeitbeschäftigung nach. Dennoch wird häufig kaum ein auskömmliches Einkommen erreicht. Die Folge: Immer mehr Arbeitnehmer/innen gehören zum Kreis der Anspruchsberechtigten staatlicher Zuschüsse und müssen als sogenannte Aufstocker/innen Sozialleistungen beantragen. Eine Untersuchung kommt zum Schluss, dass die kontinuierlichen Mietpreissteigerungen zu den Ursachen dieser Entwicklung wesentlich beitragen.

„Löhne rauf, Mieten runter“ ist einer der Slogans, der immer häufiger in Flugblättern, an Häuserwänden und auf Transparenten bei Demonstrationen zu lesen ist. Dass es sich dabei nicht nur um eine platte Parole handelt, untermauert nun auch eine wissenschaftliche Untersuchung. Demnach führt das Zusammenspiel von geringen Einkommen und steigenden Mieten immer häufiger dazu, dass vollzeitbeschäftigte Erwerbstätige gezwungen sind, den Gang zum Jobcenter anzutreten, um ihr Einkommen mit Arbeitslosengeld II (ALG II) aufstocken zu lassen. Das ist das Ergebnis einer Untersuchung des Instituts Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen. Verfügen Beschäftigte nämlich mit ihrem Netto-Einkommen einschließlich Wohn- und Kindergeld sowie Kinderzuschlag über weniger als das sogenannte Existenzminimum, gelten sie als Anspruchsberechtigte auf finanzielle Unterstützung. Das trifft auf immer mehr Menschen zu. Laut einer Erhebung des Nürnberger Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung aus dem vergangenen Jahr verdient in Deutschland fast jede/r Vierte weniger als 9,54 Euro brutto pro Stunde.

Hohe Dunkelziffer

Das Institut der Universität Essen-Duisburg verglich in seiner Untersuchung in Modellrechnungen den Grundsicherungsbedarf und das Bruttoarbeitsentgelt für verschiedene Haushaltsgrößen und Mietrichtwerte. Ausgegangen sind die Wissen-



Die steigenden Mieten zwingen immer mehr Vollzeit-Erwerbstätige, ihr Einkommen mit ALG II aufstocken zu müssen. Foto: Peter Homann

schaftler/innen dabei von einer Wochenarbeitszeit von 37,7 Stunden ohne Nebenbeschäftigung oder sonstiges zusätzliches Einkommen. Demnach muss ein vollzeitbeschäftigter Single einen Bruttostundenlohn von durchschnittlich 7,98 Euro verdienen, um ein Nettoeinkommen zu erreichen, das zumindest auf der Höhe des Grundsicherungsbedarfs im Rahmen des ALG II liegt. Diesem Betrag wurden Wohnkosten zugrunde gelegt, die von den Jobcentern im Bundesdurchschnitt anerkannt werden. In Städten, in denen dieser Wert aufgrund der Wohnungsmarktsituation höher liegt, ergibt sich ein entsprechend höherer Stundenlohn. So muss in München ein Single pro Stunde 9,66 Euro verdienen, um auf das Grundsicherungsniveau zu kommen. Ein/e Allein-Verdiener/in in einem 2-Personen-Haushalt müsste nach Abzug von Steuern und Abgaben – im Bundesdurchschnitt – mindestens 10,18 Euro Stundenlohn beziehen, um nicht unter das Niveau von Hartz IV zu geraten. „Die ermittelten Daten lassen erkennen, dass die zur Erreichung des Grundsicherungsbedarfs erforderlichen Stundenlöhne von Niedriglohnempfängern vielfach nicht erreicht werden“, so

das Fazit der Studie. So wiesen die für das Jahr 2010 (letzte Datenerhebung) vorgelegten Befunde aus, dass der Stundenlohn im Niedriglohnsektor tatsächlich bei durchschnittlich 6,68 Euro im Westen beziehungsweise 6,52 Euro im Osten liege. „Zugleich zeigt sich, dass 44,8% der Niedriglohnempfänger in Deutschland vollzeitbeschäftigt sind“, heißt es weiter. „Der hohe Anteil der sogenannten Aufstocker auch bei Vollzeitbeschäftigten ist insofern eine unmittelbare Folge niedriger Stundenlöhne und hoher Mieten“, stellt der Verfasser der Studie Gerhard Bäcker fest. „Dabei ist von einer hohen Dunkelziffer auszugehen, denn viele wissen nicht, ob und in welcher Höhe sie Ansprüche auf Leistungen nach dem SGB II haben.“ Kritik übt der Wissenschaftler an den Arbeitsvermittlungen. So würden die Jobcenter nicht gezielt informieren. Bäcker geht davon aus, dass viele Betroffene versuchen, ihr Niedrigeinkommen – bei voller Arbeitszeit – durch Überstunden und Nebenjobs aufzubessern. Berechnungen des Instituts aus dem letzten Jahr zufolge würde von einem Mindestlohn in Höhe von 8,50 Euro jede/r fünfte Beschäftigte profitieren. ●

Ein Koloss wird geboren

Mit der Übernahme der GSW durch die Deutsche Wohnen soll Berlins größtes Wohnungsunternehmen entstehen

Von Benedict Ugarte Chacón

Ein großes privates Wohnungsunternehmen ist weiter auf Expansionskurs. Im August gab die Deutsche Wohnen bekannt, dass sie die ehemals landeseigene GSW übernehmen wolle. Nach einer erfolgreichen Übernahme wird der Konzern rund 100.000 Wohnungen allein in Berlin besitzen. Dem Unternehmen geht es dabei in erster Linie um seine Rentabilität auf dem internationalen Kapitalmarkt. Mieter/innen stellen dabei lediglich eine Manövierrasse dar. Es kann davon ausgegangen werden, dass der neue Koloss am Berliner Wohnungsmarkt künftig alle Mieterhöhungspotenziale ausnutzen wird.



Mit der Übernahme der GSW wird die Deutsche Wohnen AG zum zweitgrößten Wohnungsunternehmen Deutschlands. Die Hauptniederlassung der Deutsche Wohnen befindet sich in Wilmsdorf im ehemaligen Geschäftssitz der bereits 1998 privatisierten Gehag. Foto: Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen AG mit Sitz in Frankfurt am Main trägt ihren heutigen Namen seit 1999. Im Jahr 2007 übernahm sie die bereits 1998 privatisierte Berliner Gehag-Gruppe, 25.000 Wohnungen kamen so ins Portfolio. Ihre Hauptniederlassung betreibt die Deutsche Wohnen in Berlin. Mitte 2012 erwarb die Deutsche Wohnen einige Gesellschaften der BauBeCon-Gruppe mit insgesamt 23.400 Wohneinheiten in verschiedenen Ballungsgebieten, im Frühjahr 2013 kaufte sie von der US-amerikanischen Investmentgesellschaft Blackstone Real Estate Partners rund 7.000 Wohnungen in Berlin. Bekannte Bestände des Konzerns in Berlin sind zum Beispiel die Hufeisen-Siedlung und Teile der Gropiusstadt in Neukölln. Insgesamt besitzt die Deutsche Wohnen rund 90.000 Wohneinheiten.

Nachfrage nach Mietwohnungen

Angesichts der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sieht sich das Unternehmen im Aufwind. So freute sich der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn im firmeneigenen Magazin zum Geschäftsbericht 2012 über die vorgefundenen „Rahmenbedingungen“ auf dem deutschen Wohnungsmarkt, die dem Geschäftsmodell seiner Gesellschaft durchaus entgegenkämen: „Die Menschen werden weiterhin in die Ballungszentren streben und damit Mietwohnungen nachfra-

gen.“ Gleichzeitig wandte er sich gegen „hochemotionale Diskussionen“, die im Vorfeld der Bundestagswahl zum Thema „Mieten und Wohnen“ zu erwarten seien: „Schon jetzt gibt es einen parteiübergreifenden Aktionismus mit immer neuen Vorschlägen zur Dämpfung des Mietanstiegs.“ Die Politik würde damit jedoch davon ablenken, „dass sie es in den letzten 20 Jahren versäumt hat, für bestimmte sozial schwache Gruppen der Gesellschaft in den boomenden Städten ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen“. Die „in einigen Städten deutlich sichtbaren Probleme der Wohnraumversorgung“ seien eine „soziale Herausforderung“, gingen aber „nicht auf ein Versagen des Marktes zurück“. Schon im Finanzbericht zum Geschäftsbericht 2012 lobte die Deutsche Wohnen die eigene „fokussierte und konsequent umgesetzte Wachstumsstrategie“. Dementsprechend kündigte sie im August dieses Jahres an, die Berliner Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW) für umgerechnet 1,8 Milliarden Euro übernehmen zu wollen.

Die Übernahme soll erfolgen, indem die Aktionäre der GSW ein Angebot zum Umtausch ihrer Aktien erhalten. 20 GSW-Aktien können gegen 51 neue Aktien der Deutsche Wohnen eingetauscht werden. Nach Abschluss dieser Transaktion würden die (alten) Aktionäre der Deutsche

Wohnen 57% und die Aktionäre der GSW 43% des Grundkapitals der Deutsche Wohnen halten. Die Aktionäre der Deutsche Wohnen stimmten dem von der Geschäftsführung beabsichtigten Angebot an die GSW-Anteilseigner im Zuge einer außerordentlichen Hauptversammlung am 30. September 2013 zu. Das danach erstellte detaillierte Angebot wurde dann durch den GSW-Vorstand geprüft, der eine Empfehlung an seine Aktionäre abgab. Das letzte Wort haben die GSW-Anteilseigner, die bis Ende Oktober entscheiden müssen, ob sie das Angebot zum Aktienumtausch annehmen wollen oder nicht. Für eine gelungene Übernahme müssten sich 75% der Aktionäre zum Tausch ihrer Aktien entschließen. Der Abschluss der gesamten Transaktion ist nach Angaben der Deutsche Wohnen im ersten Halbjahr 2014 zu erwarten. Zunächst vorgebrachte Bedenken, die Übernahme könnte aus kartellrechtlichen Gründen nicht vollzogen werden, erwiesen sich als unbegründet, denn das Bundeskartellamt erteilte am 30. August dieses Jahres seine Freigabe für den Deal.

Starker Fokus auf Berlin

Mit der Übernahme der GSW entsteht ein Unternehmen, das allein in Berlin über 100.000 Wohnungen besitzt. Mit 150.000 Wohnungen, die zurzeit einen Gesamtwert von 8,5 Milliarden Euro haben, wird das

Unternehmen nach der Deutsche Annington Immobilien Gruppe das zweitgrößte Wohnungsunternehmen in Deutschland. In Berlin wird es mit Abstand das größte Wohnungsunternehmen sein. Zwar besitzt das Land selbst noch 270.000 Wohnungen, aber diese sind auf sechs Wohnungsbaugesellschaften aufgeteilt. Die Deutsche Wohnen begründete die Übernahme mit dem Argument, dass GSW und Deutsche Wohnen die gleiche „Geschäftsphilosophie“ verfolgen würden. „Beide investieren angemessen und stellen damit einen hohen Standard für ihre Mieter sicher,“ heißt es in der Mitteilung über die geplante Übernahme. Es sei jetzt ein starker Fokus auf Berlin gerichtet, denn schließlich handle es sich bei der Stadt um „eine der dynamischsten Wachstumsregionen Deutschlands“ und der Berliner Markt sei für Wohnungsunternehmen „hoch attraktiv“. Die Zukunft des neuen Wohnungsgiganten malen sich die Macher der Transaktion folgendermaßen aus: „Durch den Zusammenschluss mit der GSW Immobilien AG würde die Deutsche Wohnen AG die kritische Größe erreichen, um sich im europäischen Kapitalmarkt weiter zu etablieren und die bereits hohe Attraktivität des Unternehmens für den Kapitalmarkt nochmals zu stärken.“

Folge rot-roter Privatisierung

Der Grundstein für die Schaffung des neuen Riesenunternehmens wurde im Jahr 2004 durch die damals regierende Koalition aus SPD und Linkspartei gelegt. Diese realisierte mit dem Verkauf der landeseigenen GSW die größte Wohnungsprivatisierung in der Geschichte Berlins. Den Zuschlag für die 65.700 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erhielt damals ein Konsortium aus dem Whitehall-Fonds der Investmentbank Goldman Sachs und der Investmentgesellschaft Cerberus. Der Kaufpreis betrug 405 Millionen Euro. Folgt man der Umrechnung der Deutsche Wohnen, dass ihr Aktientausch-Angebot an die GSW-Aktionäre einem Betrag von rund 1,8 Milliarden Euro entspricht, wundert man sich umso mehr über die leichtfertige Verschönerung landeseigener Wohnungsbestände zum besagten Preis. Im Zuge des Verkaufs 2004 hatte Rot-Rot versprochen, dass die neuen Investoren die ursprünglichen sozial- und wohnungspolitischen Ziele der GSW weiter verfolgen würden. Bis heute gab es allerdings zahlreiche Beschwerden von Mieter/innen, die auch in der aktuellen Legislaturperiode zum Teil mehrfach in verschiedenen Ausschüssen des Abgeordnetenhauses Thema wa-



Protest von Mieter/innen der GSW am Kottbusser Tor in Kreuzberg. Foto: Nik Pitton

ren. Dies mag daran liegen, dass weder der aktuelle noch der frühere Senat ein besonderes Interesse daran haben, die angeblich festgehaltenen Vereinbarungen mit der privatisierten GSW zum Schutz der Mieter/innen wirksam zu kontrollieren, geschweige denn Verstöße zu sanktionieren.

