



# MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

[www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)

Nr. 364 Dezember 2013

## SOZIALABBAU EXTREM

Großbritannien und seine  
Wohnungskrise



## 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:** Alan Denney/Flickr

**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin

**Redaktionsschluss:** 11.11.2013

© 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<br>Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Mietvertrag            |
| <input type="checkbox"/> Zutritt und<br>Besichtigung       | <input type="checkbox"/> Modernisierung         |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den<br>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, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF  
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 \_\_\_\_\_

IBAN \_\_\_\_\_

BIC \_\_\_\_\_

KONTOINHABER/IN \_\_\_\_\_

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_ UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

## INHALT

### TITEL

- 4 **Very british**  
Wie kam es zur Wohnungskrise in Großbritannien?  
Michael Edwards
- 6 **Unter dem Deckmantel der Sparpolitik**  
Bei Wohnungskrise trifft neuer Sozialabbau auf Thatchers Erbe  
Gerry Mooney
- 8 **In die Krise privatisiert**  
Privatisierung von öffentlichem Wohnraum spielt Schlüsselrolle  
Stuart Hodgkinson
- 11 **Nein zum Ausverkauf!**  
Mieter/innen in Swindon wehren sich gegen die Umwandlung  
Martin Wicks
- 12 **„Wir fordern eine Ausweitung des Council Housing“**  
Kampagne Defend Council Housing (DCH) organisiert Mieter/innen  
Interview mit Eileen Short
- 13 **Gegen Bedroom Tax und Sozialabbau**  
Widerstand nimmt zunehmend Gestalt an  
Patrick Carmody
- 14 **Grenzen von Notlösungen**  
Privater Mietwohnungsmarkt boomt, Wohnungslosigkeit steigt  
Philipp Mattern

### BERLIN

- 16 **In der Warteschleife**  
Keine Eröffnung des Flughafen Berlin Brandenburg in Sicht  
Benedict Ugarte Chacón
- 18 **Barrierefreiheit darf kein Luxus sein**  
Wohnungsmangel trifft Menschen mit Behinderungen hart  
Jutta Blume
- 19 **Zweifelhafte Kündigungen**  
Entmietung und Abriss in Prenzlauer Berg  
Rainer Balcerowiak
- 20 **(K)ein Stadtwerk für Berlin**  
Schmalspur-Stadtwerk nach dem Scheitern des Volksentscheids  
Benedict Ugarte Chacón
- 22 **Unabhängig oder unbehelligt?**  
Immer noch Zweifel an der Unabhängigkeit der Richterin Paschke  
Clemens Berg

### PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 23 **Bezirksamt muss endlich handeln**  
Trotz Verdrängung bleiben in Moabit Milieuschutzsatzungen aus  
Rainer Balcerowiak

### MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen, wir antworten**  
Fragen und Antworten zum Thema Heizkostenabrechnung  
Rechtsanwältin Ewa Gill
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

## Liebe Leserinnen und Leser,

wenig Neues hat das Jahr gebracht. Unverändert die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt: Steigende Nachfrage und sinkendes Angebot. Die Berliner Zivilgesellschaft nimmt daran mürrisch Anteil, eine Art trotziger Bestandhalterborniertheit prägt die Diskurse. Neubau möchten diejenigen nicht, die Verschattung oder die Beeinträchtigung der größten innerstädtischen Branche als Frischluftschneise befürchten. Und demutsvoll bescheiden wird darauf hingewiesen, dass Neubau eine sehr teure Lösung sei.

Die Politik zeigt sich krampfhaft bemüht. Nach dem Flop des Mietenbündnisses am Anfang des Jahres, von Katrin Lompcher (Die Linke) als „Marketing-Gag“ bezeichnet, wurde ein Zweckentfremdungsgesetz verabschiedet, das neben seiner inhaltlichen Schwäche noch einer bisher nicht erlassenen Verordnung bedarf und bei dem sehr fraglich ist, ob es die von der CDU immer wieder beschworene Rechtssicherheit bietet. Die mit Sicherheit zu erwartenden Klagen der Vermieterorganisationen im nächsten Jahr werden darüber Auskunft geben.

Wohnungsmangel kann nur durch Neubau behoben werden. Das hat der Senat begriffen. Doch es muss ein Neubau sein, der von den Berliner/innen bezahlt werden kann. Die erst im Entwurf vorliegenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2014, die offenbar in diese Richtung weisen sollen, sind ein Witz. Mit solchen Kinkerlitzen schafft man keinen kommunalen Wohnungsbau.

Dieses Heft richtet den Blick nach England. Er lässt überdeutlich erkennen, wie notwendig ein sozialer Wohnungsbau ist. Die Kosten für die in England üblichen Eigentumswohnungen steigen ins Unermessliche und davon profitiert der boomende private Mietwohnungsmarkt mit exorbitanten Mieten ebenso wie vom Mangel an Sozialwohnungen im *Council Housing*. Doch wie das Interview mit Eileen Short (Seite 12) zeigt, sind die Gegenkräfte der Mieter/innen nicht ohne Erfolg.

In diesem Sinne wünscht die MieterEcho-Redaktion allen Leser/innen ein erholsames Weihnachtsfest und ein erfolgreiches neues Jahr.

IHR MIETERECHO

### HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

**Vom 24. bis 31.12.2013 sind die Beratungsstellen grundsätzlich geschlossen.**

Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die am 27. und 30.12.2013 geöffneten Beratungsstellen auf der hinteren Umschlagseite mit \* gekennzeichnet.

Die Geschäftsstelle ist vom 24. bis 27. und am 31.12.2012 geschlossen.

*Warum Großbritannien? Wie sich neoliberale Politik auf den Wohnungsmarkt auswirkt, wird in Großbritannien am deutlichsten. In Großbritannien begann der neoliberale Rollback in Europa und auch heute noch liefert das Land abschreckende Beispiele für die Auswirkungen der Sparpolitik – vor allem zulasten der Armen. Das ist umso dramatischer, weil Großbritannien über lange Zeit eine umfassende öffentliche Wohnraumversorgung hatte. Diese fiel der Sparpolitik zum Opfer.*

*Die Orientierung auf Wohneigentum verschärfte das Problem der Wohnraumversorgung, anstatt es zu lösen. Heute hat Großbritannien eine Wohnungskrise, die vor allem in den Großstädten deutlich wird: Unbezahlbare Mieten, überschuldete Wohnungseigentümer, steigende Wohnungslosigkeit und ein völlig unregulierter privater Mietwohnungsmarkt, der keine Besserung verspricht.*

# Very british

Wie kam es zur Wohnungskrise in Großbritannien?

Von Michael Edwards

**Dem deutschen Publikum dürften die Auswirkungen der aktuellen britischen Wohnungskrise bekannt vorkommen. Ihre Ursachen sind aber nur mit Blick auf die Entwicklung der Wohnungssituation zu verstehen, die sich grundlegend von der in Deutschland unterscheidet. Eine Betrachtung der geschichtlichen Hintergründe verdeutlicht die Entstehung der Wohnungskrise in Großbritannien.**

In Großbritannien finden sich heute noch Elemente einer Feudalgesellschaft, weil es nie eine wirkungsvolle Revolution oder Landreform gab. Aristokraten haben weiterhin eine machtvolle Rolle inne und verfügen über großflächiges Grundeigentum. Sie besitzen Wälder und Berge, Flächen in Großstädten sowie landwirtschaftliche Anwesen. Die Mitglieder der britischen Königsfamilie empfangen die meisten EU-Subventionen für Landwirtschaft und der reichste Mann der Nation, der Herzog von Westminster, besitzt einen Großteil des gleichnamigen Londoner Stadtbezirks. Diese altertümlichen Eigentumsstrukturen existieren parallel zum ebenfalls umfangreichen Grundbesitz der Pensionskassen sowie anderer Finanzinstitute und Investoren. Dementsprechend basiert wirtschaftliche Macht in Großbritannien erheblich auf der Einnahme von Mieten und Pachten sowie der Wertbildung durch Grundbesitz.

## Privilegien der Eigentümer gegenüber Mieter/innen

Teil des historischen Erbes sind ungleiche Geschäftsbedingungen zwischen Eigentümern und Mieter/innen. Eigentümer sind deutlich besser gestellt bezüglich der rechtlichen Absicherung, der Steigerung der Miete im Verhältnis zur Inflation sowie der gegenseitigen Rechte und Pflichten. Einige sozialdemokratische Reformen im frühen 20. Jahrhundert änderten zwar die

Machtbalance ein wenig zugunsten der Mieter/innen und führten zu einer Kontrolle der Mieten, jedoch wurden diese Reformen im Zuge des neoliberalen Umbaus rückgängig gemacht. Die Neoliberalisierung begann in den 70er Jahren und fand ihre härteste Vollstreckerin in Margaret Thatcher. Spätere Regierungen führten die Neoliberalisierung bis heute fort.

## Frühe Industrialisierung

Als Pionier der Industrialisierung und des Finanzkapitalismus erlebte Großbritannien bereits im 18. und frühen 19. Jahrhundert eine rasante Urbanisierung und damit viel früher als die meisten anderen europäischen Länder. Die Urbanisierung führte zum Wohnungselend der neuen städtischen Arbeiterklasse. Beschreibungen der Dramatik finden sich etwa in Friedrich Engels Bericht „Zur Lage der arbeitenden Klasse in England“. Diese Wohnungsproblematik schwelte Jahrzehnte vor sich hin, bis sie in Auseinandersetzungen gipfelte, in deren Folge die Arbeiterbewegung zahlreiche linke Stadtregierungen in vielen Industriestädten und Teilen Londons an die Macht bringen konnte. Diese Kommunen wurden die wesentlichen Erbauer und Eigentümer des *Council Housing* (Gemeindewohnungsbau) des 20. Jahrhunderts. Zugute kamen ihnen neue nationale Gesetzgebungen und eine Politik, die nach den beiden Weltkriegen auch von gemäßigten bis konservativen Politikern unterstützt wurde, geleitet vom Wunsch der herrschenden Klasse, „Wohnungen für Helden“ bereitzustellen. Dies in Kombination mit starker Arbeitermacht führte zum Aufstieg des *Council Housing*, der in vielen Städten schnell zur vorherrschenden Wohnform wurde und in den Nachkriegsjahrzehnten etwa die Hälfte des Wohnungsbaus ausmachte.

## Spekulation und Wohnungsprivatisierung

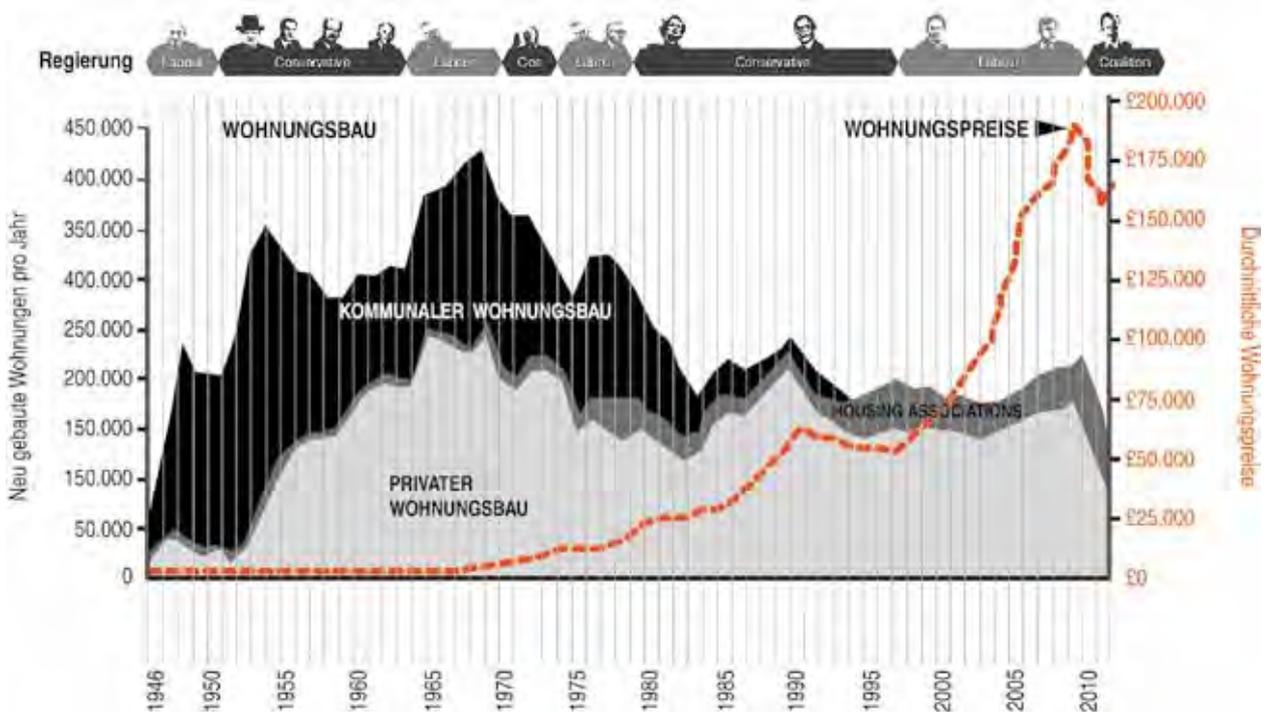
Eine Besonderheit des britischen Kapitalismus stellte über Jahrhunderte die große Macht der Banken und anderer Finanzinstitute gegenüber dem Industriekapital dar. Steigende Mieten und Grundstückspreise wurden zu einem wichtigen Zweig der Kapitalakkumulation. Hypotheken zum Kauf von Wohnraum entwickelten sich zu einem zentralen Geschäftsfeld der Kreditgeber und sorgten für einen gigantischen Aufschwung des privaten, spekulativen Wohnungssektors, vor allem in den 30er Jahren und erneut seit den 70er Jahren. Viele Familien, auch aus der besser bezahlten Arbeiterschicht, wurden dadurch Eigenheimbewohner. Im Jahr 2006 besaßen etwa 70% aller Haushalte Wohneigentum.



Michael Edwards unterrichtete über 30 Jahre an der Bartlett School of Architecture and Planning des University College London. Sein Fokus liegt auf Planung und Stadtentwicklung in London. Er ist Mitbegründer von INURA – International Network for Urban Research and Action.

Blog: <http://michaelledwards.org.uk>

## Wohnungsbau und -preise in Großbritannien 1946 bis 2011



Währenddessen schrumpfte der soziale Wohnungsbestand durch die Privatisierung ganzer Anlagen und durch den Verkauf einzelner Wohnungen an die Mieter/innen zu Preisen weit unter dem Marktwert. Diese Mieterprivatisierung wurde von Margaret Thatcher unter dem Slogan „Right to Buy“ (Recht auf Kauf) forciert und sie ist immer noch Praxis. Der private Mietwohnungssektor hingegen wurde durch staatliche Regulierung, die günstigere Alternative des *Council Housing* und den einfachen Zugang zu Krediten für die individuelle Wohneigentumsbildung stark eingedampft und kam beinahe zum Erliegen.

### Heutige Probleme als Resultat einer langen Entwicklung

In den 80er Jahren hörten die britischen Kommunen auf, neue Wohnungen zu bauen. Der Wohnungsneubau kam seitdem – selbst mit der bescheidenen Bauleistung der nicht-gewinnorientierten *Housing Associations* – nie wieder richtig in Fahrt. Das Ergebnis war – und ist immer noch – ein ungenügendes Angebot, das einer stetig wachsenden Nachfrage gegenübersteht. Die Nachfrage resultiert aus einer zunehmenden Bevölkerungszahl und vor allem aus den – zumindest für einen Teil der Menschen – gestiegenen Einkommen, die das Bedürfnis nach größeren und besseren Wohnungen und manchmal sogar nach einem Zweitwohnsitz wecken. Die erhöhte Nachfrage läutete eine Ära rapide steigender Marktpreise ein und brachte satte Extra-Profit für die Eigentümer. Auf der anderen Seite

stellte sie Wohnungssuchende vor schwere Probleme beim Finden von erschwinglichem Wohnraum und vor allem jungen Haushalten wurde der Zugang zum Wohnungsmarkt enorm erschwert.