Aussichten für Mieter/innen

Eine Klausel des Privatisierungsvertrags von 2004 sah vor, dass die Investoren die Zustimmung des Landes benötigen, wenn sie vor 2014 ihre Anteile weiterverkaufen wollen. Diese Zustimmung erteilte das Abgeordnetenhaus im April 2010 mit den Stimmen von SPD, FDP und Die Linke, sodass mit dem Börsengang der GSW im Frühjahr 2011 Tausende Berliner Wohnungen zu reinen Spekulationsobjekten wurden. Die jetzige Übernahme der GSW durch die Deutsche Wohnen ist demnach

die Fortsetzung der GSW-Privatisierung. Die Lage der Mieter/innen in den betroffenen Beständen dürfte sich nach der Übernahme nicht unbedingt verbessern. Es ist wohl eher zu erwarten, dass künftig um der Rendite willen alle Mieterhöhungspotenziale ausgenutzt werden und vermehrt an Service, Mieterbetreuung und Instandhaltung gespart wird – vor allen Dingen, da die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt die Nachfrage ohnehin nach oben treibt. Dass die Deutsche Wohnen keinen allzu großen Wert auf ein gutes Verhältnis zu ihren Mieter/innen legt, zeigt der Umstand, dass sie in einigen Fällen die im Mietspiegel 2013 festgehaltene Berechnungsmethode für die ortsübliche Vergleichsmiete nicht akzeptiert und überhöhte Mieten verlangt. Dies wiederum ist Gegenstand einiger juristischer Auseinandersetzungen. ●



Foto: Matthias Coers

Wohnungsnot bleibt Baustelle

Ein Durchbruch bei der sozialen Wohnraumversorgung ist nicht in Sicht

Von Christian Linde

Die Bevölkerung in Berlin wächst, der Leerstand von Wohnungen hat ein Rekordtief erreicht und der angekündigte Umfang des Neubaus kann mit dem tatsächlichen Bedarf nicht Schritt halten.

„Berlin ist wieder eine wachsende Stadt: Die Wirtschaft wächst, die Zahl der Arbeitsplätze steigt und die Bevölkerung wächst“, frohlockte der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) anlässlich des „Mittelstandsfrühstücks der Berliner Wirtschaftsgespräche“ am 30. August 2013. Zumindest Letzteres ist nicht neu. „Die Bevölkerung Berlins nimmt seit 2005 leicht zu, vor allem durch Zuwanderungen in der Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen. Studierende und Auszubildende, die vor allem preisgünstigen und zentral gelegenen Wohnraum suchen, verjüngen die Stadt“, diagnostizierte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits im Mai 2011 in einer Broschüre mit dem Titel „Berlin – wohnenswerte Stadt“. Dieser Trend hält nicht nur an, sondern setzt sich mittlerweile auf erheblich höherem Niveau fort. So vermeldete das Statistische Landesamt für 2012 einen Zuwachs der Einwohner/innen Berlins um 49.000 Personen.

Leerstand sinkt weiter

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund sind die Reserven auf dem Berliner Wohnungsmarkt aufgebraucht. Laut Leerstandsbericht des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ist

die Zahl der frei verfügbaren Wohnungen bei den 143 Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU weiter zusammengeschmolzen. Betrug die Quote 2011 noch 2,6% waren es im vergangenen Jahr nur noch 2,3%. Dies, so BBU-Vorstand Maren Kern anlässlich der Jahrespressekonferenz des Verbands im Mai, sei der niedrigste Stand seit fast 20 Jahren. Damit nähert sich die Spreemetropole den problematischen Leerstandsquoten von Hamburg (0,9%) und München (1,6%).

Neubauquote zu niedrig

„Das Rezept lautet: Bauen, bauen, bauen. Deswegen werden wir alles tun, was den Wohnungsbau ankurbelt, und alles vermeiden, was diesem Ziel entgegensteht“, wird Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) nicht müde zu betonen, wie in einem Interview in der Zeitung *Die Welt*. Doch ein Blick auf die realen Zahlen macht deutlich, dass keine spürbare Bewegung in den Wohnungsmarkt kommt, auch wenn die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland in der ersten Jahreshälfte 2013 erneut leicht anstieg. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012 ermittelte das Statistische Bundesamt eine Steigerung von 9,6%. Insgesamt wurde der Bau von 124.900 Wohnungen genehmigt. „Der Wohnraum, den die geplanten Bauvorhaben schaffen sollen, reicht jedoch nicht aus, um die angespannte Marktsituation vor allem in den Großstädten zu lindern“, kritisiert Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). Vor allem in den Großstädten sei so die angespannte Marktsituation

nicht zu beruhigen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern sei noch mehr Neubau erforderlich, um die steigende Verknappung von Wohnraum aufzufangen. „In Berlin zum Beispiel werden jährlich bis zu 10.000 Wohnungen mehr benötigt. In der ersten Jahreshälfte 2013 wurden jedoch nur 4.026 Neubauwohnungen genehmigt“, erklärte der IVD-Vizepräsident. Hinzu komme, dass die Baugenehmigungszahlen mit Vorsicht zu genießen seien: „Nicht alle geplanten Bauvorhaben werden auch fertig gestellt.“ Da Baugenehmigungen drei Jahre lang gelten, müsse man auch Verzögerungseffekte berücksichtigen. Zudem gehören die in den letzten Jahren ausschließlich von Investoren oder sogenannten Baugruppen realisierten Bauvorhaben nicht zu den preisgünstigen Segmenten. Der IVD hält die beabsichtigten Maßnahmen weder auf der Bundesebene noch in Berlin für ausreichend und fordert neben beschleunigten Baugenehmigungsverfahren eine aktive Ausweisung von neuem Bauland. Um den Wohnungssuchenden in den Metropolen zu helfen, gebe es keine andere Möglichkeit als Wohnungsneubau.

Ziele noch unter Bedarf

In Berlin übt sich die rot-schwarze Koalition noch darin, Programme vorzubereiten. Im Koalitionsvertrag wurde vor zwei Jahren der Neubau von 30.000 Wohnungen vereinbart. Nun soll ein Wohnungsbaufonds in Höhe von 320 Millionen Euro für fünf Jahre eingerichtet werden, mit dem die Förderung von 7.000 Wohnungen zu „sozialverträglichen Mieten“ mit Bele-

gungsrechten erfolgen soll. So sieht es der Antrag von SPD und CDU vom September 2013 vor (siehe Seite 10). Die Koalition geht davon aus, dass auf jede der geförderten Wohnungen zwei bis vier nicht geförderte kommen, sodass ein Neubauvolumen von 28.000 Wohnungen „erreicht werden kann“ – angesichts des Bedarfs von 50.000 Wohnungen in fünf Jahren viel zu wenig.

Im von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemeinsam mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im September vergangenen Jahres geschlossenen „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ ist vereinbart, dass der „Senat die Bestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Laufe der Legislaturperiode auf 300.000 Wohnungen erhöhen“ wird. Dies kann aber auch durch Ankäufe erfolgen und so überrascht es wenig, dass die derzeit geplanten Neubauvorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen nur ein paar Tausend Wohnungen umfassen.

Rückgang der Sozialwohnungen

Der drastische Rückgang im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus hat sich mittlerweile zum bundesweiten Problem entwickelt. Nur jeder fünfte anspruchsberechtigte Haushalt hat derzeit Aussicht, Mie-

ter/in einer Sozialwohnung werden zu können. Das haben jüngste Berechnungen des Pestel-Instituts für Systemforschung ergeben. Danach besteht aktuell ein Bedarf von bundesweit rund 5,6 Millionen Sozialwohnungen. Jedoch sind derzeit lediglich 1,6 Millionen solcher Wohneinheiten auf dem Wohnungsmarkt verfügbar. So sind allein in den zurückliegenden zehn Jahren jährlich 100.000 Wohnungen vom Markt verschwunden. Das Pestel-Institut stellt dazu fest: „Verantwortlich dafür ist einerseits die Tatsache, dass immer mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung heraus fallen. Andererseits werden gegenwärtig nur rund 30.000 Sozialwohnungen mit Preis- oder Belegungsbindungen in den Markt gebracht, davon nur noch rund 10.000 neu gebaute Sozialmietwohnungen.“

Auch in Berlin sinkt die Zahl der Sozialwohnungen dramatisch schnell, da seit der Einstellung der Förderung im Jahr 2001 keine neuen mehr hinzukommen und bei den vorhandenen die Sozialbindung ausläuft. So gab es im Jahr 2000 noch rund 249.000 gebundene Sozialwohnungen, 2011 waren es nur noch 162.000.

Wettlauf mit Armutsentwicklung

Dabei wäre gerade in Berlin geförderter Wohnungsbau nötig, um insbesondere

einkommensschwächere Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Mietbelastungsquote in Berlin steigt, was nichts anderes bedeutet, als dass ein immer größerer Teil des Einkommens für die Miete aufgewendet werden muss. So ist die Mietbelastungsquote bezogen auf die Nettokaltmiete bei 1-Personen-Haushalten von 2002 bis 2010 von 23% auf 26% gestiegen. Bei Erwerbslosen erhöhte sich die Zahl von 21% auf 31%. Berücksichtigt man noch die Heiz- und Betriebskosten, wenden Erwerbslose einen Großteil ihrer Einkommen für die Wohnkosten auf. Aber auch die Einkommen der Erwerbstätigen halten nicht mit den steigenden Mieten Schritt. Unterstützt wird diese Einschätzung durch das Bundesamt für Statistik. Demnach hat die Gefahr in Armut zu geraten in den letzten acht Jahren erheblich zugenommen. Waren laut der Wiesbadener Behörde im Jahr 2005 noch 14,7% aller Haushalte armutsgefährdet, lag die Quote 2012 bei 15,2%. Den stärksten Anstieg verzeichnete dabei Berlin. In der Hauptstadt ist im gleichen Zeitraum die Armutsgefährdungsquote auf 21,2% gestiegen. Ein weiteres Argument, dass Wohnungsneubau vor allem dann seinen Zweck erfüllen würde, wenn dieser jenseits der rendite- und gewinnorientierten Logik des Markts stattfindet. ●



Steigende Quadratmeterpreise führen dazu, dass die Bevölkerung nicht mehr mit angemessenem Wohnraum versorgt wird. Foto: Matthias Coers

Alles auf Anfang?

Die Berliner Wasserbetriebe befinden sich bald wieder zu 100% in öffentlicher Hand – viele mögliche Verbesserungen sind noch offen

Von Mathias Behnis und
Benedict Ugarte Chacón

„Wir haben mit Veolia in den vergangenen Wochen konstruktiv, aber auch hart verhandelt. Ich bin mit dem Ergebnis zufrieden.“ Mit diesen Worten gab Finanzsenator Ulrich Nußbaum (parteilos) am 10. September die Einigung mit dem französischen Konzern zum Rückkauf von dessen Anteilen an den Berliner Wasserbetrieben durch das Land Berlin bekannt. Die Wasserbetriebe waren im Jahr 1999 zu 49,9% an ein Konsortium der Konzerne RWE und Vivendi (heute Veolia) verkauft worden. Danach stiegen die Wasserpreise um über 30%. Im Herbst letzten Jahres hatte sich RWE von seinen Anteilen getrennt. Die bei Veolia verbliebenen 24,95% der Anteile kaufte das Land nun für 590 Millionen Euro zurück. Finanziert werden soll der Rückkauf über den künftigen Gewinn der Wasserbetriebe – über einen Zeitraum von 30 Jahren. Die Bürgerinitiative Berliner Wassertisch sowie die Opposition im Abgeordnetenhaus kritisieren das Rückkaufmodell als überbeuert.