Die britischen Immobilienpreise stiegen europaweit am schnellsten. Die größten Preissteigerungen erfolgten in London und im Süd-Westen Englands, wo eine sich selbst verstärkende Aufwärtsspirale in Gang gesetzt wurde, weil sowohl Privatpersonen als auch Investoren begannen, verstärkt um Immobilien als lukrative Anlageobjekte zu konkurrieren.

### Rückkehr des privaten Mietmarkts

In dieser Situation kam es zur außergewöhnlichen Rückkehr des privaten Mietsektors (siehe Seite 14). Viele große und – vor allem – kleine Investoren kauften Häuser und vermieteten sie an die wachsende Zahl von Haushalten, denen es nicht mehr möglich war, ein Eigenheim zu erwerben oder dauerhaft eine der rar gewordenen Sozialwohnungen zu bekommen.

Großbritannien ist heute ein Land, in dem die Wohnsituation für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen zunehmend schlechter wird. Die Kaufpreise oder Pachten für Grundstücke machen heute vor allem in den Städten mehr als die Hälfte der Neubaukosten aus. Die Obdachlosigkeit steigt, der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch gehört zu den niedrigsten in Europa und die Mietzuschüsse, die der Staat ungeachtet der wilden Sparorgien derzeit zahlt, um die Lücke zwischen den niedrigen Löhnen und den hohen Mieten zu schließen, steigen rasant und kommen letztendlich nur den Vermietern zugute.

So ist die Bevölkerung Großbritanniens mit einer katastrophalen Wohnungssituation konfrontiert. Sie ist Opfer einer von den Interessen des Grundeigentums und des Finanzkapitals dominierten Marktwirtschaft. Die Details unterscheiden sich zwar von denen anderer europäischer Länder – die Mechanismen und die grundlegenden Verhältnisse sind jedoch gleich. Es zeigt sich deutlich, dass „gutes Wohnen für alle“ einfach nicht mit liberalisierten Marktbedingungen zu bekommen ist. ●

Übersetzung aus dem Englischen und redaktionelle Bearbeitung: Philipp Mattern.

**Private Finance Initiative (PFI):** private Finanzierung für die Instandhaltungen und Verwaltungen der Bestände, eine Art öffentlich-private-Partnerschaft

**Arm's Length Management Organisation (Almo):** von den Kommunen seit 2002 ausgelagerte Hausverwaltung in Council Housing

**Council Housing:** Gemeindewohnungsbau, gehört zum Social Housing, mit eigenem Mietrecht

**(Not-for-Profit) Housing Associations:** private Wohnungsunternehmen, die nicht gewinnorientiert sind, auch als Social Landlords bezeichnet

**Social Housing:** sozialer Wohnungsbau, besteht aus Council Housing und aus Social Housing, beinhaltet auch zeitlich befristeten Wohnraum sowie Wohnungen der Social Landlords

**Stock Transfer:** Übertragung von Council Housing auf Housing Associations

# Unter dem Deckmantel der Sparpolitik

In der gegenwärtigen Wohnungskrise trifft ein neuer Sozialabbau auf das Erbe Thatchers

Von Gerry Mooney

**Der Begriff *Austerity* (Austerität) ist in Großbritannien zu einem der meist gebrauchten – und missbrauchten – Wörter der letzten Jahre geworden. Es ist nicht schwer, die Gründe dafür zu verstehen. Mit Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 geriet die britische Wirtschaft schwer ins Wanken. Die Arbeitslosigkeit – vor allem unter jungen Menschen – ist deutlich gestiegen. In vielen Teilen des Landes stehen straßenweise Geschäfte leer. Zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie Büchereien, Museen oder Stadteilläden sind geschlossen, weil die Behörden von harten Etatkürzungen betroffen sind. Allgemein wird die gegenwärtige Wirtschaftskrise als die stärkste Rezession seit den 20er und 30er Jahren empfunden.**

Die konservativ-liberaldemokratische Regierung betrachtet Austerität als den einzig möglichen Weg, damit die Wirtschaft Großbritanniens wieder wächst und das Land global wettbewerbsfähig wird. Mit dieser Politik sitzen „wir alle“ im selben Boot. Die britischen Bürger erfahren quer durch alle sozialen Schichten, wie ihr Lebensstandard zurückgeht, weil die Reallöhne sinken und die Lebenshaltungskosten steigen, vor allem

für Güter des alltäglichen Bedarfs. Seit der letzten Wahl im Jahr 2010 sind die Reallöhne der Arbeiter/innen um 5,5% gesunken und auch die Renten im öffentlichen Dienst sind heute deutlich niedriger als noch vor einigen Jahren.

## Umdeutung der Krise

Die Austerität führt zur enormen Reduzierung öffentlicher Ausgaben und zu erheblichen Kürzungen sozialstaatlicher Leistungen. Seit 2010 gingen annähernd 700.000 Arbeitsplätze im öffentlichen Dienst verloren. Die Regierung präsentiert diese Maßnahmen als eine jenseits der Politik stehende technische Angelegenheit sowie als alternativlose Strategie, um die britische Wirtschaft anzukurbeln. Von der oppositionellen *Labour*-Partei gibt es stillschweigende Unterstützung. Lediglich zum Zeitraum der Kürzungen vertritt *Labour* eine andere Position. Austerität gilt als der Preis, den „wir alle“ zu zahlen haben, weil das Land jahrelang „über seine Verhältnisse gelebt“ hat. Schnell ist vergessen, dass die Krise im Jahr 2008 eine Bankenkrise war – eine Krise, die durch die Geldgier vieler führender Banken und Finanzinstitute und durch das Fehlen von Regulierung verursacht wurde. Die Konservativen und ihre Verbündeten sind ungemein erfolgreich darin, die Bankenkrise in eine Krise der öffentlichen Ausgaben umzudeuten. So sei der öffentliche Sektor unter der *Labour*-Regierung von 1997 bis 2010 zu stark gewachsen, seine Schuldentilgung „unerhört“ und die Wirtschaftskrise letztendlich ein Produkt „außer Kontrolle geratener“ öffentlicher Ausgaben.

## Agenda im Interesse der Reichen

Tatsächlich sind im historischen und internationalen Vergleich die britischen Sozialausgaben nicht höher als in vergleichbaren Ländern. Vielmehr erlaubt der Abbau von öffentlichen Leistungen und Arbeitsplätzen der britischen Regierung, die Kosten der Finanzkrise und ökonomischen Instabilität auf die schwächsten Teile der Gesellschaft abzuwälzen. Wie unter der Thatcher-Regierung in den 80er Jahren benutzen die Konservativen die Wirtschaftskrise, um eine soziale, ökonomische und kulturelle Agenda zugunsten der Wohlhabenden umzusetzen. Und so ist Großbritannien heute ein Land, in dem die Reichen immer reicher werden. Beispielsweise wurden von 2012 bis 2013 40 Milliarden Pfund als Bonuszahlungen an Banker und Investmentmanager verteilt. Allein im vergangenen Jahr stiegen die durchschnittlichen Gehälter von Geschäftsführern und Führungskräften um 10%. Die Wohlhabenden wurden um rund 35 Milliarden Pfund reicher, während die Reallöhne sanken. Die konservative Regierung ist gerade einmal knapp über drei Jahre an der Macht und schon steigt die Ungleichheit schneller als



Foto: Alan Demney/Flickr

Anti-Austerity-Demonstration in London im Oktober 2012.

*Austerity* ist im englischen Sprachraum ein geläufiger Begriff für (strenge) Spar- bzw. Haushaltspolitik.

unter Thatcher. Was heute passiert, ist eine beschleunigte Wiederholung dieser Jahre. Unter Thatcher wurden Arme und Benachteiligte als „arbeits-scheu“ und „faul“ bezeichnet und so für ihre missliche Lage selbst verantwortlich gemacht. Heute finden sich ähnliche Schuldzuschreibungen. Bei den letzten „Sozialreformen“ wurde versucht, Sozialleistungsbeziehende als „Schnorrer“ oder „Simulanten“ zu typisieren. Wer aufgrund von Krankheit oder Erwerbsunfähigkeit Sozialleistungen erhält, musste sich Tests zur Prüfung der Arbeitsfähigkeit unterziehen und es sind zahlreiche Fälle bekannt, bei denen versucht wurde, physisch oder psychisch kranke Menschen als arbeitsfähig zu klassifizieren.



„Thatcher ist tot, der Thatcherismus nicht.“ David Cameron vertritt wie auch Margaret Thatcher knallharte neoliberale Politik. Foto:premnick.wordpress.com

### Private Vermieter profitieren

Viele Mieter/innen von Sozialwohnungen sind mit Leistungskürzungen in Form der sogenannten *Bedroom Tax* konfrontiert (siehe Seite 13). Solche Maßnahmen zwingen Mieter/innen zum Umzug und treiben sie in die Fänge privater Vermieter, die sich für die Kürzungen der öffentlichen Wohnraumförderung nur bedanken können. Außerdem profitieren private Vermieter von der Subjektförderung, da zahlreiche Mieter/innen von Mietzuschüssen abhängig sind. Hohe Mieten zu verlangen, ist kein Problem – im Zweifelsfall kassiert man sie aus öffentlichen Geldern. In solchen Prozessen spiegelt sich die Breite der Wohnungskrise in Großbritannien wieder. In vielerlei Hinsicht ist sie eine fortlebende Hinterlassenschaft der Politik der Thatcher-Regierung und speziell ihrem sogenannten *Right to Buy* (Recht auf Kauf). Im Jahr 1979 eingeführt, erlaubte das *Right to Buy* den Mieter/innen kommunaler Wohnungen, ihre eigene Wohnung zu einem sehr niedrigen Preis zu kaufen. Allein diese Maßnahme reduzierte den öffentlichen Wohnungsbestand erheblich, weshalb nachfolgend unzählige Wohnungssuchende auf private Vermieter oder Immobilienagenturen zurückzugrei-

fen mussten. Den restlichen sozialen Wohnungsbestand ließ die Regierung zum Auffangbecken für Benachteiligte verkommen. Die Wohnungsprivatisierung wurde durch die *Labour*-Regierung von 1997 bis 2010 fortgesetzt und die kommunalen Bestände haben sich weiter stark reduziert (siehe hierzu nachfolgender Beitrag).

### Wohnungskrise tritt offen zutage

Die schottische Regierung schaffte das *Right to Buy* für neue Mieter/innen ab und begann mit dem Bau von Sozialwohnungen. Dieser Tropfen auf den heißen Stein zeigt, dass es auch anders geht. Bedauerlicherweise folgte im Rest Großbritanniens bis heute kein ähnlicher Kurswechsel. Stattdessen wird die Wohnungskrise quer durchs Land an verschiedenen Punkten immer stärker. Es mangelt an bezahlbaren und angemessenen Mietwohnungen, sowohl im öffentlichen wie im privaten Bestand. Millionen von Mieter/innen stehen heute auf Wartelisten für eine neue Bleibe. Eigentumswohnungen gibt es ebenfalls zu wenig, vor allem für junge Haushalte. Die Pfändungen von Wohnungen und Häusern nehmen hingegen zu. Besonders gravierende Probleme gibt es in London und im Südwesten von England. Ohne einen hochbezahlten und sicheren Job ist das Wohnen dort beinahe unerschwinglich und für Berufspendler werden die Strecken immer länger. Die Austerität wirkt sich nicht überall in Großbritannien gleich aus, sondern sozial und geografisch sehr verschieden. In London schlägt sie in den benachteiligten Gegenden am stärksten durch, am sichtbarsten werden ihre Auswirkungen aber in Nordengland, Schottland und Wales.

### Fazit

Privatisierung, Wohnungsmangel, Pfändungen und der Ausschluss von immer mehr Menschen vom Wohnungsmarkt – das sind die deutlichsten Auswirkungen des Neoliberalismus auf die britische Wohnraumversorgung. Hinzu kommen territoriale Stigmatisierung an der einen und Gentrifizierung an der anderen Stelle. Die britische Gesellschaft spaltet sich und wird zunehmend ungleicher. In der heutigen Wohnungskrise zeigt sich zweierlei: Das Vermächtnis vergangener Politik und die Wirkung der aktuell aufgezwungenen Austerität. In beiden Fällen treten Wohnungsprobleme als direkte Folge von Maßnahmen auf, die das Ziel haben, die ökonomischen, sozialen und politischen Interessen der Reichen und Privilegierten zu verteidigen und zu unterstützen. Die Wohnungssituation in Großbritannien kann – ebenso wie anderswo – nur in diesem Kontext adäquat erfasst werden.

Zum Glück gibt es zahlreiche Kampagnen, die sich gegen die Kürzungen und Einschnitte zur Wehr setzen und die Aufmerksamkeit auf ein anderes Verständnis der britischen Klassenpolitik lenken: Austerität für viele – aber nicht für alle. Denn Austerität ist nichts anderes als Klassenkampf von oben unter anderem Namen.

Übersetzung aus dem Englischen: Philipp Mattern.



Dr. Gerry Mooney lehrt Sozialpolitik und Kriminologie an der Open University in Schottland und British Studies an der Humboldt Universität Berlin.



Fotos: Alan Denney/Flickr

# In die Krise privatisiert

Die Privatisierung von öffentlichem Wohnraum spielt eine Schlüsselrolle in der neoliberalen Politik, die in Großbritannien seit mehreren Jahrzehnten praktiziert wird

Von Stuart Hodkinson

**Die sich früher in öffentlicher Verantwortung befindende Wohnungsversorgung unterliegt mittlerweile einem wettbewerbsorientierten Markt. Das Finanzkapital profitiert von zunehmendem Wohneigentum und einer Ausdehnung der Hypothekenkredite. Die Auswirkungen der Wohnungsprivatisierung und der in Großbritannien über viele Jahre vorherrschenden neoliberalen Politik zeigen sich heute deutlich.**

Von den vielen Facetten der Wohnungskrise treten drei besonders deutlich hervor. Die erste zeigt sich durch die permanent zunehmenden Wohnungsverluste von Eigentümern, die ihre Hypotheken nicht mehr bedienen können. Gab es 2004 noch 8.200 Zwangsenteignungen, waren es 2009 bereits 48.000. Die Zahl fiel zwar im nächsten Jahr auf 36.000, aber nur weil die Banken Sonderbedingungen einräumten, die 12% aller Hypothekenschuldner in Anspruch nahmen. Die Banken prophezeien einen Tsunami an Zwangsversteigerungen, sollten die Zinsen steigen und die Arbeitslosigkeit durch staatliche Sparmaßnahmen weiter wachsen.

Das Hypothekenproblem korrespondiert mit dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Während die durchschnittlichen Einkommen seit Jahrzehnten stagnieren, steigen die Preise für Wohnungen und Mieten enorm. Weil vom ersparten Eigenkapital ein immer kleinerer Teil des Wohnungskaufpreises gezahlt

werden kann, wachsen die Hypotheken, werden riskanter und entsprechend teurer. Für Ersterwerber wird der Zugang zum Markt immer schwerer. Die begrenzten Finanzierungschancen und schlechten ökonomischen Perspektiven der Wohnungssuchenden bedingen die zweite Krisentendenz – den geringen Neubau.

## Erhöhte Nachfrage, steigende Mieten und versteckte Obdachlosigkeit

Weil der private Mietwohnungsmarkt für viele Wohnungssuchende in einem von Wohneigentum dominierten Land inzwischen der einzige Ausweg ist, überflügelt in vielen Teilen Großbritanniens die Nachfrage das Angebot, nicht zuletzt in London, wo die Mieten in 2010 um 12,2% stiegen. Shelter, eine Organisation gegen Obdachlosigkeit, ermittelte, dass im Großteil Englands die Mieten nicht mehr von durchschnittlichen Arbeiterhaushalten bezahlt werden können. Die Nachfrage nach Sozialwohnungen ist entsprechend dramatisch gestiegen.

Zunehmende Wohnungsverluste, unbezahlbare Wohnungen und die Verringerungen des Sozialbaubestands führen direkt zur dritten Facette der Krise – dem Anstieg der Obdachlosigkeit (siehe Seite 14). Offizielle Statistiken erwecken den Anschein, als handele es sich nur um wenige hunderttausend Haushalte, darunter 65.000 in zeitlich begrenzten Unterkünften. Aber diese Zahlen werden mit gutem Grund angezweifelt, denn die versteckte Obdachlosigkeit dürfte mindesten drei bis vier Mal so hoch sein. Zudem leben drei Millionen Haushalte in überbelegten Wohnungen, darunter eine Million Kinder.

## Wohnungsprivatisierung – die vergessene Säule des neoliberalen Projekts

In den Medien gibt es keinen Mangel an Erklärungen von Experten für die Wohnungskrise. Aber selten wird auf die neoliberale Dimension der Privatisierung verwiesen, die zur aktuellen Situation der Krise geführt hat. Die Reise begann, als ein zuvor für verrückt gehaltenes ideologisches Projekt in Stellung gebracht werden konnte, das den sozialdemokratischen „Kol-



Dr. Stuart Hodkinson ist Dozent für kritische urbane Geografie an der Universität von Leeds. Seine Forschungsschwerpunkte sind Stadtentwicklung, Wohnungsprivatisierung und politisch gewollte Gentrifizierung in Großbritannien. Zurzeit leitet er ein EU-finanziertes Projekt, das Erfahrungen der Mieter/innen des öffentlichen Wohnungsbaus untersucht, die von der kontrovers diskutierten Private Finance Initiative (PFI) betroffen sind.



ektivismus“ staatlicher Versorgung und Regulierung ablehnte und stattdessen Wettbewerb und einen Markt ohne Grenzen bevorzugte. In den USA und Großbritannien wurde es zum Bestandteil der strategisch kapitalistischen Antwort auf die Verwertungskrise der 70er Jahre. Die Ziele waren die Stärkung der Macht des Finanzkapitals gegenüber der Lohnarbeit, die marktwirtschaftliche Öffnung des staatlichen Dienstleistungssektors, die Verringerung von öffentlichem Eigentum, das Minimieren von staatlichen Eingriffen wie sozialen Unterstützungsleistungen sowie die Etablierung eines neuen marktkompatibel ausgerichteten Staats- und Verwaltungshandelns.

Die Wohnungsprivatisierung spielte in diesem neoliberalen Prozess eine Schlüsselrolle, indem sie die Wohnungsverorgung – ein Grundbedürfnis und ein Grundrecht – aus dem System der öffentlichen gesellschaftlichen Verantwortung in die asoziale Welt des wettbewerbsorientierten Markts, der Eigentumsspekulation und der privaten Selbstversorgung trieb. Zugleich aber bedeutete die Ausdehnung des Wohneigentums und der erforderlichen Hypothekenkredite die Öffnung neuer Akkumulationsquellen für das Finanzkapital, das die globale Ökonomie nach den wirtschaftlichen Schocks der 70er Jahre beherrschte.

### Aufbau und Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus

Der soziale Wohnungsbau entstand während des Übergangs vom 19. zum 20. Jahrhundert aus einem sehr dringenden Anlass. Das katastrophale Versagen von Markt und Staat hatte die berüchtigten Slums in England entstehen lassen, die staatliches Handeln erzwangen. Zwar profitierte der Kapitalismus im Allgemeinen von den Staatseingriffen und viele private Unternehmer wurden reich, aber der öffentliche Wohnungsbau schuf andererseits eine starke Barriere gegen die Kapitalakkumulation. In den 60er Jahren versorgte der britische soziale Wohnungsbau 6,6 Millionen Haushalte – über ein Drittel der Bevölkerung – mit anständigem und bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig wurden die Mieter/innen des bis dahin unbedeutenden privaten Mietwohnungssektors durch Mietenkontrolle und unbefristete Mietverträge geschützt. Der gesetzliche Mieterschutz und der öffentliche Wohnungsbau waren niemals perfekt, aber zusammen minderten sie die Folgen der Ausbeutung, schwächten die Spe-

kulation und ermöglichten den Arbeiter/innen, zentral zu wohnen und Gemeinschaften zu bilden.

Der Angriff auf das soziale Wohnungswesen begann schleichend in den 70er Jahren durch Kürzungen der Investitionen und wurde dann gewaltsam durch Margaret Thatchers konservative Regierung fortgesetzt. Thatcher polarisierte sehr geschickt durch einen ebenso unehrlichen wie sorgfältig ausgearbeiteten Diskurs. Der soziale Wohnungsbau würde von den Steuerzahlern finanziert und sollte demzufolge nur für die Ärmsten der Bedürftigen zur Verfügung stehen. Eigentum dagegen wäre die für jedermann erstrebenswerte Wohnform und würde an erster Stelle staatliche Unterstützung verdienen. Begleitet wurde die Offensive durch eine viktorianische Rhetorik über Selbstverantwortlichkeit und individuelles Unternehmertum, das jeden zu einem „kleinen Kapitalisten“ werden ließe, dessen Aufgabe es sei, den Wert der eigenen Güter zu steigern und auf seine Kinder zu übertragen.

Im Rückblick lassen sich Wellen der Privatisierung erkennen, die nicht nur den Verkauf öffentlicher Wohnungen beinhalten, sondern auch einen an der Ideologie des freien Markts ausgerichteten gesellschaftlichen Wandel darstellen.

### Erste Privatisierungswelle:

#### Sparmaßnahmen und Eigentumsbildung

Zum Flaggschiff der konservativen Regierung Thatchers wurde das „*Right to Buy*“ (Recht auf Kauf). Die Mieter/innen des sozialen Wohnungsbaus konnten ihre Wohnungen zur Hälfte des Marktwerts käuflich erwerben. Gleichzeitig wurden die staatlichen Mittel für den Wohnungsbau gekürzt und die Ausgaben der lokalen Verwaltungen, unter deren Regie der kommunale Wohnungsbau durchgeführt und verwaltet wurde, streng kontrolliert. Zudem durften die Kommunalverwaltungen keine Kredite mehr aufnehmen. Verringerter Neubau sowie Mietsteigerungen waren das Ergebnis. Hinzu kam ein Sanierungsstau, der 1986 auf 19 Milliarden Pfund geschätzt wurde. Je mehr die Konservativen im sozialen Wohnungsbau einsparten, desto attraktiver wurden die Privatisierungen für die Mieter/innen und wegen der wachsenden Sanierungskosten letztlich auch lohnender für die Kommunen. Der Angriff auf den öffentlichen Wohnungsbau wurde flankiert durch Einschränkung der Mieter/innenrechte auf dem privaten Wohnungsmarkt und eine Liberalisierung der Hypothekenvergabe.

### Zweite Privatisierungswelle:

#### Ent(lok)alstaatlichung um jeden Preis

Die Grenzen der Privatisierungen durch *Right to Buy* wurden schnell deutlich. Obgleich die Nachlässe bis auf 70% des Marktwerts anstiegen, konnten viele Mieter/innen ihre Wohnun-

#### Anzahl der von 1980 bis 2009 verkauften und abgerissenen Sozial- und Gemeindewohnungen (*Social und Council Housing*)

Verkäufe durch <i>Right to Buy</i> (Mieterprivatisierung):	2.750.000
<i>Stock Transfer</i> (Übertragungen an soziale Wohnungsunternehmen):	1.400.000
Abriß:	240.000
<b>Gesamt:</b>	<b>4.390.000</b>

gen nicht kaufen. Eine zweite Privatisierungswelle war darauf ausgerichtet, die Bestände des sozialen Wohnungsbaus komplett an sogenannte soziale Vermieter beziehungsweise soziale Wohnungsgesellschaften zu verkaufen. Lokale Verwaltungen, die unter der restriktiven Finanzpolitik litten, entwickelten ein eigenes Interesse am Verkauf der Bestände. Soziale Wohnungsunternehmen unterlagen zwar der staatlichen Mietregulierung und konnten nicht an der Börse gehandelt werden, blieben aber private Unternehmen mit entsprechend geringerer gesellschaftlicher Verantwortung, die ihnen größere Freiheiten hinsichtlich der Festsetzung der Miethöhen und der Entmietung von Mieter/innen gestattete.

### Dritte Privatisierungswelle: Soziale Vermieter, Markt und Gentrifizierung

Nach 18 Jahren konservativer Regierung hatte sich 1997 der Anteil des Wohneigentums von 57% auf 68% ausgedehnt, rund ein Viertel des öffentlichen Wohnungsbestands war privatisiert, der öffentliche Wohnungsbau war von jährlich 75.000 Wohnungen auf ganze 290 Wohnungen geschrumpft und der Instandhaltungsrückstau im verbliebenen Bestand des sozialen Wohnungsbaus betrug 23 Milliarden Pfund.

Die Labour-Regierung unter Tony Blair setzte die neoliberale Politik der Konservativen ungebrochen fort. Wohnungsneubau wurde weiterhin blockiert, stattdessen wurde der *Stock Transfer* eingeführt: jährlich sollten 200.000 Wohnungen aus dem Bestand der öffentlichen Wohnungen auf soziale Gesellschaften übertragen werden (siehe Seite 11). Anreiz für die Zustimmung zu diesen Transaktionen war das Versprechen, die Wohnungen zu sanieren. Den Kommunalverwaltungen und den Mieter/innen, die sich gegen den *Stock Transfer* sperren, wurde die Auslagerung der gesamten Hausverwaltung an private Firmen (*Almo – Arm's Length Management Organisations*) zur Bedingung für die Instandsetzung der Wohnungen gemacht. Parallel begannen Experimente mit privater Finanzierung für die Instandhaltung und Verwaltung der Bestände (*PFI – Private Finance Initiative*) nach einem Modell öffentlich-privater Partnerschaft. Als Unterstützung für wirtschaftlich schwache Gebiete wurde ein spezielles Förderprogramm geschaffen, das sich aber schon bald als ein Instrument zur Gentrifizierung enthielt, denn es sah Wohnungsabriss in Verbindung mit Neubauten vor, die sich die ursprünglichen Bewohner/innen nicht leisten konnten.

### Vierte Privatisierungswelle: Die Finanzkrise und das neoliberale Endspiel

Der Zusammenbruch des Wohnungsmarkts infolge der Finanzkrise verdeutlichte, wie verletzlich der Wohnungsmarkt durch die Privatisierungsprojekte und die finanzielle Schwäche der privaten Haushalte geworden war. Doch statt Markteinflüsse zu verringern, setzte die konservativ-liberale Koalition, wie zu befürchten war, den bisherigen Kurs noch aggressiver fort. Die scharfe Kürzung der Wohnungsbeihilfe verdrängte mehrere zehntausend Familien aus dem Inneren Londons und wurde noch von einem starken medialen Protest begleitet. Doch gleichzeitig – vollkommen unbemerkt – führte die Regierung den Krieg gegen den Mietwohnungsbestand und die sozialen Wohnungsgesellschaften weiter. Bald nach dem Regierungsantritt, wurden 50% der Mittel für die Sanierungen gekürzt, mit denen die Bestandsübertragung des *Council Housing* auf die sozialen Wohnungsgesellschaften zuvor ausgelobt wurden. Ein Programm, mit dem Wohnkosten bezuschusst werden sollen, wurde ebenfalls um die Hälfte gekürzt. Gleichzeitig aber



Die Privatisierung des Mietwohnungsmarkts, kombiniert mit Wohngeld- und Sozialhilfekürzungen, treiben in Großbritannien immer mehr Menschen – sprichwörtlich – auf die Straße. Die Zahl der Obdachlosen ist in den letzten Jahren rasant angestiegen.

wurden die sozialen Wohnungsgesellschaften verpflichtet, Neuverträge nur noch für zwei Jahre und nicht unter 80% der Marktmiete abzuschließen. Obdachlose sollen künftig den Anspruch auf eine Sozialwohnung verlieren und in Wohnmobilen oder auf Hausbooten des privaten Mietwohnungsmarkts untergebracht werden. All diese Pläne lassen die Unterschiede zwischen dem sozialen und dem privaten Mietwohnungsmarkt in Zukunft vollkommen verschwinden.

Die Privatisierung wird daneben durch die Erfassung überschüssigen öffentlichen Bodens vorangetrieben, der an private Entwickler günstig verkauft oder kostenlos vergeben werden soll. Und schließlich kündigte David Cameron auf einer Konferenz der Konservativen an, das *Right to Buy* mit neuen größeren Nachlässen wieder aufzulegen und verstärkt Wohnungen des *Council Housing* an soziale Wohnungsbaugesellschaften zu übertragen.

### Die Zukunft ein Albtraum?

Die aus dieser Entwicklung zu ziehenden Schlussfolgerungen sind auch für die Anhänger des Kapitalismus unausweichlich: Wir müssen dem privaten Wohneigentum und der sozialen Eigentumsindustrie ein Wohnungssystem entgegensetzen, das alle mit angemessenen, sicheren und bezahlbaren Wohnungen versorgt. Die gegenwärtige Regierung überantwortet uns einem ungeheuerlichen Marktradikalismus, aus dem ein Albtraum erwächst, wenn es nicht gelingt, einen Widerstand über sämtliche Problemfelder des Wohnens hinweg aufzubauen. Ein Widerstand, der an allen prekären Erscheinungen ansetzt: Überbelegung der Wohnungen, Obdachlosigkeit, unbezahlbare Mieten und Hypotheken, schlechte Wohnverhältnisse, skrupellose Hauseigentümer, Privatisierungen, Wohngeld- und Sozialhilfekürzungen, verschuldete Wohneigentümer usw. Gleichzeitig müssen Vorstellungen von einem Wohnen jenseits des Marktdespotismus aufgebaut werden, ohne infrage zu stellen, was in der Vergangenheit erreicht worden ist. Das klingt nicht leicht und ist es auch nicht. Aber in diesem Fall stimme ich mit den Liberalen überein: *There is no Alternative.*

Übersetzung aus dem Englischen und redaktionelle Bearbeitung: Joachim Oellerich.