Der Wassertisch hatte im Februar 2011 mit seinem erfolgreichen Volksentscheid dafür gesorgt, dass die bis dahin geheim gehaltenen Teilprivatisierungsverträge offen gelegt werden mussten. Damit löste er eine stadtpolitische Debatte zu den Wasserbetrieben aus, deren vorläufiger Höhepunkt nun die Rekommunalisierung bildet. Interessanterweise wird der Rückkauf von SPD und CDU und damit von den Parteien umgesetzt, die 1999 für die Teilprivatisierung verantwortlich waren. Die zwischenzeitlich regierende rot-rote Koalition hatte sich zu solch einem Schritt nie durchringen können. Den Rückkauf begrüßte die Bürgerinitiative als Schritt in die richtige Richtung, schließlich hatte sie für eine Rekommunalisierung gekämpft. Gleichzeitig übte sie jedoch scharfe Kritik an der Transaktion. Ähnlich wie beim Rückkauf der RWE-Anteile 2012 bemängelt der Wassertisch die über den Kauf-

preis an die Konzerne ausgezahlten Gewinne. Diese wiederum waren vertraglich bis zum Jahr 2028 festgeschrieben. Statt also wie bisher Jahr für Jahr abzukassieren, erhalten die Konzerne mit dem Nußbaum-Deal die geplanten Renditen auf einen Schlag – kein schlechtes Geschäft also. Ganz los wird Berlin Veolia allerdings in der nächsten Zeit ohnehin nicht werden: „Veolia wird in Deutschland aktiv bleiben und seine Tätigkeiten im Wasser- und Abfallmanagement für kommunale und industrielle Kunden weiter ausbauen“, gab der Konzern im Zuge der Einigung zum Rückkauf bekannt. Die Frage für Berlin und seine Wasserbetriebe wird

künftig sein, ob und zu welchen Konditionen weiterhin Dienstleistungsverträge mit Veolia oder Tochterunternehmen des Konzerns bestehen sollen.

„Goldener Handschlag“ für Veolia

Die Bürgerinitiative moniert an der hohen Rückkaufsumme für die Veolia-Anteile, dass diese um die Gewinne reduziert werden müsste, die der Konzern seit dem Weggang von RWE zusätzlich eingestrichen hat. Zudem müssten nicht getätigte Investitionen vom Kaufpreis abgezogen werden. Nach Berechnungen der Initiative hätte ein Kaufpreis von maximal 470 Millionen Euro gezahlt werden dürfen. Dieser

Foto: Berliner Wassertisch



Der Berliner Wassertisch fordert die Umstrukturierung und Demokratisierung der Wasserbetriebe, hin zu einer sozial gerechten und ökologisch nachhaltigen Wasserversorgung.

hätte aus dem Landeshaushalt aufgebracht werden sollen, denn schließlich wurde im Jahr 1999 der damalige Privatisierungserlös von 1,68 Milliarden Euro auch im Landeshaushalt verbucht. Nach dem Nußbaum-Modell kämen nun die Wasserkund/innen für die nächsten Jahrzehnte für den Rückkauf auf. Ähnlich äußerten sich Vertreter der Oppositionsfractionen im Abgeordnetenhaus. So hieß es zum Beispiel in einer Erklärung der Grünen-Abgeordneten Heidi Kosche: „Die von SPD und CDU versprochene Wasserpreissenkung ist bis heute ein leeres Versprechen geblieben. Stattdessen müssen die Wasserbetriebe rund 1,2 Milliarden Euro Kredite aufnehmen, um den vollständigen Rückkauf zu ermöglichen. Die Wasserkunden werden diese Kreditlast über die weiterhin missbräuchlich überhöhten Wasserpreise zurückerzahlen müssen.“ Klaus Lederer (Die Linke) – seit dem Ausscheiden seiner Partei aus der Regierung ein Freund von Rekommunalisierungspolitik – erklärte: „Der Senat will weiter abkassieren statt Verantwortung für sozial gerechte Preise und eine nachhaltige Unternehmensentwicklung zu übernehmen.“ Heiko Herberg (Piraten) wies in der Plenardebatte am 12. September darauf hin, dass eine Finanzierung des Rückkaufs über die Wasserpreise nicht sozialverträglich sei. Schließlich müssten alle Berliner/innen unabhängig von ihrem Einkommen dieselben Preise bezahlen. Zudem sei mit dieser künftigen Belastung der Wasserbetriebe fraglich, ob dringend notwendige Investitionen, zum Beispiel in das marode Leitungsnetz, angemessen erfolgen können. Allein die CDU scheint den privaten „Partnern“ ein wenig nachzutruern. In derselben Debatte wies deren Abgeordneter Michael Garmer darauf hin, dass die Privaten schließlich „die Effizienz des Unternehmens durch Prozessoptimierung und durch sozialverträgliche Personalreduktion deutlich erhöht“ hätten.

Demokratisierung der Wasserbetriebe

Während im parlamentarischen Raum noch über den Rückkaufpreis gestritten wurde, ging der Berliner Wassertisch bereits weiter und trat im Spätsommer mit Forderungen an die Öffentlichkeit, wie die vollständig im Besitz der öffentlichen Hand stehenden Wasserbetriebe umstrukturiert und demokratisiert werden könnten. Ziel solch einer Neuausrichtung sei eine transparente, also ohne geheime Gremien arbeitende, sozial gerechte und ökolo-

gisch nachhaltige Wasserbewirtschaftung in Berlin. Diese solle partizipativ, also unter der Beteiligung der Verbraucher/innen, ausgerichtet werden. Als erstes konkretes Projekt hierzu stellte die Initiative einen Vorschlag für eine „Berliner Wassercharta“ zur öffentlichen Diskussion. Die Charta ist eine Weiterentwicklung der Grundsätze der Europäischen Wassercharta von 1968, der Wiener Wassercharta von 2001 und der vom Wassertisch seit 2011 erarbeiteten Vorstellungen. Sie soll als Leitlinie für das Handeln erneuerter und nur dem Gemeinwohl – aber nicht dem Profit – verpflichteter Wasserbetriebe in Berlin dienen. Dazu stellt die Charta sowohl Anforderungen an die Bevölkerung als auch an Politik und Wasserbetriebe,

unter anderem dass grundsätzlich verantwortungsvoll mit der Ressource Trinkwasser umzugehen ist und dass Wasser für alle erschwinglich sein muss. Künftig sollen die Verbraucher/innen nur noch Gebühren bezahlen, mit denen die Kosten gedeckt sowie Rücklagen für die wirtschaftliche und technische Entwicklung gebildet werden können. Der Charta zufolge ist die Erwirtschaftung von Gewinnen ausgeschlossen, ebenso wie eine erneute Privatisierung der Wasserbetriebe. Für die Beschäftigten sollen gute Arbeitsbedingungen festgeschrieben werden. Nach der Vision des Wassertischs dient die Charta als Grundlage für künftige gesetzliche Bestimmungen.

Zukunftsoption Kontrollgremium

Ein weiterer vom Wassertisch entwickelter Vorschlag ist die Installation eines demokratischen Beteiligungs- und Kontrollgremiums. Mit diesem Gremium, das den Arbeitstitel „Berliner Wasserrat“ trägt, sollen Transparenz, Kontrolle und Beteiligung von Bürger/innen bei der Wasserpolitik ermöglicht werden. Dies würde mit einer Änderung der Rechtsform der bisher als Holding organisierten Wasserbetriebe einhergehen. Wie solch ein Gremium konkret ausgestaltet werden soll, will der Wassertisch in einem breiten gesellschaftlichen Dialog erarbeiten. Eine Option sieht er im Pariser Modell. Dort wird seit 2010 – nach 25 Jahren Versorgung durch private Unternehmen – die Wasserversorgung der Stadt wieder allein durch die öffentliche Hand organisiert. Sowohl der neue Verwaltungsrat als auch ein spezielles Kontrollgremium („*Observatoire de l'eau*“) sind mit Interessenvertretern von Parlament, Beschäftigten, Verbraucher/innen, Umweltschutzverbänden und anderen besetzt. Ein etwas weitergehendes Modell für ein Stadtwerk hat bereits der Berliner Energietisch entwickelt, das ebenfalls als Beispiel für künftige Wasserbetriebe gelten könnte. Die Investitionstätigkeit der Wasserbetriebe will der Wassertisch künftig über ein öffentliches Monitoring kontrollieren. Auch dafür wären geeignete Instrumente im Zuge einer demokratischen Umstrukturierung des Konzerns zu entwickeln. Noch im Herbst will der Wassertisch im Rahmen einer größeren Veranstaltung mit der öffentlichen Debatte um die Zukunft der Berliner Wasserbetriebe beginnen. ●



120 Millionen Euro verschenkt? 590 Millionen Rückkaufsumme erhält Veolia für seine Anteile an den Berliner Wasserbetrieben. Laut Berechnungen des Wassertisch hätten höchstens 470 Millionen gezahlt werden dürfen. Foto: Berliner Wassertisch

Weitere Informationen unter:
www.berliner-wassertisch.net

Alle Befürchtungen bestätigt

Trotz „Mietenbündnis“ treibt die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gesobau in Pankow die Mieten hoch

Von Rainer Balcerowiak

Im September 2012 beschloss der Berliner Senat das sogenannte Mietenbündnis. Damit sei „der erste Baustein für die soziale Wohnungspolitik in Berlin gelegt“, erklärte seinerzeit der Senator für Stadtentwicklung Michael Müller (SPD). Demnach sollen die Mieter/innen der rund 277.000 landeseigenen Wohnungen künftig von langsamer steigenden Mieten profitieren, Mieterhöhungen dürfen in vier Jahren maximal 15% betragen und Modernisierungsumlagen werden bei 9% gedeckelt. Zudem sollen unter bestimmten Bedingungen Haushalte mit geringen Einkünften höchstens 30% ihres Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete bezahlen

Schon damals wurde das „Kleingedruckte“ der Vereinbarung kritisiert und das Mietenbündnis als wirkungsloses Placebo bezeichnet (MieterEcho Nr. 357/ Dezember 2012). Die Erfahrungen, die das Bündnis „Pankower MieterProtest“ seitdem mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft

Gesobau und der Politik gemacht hat, bestätigen die Befürchtung, dass es sich bei dem Mietenbündnis des Senats um weiße Salbe handelt.

Im Bezirk plant die Gesobau in etlichen Häusern Modernisierungen, die zu Mieten bis zu 59% über dem Mittel- und bis zu 27% über dem Oberwert des Mietspiegels führen werden. „Bei uns werden Mieter/innen durch die Modernisierung zu Transfer- und Wohngeldempfängern gemacht“, kritisiert Franziska Ziep, Sprecherin des Bündnisses, in dem sich inzwischen neun Häuser mit über 300 Mieter/innen zusammengeschlossen haben, um sich gegen die Folgen der Modernisierungen zu wehren. Ein zentrales Problem besteht darin, dass bei den ohnehin sehr kostenintensiven energetischen Modernisierungsmaßnahmen auch noch eine fiktive „Betriebskosteneinsparung“ auf die Miete aufgeschlagen wird. Daher wandte sich die Pankower Initiative im August mit einer Petition an das Abgeordnetenhaus, um den Senat zu Korrekturen des „Mietenbündnisses“ aufzufordern. Dort heißt es bislang: „Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung

wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen.“ Stattdessen soll festgelegt werden: „Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete.“ Überdies müsse sichergestellt werden, dass der Umfang energetischer Sanierungen auf kleine und mittlere Einkommen zugeschnitten ist. Diese Forderungen werden auch von der Bezirksversammlung Pankow unterstützt.

Rendite kontra Sozialverträglichkeit

In seiner Antwort auf eine Kleine Anfrage der Abgeordneten Katrin Lompscher (Die Linke) wies der Senat dieses Ansinnen allerdings zurück: „Eine pauschale Einschätzung der Sozialverträglichkeit einer Modernisierungsmaßnahme allein aufgrund eines bestimmten Warmmietenwerts pro Quadratmeter Wohnfläche ist nicht möglich.“ Verwiesen wird stattdessen auf die Möglichkeit „individueller Härtefallregelungen“. Die Gesobau wäscht ihre Hände ebenfalls in Unschuld und verweist auf die Senatsvorgaben, die umgesetzt würden. Wie alle städtischen Wohnungsbaugesellschaften – Mietenbündnis hin oder her – agiert die Gesobau als Wirtschaftsunternehmen mit klaren Renditezielen. Frank Bielka, Vorstand der größten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Degewo, stellte im September auf einer Diskussionsveranstaltung, an der auch Vertreter der Pankower Initiative teilnahmen, unmissverständlich klar: „Mieten runter, sanieren und günstiger Neubau, das zusammen wird nicht gehen“ – sonst würden die Wohnungsgesellschaften selbst zum Sanierungsfall.

Das Pankower Bündnis will sich davon nicht entmutigen lassen. Man werde weiterhin öffentlich Druck machen, um die Gesobau zur sozialverträglichen Gestaltung der Modernisierungen zu veranlassen und auch den Senat dazu zu bringen, das „Mietenbündnis“ entsprechend auszugestalten, so ein Vertreter gegenüber dem MieterEcho. ●



Das Bündnis „Pankower MieterProtest“ fordert von der Gesobau eine sozialverträgliche Modernisierung, die auch für kleine und mittlere Einkommen bezahlbar ist.