# Nein zum Ausverkauf!

Die Mieter/innen der englischen Stadt Swindon wehren sich mit Erfolg gegen die Umwandlung ihrer kommunalen Wohnungsbestände

Von Martin Wicks

**Die Thatcher-Regierung gestattete nicht nur den Sozialmieter/innen, ihre eigene Wohnung weit unter dem Marktwert zu kaufen – sie gab auch den Kommunen das Recht, ihre Wohnungsbestände an gemeinnützige, aber dennoch private Gesellschaften zu „übertragen“: Diese Form der Privatisierung begann 1988, anfangs überwiegend in konservativ regierten Kommunen, viele davon in ländlichen Gegenden. Die Labour-Regierung führte diese Politik nach 1997 fort.**

Damit eine Übertragung (Stock Transfer) stattfinden kann, müssen die Mieter/innen dem damit verbundenen Wandel ihres Mietverhältnisses kollektiv zustimmen. Für sie bedeutet der Transfer eine einschneidende Änderung des rechtlichen Status und damit verbunden eine Verschlechterung ihrer Mietverträge. Beim *Council Housing* ist der Wohnungsbestand in Besitz und Verwaltung der Kommune und es gilt ein eigenes Mietrecht, das unbefristete und schwer zu kündigende Mietverträge einschließt. Nach der Übertragung an eine *Housing Association* gilt das besondere Mietrecht des *Council Housing* nicht mehr. Die Kommunen litten an der restriktiven Finanzpolitik der Regierung und hatten Probleme, ihre Bestände des *Council Housing* instand zu halten. Den Mieter/innen, die den schlechten Zustand der Wohnungen zu spüren bekamen, setzte man die Pistole auf die Brust: Stimmt ihr für die Privatisierung, gibt es Verbesserungen, stimmt ihr dagegen, bleibt alles beim Alten. Diese Stimmungsmache stellte den Verkauf als alternativlos dar und blendete alle Nachteile aus. Die Mieter/innen hatten somit die „Wahl“ zwischen kaputten Fenstern und guten Mietverträgen oder heilen Fenstern und schlechteren Mietverträgen. In Swindon strebte die konservative Stadtverwaltung 2009 eine Befragung der Mieter/innen an. Sie wurde bis Ende 2011 verschoben, weil die Regierung eine Überprüfung und Änderung des Finanzierungssystems im Wohnungswesen vornahm. Das Ergebnis sollte abgewartet werden. Es lieferte den Privatisierungsbefürwortern zusätzliches Futter: Nach dem alten System musste Swindon pro Jahr neun Millionen Pfund der Mieteinnahmen an die Regierung abführen. Nach dem neuen System durften die Kommunen die Mieteinnahmen behalten, wenn sie sich gewissermaßen aus dem alten System freikaufen. Die kompletten Schulden des öffentlichen Wohnungswesens sollten unter allen Kommunen verteilt werden, die eigene Bestände hatten. Für die Gemeinde Swindon hieß das zusätzliche Schulden in Höhe von 139 Millionen Pfund. Dagegen standen 40 Millionen Pfund, die der schnelle Verkauf gebracht hätte.

## Mieter/innen gewannen Abstimmung

Der Verkauf kam für die Mieter/innen aber nicht infrage. Sie wollten ihre sicheren Mietverhältnisse verteidigen und gründeten eine Kampagne, um die Nachbar/innen zu einem klaren Nein zu bewegen. Die Kampagne deckte auf, dass die Kommune die



Es geht auch anders: Mieter/innen in Swindon konnten die Umwandlung ihrer Wohnungen erfolgreich verhindern. Fotos: Martin Wicks

Finanzen manipuliert hatte. Die Tilgung von Schulden wurde verfrüht getätigt, sodass in den Folgejahren kein Geld mehr für Instandhaltungen da war. Von lokalen Gewerkschaften bekam sie 4.000 Pfund gespendet, das reichte, um alle 12.000 Haushalte einmal anzuschreiben und einige Flugblätter zu drucken. Während die Mieter/innen der Kampagne von Tür zu Tür zogen, um den Kontakt zu den Nachbar/innen aufzubauen, bombardierte die Kommune sie mit einer Flut von Propagandamaterial, darunter eine Werbe-DVD, die die Wunder der Privatisierung anpries. Angestellte der Behörden wurden zum Klinkenputzen durch die Häuser gejagt.

Trotz der Ungleichheit der Mittel wurden immer mehr Mieter/innen skeptisch gegenüber den Versprechen der Privatisierung. Bei der Abstimmung stimmten 72% dagegen – bei einer Beteiligung von 68%. Nach dem Sieg setzt sich die Kampagne weiter für die Interessen der Mieter/innen ein. Es wurde erreicht, dass in den nächsten zwei Jahren sechs Millionen Pfund mehr als geplant in die Instandhaltung investiert werden. Darüber hinaus wehrt sie sich gegen Maßnahmen, die die Zukunft des Council Housing bedrohen wie die Kopplung des Mietverhältnisses an eine finanzielle Bedürftigkeit der Mieter/innen. ●

Übersetzung aus dem Englischen und redaktionelle Bearbeitung: Philipp Mattern.



Martin Wicks ist Sekretär der „Swindon Tenants Campaign Group“. Blog: <http://keepyourcouncilhomes.wordpress.com>

# „Wir fordern eine Ausweitung des Council Housing“

Die Kampagne *Defend Council Housing* (DCH) steht seit 15 Jahren für eine breite und erfolgreiche Organisation von Mieter/innen



Foto: Mick Patrick

Interview mit Eileen Short von der Kampagne DCH

## MieterEcho: Wie kam es zur Gründung von DCH?

**Eileen Short:** Im *Council Housing* haben Mieter/innen sichere Mietverhältnisse, niedrige Mieten, gute Standards und umfassende Rechte. Das alles gilt es zu verteidigen. Der Politik gelang es in den 90er Jahren, viele der ehemals starken und gut organisierten traditionellen Mieterorganisationen unter Kontrolle und auf einen privatisierungsfreundlichen Kurs zu bringen. Das machte die Gründung von DCH notwendig. Zunächst organisierten sich einzelne Mieterinitiativen, die sich gegen die Privatisierung ihrer Bestände wehrten. Aus diesen Basisbewegungen heraus kam es 1998 zur Gründung der landesweiten Kampagne. DCH hat ein gewähltes Nationalkomitee und örtliche Gruppen. Wir werden unterstützt von Gewerkschaften, von Beschäftigten der Kommunen sowie von Politikern, die die Privatisierungspolitik konsequent ablehnen. Wo es sich ergibt, arbeiten wir mit den traditionellen Mieterorganisationen zusammen, bleiben aber stets selbstständig. DCH hat klare politische Positionen, ist aber parteipolitisch unabhängig.

## Wie genau sieht die Arbeit von DCH aus?

Wichtig ist uns, dass möglichst viele mitmachen können. Konkret geht es vor allem um die Mobilisierung und Organisation der Mieter/innen in den bedrohten Beständen. Wir drucken Zeitungen, verteilen Flugblätter und unterstützen Gruppen vor Ort beim Aufbau neuer Strukturen. Die Stärke von DCH liegt darin, dass die Organisation in den betroffenen Wohnungsbeständen verankert ist und gleichzeitig auf politischer Ebene konkrete und realistische Alternativen zu den von der Regierung angebotenen Privatisierungen macht. Wir fordern Investitionen in die Bestände, etwa um die Energiestandards zu erhöhen und für die Instandhaltung, sowie eine Ausweitung des *Council Housing*.

## Welche Erfolge gab es und wo steht DCH heute?

Etwa ein Viertel der Privatisierungsversuche konnten wir abwehren, indem wir die Mieter/innen dazu brachten, dem mit der Privatisierung verbundenen Wechsel des Mietverhältnisses nicht zuzustimmen. Und das, obwohl die Privatisierungsverfechter mit miesen Tricks und enormen finanziellen Mitteln versucht haben, die Mieter/innen um den Finger zu wickeln. Dadurch existieren heute immer noch knapp zwei Millionen Wohnungen im *Council Housing*. Auch wenn das häufig beschworene „Ende des *Council Housing*“ nicht eintrat, wird nur minimal neu gebaut, die Bestände haben sich dezimiert und die Bedrohung hält an. Aktuell wird in drei bis vier Regionen aktiv gegen die Privatisierung gekämpft. Die gegenwärtige Regierung fährt einen großangelegten Angriff gegen die Sicherheit der Mietverhältnisse und versucht, die Rechte der Mieter/innen einzuschränken sowie die Mietzuschüsse zu kürzen. Deshalb ist es wichtig, den Druck aufrecht zu erhalten. Aktuell sind wir in der Bewegung gegen die *Bedroom Tax* sehr aktiv.

## Welche Zukunft sehen Sie für *Council Housing*?

Zugegeben, die Zeiten sind rau. *Council Housing* ist nach wie vor bedroht und die kollektive Organisation der Mieter/innen wurde durch die Privatisierungen geschwächt. Dennoch ist die Ideologie der Privatisierung heute stark angeschlagen. Das liegt zum einen am Widerstand und zum anderen an der derzeitigen Wohnungskrise. Die seit 20 Jahren von den Regierungen verwendete Rhetorik liefert keine Lösung. Heute stehen vier Millionen Bewerber/innen auf den Wartelisten des *Council Housing*. Zahlreiche Mieter/innen im privaten Wohnungsbau sowie viele der hoch verschuldeten Wohnungseigentümer/innen wären froh, dort eine Wohnung zu bekommen. Das Bauen von neuen Wohnungen im *Council Housing* ist der einzige Weg, um die Wohnungen zu schaffen, die diese Leute brauchen: gut, günstig und mit sicheren Mietverhältnissen.

## Vielen Dank für das Gespräch.

Interview und Übersetzung aus dem Englischen: Philipp Mattern.



Im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise. Neoliberalismus – Kämpfe - Perspektiven“ berichteten am 21. November 2013 Eileen Short von Defend Council Housing und Paul Watt von der Birkbeck Universität London über „England – Hohe Mieten statt Wohnungsbau“. Dokumentation, Videos und weitere Informationen: [www.youtube.com/WohneninderKrise](http://www.youtube.com/WohneninderKrise) [www.bmgev.de/politik/wohnen-in-der-krise.html](http://www.bmgev.de/politik/wohnen-in-der-krise.html)

Foto: Matthias Coers

# Gegen Bedroom Tax und Sozialabbau

Der Widerstand von Mieterorganisationen und Gewerkschaften nimmt zunehmend Gestalt an

Von Patrick Carmody

Die britische Regierung praktiziert derzeit einen großen Kahlschlag gegen den Sozialstaat. Die berüchtigste Maßnahme aus dem Bündel der 2012 beschlossenen „Reformen“ ist die sogenannte *Bedroom Tax*. Diese „Schlafzimmersteuer“ trat im April dieses Jahres in Kraft (MieterEcho Nr. 360/ Mai 2013).

Mieter/innen, die in Sozialwohnungen leben und Mietzuschüsse bekommen, müssen diese Abgabe zahlen, wenn sie mehr Zimmer bewohnen, als ihnen zugebilligt wird. Pro Person oder Paar wird ein Schlafzimmer als notwendig anerkannt. Kinder unter zehn Jahren sollen sich ein Zimmer teilen, ebenso gleichgeschlechtliche Kinder unter 16 Jahren. Hat die Wohnung mehr Schlafzimmer, wird die *Bedroom Tax* fällig. Sie bedeutet eine Kürzung der Mietzuschüsse von 14% bei einem „Extrazimmer“ und von 25% bei zwei oder mehr. Insgesamt sind rund 670.000 Mieter/innen betroffen. Bei rund zwei Dritteln von ihnen lebt mindestens eine behinderte oder pflegebedürftige Person im Haushalt, was den erhöhten Wohnflächenbedarf erklärt. Eine Ausnahme von der restriktiven Regel gibt es nur, wenn die Notwendigkeit einer über Nacht anwesenden Pflegekraft nachgewiesen wird.

Die Regierung bezeichnet die *Bedroom Tax* als „Sanktion gegen Unterbelegung“. Es sei nicht hinzunehmen, dass sozialer Wohnraum untergenutzt bliebe, während gleichzeitig viele Menschen auf Wartelisten stehen oder in überbelegten Wohnungen leben. Tatsächlich aber geht es um den Abbau sozialstaatlicher Leistungen im Rahmen der Sparpolitik, da es gar nicht genügend kleine und günstige Wohnungen gibt, auf die betroffene Mieter/innen ausweichen könnten. Die *Bedroom Tax* bekämpft keine Wohnungsnot, sondern produziert sie. Viele Mieter/innen haben durch die Abgabe Probleme, ihre Miete zu zahlen, und sind vom Verlust ihrer Wohnung bedroht. Schon häufiger kam es zu Zwangsräumungen und Pfändungen infolge von Mietrückständen. Auch forderte die *Bedroom Tax* bereits Todesopfer: Stephanie Bottrill, eine 53-jährige Großmutter aus der Nähe von Birmingham warf sich im Mai dieses Jahres auf der unweit ihrer Wohnung gelegenen Autobahn vor einen Sattelschlepper. Sie war verzweifelt, weil sie nicht wusste, wie sie die 20 Pfund *Bedroom Tax* pro Woche bezahlen sollte und keine Aussicht auf eine andere Wohnung hatte. Im Abschiedsbrief an ihre Familie schrieb sie: „Macht euch keine Vorwürfe, dass ich meinem Leben ein Ende setze, die einzigen Leute die Schuld haben, sitzen in der Regierung.“

## „Kann nicht zahlen – werde nicht ausziehen“

Die Wut ist groß und der Widerstand wächst. In verschiedenen Kampagnen vereinigen sich der Protest gegen die *Bedroom Tax*



Überall in Großbritannien wächst der Widerstand gegen die *Bedroom Tax* und die damit einhergehenden Zwangsumzüge. Fotos: [antibedroomtax.org.uk](http://antibedroomtax.org.uk)

und die damit verbundenen Zwangsumzüge mit dem Widerstand gegen andere Sozialkürzungen. Die Forderung nach Aussetzung der Zwangsräumungen erzielte bereits erste Erfolge: Einigen Dutzend Lokalverwaltungen wurde die Zusicherung abgerungen, keine weiteren Familien infolge der *Bedroom Tax* aus ihren Wohnungen zu werfen. Aus einigen schottischen Regionen wird berichtet, dass die Quote der Zahlungsverweigerung bei etwa 80% liegt. Viele Kommunen geraten in Bedrängnis, weil immer mehr Mieter/innen die Zahlungen nicht leisten können und wollen. In zahlreichen britischen Großstädten wie Leeds, Manchester oder Liverpool gibt es Kampagnen unter dem Motto „Can't Pay – Won't Leave“ (Kann nicht zahlen – werde nicht ausziehen). In Manchester wurde vor Kurzem die Zwangsräumung einer Alleinerziehenden durch Proteste vor dem Gericht verhindert. Und auch Rachel Rolnik, UN-Sonderberichterstatterin für Wohnungsfragen, prangerte jüngst bei einer Visite in Großbritannien die *Bedroom Tax* an. Der Protest organisiert sich zunehmend: Im Mai dieses Jahres gründete sich auf einer Konferenz mit über 350 Delegierten aus Mieterorganisationen, Gewerkschaften und lokalen Initiativen ein Bündnis gegen die *Bedroom Tax* und für mehr Gerechtigkeit bei staatlicher Unterstützung. Ein schottisches Pendant war bereits wenige Wochen zuvor entstanden. Diese Bündnisse koordinieren nationale Aktionstage, bieten Unterstützung und Beratung für die Betroffenen und helfen beim Aufbau neuer Gruppen. ●

Übersetzung aus dem Englischen und redaktionelle Bearbeitung: Philipp Mattern.

Patrick Carmody ist Mitglied im Lenkungsausschuss der „Anti Bedroom Tax and Benefit Justice Federation“. Blog: [www.antibedroomtax.org.uk](http://www.antibedroomtax.org.uk)

# Grenzen von Notlösungen

Während der private Mietwohnungsmarkt boomt, bleibt der Mieterschutz gering und die Wohnungslosigkeit steigt

Von Philipp Mattern

**Die Wohnraumversorgung in Großbritannien basierte im 20. Jahrhundert im Wesentlichen auf zwei Säulen, dem öffentlichen Sozialwohnungsbau und dem Wohneigentum. Ein privater Mietwohnungsmarkt, wie er etwa in Deutschland seit langer Zeit als dominante Wohnform existiert, hat sich nie in größerem Maß etabliert. Warum auch, könnte man fragen. Er war schlicht unattraktiv und gewissermaßen überflüssig, denn die kommunalen Wohnungsbestände boten für breite Schichten eine günstige und sichere Alternative zur privat gemieteten Wohnung.**

Das in Großbritannien traditionell sehr geschätzte Wohneigentum war ebenfalls eine sichere Möglichkeit zu wohnen und ermöglichte zudem, vererbbares Vermögen aufzubauen. Damit erklärt sich die Randständigkeit, die den privaten Mietwoh-

nungsmarkt bis vor Kurzem kennzeichnete. Noch 2001 lebten nur 7% der britischen Bevölkerung in privaten Mietwohnungen. Im Jahr 2012 stieg diese Zahl bereits auf 17%. Neuere Schätzungen gehen davon aus, dass der Anteil bis 2016 auf 20% steigen wird. In den Zentren großer Städte ist er bereits heute deutlich höher und liegt teilweise bei über einem Drittel. Der Grund für diesen rasanten Anstieg ist so simpel wie fatal: Die beiden ehemals tragenden Säulen der britischen Wohnraumversorgung werden immer mehr Menschen unzugänglich.