Foto: Matthias Coers

Weitere Informationen:
<http://pankowermieterprotest.jimdo.com>

Brot und Spiele statt Mieterschutz

Während in Moabit die Verdrängung voranschreitet,
feiern Sanierungsträger bunte Stromverteilerkästen

Von Rainer Balcerowiak

Zwar wird die Lage für viele Mieter/innen in Moabit immer prekärer, aber für Brot und Spiele ist immerhin gesorgt. Beim Straßenfest rund um das Rathaus Tiergarten Ende September wurde vor allem die künstlerische Gestaltung von 18 Stromverteilerkästen im Kiez gefeiert. Die Aktion schlug mit mindestens 30.000 Euro zu Buche. Dabei beteuert der Bezirk bei jeder Gelegenheit, kein Geld für Untersuchungen zum möglichen Erlass von Milieuschutzsatzungen in Gebieten zu haben, wo die Bewohner/innen durch Aufwertung von Verdrängung bedroht sind. Das betrifft nicht nur Teile des Sanierungsgebiets, sondern auch den Beussel- und den Huttenkiez.

Immerhin ist in Sachen Milieuschutz ein wenig Bewegung zu verzeichnen. Noch im vergangenen Jahr lehnte das Bezirksamt Prüfungen zum Erlass von Milieuschutzsatzungen strikt ab (MieterEcho Nr. 358/Februar 2013). Doch nicht zuletzt auf Druck verschiedener Initiativen und mit öffentlicher Unterstützung des Staatssekretärs für Stadtentwicklung Ephraim Gothe (SPD) beschloss der zuständige Ausschuss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) mit den Stimmen von SPD, Grünen, Linken und Piraten die Einleitung des Prüfverfahrens. Die CDU enthielt sich. Die Zustimmung der BVV im Dezember gilt als sicher, anschließend muss das Bezirksamt zumindest die Vorprüfung in die Wege leiten.

Mieterinitiative putzt Klinken

Für viele Mieter/innen ist das nur ein schwacher Trost, denn das Umwandlungs- und Aufwertungskarussell läuft auf vollen Touren. Allein im Sanierungsgebiet Turmstraße wurden in den vergangenen zwei Jahren 63 Mietshäuser und weitere 231 Wohneinheiten verkauft. Teilweise wechselten ganze Blöcke den Besitzer, so in der Beussel- und in der Lübecker Straße. Ent-

sprechende Auflistungen erhielt die AG Wohnen der Stadtteilvertretung nach monatelanger Verzögerung von den zuständigen bezirklichen Stellen. Die Mieterinitiative im Sanierungsgebiet Turmstraße (M.I.S.T.) versucht nun herauszufinden, was das für die Mieter/innen in diesen Häusern bedeutet. Ein äußerst mühseliges Unterfangen, denn Informationen über die neuen Besitzer gibt es zunächst nicht und in den Hausfluren findet man meist nur die Anschrift der Verwaltungen.

Die Initiative verfasste ein Anschreiben, das in allen betroffenen Häusern in die Briefkästen gesteckt wird. Darin heißt es: „Im Sanierungsgebiet wurden in den vergangenen Jahren viele Mietshäuser verkauft. Auch dieses Haus ist davon betroffen. In vielen Fällen bedeutet ein Besitzerwechsel, dass der neue Eigentümer deutliche Mietsteigerungen durch Modernisierungen anstrebt oder Eigentumswohnungen schaffen will. Wenn Mieter eines Hauses sich zusammenschließen, haben sie durchaus Möglichkeiten, sich gegen Pläne von Hausbesitzern zur Wehr zu setzen. Unsere Mieterinitiative und ihre Vertreter in der Stadtteilvertretung (StV) wollen von Mietwucher und Verdrängung bedrohte Anwohner zum Widerstand ermuntern. Wir unterstützen sie auch bei der Vorbereitung von Hausversammlungen und stellen Kontakt zu erfahrenen Mieterberatern her.“ Zusätzlich recherchieren die Mitglieder der Initiative im Internet und sie wollen auch versuchen, Mieter/innen direkt an der Haustür anzusprechen.

„Kiezspaziergänge“ geplant

Das Problem der Aufwertung und Verdrängung in Moabit ist keineswegs auf das Sanierungsgebiet beschränkt. Andere Initiativen nutzten das „Turmstraßenfest“ im September, um Informationen von Mieter/innen zu erhalten. Das Ergebnis kann kaum verwundern: In Dutzenden von Häusern wurden oder werden Modernisierungen durchgeführt, die zu teilweise exorbitanten Mietsteigerungen führen. Auch die Umwandlungswelle geht weiter. Die Grup-

pen wollen mit regelmäßigen „Kiezspaziergängen“ auf das Treiben der neuen Vermieter aufmerksam machen.

Die Verdrängung von Mieter/innen aus ihren angestammten Quartieren ist auch längst ein Thema der Medien. So erhielt eine Moabiter Initiative vor Kurzem die Anfrage des rbb: „Wir möchten gerne für unser rbb-Format ‚Himmel und Erde‘ eine TV-Reportage drehen, die das Thema Gentrifizierung aufgreift. Dafür suchen wir nach einem oder auch mehreren Protagonisten, die sich ihre Wohnungen im Zentrum Berlins nicht mehr leisten können und kurz vor der Zwangsräumung beziehungsweise einem Umzug stehen.“



Foto: Matthias Coers

Einer von 18 für stolze 30.000 Euro dekorierten Stromverteilerkästen in Moabit.

Weitere Informationen: <http://stv-turmstrasse.de>

„Ich lass’ mich hier doch nicht gleich vom ersten Kapitalisten vertreiben!“

Wenn aus Arbeiterpalästen Eigentumswohnungen gemacht werden



Florian Peters
vom Mieterat
Frankfurter Allee

Interview mit Florian Peters vom Mieterat Frankfurter Allee

Wohnungen werden knapp in Berlin, gebaut wird wenig, eine gute Voraussetzung für Spekulanten. Die Botschaft, dass in Berlin prächtige Verwertungschancen bestehen, wurde auch in Ungarn vernommen. Aus diesem Land stammt das Kapital der Gesellschaften, die unter der Bezeichnung Home Center Liegenschaften vor allem an der Frankfurter Allee ihre Profite suchen. Die letzten bislang unsanierten „Stalinbauten“ wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt, doch die Mieter/innen dieses „Block G Nord“ wehren sich gegen Verdrängung und schlossen sich im Mieterat Frankfurter Allee zusammen. Das MieterEcho führte ein Interview mit Florian Peters, einem Aktivisten des Mieterats.

MieterEcho: Wie kam es zur Gründung des Mieterats?

Florian Peters: Es begann vor ungefähr zwei Jahren, jedoch nicht mit einem Startschuss, bei dem alle gesagt haben, jetzt gehen wir auf die Barrikaden, sondern vielmehr spitzte sich die Entwicklung zu. Der Eigentümer möchte den Block G Nord – die Stalinbauten sind durchbuchstabiert von A bis G – sanieren. Anschließend sollen die Wohnungen komplett in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden. Das war der Auslöser, dass

sich erstmals die verschiedenen Generationen und Milieus, die hier in diesen Häusern wohnen, zusammengefunden und den Mieterat gegründet haben.

Der Block G Nord besteht aus den Häusern Frankfurter Allee 5 bis 27 und Proskauer Straße 38. Diese gehören einer Firma namens Home Center Liegenschaften I GmbH. Es gibt mehrere GmbHs, die sich mit der Verwaltung abwechseln. Ein etwas undurchschaubares Firmengeflecht. Da wir einen gemeinsamen Gegner haben, und der Block G Nord aus den letzten unsanierten Gebäuden besteht, haben wir uns zusammengefunden. Die ganze Karl-Marx-Allee ist schließlich bereits saniert und schick.

Wie viele Menschen wohnen in Block G und wie erreicht ihr sie?

Es sind rund 200 Wohnungen und wie viele davon bewohnt sind, ändert sich ständig. Wir erreichen bei den bewohnten Wohnungen knapp die Hälfte der Bewohner/innen. Das sind fast alles Mieter/innen. Es gibt inzwischen auch schon einige Eigentümer, die selbst dort wohnen. Eine Eigentümerin hat sich intensiv für das Mieterfest engagiert. Wenn wir zu Mieterversammlungen einladen, kommen in der Regel 50 bis 60 Leute.

Die Versammlungen machen wir unter anderem, weil wir die älteren Leute nicht per E-Mail erreichen, und von ihnen hat ein großer Anteil besonderen Beratungsbedarf. Wir haben auch Unterstützung von der Berliner MieterGemeinschaft mit einem Anwalt erfahren. Die Beratung fand

„Anschließend sollen die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden.“

im Mieterladen in der Kreuzzigerstraße statt. Am Anfang gehörte zu den Zielen der Versammlungen, ein breiteres Bewusstsein für das Problem zu schaffen. Zwei Mal war auch der damalige Bezirksbürgermeister Franz Schulz dabei. Zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen haben wir eine Diskussionsveranstaltung mit dem Stadtteilbüro in der Galiläakirche gemacht. Der Architekt war da, der Eigentümer hat sich nicht getraut.

Wir sind ein aktiver Kreis, der sehr bereichernd ist, da er sehr gemischt ist, sowohl was die Generationen als auch die Ost-West-Sozialisierungen angeht. Manche Menschen wohnen hier seit Jahrzehnten. Andere, wie ich, sind erst später eingezogen und wohnen in einer WG.

Ziehen sich Mieter/innen auch zurück oder hat eure Arbeit dazu geführt, dass viele besser mit der bedrohlichen Situation klarkommen?

Die Erfahrung spricht fürs Zweite. Vonseiten der Vermieter kamen neben einer satten Mieterhöhungsankündigung auch Versuche, andere Wohnungen aufzuschwatzen, und Ankündigungen, wie schlimm die Sanierung sein wird. Gerade ältere Mieter waren ziemlich verunsichert. Ich habe das Gefühl, dass wir viele sehr bestärkt haben, auch mit der Vermittlung von Rechtsberatung und Informationen über die Möglichkeiten, die man hat. Aber auch über das Erlebnis, dass es Leute gibt, die sich mit denselben Problemen auseinandersetzen, und dass es kein Weltuntergang ist, wenn man auch mal mit dem Vermieter vor Gericht landet.

Wie seid ihr – über euren Blog hinaus – vernetzt, sowohl innerhalb der Mieterschaft als auch nach außen?

Es gibt viele soziale Netzwerke, auch bei den Älteren. Manche kennen sich seit Jahrzehnten und sind in der Volkssolidari-



Die letzten unsanierten Stalinbauten werden zurzeit modernisiert und umgewandelt. Foto: Matthias Coers

tät zusammen. Das sind ja auch Netzwerke, die auf der persönlichen Ebene wichtig sind. Und das gilt natürlich für die anderen auch. Man lernt sich kennen, kommt ins Gespräch als Nachbarn.

Leider sind wir noch relativ stark auf der Ebene der Selbstverteidigung. Unser Anliegen ist, das Ganze auf eine politischere Ebene zu holen. Wir haben unser Mieterfest deshalb auch in der Aktionswoche „Keine Profite mit der Miete“ gemacht, um zu zeigen, zu welchem Kontext wir mit unseren Aktivitäten gehören. Wir haben uns sehr bemüht, mit den politischen Stadtteil-Initiativen zu kooperieren. Ohne die hätte das Mieterfest gar nicht stattgefunden. Und wir würden uns freuen, wenn es in diese Richtung weitergeht.

Wurden durch eure Pressearbeit Erfolge erzielt?

Ja. Das würde der Eigentümer zwar abstreiten, aber nachdem der Berliner Kurier zum zweiten Mal „Terrorhaus an der

„Es hat eine symbolische Bedeutung, dass gerade die Stalinbauten nun der kapitalistischen Vermarktung zum Opfer fallen“

Frankfurter Allee“ oder so auf einer Doppelseite hatte, wurden am nächsten Tag die monatelang abgestellten Aufzüge wieder in Betrieb genommen.

Hat von euch schon jemand bereut, als Mieter/in aktiv geworden zu sein?

Nein, es ist ja das Spannende, dass wir so heterogen sind. Das macht vieles schwierig, aber es ist gut, dass man jetzt zusammen mal ein Bier trinkt. Was man, glaube ich, nicht machen würde, wenn man diese Probleme nicht gemeinsam hätte. Das ist

auch die Rückmeldung hier beim Fest gewesen, dass der Kontakt als sehr bereichernd empfunden wird, auch über die Sache hinaus.

Der Kampf um die Stadt wird ein Dauerthema bleiben. Wie seht ihr eure Rolle darin?

Es ist schwierig zu sagen, wie stark Leute durch Konflikte, die sie betreffen, politisiert werden, indem sie die systemischen Ursachen ihres individuellen Konflikts sehen und nicht nur meinen „ich habe ein Problem und das muss gelöst werden“. Ich würde mich freuen, wenn es gelingt, dass man tatsächlich für Friedrichshain und die nähere Umgebung ein Netzwerk von Leuten zusammenbringt.

Die Stalinbauten sind Symbolbauten. Wird der gegenwärtige Angriff auf die Wohnungen auch als Angriff auf die Bedeutung der Gebäude wie auch die eigene Biografie wahrgenommen? Es waren bisher Mietwohnungen und eine Mietwohnung ist breiteren Schichten zugänglicher als eine Eigentumswohnung und steht somit für einen höheren Vergesellschaftungsgrad.

Auf jeden Fall! Ich erinnere mich an Aussagen wie: Wir Berliner haben damals die Trümmer gekloppt und das hier aufgebaut. Wie kommt jetzt ein Kapitalist dazu, uns aus den Wohnungen zu vertreiben? Es hat schon eine symbolische Bedeutung, dass gerade diese Stalinbauten nun auch der kapitalistischen Vermarktung zum Opfer fallen. Das ist natürlich etwas, was von vielen Älteren tatsächlich als Angriff auf die Werte gesehen wird, für die sie gekämpft haben. Manchmal ist das mit einer etwas nostalgischen Haltung verbunden. Es gibt ihnen aber auch Kraft, ihre Geschichte zu erzählen und zu erleben, dass es junge Leute gibt, die sie hören wollen. Viele sind überzeugt, dass sie mit ihrer Biografie für Richtiges eingestanden haben. Für sie ist es ein Kraftquell – hört sich ein bisschen pathetisch an – zu sagen: So, ich habe hier lange genug dafür eingestanden, da lass‘ ich mich doch nicht gleich vom ersten Kapitalisten, der mich vertreiben will, vertreiben!

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Matthias Coers.

Weitere Informationen:
<http://mieterrat-frankfurter-allee.org>

Gefangen im Eigentum

Die flächendeckende Privatisierung von Wohnraum führte Russland in die Eigentumsfalle

Von Maria Shamaeva

Bis Anfang der 90er Jahre waren Eigentumswohnungen in Russland fast unbekannt. Mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestands gehörten dem Staat. Mieter/innen hatten lebenslange Nutzungsrechte und die subventionierten Mieten betrugen nur rund 10% der tatsächlichen Kosten. Typisch für die sowjetische Wohnungswirtschaft waren aber auch lange Wartelisten, vernachlässigte Instandhaltung und bürokratisch selektive Wohnungszuweisungen. Mit dem Niedergang der Sowjetunion änderte sich die Wohnungspolitik grundlegend. Die Regierung Russlands setzte auf die Privatisierung des Wohnungsbestands. Privathaushalte sollten als sogenannte „effektive Eigentümer“ von nun an selbst für ihre Wohnverhältnisse aufkommen und erhielten ihre Wohnung kostenfrei. Doch die Privatisierung führte zu dramatischen Folgen.

Wer in Russland eine Wohnung sucht, hat wenig Auswahl. Mietwohnungen sind eine Rarität. Jahrelang wurde der Mietwohnungsmarkt von allen wohnungspolitischen Akteuren hartnäckig ignoriert. Das Wohnen zur Miete ist marginalisiert und in einer rechtlichen Grauzone. Hohe und intransparente Preise, niedrige Qualität, beschränkte Nutzungsrechte sowie fehlender Kündigungsschutz lassen die Mietwohnung nur als Notlösung zu, die allenfalls beim Umzug in eine Großstadt zwecks Studium oder Arbeitssuche erwogen wird. Mieter/innen müssen außerdem auf viele Rechte verzichten, die an die Meldebescheinigung gekoppelt sind, denn diese bekommt man in der Regel nicht, wenn man zur Miete wohnt – ein Problem, das der Gesetzgeber ignoriert. So müssen sich Mieter/innen selbst bei einfachen bürokratischen Vorgängen wie der Beantragung eines Reisepasses auf Umwege einstellen. Sie können oft keine sozialen Leistungen in Anspruch nehmen und haben kein Stimmrecht bei Kommunalwahlen.

Warten auf Sozialwohnung

Sozialwohnungen sind keine ernst zu nehmende Alternative. Sie bilden nur einen Bruchteil des Wohnungsbestands. Fast drei Millionen Haushalte (etwa 5% der russischen Bevölkerung) stehen auf der Warteliste für Sozialwohnungen. Jährlich kommen etwa 5 bis 6% von ihnen an die Reihe. Die Kommunen, in deren Hoheit der soziale Wohnungsbau liegt, sind zum größten Teil auf staatliche Subventionen angewiesen und völlig überfordert. Das jahrzehntelange Warten auf eine Sozialwohnung (viele stehen auf der Warteliste noch seit der Sowjetzeit) nimmt dem Instrument jeglichen Sinn. Es stellt eher ein Überbleibsel aus der Planwirtschaft dar als ein funktionierendes soziales Sicherungssystem. Die wenigen neu gebauten Wohnungen werden vorzugsweise an bestimmte Zielgruppen vergeben, beispielsweise Kriegsveteranen, Menschen mit Behinderungen oder Schullehrer. Um in die Warteliste aufgenommen zu werden, muss man im Ort gemeldet sein. Da Mieter/innen auf dem freien Markt in Russland dies nicht möglich ist, können sie sich auch nicht auf eine Sozialwohnung bewerben.

Anspruch haben also nur diejenigen, die eine Eigentumswohnung besitzen oder mit dem Eigentümer verwandt und folglich bei ihm gemeldet sind.

Eigentum teuer erkauf

In dieser Situation ist der Kauf einer Wohnung beziehungsweise der Bau eines Eigenheims der übliche Weg zu vergleichsweise sicheren Wohnverhältnissen. Da Eigentumswohnungen sehr teuer sind, unterstützt der Staat die Käufer durch Entwicklung des Refinanzierungsmarkts, durch Minderung der mit dem Kauf verbundenen Risiken sowie durch direkte Subventionen in Form von verbilligten Krediten und Aufstockung des Eigenkapitals. Auch hier werden bestimmte Zielgruppen subventioniert wie beispielsweise sogenannte „junge Familien“, „junge Spezialisten auf dem Land“, Eltern bei der Geburt des zweiten Kindes, pensionierte Militärs und andere. Anders als in den USA oder in Spanien vor der Finanzkrise sind Hypotheken in Russland trotz staatlicher Förderung nur einem geringen Teil der Bevölkerung zugänglich. Vergleichsweise hohe Preise und Zinsen (durchschnittlich ca. 13%), obligatorisches Eigenkapital und andere finanzielle Hürden hielten die Hypothekenverschuldung auf relativ niedrigem Niveau – aktuell etwa 3% des Bruttoinlandsprodukts, allerdings bei steigender Tendenz. Zwar sind die für eigentumsdominierte Märkte typischen Spekulationen in Russland keine Seltenheit, aber wegen der geringen Größe des Kreditmarkts blieben die Folgen der Finanzkrise überschaubar. Dennoch gibt es auch in Russland direkte Verlierer der eigentumsorientierten Wohnungspolitik, vor allem sind es die sogenannten „betrogenen Anteilsinhaber“. Geplante Neubauwohnungen werden verlockend günstig angeboten und die Risiken nicht einkalkuliert. Insolvenzen der Bauunternehmen oder Betrug führen die Erwerber, die oft ihre ganzen Ersparnisse für den Kauf der Wohnung aufgewendet haben, an die Grenzen des Existenzminimums. Diese „betrogenen Anteilsinhaber“ bilden heute in Russland die bekannteste und wohl auch einzige Protestbewegung im Bereich Wohnen. Seit den ersten Gerichtsprozessen erließ der Gesetzgeber



Foto: Matthias Coers

Dr. Maria Shamaeva, 1981 in Sibirien geboren, arbeitete als Dozentin für Verwaltungswissenschaften und Volkswirtschaftslehre an der Sibirischen Akademie für öffentliche Verwaltung in Nowosibirsk. Sie promovierte 2009 im Bereich Wohnungswirtschaft und begründete in ihrer Dissertation die Notwendigkeit einer staatlichen Förderung des Mietwohnungsmarkts in Russland. Seit 2012 arbeitet sie beim internationalen Verein MitOst e. V. in Berlin.



Gut 20 Jahre nach dem Ende der Sowjetunion gibt es in Russland in puncto Wohnungspolitik noch viele Baustellen. Foto: Maria Shamaeva

zwar Regelungen zur Risikominimierung, grundlegende Konsequenzen blieben jedoch sowohl auf der staatlichen als auch auf der zivilgesellschaftlichen Ebene aus.

Unzureichende Hausverwaltungen

Besitzer/innen einer Eigentumswohnung (ob durch Kauf oder Privatisierung erworben) genießen zwar gegenüber Mieter/innen eine erheblich größere Sicherheit, sind aber keineswegs gegen Betrug, Korruption und schlechte Leistungen bei der Verwaltung des Hauses geschützt. Auch in Gebäuden mit mehreren Hunderten Bewohner/innen werden die einzelnen Wohnungen an Privathaushalte übertragen und dadurch unkontrollierbar für die einzelnen Eigentümer. Eigentümerversammlungen sind kaum ausgebildet und nicht in der Lage, eine gewissenhafte Kontrolle über

die Verwaltung und die Instandhaltung der Häuser auszuüben. Dadurch verfällt der Gebäudebestand zunehmend. Seit 20 Jahren versucht Russland das Problem der unzureichenden Bestandsverwaltung zu lösen, zahlreiche Programme wurden entwickelt, Hunderte von Gesetzen verabschiedet, unzählige Demonstrationen organisiert. Eine Lösung ist aber nicht in Sicht, obwohl über 80% des Wohnungsbestands in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden.

Mietwohnungsbau geplant

Im Endeffekt herrscht Ratlosigkeit auf allen Seiten. Die Menschen sammeln verzweifelt die letzten Ressourcen im Kampf um anständige Wohnverhältnisse. Die Kommunen sind mit Nöten ihrer Bürger konfrontiert und wissen keine Antwort

Zum Thema Wohnen in Russland und zu Maria Shamaeva siehe auch MieterEcho Nr. 321/ April 2007.

darauf außer administrativen Eingriffen. Die Hausverwaltungen hoffen auf Fortsetzung von staatlichen Sanierungsprogrammen, da sie selbst in der Regel keine Investitionen tätigen können. Und Bauunternehmen lehnen Mietwohnungsbau als unrentabel ab.

Von der Regierung kommen seit einiger Zeit erfreuliche Signale – Miete gewinnt langsam an Bedeutung und Anerkennung. Auf regionaler Ebene gibt es einzelnen experimentellen Mietwohnungsbau mit einer sogenannten Null-Profit-Miete für einkommensschwache Haushalte. Laut einer offiziellen Aussage sollen Mietwohnungen in fünf Jahren 10% des Neubaus betragen, jedoch fehlt ein überzeugender Plan zur Umsetzung dieses Versprechens. Der Glaube an den „effektiven Eigentümer“ steckt fest in den Köpfen der russischen Entscheidungsträger. Der Weg zu einem geregelten und für die breite Bevölkerung zugänglichen Mietwohnungsmarkt wird noch lange dauern und viel zivilgesellschaftliches Engagement erfordern. ●



Wer in Russland zur Miete wohnt, erhält meist keine Meldebescheinigung und hat dadurch weniger Bürgerrechte. Foto: Maria Shamaeva

Am 20. Juni 2013 berichtete Maria Shamaeva im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise. NEOLIBERALISMUS – KÄMPFE – PERSPEKTIVEN“ über das Wohnen in Russland. Die Veranstaltungsreihe wirft einen Blick auf die Situation in anderen Ländern und Städten. Die Veranstaltungen finden in der Regel einmal im Monat in der Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft Sonnenallee 101 in Neukölln statt. Weitere Informationen siehe Seite 3.



Foto: ArtTo/Digitalstock.com

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Thema Umwandlung und Eigentümerwechsel

Rechtsanwältin Franziska Dams

Von meiner Nachbarin habe ich gehört, dass das Haus, in dem ich wohne, demnächst verkauft werden soll. Was muss ich beachten?

Bei einem Hausverkauf tritt der Erwerber als neuer Eigentümer anstelle des bisherigen Vermieters in den bestehenden Mietvertrag ein. Eine Änderung des Mietvertrags oder gar die Unterzeichnung eines neuen Vertrags ist nicht erforderlich. Vielmehr geht das Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten nach der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch auf ihn als neuen Eigentümer über. Das bedeutet für Sie, dass alle Vereinbarungen, die Sie in der Vergangenheit mit dem vorigen Vermieter getroffen haben, auch gegenüber dem neuen Vermieter gültig bleiben. Wichtig ist, dass Sie dem neuen Eigentümer alle Ihre Rechte beweisen können. Sie müssen damit rechnen, dass er Ihr Mietverhältnis überprüft und versucht, Schwachstellen zu finden und auszunutzen. Daher sollten Sie alle Unterlagen, die mit Ihrer Wohnung zusammenhängen, möglichst geordnet aufheben. Geben Sie niemals das Original Ihres Mietvertrags aus der Hand!

Ein Hausverkauf ist oft nur der Auftakt für umfangreiche Veränderungen im Haus wie Mieterhöhungen, Modernisierungen oder die Umwandlung in Eigentumswoh-

Rechtsanwältin Franziska Dams berät in den Kreuzberger Beratungsstellen Möckernstraße und Adalbertstraße.

nungen. Es empfiehlt sich daher, sich möglichst früh durch die Berliner Mieter-Gemeinschaft beraten zu lassen und Rechtsschutz zu sichern. Neben Rechtsberatung und Prozesskostenversicherung bieten wir auch die Durchführung von Hausversammlungen für Mieter/innen betroffener Häuser an, bei denen unsere Berater/innen Ihnen zu Themen wie Eigentümerwechsel, Modernisierung usw. mit hilfreichen Informationen zur Seite stehen.