## Letzte Chance: Private Mietwohnung

Über Jahrzehnte wurde der soziale Wohnungsbestand abgebaut, zum einen durch Kürzungen und ausbleibenden Neubau, zum anderen durch verschiedene Formen der Privatisierung (siehe Seite 8). Letztere umfasste sowohl die Übertragung ganzer Bestände an private Gesellschaften als auch die Umwandlung in Wohneigentum durch das *Right to Buy*. Die restlichen Sozialwohnungen stellen statt Wohnraum für die Massen nun Unterkünfte für „Randgruppen“ dar, also für Haushalte mit besonderen Problemlagen. Demgegenüber stieg die Quote der Wohnungseigentümer, die mit 71% aller britischen Haushalte in den Jahren 2005/06 ihre Spitze erreichte. In den folgenden fünf Jahren fiel ihr Anteil auf 65%, Tendenz weiter abnehmend. Damit erodiert langsam aber sicher auch die zweite Säule der Wohnraumversorgung.

Mit der zunehmenden Eigentumsorientierung stiegen die Immobilienpreise deutlich. Die Löhne und Gehälter erhöhten sich im gleichen Zeitraum aber nur bescheiden oder stagnierten. Familien, die mit einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen um die Jahrtausendwende noch eine Wohnung kaufen beziehungsweise einen Kredit aufnehmen konnten, sind nun hilflos. Eine Wohnung kostet heute im Schnitt doppelt so viel. Vormalig populäre Finanzierungsmodelle stehen seit der Wirtschaftskrise nicht mehr zur Verfügung. Weil zahlreiche Hypotheken nicht zurückgezahlt werden konnten, nahmen die Banken von der laxen Kreditvergabe Abstand. Ohne große Sicherheiten ist ein Hauskauf auf Pump heute kaum noch möglich.

## Private Vermietung als lukrativer Geschäftszweig

Viele wohnungssuchende Haushalte – vor allem junge Familien in Großstädten – stehen heute vor der Frage: Was tun? Kaufen ist zu teuer und öffentlicher Wohnraum so gut wie abgeschafft. Als einzige Möglichkeit bleibt somit der private Mietwohnungsmarkt. Daher erfährt dieser Sektor einen entsprechenden Boom und beherbergt bereits heute insgesamt mehr Haushalte als der soziale. Die Hälfte der Mieter/innen von Privatwohnungen sind jünger als 35 Jahre.

Die für Durchschnittsverdiener/innen unerschwinglichen Im-



Fotos: Alan Demney/Flickr

Öffentlicher Wohnraum ist mittlerweile in Großbritannien weitgehend abgeschafft. Wer es sich leisten kann, kauft eine Wohnung, allen anderen bleibt nur der private Mietwohnungsmarkt.



2012 stiegen die Mieten in London um 7,2%.



„Mehr Kürzungen = Weniger Essen“



Zettel mit der Bitte, leere Büchsen und Flaschen zu spenden.



Wohnungslosigkeit als Folge der Wohnungskrise.

mobilienspreise rufen Geschäftemacher auf den Plan, die die Gelegenheit nutzen und Wohnungen kaufen, um sie zu vermieten. „Buy to Let“ (Kaufen, um zu vermieten) nennt sich dieses äußerst lukrative Anlagemodell, das von einem eigens darauf ausgelegten Darlehensmarkt begleitet wird.

Schnelles Geld verspricht ein weiteres, ebenfalls neues Phänomen: Mit „Rent to Rent“ (Mieten, um zu vermieten) etabliert sich im großen Stil das, was man in Berlin vom Ferienwohnungsmarkt kennt. Wohnungen werden angemietet und zum übersteuerten Preis weitervermietet.

### Unzureichender Mieterschutz

Innerhalb des letzten Jahres stiegen die Mieten in Großbritannien im Schnitt um 3,5%. Eine durchschnittliche, private Mietwohnung kostet mit umgerechnet 865 Euro etwa doppelt so viel wie eine Sozialwohnung. In London stiegen die Mieten sogar um 7,2%, die Durchschnittsmiete beträgt dort heute über 1.300 Euro. Mieterschutz gibt es kaum. Der private Mietwohnungsmarkt expandiert, ohne dass damit eine Regulierung einhergeht, wie man sie etwa hierzulande kennt. Ein mit Deutschland vergleichbares Mietrecht gibt es nicht. Langfristig abgesicherte und regulierte Mietverhältnisse finden sich einzig im heute randständigen *Council Housing* (siehe Seite 11). Die meisten privaten Mietverhältnisse sind befristet und bieten den Mieter/innen nur für wenige Jahre Sicherheit. Privatmieter/innen ziehen zehnmal so oft um wie Eigentumsbewohner/innen und über dreimal so oft wie Sozialmieter/innen. Etwa ein Drittel von ihnen hat im vergangenen Jahr die Wohnung gewechselt und nur knapp ein Zehntel wohnt länger als zehn Jahre in derselben Wohnung. Wohlfahrtsverbände warnen vor den Folgen, vor allem für Kinder, die häufig die Schule wechseln müssen.

### Wohnungslosigkeit steigt

Jeder Wohnungswechsel stellt Mieter/innen vor die Herausforderung, auf dem ungebändigten und teurer werdenden Markt eine neue Bleibe zu finden. Das gelingt nicht immer auf Anhieb. Allein im zweiten Quartal dieses Jahres wurden somit knapp 3.600 Haushalte als vorübergehend wohnungslos registriert. Das ist ein Drittel mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahrs. Die neue Wohnungslosigkeit resultiert also weniger aus individuellen Notlagen, sondern ist vielmehr eine direkte Folge der Wohnungskrise und des expandierenden privaten Mietwohnungsmarkts. Viele der Betroffenen schlafen nicht unter Brücken oder auf Bahnhöfen, sondern kommen bei Freunden oder Verwandten unter, mit denen sie sich vorübergehend eine – dann deutlich überbelegte – Wohnung teilen. Andere ziehen für längere Zeit in Hostels, *Bed-and-Breakfast*-Zimmer oder andere Behelfsunterkünfte. Sie werden gewissermaßen vom privaten Mietwohnungsmarkt in einen privaten Subwohnungsmarkt gedrängt. Und auch dieser entwickelt sich zurzeit zu einem nicht zu unterschätzenden Geschäftszweig. Viele Menschen ohne eigene Wohnung werden folglich statistisch gar nicht zu den rund 50.000 registrierten Obdachlosen gezählt. Eine aktuelle Studie im Auftrag einer Wohltätigkeitsorganisation ergab, dass fast ein Drittel aller Briten schon einmal mit Obdachlosigkeit zu tun hatte. 14% gaben an, selbst Erfahrungen damit zu haben, weitere 20% kennen mindestens eine Person, auf die das zutrifft. Das rasante Anwachsen des privaten Mietwohnungsmarkts und die zunehmende Wohnungslosigkeit sind eng miteinander verbunden. Es sind zwei Symptome einer Wohnungskrise, die sich gegenseitig bedingen. ●

# In der Warteschleife

Während immer noch in den Sternen steht, wann der Flughafen Berlin Brandenburg in Betrieb gehen kann, steigen die Kosten für das Großprojekt stetig weiter

Von Benedict Ugarte Chacón

**Der Stillstand am Flughafen Berlin Brandenburg (BER) geht einher mit immer neuen Ankündigungen, Verschiebungen und Kostensteigerungen, wobei sich alle Absichtsbekundungen in einem nebulösen Rahmen bewegen. Klar scheint bislang nur eines: Das Projekt Großflughafen hat über die Jahre innerhalb der Flughafengesellschaft ein Eigenleben entwickelt, das über einen längeren Zeitraum nicht oder nur rudimentär kontrolliert wurde. Diesen Eindruck bestätigt zumindest die Aussage des Staatssekretärs im Bundesverkehrsministerium Rainer Bomba, der als Vertreter des Bundes seit 2010 im Aufsichtsrat der Flughafengesellschaft sitzt.**

Staatssekretär Rainer Bomba wies in seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuss des Abgeordnetenhauses am 1. November 2013 darauf hin, dass die Art des von der Firma WSP CBP vorgenommenen Controllings mehr oder weniger mangelhaft gewesen sei. Man hätte im Aufsichtsrat zwar viele Berichtsseiten zu lesen bekommen, jedoch nur schwer einen Einblick in die tatsächliche Situation des Projekts bekommen können. Nachdem die Inbetriebnahme im Mai 2012 verschoben wurde, soll es zwar zu Veränderungen beim Controlling gekommen sein, aber worin diese genau bestanden hatten, konnte Bomba dem Ausschuss nicht sagen. Vielleicht, so Bomba, wäre es besser gewesen, der Aufsichtsrat hätte direkt auf der Baustelle tätige Arbeiter eingeladen und sich deren Einschätzungen angehört. Vor der offiziellen Verschiebung sei ihm selbst von Arbeitern zugetragen worden, dass eine Fertigstellung des Flughafens zum geplanten Termin im Juni 2012 – wenn überhaupt – nur schwerlich möglich sei. Im Nachhinein stellt es sich als mindestens fragwürdig dar, dass auf Betreiben des Aufsichtsrats zwar die Geschäftsführung ausgetauscht und die obersten Flughafen-Planer entlassen wurden, aber die seit

2004 mit der Projektsteuerung betraute Firma WSP CBP, die anscheinend irreführende Berichte ab lieferte und offensichtlich mit der Steuerung des Projekts völlig überfordert war, nach wie vor für die Flughafengesellschaft arbeitet. Warum die Flughafengesellschaft und ihr Aufsichtsrat bislang keine Haftungsansprüche gegen die Projektsteuerer geltend machen, ist eine interessante Frage. Vielleicht liegt es daran, dass der BER mittlerweile so im Argen liegt, dass Außenstehende gar nicht mehr in der Lage sind, sich qualifiziert in das Projekt einzuarbeiten. Darauf deutet auch hin, dass Planer der gefeuerten Planungsgemeinschaft pg bbi mittlerweile von der Flughafengesellschaft zurückgeholt wurden und nun in einem anderen Vertragsverhältnis weiter am BER arbeiten.

## Hausdurchsuchung und Flugrouten-Chaos

Wie das Projekt über einen längeren Zeitraum aus dem Ruder lief, kann ein Gutachten belegen, das vom an der pg bbi beteiligten Architekturbüro Gerkan, Marg und Partner (gmp) bei Ernst & Young in Auftrag gegeben wurde und in welchem die zahlreichen Änderungswünsche der Flughafengesellschaft aufgelistet sind, die dazu führten, dass Bau und Umplanung parallel liefen. Dies führte zum bekannten Chaos. Nachdem gmp über Monate nicht in der Lage war, ein Original des Gutachtens an den Untersuchungsausschuss auszuhändigen, griff dieser durch und veranlasste am 25. Oktober 2013 eine Hausdurchsuchung in den Räumen des Architekturbüros in Hamburg und Berlin. Eine Version des Gutachtens wurde mittlerweile von der Friedrichshagener Bürgerinitiative, die sich gegen den Überflug des Müggelseegebiets wendet, auf ihrer Website veröffentlicht. Eine Aktivistin hatte bereits im Juni 2012 Akteneinsicht beim Bundesverkehrsministerium beantragt und nach einem über ein Jahr dauernden Schriftwechsel schließlich Einblick in die Unterlagen erhalten. Mittlerweile rechnen offizielle Stellen nicht mehr mit einer Inbetriebnahme des

Flughafens in absehbarer Zeit. Darauf deutet hin, dass die Deutsche Flugsicherung die für den BER vorgesehenen Flugrouten bereits Ende Juni dieses Jahres stillschweigend aus dem Luftfahrthandbuch entfernte. Besagte Flugrouten waren in den letzten Jahren Anlass für Gerichtsprozesse und Protestaktionen betroffener Anwohner/innen. Vertreter von Bürgerinitiativen gehen nun davon aus, dass für neue Flugrouten ein komplett neues Genehmigungsverfahren notwendig wird. Das könnte zu einer erneuten Klagewelle führen. Gleichzeitig bedeutet die Löschung der Routen aber auch, dass die von Hartmut Mehdorn immer wieder ins Spiel gebrachte „Teileröffnung“ des BER-Nordpiers nur mit einigen Tricks umsetzbar ist. Dann nämlich, wenn offiziell gar nicht der BER in Betrieb ginge, sondern der „Testbetrieb“ irgendwie als Erweiterung des bestehenden Flughafens Schönefeld verkauft werden könnte. Für diesen bestehen weiterhin gültige Flugrouten.



Der BER, eine Erweiterung des Flughafen Schönefeld? Mit diesem Hüchenspielerick könnte die befürchtete Klagewelle gegen die Flugrouten für eine Teileröffnung des BER umgangen werden. Foto: Matthias Coers



Warten, bis Gras über die Sache gewachsen ist? Foto: Matthias Coers

### Finanzielle Geiselhaft

Unklar ist auch, wie es finanziell mit dem Flughafen weitergeht. Anfang November berichtete die *Bild*-Zeitung, dass ihr ein interner Bericht Projektsteuerers WSP CBP vorliege. In diesem sei ein Posten für „kaufmännische Vorsorge über 1,1 Milliarden Euro“ enthalten, der für die Fertigstellung des Flughafens benötigt würde. Die Kosten für die Errichtung des BER würden demnach auf rund 5,7 Milliarden Euro steigen. Genauer kommentieren wollten die Verantwortlichen in Politik und Flughafengesellschaft die Meldung damals nicht. Allerdings ist es naheliegend, dass die zu erwartenden Baukosten für den BER wieder einmal höher angesetzt werden müssen. Bereits Ende 2012 waren die drei Anteilseigner der Flughafengesellschaft – die Länder Berlin und Brandenburg sowie der Bund – gezwungen, das Unternehmen mit 1,2 Milliarden Euro zu stützen. Diese Summe basierte auf der Annahme, dass der Flughafen im Oktober 2013 eröffnet wird. Da die Eröffnung auf unbestimmte Zeit verschoben wurde, geht diese Kalkulation nicht mehr auf. Auf Berlin entfielen bei der Finanzspritze 2012 entsprechend seinem Anteil von 37% an der Flughafengesellschaft 444 Millionen Euro. Hätten die Anteilseigner das Geld nicht aufbringen wollen, wäre die Flughafengesellschaft pleite gewesen.

Diese Lösung wäre für die öffentliche Hand allerdings nicht unbedingt besser gewesen, denn zum Bau des BER hat die Flughafengesellschaft Kredite in Höhe von 2,4 Milliarden Euro aufgenommen. Und weil sie diese in ihrem schon längere Zeit angeschlagenen Zustand gar nicht bekommen hätte, verbürgten Berlin, Brandenburg und der Bund diese Kredite zu 100%. Das heißt: Wenn die Flughafengesellschaft die Kredite nicht mehr bedienen kann, können sich die finanzierenden Banken das Geld von der öffentlichen Hand zurückholen. Die drei Anteilseigner befinden sich damit in einer Art finanzieller Geiselhaft, denn sie haben nur noch die Wahl, entweder immer mehr Geld in die Flughafengesellschaft zu pumpen und dabei zu hoffen, dass der BER irgendwann rentabel sein wird, oder einen Zusammenbruch der Flughafengesellschaft in Kauf zu nehmen. Dann müssten sie die Kredite selbst bezahlen und stünden ohne Flughafen da.