Von Verkauf, Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre 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 unter Tel.: 030 - 21002584.

Der Eigentümer unseres Hauses will die Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln. Was kommt auf mich zu, wenn er diese verkaufen will?

Bei einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird das Gebäude in Sondereigentum und Miteigentum aufgeteilt, sodass die Wohnungen einzeln verkauft werden können. Hierzu muss der Hauseigentümer zunächst beim zuständigen Grundbuchamt die Aufteilungspläne einreichen, in denen die einzelnen Wohnungen als Sondereigentum und die gemeinschaftlichen Flächen, Bauteile und Einrichtung als Miteigentum gekennzeichnet sind. Zudem muss er bei der Bauaufsichtsbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen, die üblicherweise – Ausnahmen sind jedoch beispielsweise Wohnungen mit Außentoilette – erteilt wird. Sind die Voraussetzungen erfüllt, kann die Umwandlung erfolgen und jede Wohnung erhält ein eigenes Grundbuchblatt. Soll die Wohnung anschließend verkauft werden, steht Ihnen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Wenn Sie von Ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen und ihre Wohnung verkauft wird, gilt auch hier: Ihr bisheriges Mietverhältnis bleibt bestehen! Der Abschluss eines neuen Vertrags oder auch eine Umschreibung auf den neuen Eigentümer ist nicht erforderlich. Sollte man dennoch versu-

chen, Ihnen einen neuen Vertrag anzubieten, lassen Sie sich hierzu unbedingt in einer unserer Beratungsstellen beraten.

Was bedeutet es, dass mir beim Verkauf der von mir gemieteten Wohnung ein Vorkaufsrecht zusteht?

Soll die von Ihnen gemietete Wohnung nach der Umwandlung erstmals an einen Dritten verkauft werden, steht Ihnen ein Vorkaufsrecht zu, das ist in § 577 des BGB geregelt. In diesem Fall muss Sie der Verkäufer oder der potenzielle Käufer über Ihr Vorkaufsrecht und über den Inhalt des Kaufvertrags unterrichten. Sobald Ihnen die Mitteilung über das Vorkaufsrecht vorliegt, haben Sie zwei Monate Zeit zu überlegen, ob Sie hiervon Gebrauch machen wollen. Selbst wenn ein Kauf Ihrer Wohnung für Sie nicht in Betracht kommt, empfiehlt es sich, dass Sie Ihre Entscheidung erst am Ende der Überlegungsfrist mitteilen. Bei einer frühzeitigen Mitteilung des Verzichts wird der Käufer entsprechend schneller in das Grundbuch als

neuer Eigentümer eingetragen, sodass die Kündigungssperrfrist – in Berlin in der Kündigungsschutzklausel-Verordnung geregelt – früher beginnt. Das Vorkaufsrecht besteht nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an Familien- oder Haushaltsangehörige verkauft.

Sofern Sie Ihr Vorkaufsrecht ausüben möchten, teilen Sie dies dem Vermieter mit. Da Sie als Mieter/in Vorrang genießen, treten Sie dann anstelle des Kaufinteressenten in den Kaufvertrag ein.

Wenn Sie von Ihrem Vorkaufsrecht keinen

Gebrauch machen wollen, reicht eine einfache Mitteilung an den Vermieter am Ende der Überlegungsfrist.

Ich wohne in einer Eigentumswohnung. Diese hat mein Vermieter erst vor vier Jahren gekauft und will sie nun wieder verkaufen. Wie lange habe ich noch Kündigungsschutz?

Weil Kündigungen bei Eigentumswohnungen besonders häufig vorkommen, hat der Gesetzgeber eine zusätzliche Kündigungsbeschränkung eingeführt. Da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Berlin besonders gefährdet ist, beträgt die Kündigungssperrfrist in Berlin zehn Jahre. Sofern Ihre Wohnung umgewandelt und anschließend verkauft wurde, kann der Vermieter Ihnen erstmals nach Ablauf von zehn Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen. Das gilt nur, wenn Sie vor der Umwandlung in Wohnungseigentum bereits Mieter/in der Wohnung waren. Die Frist beginnt mit der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch. Vor Ablauf dieser Frist ausgesprochene Kündigungen sind unwirksam. Die Sperrfrist gilt nicht nur für den ersten Erwerber, sondern auch für die Nachfolger. Die bereits verstrichene Frist wird dann angerechnet. In Ihrem Fall bedeutet das, dass der neue Erwerber Ihnen frühestens nach Ablauf von sechs Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen kann. Bei der Kündigung muss der Vermieter dann aber auch noch die ordentliche Kündigungsfrist einhalten.

Mein Vermieter hat mir mitgeteilt, dass er das Haus, in dem ich wohne, verkauft hat. Er hat mir auch den neuen Eigentümer genannt. Ab wann muss ich die Miete an diesen überweisen?

Hat Ihr alter Vermieter Sie vom Verkauf unterrichtet und Sie gleichzeitig zur Zahlung an den neuen Eigentümer aufgefor-

Kauf bricht nicht Miet! Beim Eigentümerwechsel bleibt der alte Mietvertrag, so wie er ist, gültig.

Kündigungsschutz erweitert

Die neue Kündigungsschutzklausel-Verordnung schützt Berliner Mieter/innen in Eigentumswohnungen für zehn Jahre vor Eigenbedarfskündigungen

Von Franziska Dams

Dass bezahlbarer Wohnraum in Berlin Mangelware ist, hat nun auch der Berliner Senat erkannt und den Kündigungsschutz für Mieter/innen bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen auf zehn Jahre für alle Bezirke Berlins ausgedehnt.

Grundlage der Verordnung, die am 1. Oktober 2013 in Kraft trat, ist § 577a BGB. Diese Vorschrift erlaubt es den Landesregierungen, in Gebieten, wo die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, die gesetzlich geregelte Kündigungssperre von drei Jahren auf bis zu zehn Jahre auszuweiten.

Die bislang geltende „Kündigungsschutzklausel-Verordnung“ von 2011 sah einen siebenjährigen Schutz nur für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg vor. Die seit dem 1. Oktober 2013 geltende Verordnung dehnt den Schutz auf zehn Jahre für ganz Berlin aus.

Wird eine gemietete Wohnung während der Mietzeit in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft, kann der neue Vermieter nun erst nach Ablauf von zehn Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen. Eine vor dem Ablauf dieser Frist ausgesprochene Kündigung ist unwirksam. (Siehe hierzu auch Urteil und Anmerkung auf Seite 27.)

Der Berliner Senat reagiert auf die angespannte Situation am Wohnungsmarkt trotz Widerstands der Immobilienbranche mit der längst überfälligen örtlichen und zeitlichen Ausdehnung der Kündigungssperrfrist. Ohne weitergehende Maßnahmen wie die Begrenzung der Miete bei Neuvermietung und die Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums wird diese erfreuliche Maßnahme aber bei aller Euphorie des Senats nicht zur Beseitigung der angespannten Wohnraumsituation in Berlin führen.



Foto: B. Leitner/Digitalstock.com

dert, kommen Sie dieser Aufforderung unbedingt nach. Wenn Ihnen die Mitteilung nach dem 15. eines Monats zugeht, müssen Sie erst die Miete für den übernächsten Monat auf das Konto des neuen Eigentümers zahlen.

Erhalten Sie hingegen Post, in der sich ein neuer Eigentümer vorstellt und Sie zur Zahlung der Miete an ihn auffordert, ist Vorsicht geboten. Die Berechtigung hierzu muss der neue Eigentümer nachweisen. Grundsätzlich gilt: Der Erwerber ist erst Eigentümer, wenn er in das Grundbuch eingetragen ist. Fordern Sie daher einen Grundbuchauszug als Nachweis für die Berechtigung vom neuen Eigentümer an oder machen Sie sich mit Ihrem Mietvertrag selbst auf den Weg zum Grundbuchamt und sehen dort das Grundbuch ein. Als Mieter/in sind Sie dazu berechtigt.

Der Alteigentümer kann aber auch seinen Anspruch auf die Mieteinnahmen noch vor der Eintragung ins Grundbuch an den Erwerber abtreten oder diesen zur Wahrnehmung seiner Rechte bevollmächtigen. Aber auch hier gilt: Niemals ohne Nachweis die Miete an den neuen Eigentümer zahlen. Wenn Sie an den Falschen zahlen, müssen Sie die Miete möglicherweise ein weiteres Mal zahlen.

☞ **Unser Haus wurde voriges Jahr im Juli verkauft. Wer muss über die Heiz- und Betriebskosten für das Jahr 2012 abrechnen?**

Findet der Eigentümerwechsel während eines laufenden Abrechnungszeitraums statt, ist für die Abrechnung des laufenden Jahres der neue Vermieter verantwortlich.

Er muss über alle Kosten abrechnen und sich gegebenenfalls die hierzu notwendigen Belege vom Alteigentümer beschaffen. Wechselt der Vermieter erst nach dem Ablauf einer Abrechnungsperiode, muss der alte Vermieter abrechnen. Rechnet der Vermieter nicht innerhalb von zwölf Monaten ab, müssen Sie, von begründeten Ausnahmen abgesehen, die Nachforderung nicht bezahlen. Darüber hinaus können Sie bis zur Erteilung der Abrechnung die laufenden Betriebskostenvorauszahlungen zurückbehalten.

☞ **Unsere Wohnung soll verkauft werden. Der Vermieter verlangt von mir, dass ich Kaufinteressenten mehrmals in der Woche und sogar am Wochenende zur Besichtigung in die Wohnung lassen soll. Bin ich dazu verpflichtet?**

Vor dem Verkauf der Wohnung werden Mieter/innen in den meisten Fällen mit Besichtigungswünschen durch potenzielle Kaufinteressenten konfrontiert. Zutritt müssen Sie in diesen Fällen nur dann gewähren, wenn eine rechtzeitige schriftliche Voranmeldung des Vermieters vorliegt. Die Voranmeldung ist nur dann ordnungsgemäß, wenn Ihnen der Vermieter Anlass, Zeit und teilnehmende Personen des Besuchs mitteilt. Der zeitliche Vorlauf hängt dabei unter anderem davon ab, ob Sie berufstätig sind. Termine an Wochenenden müssen Sie nicht akzeptieren. Grundsätzlich gilt, dass derartige Besichtigungen nur an Wochentagen und zu angemessener Tageszeit, in der Regel zwischen 10 und 13 sowie 15 und 18 Uhr zulässig sind. Kommt Ihnen der Termin-

vorschlag des Vermieters ungelegen, teilen Sie dies dem Vermieter am besten schriftlich und unter Nennung von Alternativterminen mit. Sind mehrere Interessenten vorhanden, kann es sinnvoll sein, anstelle von Einzelterminen einen Termin mit einem längeren Zeitfenster an einem Tag anzubieten, sodass mehrere Besichtigungen nacheinander stattfinden können. Bei der Besichtigung empfiehlt es sich, den Kaufinteressenten klar zu machen, dass Sie in der Wohnung bleiben wollen. Auch das Ansprechen von Mängeln in der Wohnung und im Haus ist erlaubt. Auf keinen Fall müssen Sie dulden, dass bei der Besichtigung Fotos von Ihrer Wohnung gemacht werden. Es empfiehlt sich, bei einer derartigen Besichtigung eine/n Zeugin/Zeugen zur Seite zu haben, auch zur Unterstützung.

☞ **Ein Architekt hat eine Bestandsaufnahme meiner Wohnung angekündigt. Wie soll ich mich verhalten?**

Bei der Besichtigung durch einen Architekten gilt das Gleiche wie bei der Besichtigung durch Kaufinteressenten. Zutritt müssen Sie nur dann gewähren, wenn der Vermieter den Besuch, dessen Zweck und den Namen des Architekten rechtzeitig schriftlich ankündigt. Kündigt sich ein Architekt lediglich selbst an, besteht auch bei rechtzeitiger Ankündigung keinerlei Verpflichtung, diesen in Ihre Wohnung zu lassen. Da Bestandsaufnahmen durch Architekten in den meisten Fällen der Vorbereitung einer Modernisierung dienen, kann es nützlich sein, den Besichtigungstermin nicht selbst wahrzunehmen, sondern sich durch Bekannte/Freunde vertreten zu lassen. Der Vorteil ist, dass diese als Dritte keine Angaben zum Zustand der Wohnung beim Einzug machen können, was wiederum die ordnungsgemäße Erstellung von Modernisierungsankündigungen erschwert. Zudem kommen Sie nicht in Versuchung, vorschnell nachteilige Aussagen zu treffen. Generell gilt: Auch hier ist Fotografieren nicht erlaubt! Da nach einer solchen Bestandsaufnahme fast immer eine Modernisierungsankündigung folgt, empfiehlt es sich, frühzeitig zu reagieren und sich mit anderen Mieter/innen des Hauses zu vernetzen und Hausversammlungen – mithilfe der Berliner MieterGemeinschaft – zu organisieren. ●

Weitere Informationen finden Sie in unseren Infoschriften „Umwandlung und Wohnungsverkauf“, „Eigentümerwechsel“ und „Zutritt und Besichtigung“ (Seite 2 oder www.bmgev.de).



Bei Eigentümerwechsel sollten Mieter/innen die Miete erst auf das Konto des neuen Eigentümers überweisen, wenn ein Nachweis über den Eigentümerwechsel vorliegt oder der alte Vermieter zur Zahlung der Miete an den neuen Eigentümer aufgefordert hat. Foto: F. Fischer/Digitalstock.com

LG Berlin, Beschluss vom 27.09.2013
AZ: 65 T 158/13

Einstweilige Verfügung gegen Gerüstaufbau

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

Lässt ein Vermieter ohne schriftliche Ankündigung die Fassade des Hauses einrücken, kann der Mieter im Wege der einstweiligen Verfügung die Unterlassung des weiteren Ausbaus sowie den Abbau der bereits gestellten Gerüstteile erzwingen.

Der Vermieter ließ an der Fassade des Vorderhauses ein Gerüst aufbauen. Bau-maßnahmen hatte er dem Mieter zuvor nicht angekündigt. Der Mieter beantragte daher beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg den Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den weiteren Aufbau des Gerüsts sowie auf Abbau der bereits gestellten Gerüstteile. Das Amtsgericht wies mit Beschluss vom 9. September 2013 den Antrag des Mieters zurück. Auf die Beschwerde des Mieters hob die zuständige 65. Kammer des Landgerichts Berlin den Beschluss des Amtsgerichts jedoch auf und untersagte dem Vermieter unter Androhung eines Ordnungsgelds von bis 250.000 Euro oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten die Fortsetzung der bauvorbereitenden Maßnahmen und Bauarbeiten. Außerdem gab es dem Vermieter auf, die bereits aufgebauten Teile des Gerüsts innerhalb von zehn Tagen zu demontieren. Zwar stehe dem Mieter Alleinbesitz nur an den ihm überlassenen Wohnräumen zu, aber auch dieser werde durch einen Gerüstaufbau und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen (Verschattung der Wohnung, erhöhte Einbruchgefahr, Einsichtsmöglichkeit in die Wohnung durch die Bauarbeiter) beeinträchtigt. Damit liege eine Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht vor, die der Mieter ohne vorherige Ankündigung nicht dulden müsse. Etwas anderes könne nur gelten, wenn es sich bei der Maßnahme um eine Notmaßnahme handele, deren Durchführung keinen Aufschub dulde. Hierfür gab es keine Anhaltspunkte. Die 65. Kammer stellte sich damit explizit gegen die bisherige Rechtsprechung der 63. Kammer des Landgerichts Berlin, die einen entsprechenden Anspruch des Mieters unter anderem in einer Entscheidung vom 26. Februar 2013 verneint hatte.

Anmerkung: Seit der Mietrechtsreform 2013 ist in § 555a Absatz 2 BGB explizit geregelt, dass der Vermieter prinzipiell auch Instandsetzungsmaßnahmen rechtzeitig anzukündigen hat. Es bleibt also abzuwarten, ob auch die 63. Kammer des Landgerichts Berlin ihre Rechtsprechung



Die 65. Kammer des Landgerichts Berlin hat entschieden, dass Mieter/innen mittels einstweiliger Verfügung gegen den Aufbau eines Gerüsts vorgehen können, wenn der Vermieter die Mieter/innen nicht rechtzeitig über den Gerüstaufbau informiert hat. Foto: ME

entsprechend anpasst. (Über die 63. Kammer des Landgerichts Berlin und ihre Vorsitzende Richterin Regine Paschke berichtete MieterEcho Nr. 360/ Mai 2013.)

LG Berlin, Urteil vom 22.03.2013
AZ: 63 S 356/12

Verkauf einer Eigentums- wohnung und Beginn der Kündungssperrfrist gemäß § 577 a BGB

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Carola Wallner-Unkrig

Nach der Umwandlung vermieteten Wohnraums in Wohnungseigentum beginnt die Kündungssperrfrist gemäß § 577a BGB mit der erstmaligen Veräußerung. Die Sperrfrist greift nur, wenn die Wohnung dem Mieter vor der Aufteilung in Wohnungseigentum überlassen worden ist.

Die Mieterin schloss einen Mietvertrag, in welchem als Mietbeginn der 1. Oktober 2000 vereinbart wurde. Am 13. Februar 2001 wurde das Haus in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die erste Veräußerung der Wohnung der Mieterin nach dieser Aufteilung erfolgte am 17. Dezember 2010. Am 1. August 2011 erfolgte eine weitere Veräußerung an zwei neue Eigentümer, die der Mieterin am 1. September 2011 wegen Eigenbedarfs kündigten. Das Amtsgericht Mitte wies die Räumungsklage der Vermieterin ab, die Berufung der Vermieterin wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen. Die Vermieterin bezweifelte, dass die Mieterin die Wohnung bereits

vor Aufteilung des Hauses in Wohnungseigentum genutzt habe. Das Landgericht Berlin stellte jedoch klar, dass bereits der Wortlaut des Mietvertrags für eine Überlassung der Wohnung an die Mieterin vor der Umwandlung spräche und deshalb § 577a BGB anwendbar sei. Die dort festgelegte dreijährige Kündungssperrfrist habe daher mit der erstmaligen Veräußerung der Wohnung am 17. Dezember 2010 begonnen, sodass die Kündigung vom 1. September 2011 unwirksam sei.

Anmerkung: Wird nach Überlassung einer Wohnung Wohnungseigentum begründet und die vermietete Wohnung anschließend verkauft, kann der Eigentümer das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs (oder Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung) erst nach Ablauf von mindestens drei Jahren nach der Eintragung des ersten Erwerbers der Eigentumswohnung im Grundbuch kündigen. Die Länder sind ermächtigt, diese Frist auf bis zu zehn Jahre zu verlängern. Seit dem 1. September 2011 galt in Berlin in bestimmten Innenstadtbezirken eine solche erweiterte Kündungssperrfrist von sieben Jahren. Aufgrund der Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13. August 2013 gilt in Berlin nun für alle Bezirke seit dem 1. Oktober 2013 eine Sperrfrist von zehn Jahren.

Beispiel: Anmietung einer Wohnung zum 1. Juni 2005, Umwandlung in Wohnungseigentum am 1. Juni 2009, erster Verkauf der Eigentumswohnung (Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch) am 1. Juni 2010: Die Kündigung ist erstmals am (nicht zum!) 1. Juni 2020 möglich, egal, wie viele weitere Eigentümerwechsel bis dahin stattgefunden haben. (Siehe hierzu auch Seite 25.)

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 30.07.2013
AZ: 13 C 138/13

Kündigung des Mietverhältnisses wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Eine Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung kann nicht allein damit begründet werden, dass ein geplanter Verkauf der Wohnung in unvermietetem Zustand einen höheren Verkaufserlös verspricht.

Der Mieter zahlte für seine 1-Zimmer-Wohnung seit der Anmietung im Jahr 2005 eine Bruttowarmmiete von 150 Euro monatlich. Im Oktober 2012 kündigte die Vermieterin die Wohnung mit der Begründung, sie wolle die Wohnung verkaufen, das bestehende Mietverhältnis hindere sie jedoch, einen angemessenen Kaufpreis zu erzielen. Ihre anschließende Räumungsklage begründete sie damit, dass die Wohnung in vermietetem Zustand praktisch unverkäuflich sei, der erzielbare Preis 30 bis 40% unter dem Verkehrswert liege und eine konkrete Interessentin nur Interesse am Kauf einer

geräumten Wohnung habe. Den jährlichen Bruttomieteinnahmen von 1.800 Euro stünden außerdem jährliche Kosten von 1.200 Euro gegenüber, potenzielle Käufer würden jedoch allenfalls den zwölffachen Nettajahreserlös, also 7.200 Euro zahlen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Räumungsklage der Vermieterin ab. Es hielt die Kündigung für nicht ausreichend begründet. Die Vermieterin hätte bereits im Kündigungsschreiben mitteilen müssen, dass sie die Absicht hat, die Wohnung leer stehend zu verkaufen, dass ein Verkauf in vermietetem Zustand unmöglich oder nur mit Verlusten möglich sei, aus welchen Gründen der Verkauf erfolgen solle und welche konkreten Nachteile ihr beim Unterlassen des Verkaufs beziehungsweise beim Verkauf in vermietetem Zustand drohten. Darüber hinaus habe die Vermieterin nicht ausreichend vorgetragen, dass die Wohnung nicht auch in vermietetem Zustand verkauft werden könnte. Dafür hätte sie entsprechende Verkaufsversuche der Wohnung in vermietetem Zustand zu einem bestimmten Preis und entsprechende Misserfolge darlegen müssen.

LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2013
AZ: 67 S 187/13

Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens bei vereinbarter Bruttokaltmiete

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Doris Grunow-Strempel

Verlangt ein Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung der Bruttokaltmiete für eine Wohnung, für die der Berliner Mietspiegel Angaben enthält, muss er im Erhöhungsverlangen die in der Miete enthaltenen Betriebskosten auch dann angeben, wenn er sein Erhöhungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Der Vermieter hatte die Mieter auf Zustimmung zur Erhöhung der vereinbarten Bruttokaltmiete verklagt. Sein Mieterhöhungsverlangen enthielt keine Angaben zu den in der Bruttokaltmiete enthaltenen Betriebskosten. Dies hielt der Vermieter für entbehrlich, da er sein Mieterhöhungsverlangen nicht mit dem seinerzeit gültigen Mietspiegel 2011 begründete. Das Amtsgericht Wedding wies die Klage des Vermieters ab, die Berufung wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen. Das Landgericht stellte klar, dass der Vermieter auch dann die in der Miete enthaltenen Betriebskosten angeben müsse, wenn er auf andere Begründungsmittel als den Mietspiegel zurückgreife. Der Mieter müsse nämlich die Möglichkeit haben, die von ihm verlangte Miete mit den Werten im

Berliner Mietspiegel (der Nettokaltmieten ausweist) zu vergleichen. Etwas anderes könne nur gelten, wenn der Mietspiegel keine Angaben zu entsprechenden Wohnungen enthält oder der Mietspiegel selbst nicht gesetzlichen Anforderungen genügt. Da beides nach Auffassung des Landgerichts nicht der Fall war, sei das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam.

Anmerkung: Gemäß § 558a BGB kann der Vermieter eine Mieterhöhung neben dem Mietspiegel auch mit Vergleichswohnungen oder mit einem Sachverständigengutachten begründen. Liegt allerdings für die Gemeinde ein „qualifizierter Mietspiegel“ vor (so in Berlin) und enthält dieser Angaben für die Wohnung, müssen Vermieter diese Angaben im Mieterhöhungsverlangen zusätzlich mitteilen (§ 558a Absatz 3 BGB).

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 12.06.2013
AZ: 2 C 373/12

Wirksamkeit einer durch einen Vertreter erfolgten Modernisierungsankündigung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Eine Modernisierungsankündigung muss entweder ausdrücklich im Namen des Vermieters abgegeben werden oder es muss sich zumindest aus den Umständen ergeben, dass sie im Namen des Vermieters durch einen Vertreter erfolgt.

Der Mietvertrag vom 6. März 1990 nannte als Vermieter den „Hauseigentümer“, vertreten durch die Firma J. W. Immobilien. Im April 2012 kündigte die A. W. GmbH den Mieterinnen eine Modernisierung an. Die Mieterinnen duldeten diese nicht und der Vermieter klagte auf Duldung. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hielt die Modernisierungsankündigung für unwirksam: Die Erklärung sei weder ausdrücklich im Namen des auf Duldung der Modernisierung klagenden Vermieters erfolgt, noch sei zum Zeitpunkt des Zugangs der Ankündigung aus den Umständen ersichtlich gewesen, dass die A. W. GmbH für den Vermieter gehandelt habe. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass der Geschäftsführer der GmbH mit dem Vermieter identisch sei. Der Mietvertrag nenne als Person des Vermieters nämlich nur den „Hauseigentümer“, was einen Rückschluss auf eine konkrete Person nicht ermögliche. Der Hinweis auf den Vertretenen sei auch nicht deshalb entbehrlich gewesen, weil die Hausverwaltung bereits seit zwölf Jahren für den Vermieter tätig war. Im Mietvertrag sei nämlich die Per-



Die Erwartung einer Vermieterin, mit einer unvermieteten Wohnung einen größeren Verkaufserlös zu erzielen, ist ohne Nachweis gescheiterter Verkaufsversuche kein ausreichender Kündigungsgrund.