### Hohe Gesamtkosten

Die EU-Kommission hatte die Beihilfen 2012 nach einer wettbewerbsrechtlichen Prüfung genehmigt. Solch eine Prüfung stünde wieder an, sollten sich die drei Anteilseigner entschließen, die nun genannten Mehrkosten zu übernehmen. Ob

die EU-Kommission erneut öffentliche Beihilfen genehmigen wird, ist noch unklar. Die reinen Baukosten für den BER machen jedoch nur einen Teil der Gesamtkosten aus. Hierzu gehören auch die von der Flughafengesellschaft und der öffentlichen Hand bereits getätigten Ausgaben, die den Bau des Flughafens erst möglich machen, wie Infrastruktur- und Erschließungskosten, Grundstückskäufe, die Kosten für Planfeststellungs- und Anhörungsverfahren, Gutachter-, Berater- und Anwaltskosten, Schadensersatzansprüche, die zusätzlichen Kosten für die Aufrechterhaltung des Flugbetriebs in Tegel sowie der Schuldendienst. Auch ist unklar, ob der BER überhaupt jemals in der Lage sein wird, für die Flughafengesellschaft so wirtschaftlich zu arbeiten, dass die aufgenommenen Kredite zurückgezahlt werden können, und das ganze Projekt nicht ein über Jahrzehnte währendes Zuschussgeschäft für die öffentliche Hand wird. Die Probleme mit dem Flughafen BER sind demnach weitaus größer, als eine funktionsuntüchtige Brandschutzanlage und eine Verschiebung der Inbetriebnahme. Wer dachte, mit dem Berliner Bankenskandal 2001 sei der Gipfel der Berliner Bauskandale erreicht worden, sieht sich in naher Zukunft wahrscheinlich eines Besseren belehrt.

# Barrierefreiheit darf kein Luxus sein

Die Enge auf dem Wohnungsmarkt trifft Menschen mit Behinderungen besonders hart

Von Jutta Blume

**Bundesweit beträgt der Anteil barrierefreier Wohnungen nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung rund 1%. Bei einer insgesamt alternden Bevölkerung ist das viel zu wenig. „Es gibt schon jetzt nicht wenige alte Leute, die ihre Wohnungen nicht mehr verlassen, weil sie die Treppen nicht mehr bewältigen“, sagt Luna Weineck, Gründungsmitglied der im Juli 2013 entstandenen AG Barrierefrei Wohnen Friedrichshain-Kreuzberg. Bis 2030 wird der Anteil der in ihrer Mobilität eingeschränkten Senior/innen weiter zunehmen. Aufgrund der demografischen Entwicklung und des bereits bestehenden Mangels fordert die AG Barrierefrei Wohnen daher kurzfristige Lösungen.**

Eigentlich sollte im Juli im Nachbarschaftshaus Urbanstraße eine Informationsveranstaltung des Handwerkernetzwerks „Die Rampenleger“ zu barrierefreiem Bauen stattfinden. „Wir kamen gar nicht dazu, über Umbau- und Fördermöglichkeiten zu sprechen, weil eine Reihe von Leuten so frustriert über die derzeitige Situation war“, berichtet Luna Weineck, die das Handwerkernetzwerk berät. Noch am selben Abend entstand so die Idee der Arbeitsgruppe Barrierefrei Wohnen Friedrichshain-Kreuzberg, in der sich seither Betroffene, Unterstützer/innen, Vertreter/innen des Behindertenbeirats und Seniorenvertreter/innen des Bezirks regelmäßig treffen. Im Oktober veröffentlichte die AG Barrierefrei Wohnen erste Forderungen. Vor allem soll der Umbau von Wohnungen erleichtert werden. Zudem sollen Vermieter/innen keinen Rückbau verlangen dürfen, da die Anpassungen ja grundsätzlich die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Handicap verbessere. Vielmehr sollten Mieter/innen, die den Umbau selbst vornehmen lassen, dafür entschädigt werden.



Für Wohnungssuchende mit Handicap ist es auf dem engen Wohnungsmarkt besonders schwer, eine bezahlbare und barrierefreie Wohnung zu finden.  
Foto: Matthias Coers

Außerdem müsse der Umbau Vorrang vor etwaigem Denkmalschutz haben. Bei Wohnungsneubau fordert die Arbeitsgemeinschaft einen höheren Anteil barrierefreier Wohnungen als bislang gesetzlich vorgeschrieben ist. Außerdem müssten die Bauämter die Umsetzung überprüfen. Luna Weineck zufolge fehlt den Ämtern hierfür entsprechend geschultes Personal.

## Barrierefreiheit als Standard

Die Schaffung barrierefreier Wohnungen soll nicht dazu führen, dass die Mieten noch weiter steigen. Nach dem Berliner Mietspiegel gilt Barrierefreiheit als wohnwerterhöhendes Merkmal. Dagegen argumentiert die AG Barrierefrei Wohnen in

ihrer Resolution: „Vermeidbare Barrieren stellen eine Benachteiligung für Menschen mit Handicap dar. Dementsprechend dürfen Wohnungsausstattungen, die zur Herstellung von Barrierefreiheit dienen, nicht als Luxusmerkmal bei der Berechnung der angemessenen Miete gelten.“ Neben solchen wohnungspolitischen Forderungen geht es der Arbeitsgemeinschaft auch um Aufklärung. „Hausbesitzer sind nicht alle beratungsresistent“, findet Luna Weineck. Gerade wenn es darum gehe, Senior/innen als Mieter/innen zu halten, wären Vermieter durchaus aufgeschlossen. Auch wüssten die betroffenen Mieter/innen oft nicht, dass sie Anspruch auf den Umbau ihrer Wohnung hätten und dass es finanzielle Beihilfen gibt. Bis zu einem Betrag von 2.500 Euro sei die Pflegekasse in der Pflicht, darüber hinaus könnte bei geringem Einkommen die Sozialkasse in Anspruch genommen werden, allerdings oft verbunden mit einer langen Bearbeitungszeit. Mieter/innen mit höherem Einkommen könnten zinsgünstige Kredite über die KfW beantragen.

In Berlin fehle außerdem eine zentrale Anlaufstelle für Wohnungssuchende mit Handicap. Zwar werden auf der Internet-Plattform [www.rb-wohnungen.de](http://www.rb-wohnungen.de) Angebote von rollstuhlgerechten und barrierearmen Wohnungen gesammelt, nur leider finden sich dort in ganz Berlin nur rund 20 Wohnungen. Eine Meldepflicht für diese Wohnungen gibt es nicht, das Portal wird ehrenamtlich betreut. Da über das Internet aber nur ein Teil der Wohnungssuchenden erreicht wird, wären telefonische oder persönliche Beratungszeiten wünschenswert. Die AG Barrierefrei Wohnen bemüht sich zurzeit, das Thema in die Öffentlichkeit und in die Berliner Politik zu bringen, zunächst auf Bezirks- und später auf Landesebene. ●

Weitere Informationen:  
Kontakt zur AG Barrierefrei Wohnen erhalten Interessierte per E-Mail unter: [kontakt@die-rampenleger.de](mailto:kontakt@die-rampenleger.de)

# Zweifelhafte Kündigungen

In Prenzlauer Berg sollen Wohngebäude entmietet und abgerissen werden

Von Rainer Balcerowiak

Die Immobilienfirma econcept erhöht den Druck auf die verbliebenen Mieter/innen in der Wohnanlage Belforter Straße 5-8, Straßburger Straße 33-36 und Metzger Straße 35-37 in Prenzlauer Berg in der Nähe der Kollwitzstraße. Im November erhielten diejenigen Bewohner/innen der zum Abriss vorgesehenen Gebäudeteile, die bislang einen Auszug oder entsprechende Verhandlungen verweigern, die Kündigung. Die Zeit drängt, denn im April sollen die Baumaßnahmen beginnen. Hierzu gehören unter anderem eine Blockrandbebauung mit Townhouses, die Aufstockung einiger Gebäude sowie der Bau einer Tiefgarage mit 220 Stellplätzen. Bauvorbereitende Maßnahmen wie die Fällung etlicher Bäume wurden bereits durchgeführt.

Die Rechtsanwältin Carola Handweg hält die Kündigungen für rechtlich unhaltbar. Denn der angegebene Grund, die „mangelnde wirtschaftliche Verwertbarkeit“ der Immobilie, könne in diesem Fall nicht ins Feld geführt werden, so Handweg gegenüber dem MieterEcho. Fast alle betroffenen Wohnungen seien mit öffentlicher Förderung durch die Mieter/innen modernisiert worden und wiesen einen üblichen Standard auf. Außerdem sei in den mit der früheren Eigentümerin geschlossenen Mietverträgen eine vermietetseitige Kündigung ausdrücklich ausgeschlossen.

## Erhaltungsverordnung aufgeben

Von der Bezirkspolitik fühlen sich viele der betroffenen Mieter/innen verraten und verkauft. Denn ursprünglich sollten der Abriss und die Umgestaltung des bauhistorisch bedeutsamen Ensembles durch eine im Mai 2011 erlassene Erhaltungsverordnung verhindert werden. Auf Grundlage der Erhaltungsverordnung konnte der Bezirk die Bauvoranfrage abschlägig bescheiden. Dagegen ging der Investor juristisch vor und machte Schadensersatzansprüche von bis zu 15 Milli-

onen Euro geltend. Die ersten Verhandlungstermine hätten für den Bezirk und das Land hohe Risiken gezeigt, den Rechtsstreit zu verlieren, erklärte der Pankower Bezirkstadtrat für Stadtentwicklung, Jens-Holger Kirchner (B90/Grüne), auf Nachfrage. Zumal es im Verwaltungsverfahren einen schweren Formfehler gegeben habe, da ein Ablehnungsbescheid verspätet zugestellt worden sei. Daher habe man sich im Mai 2013 gezwungen gesehen, die Erhaltungsverordnung aufzuheben und anschließend einem Vergleich zuzustimmen, der dem Investor grünes Licht für sein Bauvorhaben gab. In der Vereinbarung habe man aber für diejenigen Mieter/innen, die nicht vom Abriss betroffen seien, umfassende Bestandsschutzregelungen verankern können, so Kirchner.

Das sieht Kirchners Amtsvorgänger Michael Nelken (Die Linke) ganz anders. Die Verspätung bei dem Bescheid sei strittig und wäre ohnehin nicht entscheidend gewesen, so Nelken gegenüber MieterEcho. Gegen die nach umfänglicher Prüfung erlassene Erhaltungsverordnung hätte der Investor nach seiner Einschätzung „keine Chance gehabt“. Natürlich gebe es bei derartigen Verfahren immer ein gewisses Risiko, doch dieses müsse man eben eingehen, wenn man es mit der Erhaltung

preiswerten Wohnraums und dem Schutz von Mieter/innen Ernst meine.

## Preiswerter Wohnraum vernichtet

Zwar sieht der zwischen Bezirk und Investor geschlossene Vergleich einen nach dem Alter der Mieter/innen differenzierten Schutz vor Eigenbedarfskündigungen und Modernisierungsumlagen vor, doch mittelfristig wird preiswerter Wohnraum dauerhaft vernichtet. Denn da die Gasetagenheizungen durch Mietermodernisierungen eingebaut wurden, kann nur die für Wohnungen mit Ofenheizung ortsübliche Nettokaltmiete verlangt werden. Die meisten Mieter/innen zahlen daher derzeit 3 bis 4 Euro/qm. Viele könnten sich deutlich mehr auch gar nicht leisten.

Etliche Mieter/innen gaben den Widerstand gegen die Entmietung auf und haben Abfindungen oder Umsetzwohnungen in einem anderen Block angenommen. Die Unsicherheit und die bevorstehenden Baumaßnahmen sind für die größtenteils betagten Bewohner/innen schwer erträglich. Doch Rechtsanwältin Handweg rät allen, die sich nicht vertreiben lassen wollen, auf die Kündigung keinesfalls zu reagieren und es auf ein Räumungsbegehren ankommen zu lassen. Hierzu wird sicher bald eine weitere Hausversammlung stattfinden. ●

Statt sich für den Erhalt des verbleibenden bezahlbaren Wohnraums in Prenzlauer Berg einzusetzen, gab der Bezirk dem Investor grünes Licht für die „Verteuerungsmaßnahmen“.



Foto: Nikk Pitton

# (K)ein Stadtwerk für Berlin

Nach dem äußerst knapp gescheiterten Volksentscheid des Berliner Energietischs versucht sich der Senat an einem Schmalspur-Stadtwerk

Von Benedict Ugarte Chacón

**Rund 600.000 Berliner/innen stimmten beim Volksentscheid am 3. November 2013 für den Gesetzentwurf des Berliner Energietischs. Gereicht hat es trotzdem nicht. Zwar sprachen sich 83% der Abstimmenden für das Anliegen der Bürgerinitiative aus, doch wurde das für den Sieg notwendige Quorum von 25% Zustimmung aller Berliner Wahlberechtigten um rund 21.000 Stimmen verfehlt. Der Energietisch nannte in einer ersten Stellungnahme den von der rot-schwarzen Koalition festgesetzten Termin des Entscheids als den entscheidenden Faktor für das Nichterreichen des Quorums. Die Initiative hatte gefordert, den Volksentscheid zeitgleich mit der Bundestagswahl am 22. September stattfinden zu lassen. Das hätte wohl nicht nur mehr Wahlberechtigte an die Urne gelockt, sondern dem Landshaushalt auch mindestens 1,8 Millionen Euro gespart. So viel nämlich hat der Extratermin gekostet.**

Die Argumente, mit denen die Koalition im Vorfeld versuchte, dem Volksentscheid das Wasser abzugraben, waren recht absonderlich. Von der SPD hieß es, dass die „Terminkette“ im Vorfeld der Bundestagswahl zu kompliziert wäre. Zudem wäre eine Sondersitzung des Abgeordnetenhauses während der parlamentarischen Sommerferien notwendig gewesen. Die CDU sorgte sich daher um die Kosten, die entstanden wären, wenn man ihre Abgeordneten für diese Sondersitzung aus ihren Urlaubsorten hätte einfliegen müssen. Die Hoffnung, mithilfe dieser Termintrickserie das Quorum der Abstimmenden möglichst niedrig zu halten, ging schließlich auf. Dass der Senat den Tag der Abstimmung auch noch zum verkaufsoffenen Sonntag machte, kam diesem Bestreben sicherlich zusätzlich entgegen. Flankiert wurden solche Störmanöver mit halbgenauen Meinungsartikeln in den Springer-Blättern Morgenpost und BZ. Senat und Abgeordnetenhaus wandten sich im Vorfeld des Volksentscheids deutlich gegen das Vorhaben des Energietischs, da dem Lan-

deshaushalt bei dessen Umsetzung angeblich erhebliche Risiken aufgebürdet würden. Auf einem Parteitag am Tag vor dem Volksentscheid hatte die SPD einen Antrag der Jusos, mit dem zur Unterstützung des Energietischs aufgerufen werden sollte, mit großer Mehrheit abgelehnt. Der Landesvorsitzende Jan Stöß betonte in seiner Rede, dass die SPD schließlich schon seit 2010 auf Rekommunalisierungskurs sei und Berlin sich bereits um die Stromnetzkonzeption beworben habe. Zudem verwies er auf das kürzlich von der Koalition ins Leben gerufene Stadtwerk. Die CDU widmete ihrer Kampagne gegen den Volksentscheid sogar eine Sonderausgabe ihrer Mitgliederzeitung Berliner Rundschau. Auch von wirtschaftsnahen Kreisen wurde Gegenwind inszeniert. So hatten sich zum Beispiel der Bund der Steuerzahler, die Industrie- und Handelskammer Berlin, die Vereinigung der Unternehmensverbände Berlin und Brandenburg sowie die Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie in einem „Faktenbündnis Stromentscheid“ zusammen-



Der Gesetzesvorschlag des Berliner Energietischs sah die Gründung von Stadtwerken und die Gründung einer Netzgesellschaft als Anstalt öffentlichen Rechts vor.

geschlossen, um gegen den Volksentscheid zu werben. Allerdings waren die Argumente des Bündnisses Allgemeinplätze, beispielsweise dass bei der Schaffung eines berlineigenen Stadtwerks finanzielle Risiken entstünden, es bereits genügend Ökostromanbieter gebe und eine Rekommunalisierung der Stromversorgung nicht zu wettbewerbsfähigen Preisen führe.

### Breites Bündnis für demokratische Stadtwerke

Der Gesetzentwurf des seit 2011 arbeitenden Energietischs sah die Gründung von Stadtwerken sowie die Gründung einer Netzgesellschaft als Anstalt öffentlichen Rechts vor. Mit den Stadtwerken sollte ein Beitrag zur Versorgung Berlins durch dezentral erzeugte erneuerbare Energien geleistet werden. Weiterhin sollte gesichert werden, dass Energiedienstleistungen allen Berliner/innen zuverlässig und bezahlbar zur Verfügung stehen, um der sogenannten Energiearmut entgegenzuwirken. Die neue Netzgesellschaft sollte das Berliner Stromnetz ab dem 1. Januar 2015 übernehmen, da der aktuelle Konzessionsvertrag für das Netz mit dem schwedischen Konzern Vattenfall Ende 2014 ausläuft. Mit der Übernahme der Netze durch eine kommunale Netzgesellschaft würden die Entgelte für die Durchleitung des Stroms in Berlin gehalten, anstatt an einen Konzern zu fließen, so die Argumentation der Initiative. Stadtwerke und Netzgesellschaft sollten dabei klaren Transparenzregeln unterworfen sein und eine demokratische Teilhabe aller Berliner/innen möglich machen. Nicht nur, dass sie Dokumente öffentlich zugänglich hätten machen müssen, auch die Verwaltungsräte, die wiederum öffentlich tagen sollten, hätten zum Teil von der Bevölkerung gewählt werden sollen. Nach den Vorstellungen des Energietischs hätte zur demokratischen Teilhabe auch gehört, dass mindestens einmal im Jahr in jedem Bezirk eine Versammlung stattgefunden hätte, um sich mit den Angelegenheiten des Stadtwerks zu befassen und Empfehlungen abzugeben, mit denen sich der Verwaltungsrat hätte befassen müssen. Unterstützt wurde das Anliegen des Energietischs von zahlreichen anderen Initiativen und Organisationen. So gehörten unter anderem die Berliner MieterGemeinschaft, attac Berlin, die GEW Berlin, der Berliner Wassertisch, der Nabu und die Volkssolidarität zum breiten Unterstützerkreis. Auch die Partei Die Linke mauserte sich nach ihrem Gang in die Opposition zur Befürworterin von Rekommunalisierungspolitik und warb

Rund 21.000 Stimmen fehlten dem Volksentscheid am 3. November zum Erfolg.  
Foto: Connie Mendoza

mit einer eigenen Kampagne für den Gesetzentwurf des Energietischs. Offenbar hat Die Linke aus der Klatsche für die rote Koalition im Jahr 2011 gelernt, als der Volksentscheid zur Veröffentlichung der Geheimverträge zur Teilprivatisierung der Wasserbetriebe trotz ihrer Gegenmobilisierung und des öffentlich zelebrierten Wahlboykotts ihres damaligen Wirtschaftsensors Harald Wolf ein großer Erfolg für die Initiator/innen wurde.

### Rot-schwarzes Stadtwerk ohne Konzept

Zu den parlamentarischen Manövern, die gegen den Energietisch gerichtet waren, gehört auch die von SPD und CDU im Oktober – neun Tage vor dem Volksentscheid – übereilt und konzeptlos vorgenommene Gründung eines eigenen Stadtwerks. Hierzu peitschte die Koalition jenseits aller parlamentarischen Gepflogenheiten an einem einzigen Tag einen entsprechenden Antrag durch den Stadtentwicklungs- und den Hauptausschuss des Parlaments, nur um ihn am folgenden Tag in der Plenarsitzung verabschieden zu können. Normalerweise dauert der Gang durch die verschiedenen Ausschüsse mehrere Monate. Bei dieser Eilaktion hatten die Oppositionsfraktionen keine Möglichkeit, Änderungsanträge zu stellen – aus rechtlicher Sicht ein äußerst fragwürdiger Vorgang. In der Begründung des Antrags heißt es: „Das neue Unternehmen soll als integrierter Energiedienstleister neben ei-

ner wirtschaftlichen Betriebsführung zugleich sozial-, umwelt- und strukturpolitische Grundsätze verfolgen. Dabei werden die Transparenz und die Beteiligung der Bevölkerung beispielgebend sein.“ Von einer genaueren Konzeption des neuen Stadtwerks sieht die Koalition jedoch bislang ab. Klar ist bislang nur, dass das neue Unternehmen irgendwie in die Anfang November vollständig rekommunalisierten Berliner Wasserbetriebe integriert werden soll. Dies deutet darauf hin, dass Rot-Schwarz sein vorgeblich transparentes und wirtschaftliches Stadtwerk völlig unüberlegt und aufs Geratewohl ins Leben rief. Die Gestaltung als Tochtergesellschaft der Wasserbetriebe lässt jedenfalls nicht unbedingt auf eine zukünftig transparente Unternehmenspolitik schließen. Die aufgrund der vormaligen Teilprivatisierung auf die Beteiligung zweier privater Konzerne ausgerichtete komplexe Holding-Struktur steht Transparenz deutlich entgegen und wird mit der Integration einer neuen Tochtergesellschaft Stadtwerk weiter verkompliziert. Wie innerhalb dieser Konstruktion die angekündigte Beteiligung der Bevölkerung stattfinden soll, ist darüber hinaus eine Frage, zu der sich bislang weder der Senat noch die Koalitionsparteien verbindlich geäußert haben. Und wie das neue Stadtwerk mit den von Rot-Schwarz zur Verfügung gestellten Mitteln in Höhe von lediglich 5,5 Millionen Euro tatsächlich funktionieren soll, ist ebenso offen. ●



# Unabhängig oder unbehelligt?

Die Unabhängigkeit der Richterin Regine Paschke wird nach wie vor öffentlich angezweifelt, der Senat schweigt zu dieser Angelegenheit

Von Clemens Berg

Seit dem Jahr 2000 ist Regine Paschke die Vorsitzende Richterin der 63. Kammer des Landgerichts Berlin, die unter anderem für mietrechtliche Streitfälle zuständig ist. Bereits im Mai berichtete das MieterEcho über die Nebentätigkeiten der Richterin (MieterEcho 360/Mai 2013). So tritt Paschke mehr oder weniger regelmäßig als Referentin bei Tagungen oder Seminaren von Lobbyverbänden auf, darunter der Berlin-Brandenburger Landesverband des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) oder der Verband nordrhein-westfälischer Immobilienverwalter (VNWI). Zudem unterhält sie eine eigene Kolumne in der wohnungswirtschaftlichen Fachzeitschrift *Das Grundeigentum*. Öffentliche Aufmerksamkeit erhielten zudem die Urteile, die Paschke im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung um das Haus Calvinstraße 21 gefällt hatte.

In den letzten Monaten war es immer wieder zu Kundgebungen und Aktionen von Miet-Aktivist/innen gegen Seminare gekommen, bei denen die Richterin als Referentin auftrat. So wurde zum Beispiel ein vom BFW veranstaltetes Seminar zur Mietrechtsnovelle im Hotel Esplanade Mitte Juni aufgrund von Protesten kurzfristig verlegt. Das Bündnis „Zwangsräumung verhindern“ kommentierte die Aktion: „Es ist ein Skandal, dass eine Richterin gleichzeitig in Mietsachen urteilt und Vermieter/innen dabei berät, wie sie besonders gut kündigen und zwangsräumen können. Die enge Verbindung von Justiz und Immobilienwirtschaft wird an diesem Punkt besonders offensichtlich.“ Dem Landgericht selbst scheint die öffentliche Diskussion um eine seiner Richterinnen nicht ganz geheuer zu sein. Vor allem wohl deshalb, weil es bereits in mehreren großen Berliner Tageszeitungen Kommentare zu Richterin Paschke gab, die betonten, dass Gerichte der Unabhängigkeit unterliegen sollen. So lud der Präsident des Landgerichts Bernd Pickel Mitte Oktober



Mieter/innen der Calvinstraße 21 protestieren gegen Richterin Paschke, die sich als Referentin auf Seminaren von Lobbyverbänden betätigt und mit vermieterefreundlichen Urteilen zu fragwürdigem Ruhm gelangt ist. Foto: Peter Homann

zu einem Journalistengespräch, bei dem er besagte Unabhängigkeit als „Markenzeichen“ der Justiz herauskehren wollte. Im Gespräch verwies Pickel darauf, dass er Nebentätigkeiten von Richtern prinzipiell gut heiße. Zudem böte die Höhe der Honorare, die Paschke für ihre Vorträge und Artikel erhalte, keinen Hinweis auf eine finanzielle Abhängigkeit.

## Justizsenator nimmt keine Stellung

Auch für das Berliner Parlament war der Fall Paschke ein Anlass, sich mit den Nebentätigkeiten von Richtern zu befassen. Während die Piraten die Angelegenheit im Rechtsausschuss des Abgeordnetenhauses zur Sprache brachten, stellte der Abgeordnete Klaus Lederer (Die Linke) eine parlamentarische Anfrage an den Senat. In seiner Antwort wies Justizsenator Thomas Heilmann (CDU) darauf hin, dass „schriftstellerische, wissenschaftliche, künstlerische oder Vortragstätigkeiten, die als Ne-

bentätigkeiten ausgeübt werden, nicht genehmigungspflichtig“ seien. Bei Erhalt eines Entgelts oder eines geldwerten Vorteils sei die Nebentätigkeit jedoch beim jeweiligen Gericht anzuzeigen. Die Senatsverwaltung für Justiz sei dabei nicht eingebunden. Ganz oder teilweise untersagt werden könnten solche Nebentätigkeiten, wenn Richter damit dienstliche Pflichten verletzen würden. Zu diesen Pflichten gehöre auch, sich generell so zu verhalten, dass das Vertrauen in die richterliche Unabhängigkeit nicht gefährdet wird. Wie der Senat den Fall Paschke einschätzt, blieb in der Beantwortung der parlamentarischen Anfrage offen. Hier müsste, so erklärte Heilmann, auf die Inhalte der Personalakte Paschkens zurückgegriffen werden. Und Auskünfte über die Inhalte einer Richter-Personalakte können wiederum nur mit Zustimmung der Betroffenen an Dritte weitergegeben werden. Jedoch: „Die Richterin P. hat ihre Einwilligung auf Nachfrage nicht erteilt.“ ●

# Bezirksamt muss endlich handeln

Trotz Verdrängung sind in Moabit weder Milieuschutzsatzungen  
noch Maßnahmen gegen Ferienwohnungen in Sicht

Von Rainer Balcerowiak

**Wenn Mieter/innen Profiterwartungen im Weg stehen, greifen Vermieter oft zu drastischen Mitteln. Hier bieten sich Unternehmen an, die im Auftrag von Hausbesitzern die Drangsalierung und Vertreibung alteingesessener Mieter/innen organisieren.**

Eines dieser Unternehmen ist Pro Soluta. Pro Soluta wendet häufig die bewährte Mischung aus Zuckerbrot und Peitsche an (MieterEcho Nr. 354/ Mai 2012). Zum einen sollen Mieter/innen mit lächerlichen Abfindungen zum Auszug motiviert werden, zum anderen wird mit Einschüchterungen in Form von dubiosen Modernisierungs- und Kündigungs- und Klageankündigungen operiert. Wenn das nicht reicht, fällt auch mal bei der ersten Kältewelle die Heizung aus, wie ein Mieter der Oldenburger Straße 43 dem MieterEcho berichtete. Denn auch in Moabit ist die bereits in Kreuzberg und Neukölln unangenehm in Erscheinung getretene Firma Pro Soluta aktiv und organisierte die Entmietung der Waldenser Straße 32-33. Im nun betroffenen Haus Oldenburger Straße 43 wehren sich die verbliebenen Mieter/innen seit einer Weile gegen diese Machenschaften und wollen das mit Unterstützung der Berliner Mietergemeinschaft auch weiterhin tun.

## Bezirksamt bisher untätig

Das Bezirksamt Mitte sieht der Vertreibung durch Aufwertung und Umwandlung in Moabit nach wie vor tatenlos zu. Bei Infoveranstaltungen und Straßenständen erfahren Mieteraktivist/innen regelmäßig von neuen Ferienwohnungen im Kiez. Allein im Huttenkiez, der laut dem dort tätigen Quartiersmanagement (QM) von einer hohen Armutsrate sowie starker Überbelegung von Wohnungen geprägt ist, werden Dutzende von Ferienwohnungen angeboten. Obwohl der Verdrängungsdruck in diesem Gebiet offensichtlich ist, sieht das QM kaum Chancen für

Das Bezirksamt Mitte sieht der Entmietung und der Verdrängung von Mieter/innen wie in der Waldenser Straße 32-33 tatenlos zu.  
Foto: Matthias Coers



eine Milieuschutzsatzung, da der Bezirk keine Mittel für die notwendige Untersuchung bereitstellt. Ähnliches gilt für andere Teile Moabits, beispielsweise das Sanierungsgebiet Turmstraße und sein Umfeld, in dem bereits viele Häuser verkauft wurden und exorbitante Neuvermietungspreise verlangt werden. Auch dort werden zunehmend Ferienwohnungen angeboten, beispielsweise in der Wald-, Bredow-, Emdener-, Wilhelmshavener- und Oldenburger Straße. Parallel wächst nicht nur das Angebot an Eigentumswohnungen, sondern auch deren Preise nehmen zu. Immobilienverbände und -firmen bezeichnen den westlichen Teil Moabits einmütig als eines der innerstädtischen Gebiete mit dem größten „Entwicklungspotenzial“.

## Mieterinitiative ist aktiv

Obwohl viele Initiativen mit Unterstützung einiger Bezirksverordneten seit Langem soziale Erhaltungssatzungen fordern, will das Bezirksamt offenbar das Problem aussitzen. Zwar hat das Bezirksparlament am 21. November einen entsprechenden Beschluss gefasst, aber niemand erwartet, dass ihn die Stadträte anschließend eilig umsetzen.