Eine in eine 1,31 qm große Speisekammer eingebaute Dusche ist – selbst ohne Handwaschbecken und Toilette – ein „Bad“ im Sinne des Berliner Mietspiegels und kann daher ein Mieterhöhungsverlangen begründen. Foto: C. Pithardt/Digitalstock.com

son J. W. als Vertreter genannt, die mit der nun vertretenden GmbH jedenfalls nicht identisch sei. Auch eine Offenlegung der Vertretungsverhältnisse nach Zugang der Modernisierungsankündigung könne diesen Mangel der Ankündigung nicht beheben, sodass die Modernisierung neu angekündigt werden müsse.

**AG Schöneberg, Urteil vom 03.09.2013
AZ: 19 C 61/13**

Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens bei fehlender Nachvollziehbarkeit der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

Ein auf den Mietspiegel gestütztes Mieterhöhungsverlangen muss erkennen lassen, auf welches Mietspiegelfeld sich der Vermieter bei seiner Berechnung bezieht und wie er die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet hat.

Die Mieterin zahlte seit 2003 eine unveränderte Miete. Mit Schreiben vom 28. Januar 2012 verlangte die Vermieterin von ihr die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um 20% (damals geltende Kapungsgrenze) und begründete dies mit dem in Kopie beigelegten Berliner Mietspiegel 2011. Danach ergebe sich eine höhere als die nun verlangte gekappte ortsübliche Vergleichsmiete. In einer Anlage zu ihrem Schreiben führte die Vermieterin wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale auf. Nachdem die Mieterin lediglich eine Teilzustimmung zur verlangten Mieterhöhung erteilt hatte,

klagte die Vermieterin auf Zustimmung zur restlichen Mieterhöhung. Das Amtsgericht Schöneberg wies die Klage ab: Die Vermieterin könne die begehrte weitere Zustimmung schon deshalb nicht verlangen, weil bereits das Vorliegen eines formell wirksamen Mieterhöhungsverlangens „fraglich“ sei. Diesem sei nämlich nicht zu entnehmen, welches Mietspiegelfeld die Vermieterin der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde gelegt habe. Außerdem habe sie im Prozess nicht ausreichend dargelegt, welche wohnwertbegründenden Merkmale vorlägen. Insoweit reiche es nicht aus, lediglich auf eine Anlage zum Mieterhöhungsschreiben Bezug zu nehmen, ohne darzulegen, welches Mietspiegelfeld einschlägig sei und welche etwaigen wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale der Berechnung zugrunde gelegt wurden.

**AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 22.07.2013
AZ: 20 C 139/13**

Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel 2013 und Einordnung als Wohnung mit Bad

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Auch ein nur 1,31 qm großer Raum ohne Handwaschbecken und WC ist ein „Bad“ im Sinne des Berliner Mietspiegels.

Vermieterin und Mieterin stritten im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens um die Einordnung der Wohnung in den Berliner Mietspiegel 2013. Die Wohnung verfügt über eine Dusche, welche in die

ehemalige Speisekammer neben der Küche eingebaut worden war. Der Raum ist lediglich 1,31 qm groß, weshalb dort kein Platz für die Installation eines Waschbeckens oder WC war. Die Mieterin vertrat die Auffassung, dass es sich insoweit um kein „Bad“ im Sinne des Berliner Mietspiegels handele, da man sich in dem Raum außerhalb der Duschtasse nicht einmal abtrocknen könne, sondern dafür bereits in die Küche treten müsse. Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht nicht. Auch in diesem Fall müsse bei der Einordnung der Wohnung vom Vorliegen eines Bads ausgegangen werden, da der Berliner Mietspiegel 2013 als wohnwertmindernde Merkmale „kleiner als 4 qm“ und fehlendes Handwaschbecken nenne. Dies würde jedoch keinen Sinn machen, wenn man bei kleineren Bädern die Eigenschaft „Bad“ verneinen würde.

**AG Neukölln
Urteil vom 14.08.2013
AZ: 17 C 108/13**

Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Andrea Klette

Die polizeiliche Anmeldung beweist nicht, dass die gemeldete Person die Wohnung tatsächlich nutzt. Eine Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung setzt eine vorherige erfolglose Abmahnung voraus.

Die Vermieterin kündigte dem Mieter im Februar 2013 unter anderem wegen angeblich unerlaubter Untervermietung seiner Wohnung fristlos. Der Mieter hielt dagegen, die dritte Person habe sich nur



Der Kündigung einer Wohnung wegen unerlaubter Untervermietung muss eine erfolglose Abmahnung vorausgehen. Foto: Kitty/Fotolia.com

vorübergehend in seiner Wohnung aufgehalten und sei bereits im August 2011 ausgezogen. Das Amtsgericht Neukölln wies die Räumungsklage der Vermieterin ab. Es stellte klar, dass die Vermieterin beweisen müsse, dass zum Zeitpunkt der Kündigung eine unerlaubte Untervermietung noch andauert habe. Dafür reiche der Nachweis, dass der angebliche Mieter zu diesem Zeitpunkt noch in der Wohnung polizeilich gemeldet war, nicht aus, denn das beweise nicht, dass die Wohnung der gemeldeten Person tatsächlich zum Gebrauch überlassen wurde. Außerdem hätte der Mieter vor Ausspruch der Kündigung zunächst abgemahnt werden müssen, was ebenfalls nicht geschehen war.

**LG Berlin, Urteil vom 02.07.2013
AZ: 63 S 493/12**

Kündigung wegen unerlaubter Hundehaltung bei mietvertraglicher Klausel, dass Tiere nur mit Erlaubnis des Vermieters gehalten werden dürfen

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Kann der mietvertraglichen Klausel zur Tierhaltung nicht entnommen werden, an welche überprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen die Erteilung der Erlaubnis gebunden sein soll, ist diese unwirksam.

Die Vermieterin kündigte dem Mieter fristlos und ordnungsgemäß, weil dieser in seiner Wohnung Hunde hielt, ohne zuvor die Erlaubnis der Vermieterin eingeholt zu haben. In § 11 des Mietvertrags heißt es: „Tiere, insbesondere Hunde, Katzen, Hühner usw., auch in Pension gegebene Tiere, dürfen nur nach erteilter vorheriger Erlaubnis des Vermieters gehalten werden. Eine etwaige Erlaubnis kann jederzeit unter Angabe von Gründen widerrufen werden. Die Haltung von Kleintieren ist erlaubnisfrei.“

Nachdem bereits das Amtsgericht Lichtenberg die Räumungsklage der Vermieterin abgewiesen hatte, blieb auch die Berufung der Vermieterin ohne Erfolg. Das Landgericht Berlin entschied, dass die im Mietvertrag enthaltene Klausel zur Tierhaltung unwirksam sei, da sie den Mieter unangemessen benachteilige. Es gehe aus ihr nicht hervor, an welche überprüfbaren Kriterien die Erteilung einer Erlaubnis des Vermieters zur Tierhaltung gebunden sein solle. Da es also an einer wirksamen vertraglichen Regelung fehle, müsse im Einzelfall geklärt werden, ob die konkrete Tierhaltung noch zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehöre. Hierzu müssten einerseits die

Belange des Mieters und andererseits die des Vermieters und der Nachbarn abgewogen werden. Diese Abwägung fiel nach Ansicht des Landgerichts im vorliegenden Fall nicht zum Nachteil des Mieters aus. Da die Vermieterin keine konkreten Beeinträchtigungen oder Störungen durch die Hunde des Mieters vortragen konnte, verneinte das Landgericht eine erhebliche schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters. Ob der Vermieter ohnehin den Mieter nicht erst hätte auffordern müssen, die Hundehaltung zu unterlassen, ließ das Landgericht offen, da es bereits keine erhebliche Pflichtverletzung hatte erkennen können.

**AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 30.07.2013
AZ: 13 C 417/12**

Mieterhöhung und Beweislast für das Vorliegen wohnwertrelevanter Merkmale bei Vertragsabschluss

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Verfügt eine Wohnung bei Anmietung weder über ein Bad noch über eine Toilette und schafft der Mieter diese Merkmale auf eigene Kosten erstmals selbst, so ist er hierfür dann beweispflichtig, wenn die Wohnung laut Mietvertrag mit Bad und Toilette ausgestattet ist. Trägt der Mieter vor, dass die Wohnung bei Anmietung im Jahr 1963 keinen Waschmaschinenanschluss und in der Küche keine Heizmöglichkeit hatte, kann der Vermieter dies nicht einfach bestreiten, sondern muss darlegen, wo ein Waschmaschinenanschluss gewesen sein soll und welche Heizmöglichkeit in der Küche existiert hat.

Die Vermieterin verlangte von der Mieterin die Zustimmung zur Mieterhöhung, welche sie mit dem Berliner Mietspiegel 2011 begründete. Der Mietvertrag bestand seit 1963, im Mietvertrag waren Bad und WC als mitvermietet aufgeführt. Die Mieterin hielt das Erhöhungsverlangen für unwirksam, da sie die Wohnung 1963 ge-

meinsam mit ihrem damaligen Ehemann ohne Sammelheizung und ohne Bad und WC angemietet habe, sodass der Berliner Mietspiegel 2011 nicht anwendbar sei. Eine Gasetagenheizung habe ihr Ehemann ebenso selbst eingebaut wie das Bad mit WC. Außerdem sei die Küche nicht beheizbar gewesen. Auch der Waschmaschinenanschluss sei von den Mietern selbst geschaffen worden, denn bei der Anmietung der Wohnung habe es einen solchen nicht gegeben.

Nachdem die Vermieterin all dies bestritten hatte, wurde ein von der Mieterin benannter Zeuge vernommen, der als Schüler deren Ehemann bei den vor dem Einzug durchgeführten Bauarbeiten in der Wohnung geholfen hatte. Da sich der Zeuge nicht exakt erinnern konnte, wann er die Wohnung zum ersten Mal gesehen und ob im Jahr 1963 ursprünglich ein WC oder eine Badewanne in der Wohnung vorhanden waren, ging das Gericht zulasten der Mieterin davon aus, dass es bereits bei Anmietung ein Bad und eine Toilette in der Wohnung gab. Dies gelte insbesondere deshalb, weil im Mietvertrag bei der Aufzählung der Räume Bad und Toilette erwähnt sind. Somit sei der Berliner Mietspiegel 2011 anwendbar. Dagegen hielt das Gericht das schlichte Bestreiten der Vermieterin hinsichtlich der wohnwertmindernden Merkmale bei der Anmietung (fehlender Waschmaschinenanschluss sowie keine Heizung in der Küche) für unzureichend. Die Vermieterin hätte vortragen müssen, wo ein Waschmaschinenanschluss gewesen sei und welche Beheizung es in der Küche gegeben habe. Sie könne sich auch nicht darauf berufen, dass sie das Haus erst später erworben habe und ihr keine Unterlagen über die Ausstattung im Jahr 1963 zur Verfügung stünden. Letztlich musste die Mieterin der Mieterhöhung daher nur zu einem Viertel zustimmen.

Anmerkung: Bei der Anmietung einer Wohnung ist unbedingt darauf zu achten, dass im Mietvertrag ausschließlich die vom Vermieter tatsächlich zur Verfügung gestellte Ausstattung aufgeführt ist. Das gilt insbesondere dann, wenn Mieter/innen wesentliche Ausstattungsmerkmale erst selbst schaffen wollen.



Eine mietvertragliche Regelung, aus der die Beurteilungsvoraussetzungen für die Erteilung einer Erlaubnis zur Tierhaltung nicht eindeutig hervorgeht, ist unwirksam.
Foto: design-stgt.de/Digitalstock.de

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner Mieter-Gemeinschaft 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 - 21002571 und 030 - 21002572 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 bulunmaktadır

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

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

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 - 2168001 erforderlich.

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

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
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☺ Samariterstraße ☺ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☺ Samariterstraße ☺ 21

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

- **Montag** 17 bis 18 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☺ Schöneweide weiter mit ☺ 63 oder 67
- **Mittwoch** 17 bis 18 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch
**Achtung, ab November 2013
neuer Ort und neue Zeit.**
Myliusgarten 20
Kiezklub Vital, Raum A 003, ☺
☺ Friedrichshagen ☺ 60, 61
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☺
☺ Köpenick ☺ X69, 269, 164
☺ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☺ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19
tercuman bulunmaktadı
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☺ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 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), ☺
☺ Springpfuhl ☺ M8, M18 ☺ 194

Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☺ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☺ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☺ M1, M6 ☺ 240

Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercuman bulunmaktadı
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☺ Blaschkoallee, Pärchimer 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

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
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺ M1, M8, M12 ☺ 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
Wichterstraße 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
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☺
☺ Tegel ☺ Alt-Tegel

Schöneberg

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

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☺ und ☺ Spandau
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osorder Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☺ Zugang über den Parkplatz
☺ Osorder Straße ☺ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 91, ☺
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☺ Schloßstraße ☺ 282

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osorder Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☺ Zugang über den Parkplatz
☺ Osorder 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
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☺
☺ M4, M13, M12 ☺ 255

Wilmersdorf

- **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 - 2168001 anrufen.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.