Die Mieterinitiative im Sanierungsgebiet Turmstraße (M.I.S.T) und ihre Vertreter in

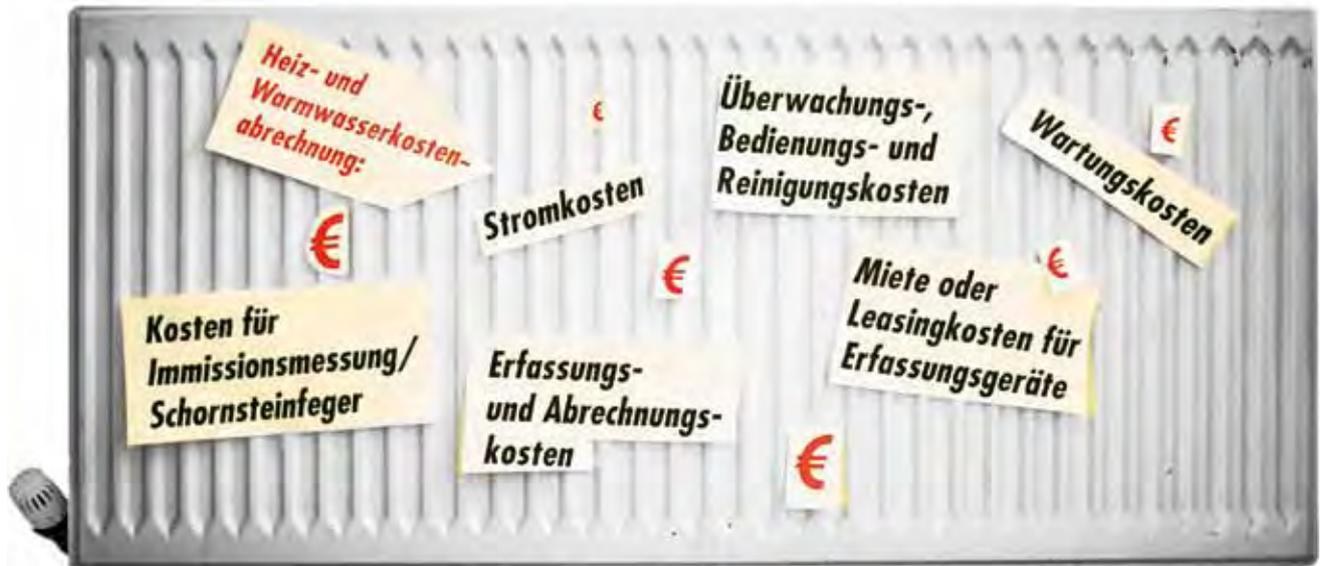
der Stadtteilvertretung (StV) wollen daher weiter Druck machen. Für die kommende StV-Sitzung ist ein Antrag in Vorbereitung, mit dem das Bezirksamt aufgefordert wird, die Prüfung für den Erlass von Milieuschutzsatzungen voranzutreiben und endlich gegen Ferienwohnungen vorzugehen. Ein erster Schritt wäre dabei, die Ferienwohnungen erst einmal komplett zu erfassen. Doch die StV hat – obwohl sie ein offizielles, gewähltes Gremium der Bewohner/innen des Sanierungsgebiets ist – schon mehrfach erfahren müssen, dass die maßgeblichen politischen Akteure im Bezirk ihre Anliegen schlicht ignorieren. Die Initiative will weiterhin die Entwicklung in den verkauften Häusern untersuchen, doch oft erweist es sich als schwierig, Kontakte mit betroffenen Mieter/innen aufzunehmen und verwertbare Informationen zu erhalten.

Um den neuen Vermietern und ihren Handlangern wie Pro Soluta ein paar Knüppel zwischen die Beine zu werfen, ist der frühzeitige Zusammenschluss von Mieter/innen, beispielsweise durch Hausversammlungen, der einzig erfolgversprechende Weg.

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

# Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Thema Heizkostenabrechnung



Fotos: nmp

Welche Kosten dürfen in der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung umgelegt werden?

Von Rechtsanwältin Ewa Gill

## ☞ Welche Kosten dürfen in Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen umgelegt werden?

Heizkosten werden umgangssprachlich auch warme Betriebskosten genannt. Sie gehören nach § 2 Nr. 4 Betriebskostenverordnung zu den auf die Mieter/innen umlegbaren Betriebskosten. Es dürfen nur laufende Kosten – ohne Verwaltungs- und Instandhaltungskosten – umgelegt werden. Zu den Heizkosten zählen die Kosten der Wärmelieferung oder des Brennstoffs wie Gas oder Öl, sowie die sogenannten Heiznebenkosten. Heiznebenkosten sind:

1. Wartungskosten. Wartungen dienen der Instandhaltung der Heizungsanlage, insbesondere bei Öl- und Gasheizungen. Streng zu trennen sind sie von Reparaturkosten, also Kosten, die zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands entstehen. Diese Kosten muss der Vermieter selbst tragen und sie dürfen nicht in der Heizkostenabrechnung auftauchen.

2. Stromkosten. Zum Betrieb einer Zentralheizung ist Strom notwendig. Der Vermieter kann den Heizungsbetriebsstrom entweder mittels Zwischenzähler erfassen oder pauschal mit etwa 3 bis 5% der Brennstoffkosten ansetzen.

3. Erfassungs- und Abrechnungskosten. Gemäß Betriebskostenverordnung zählen die Kosten der Erfassung beziehungs-

Rechtsanwältin Ewa Gill berät die Mitglieder zu Heiz- und Betriebskosten in den Beratungsstellen Möckernstraße 92/Kreuzberg und Sonnenallee 101/Neukölln.

weise Ablese und der Abrechnung zu den auf die Mieter/innen umlegbaren Heizkosten, obwohl sie strenggenommen Verwaltungskosten darstellen.

4. Überwachungs-, Bedienungs- und Reinigungskosten. Diese Kosten entstehen lediglich bei einem besonderen Arbeitsaufwand zur Überwachung der Anlage und ihrer Bedienung sowie der Reinigung der Anlage und des Raums.

5. Miete oder Leasingkosten für die Erfassungsgeräte. Falls die Warmwasseruhren und Heizzähler gemietet oder geleast sind, dürfen die dadurch entstehenden Kosten auf die Mieter/innen verteilt werden.

6. Kosten der Immissionsmessung und Schornsteinfegerkosten. Diese Kosten fallen bei Fernheizungen nicht an.

## ☞ Wie werden die Heiz- und Warmwasserkosten auf die Mieter/innen verteilt?

Wird das Wasser durch Durchlauferhitzer oder Boiler erwärmt, werden keine Warmwasserkosten in der Heizkostenabrechnung abgerechnet. Handelt es sich um eine verbundene Anlage, bei der das Warmwasser von der Zentralheizung er-

wärmt wird, müssen die Warmwasserkosten von den Heizkosten, also von den Kosten für das Beheizen des Gebäudes, getrennt abgerechnet werden. Zunächst wird die Summe aus Brennstoff- und Heiznebenkosten aufgeteilt in Heiz- und Warmwasserkosten. Die Aufteilung kann auf verschiedene Weise erfolgen. Bisher wird der Anteil des Warmwassers meist rechnerisch ermittelt. Die Formeln zur Berechnung sind in § 9 der Heizkostenverordnung festgelegt. Bis zum 31. Dezember 2013 müssen Vermieter jedoch ihre Anlagen mit Wärmezählern ausstatten, die den Brennstoffverbrauch für die Erwärmung des Wassers messen. Sobald diese Zähler eingebaut sind, darf der Warmwasseranteil an den Heizkosten nicht mehr errechnet, sondern muss abgelesen werden.

Steht der Warmwasserkostenanteil fest, werden die Heizkosten und die Warmwasserkosten separat umgelegt. Beide Kostenarten werden jeweils zum Teil nach Quadratmetern, den Grundkosten, und zum Teil nach dem tatsächlichen Verbrauch, den Verbrauchskosten, umgelegt. In der Heizkostenverordnung ist festgelegt, dass die Grundkosten mindestens 30% und höchstens 50%, die Verbrauchskosten entsprechend mindestens 50% und höchstens 70% betragen dürfen. Das prozentuale Verhältnis dürfen Vermieter von einigen gesetzlich geregelten Ausnahmen abgesehen selbst bestimmen.

Die Grundkosten werden wie folgt berechnet: Die Kosten werden durch die Gesamtquadratmeter der Abrechnungseinheit geteilt und dann mit den Quadratmetern Ihrer Wohnung multipliziert. Ebenso wird bei den Verbrauchskosten verfahren, die Gesamtverbrauchskosten werden durch die Gesamtverbrauchseinheiten geteilt und mit Ihrem gemessenen Verbrauchsanteil multipliziert. Das Ergebnis ist Ihr Anteil an den Grund- und Verbrauchskosten der Heiz- und Warmwasserkosten. Nach § 10 der Heizkostenverordnung darf der Vermieter ausnahmsweise ausschließlich nach Verbrauch abrechnen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde.

**☞ Die Quadratmeterangaben in der Heiz- und in der Warmwasserkostenabrechnung sind unterschiedlich. Da muss doch ein Fehler vorliegen?**

Das muss nicht sein, denn es kommt auf den Verteilungsmaßstab an. Die Quadratmeterangabe bei den Warmwasserkosten muss im Allgemeinen den Quadratmeterangaben in der Betriebskostenabrechnung entsprechen. Die Heizkosten hingegen können entweder nach der Wohnfläche oder nach der beheizbaren Fläche verteilt werden. Die beheizbare Fläche ist regelmäßig kleiner als die Wohnfläche, da nicht alles, was zur Wohnfläche gehört, beispielsweise ein Balkon oder Flure, beheizt wird. Insofern kann eine kleinere Quadratmeterzahl bei der Verteilung der Heizkosten ordnungsgemäß sein. Andere Unregelmäßigkeiten bei der Quadratmeterangabe sollten Sie unbedingt immer prüfen.

**☞ Nicht nur in meiner Betriebskostenabrechnung, sondern auch in meiner Heizkostenabrechnung werden Wasserkosten aufgeführt. Belastet mich mein Vermieter mit doppelten Kosten?**

In der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung werden die Warmwasserkosten umgelegt. Das sind nicht die Kosten für das Gut Wasser, sondern die Kosten für den Brennstoff, der zur Erwärmung des Wassers verbraucht worden ist. Die Warmwasserkosten werden wie die Heizkosten zum Teil nach Quadratmetern – den Grundkosten – und zum Teil nach Kubikmetern – den Verbrauchskosten – umgelegt. Die Kosten für das Wasser werden in der Betriebskostenabrechnung aufgeführt. Sie werden entweder nach Quadratmetern verteilt oder – wenn das Gebäude mit Wasseruhren ausgestattet ist – nach dem Verbrauch. Manchmal ist die Wasserkos-

tenabrechnung auch in der Heizkostenabrechnung enthalten, in der Regel dann, wenn Wasseruhren installiert sind. Dann erstellt aus praktischen Gründen das Unternehmen, das sowohl die Verbrauchserfassungsgeräte der Heizung als auch die Wasseruhren abgelesen hat, die Abrechnung. Eine doppelte Umlage erfolgt somit nicht, wenn in derselben Abrechnung sowohl Brennstoffkosten zur Erwärmung des Wassers als auch Wasserkosten auf die Mieter/innen verteilt werden.



Warmwasserkosten werden in der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung umgelegt und beinhalten die Kosten, die für die Erwärmung des Wassers anfallen. Kaltwasserkosten hingegen werden in der Betriebskostenabrechnung umgelegt.

**☞ Ich habe neue Heiz- und Wasserzähler, die über Funk abgelesen werden. Es kommt niemand mehr zum Ablesen. Wie kann ich prüfen, ob die richtigen Ablesewerte in der Heizkostenabrechnung verwendet werden?**

Was die Wasseruhren angeht, bleibt Ihnen leider nichts anderes übrig, als den Stand zum Jahresende beziehungsweise zum vereinbarten Abrechnungstermin selbst zu notieren. Bei den Heizzählern ist dies auch zu empfehlen, allerdings speichern viele Zähler den letzten Ablesewert. Dieser ist dann bis zur nächsten Ablesung abrufbar. Falls Sie nicht wissen, wie Sie an Ihren Geräten die gespeicherten Werte abrufen können, erfragen Sie dies bei Ihrem Vermieter oder Ihrer Hausverwaltung und

lassen Sie sich eine Bedienungsanleitung geben. Wenn Ihre Zähler über keine Speicherfunktion verfügen, ist Ihr Vermieter gemäß § 6 Absatz 1 Heizkostenverordnung verpflichtet, Ihnen spätestens einen Monat nach der Ablesung das Ableseprotokoll vorzulegen. Ich empfehle, sicherheitshalber die Warmwasser- und Heizzähler zu Beweiszwecken kurz vor dem Ablesetermin beziehungsweise bei Funkgeräten am 31. Dezember unter Beisein von Zeugen, beispielsweise Nachbar/innen, selbst abzulesen oder einfach die Zählerstände gut lesbar zu fotografieren.

**☞ Welche Angaben zum Brennstoff muss der Vermieter in der Abrechnung machen?**

Selbstverständlich muss in der Heizkostenabrechnung angegeben werden, womit geheizt wird. Eine Heizkostenabrechnung muss sowohl die verbrauchte Brennstoffmenge als auch die entsprechenden Brennstoffkosten aufführen. Fehlt eine dieser Angaben, ist die ganze Abrechnung formell unwirksam. Welche Angaben zum Brennstoff in der Heizkostenabrechnung zu machen sind, richtet sich nach der Art des Brennstoffs, mit dem geheizt wird. Bei Ölheizungen müssen zunächst der Anfangsbestand in Litern und die diesem entsprechenden Kosten aufgeführt werden. Der Anfangsbestand ist der Ölbestand, der im vorangegangenen Abrechnungszeitraum eingekauft, aber nicht verbraucht worden ist. Der Anfangsbestand muss mit dem Endbestand der vorherigen Heizkostenabrechnung übereinstimmen. Daneben müssen die einzelnen Öllieferungen mit Datum der Lieferung, der gelieferten Menge und den Kosten aufgelistet werden. Schließlich werden der Endbestand in Litern und die diesem entsprechenden Kosten aufgeführt. Um die Kosten des verbrauchten Öls zu ermitteln, werden zunächst zu den Kosten des Anfangsbestands die Kosten der Öllieferungen addiert, danach werden davon die Kosten des Endbestands subtrahiert. Die verbleibenden Kosten sind die tatsächlichen Verbrauchskosten im Abrechnungszeitraum.

Bei Gasheizungen und bei Fernwärme werden lediglich die eingekaufte Energiemenge und die daraus entstandenen Kosten aufgeführt.

Für alle Brennstoffarten gilt gemäß § 7 Absatz 2 Heizkostenverordnung, dass nur die Kosten umgelegt werden dürfen, die tatsächlich in der jeweiligen Abrechnungsperiode verbraucht worden sind.

### 👉 **Es werden Nutzerwechselgebühren auf mich umgelegt. Muss ich diese Kosten tragen?**

Zunächst sind diese Kosten nur auf Sie umlegbar, wenn Sie innerhalb der Abrechnungsperiode in die Wohnung eingezogen oder aus ihr ausgezogen sind. Doch selbst dann müssen Sie diese Kosten nur bezahlen, wenn dies ausdrücklich zwischen Ihnen und Ihrem Vermieter vereinbart wurde. Prüfen Sie, ob Ihr Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Nutzerwechselgebühren dürfen auf keinen Fall angesetzt werden, wenn lediglich der Vermieter oder die Hausverwaltung gewechselt hat.

### 👉 **Ich habe wegen einiger Unklarheiten bezüglich meiner Heizkostenabrechnung die Abrechnungsfirma angeschrieben, doch ich bekomme keine Antwort. Was soll ich tun?**

Bitte schreiben Sie bei Unklarheiten, Einwendungen oder Fragen zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung stets Ihren Vermieter oder die Hausverwaltung an, auch wenn eine Abrechnungsfirma die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung übernommen hat. Die Abrechnungsfirma ist nicht verpflichtet, Ihnen Auskünfte zu erteilen. Ihr Vermieter kann zwar mit dem Ablesen und Erstellen der Abrechnung ein Abrechnungsunternehmen beauftragen, bleibt aber dennoch Ihr Vertragspartner beziehungsweise die von ihm bevollmächtigte Hausverwaltung Ihr Ansprechpartner. Beachten Sie, dass sonst die Gefahr besteht, dass Sie die gesetzlich normierte Einwendungsfrist von zwölf Monaten verstreichen lassen, wenn Sie die Einwendung nur der Abrechnungsfirma gegenüber erklären. Einwendungen sind immer gegenüber dem Vermieter beziehungsweise der beauftragten Hausverwaltung zu erklären. Wenn Mieter/innen die Einwendungsfrist versäumen, müssen sie möglicherweise eine eigentlich unberechtigte Nachforderung zahlen.

### 👉 **Meine Nachbarin muss viel weniger nachzahlen als ich. Das kann doch nicht richtig sein?**

Das kann man so pauschal leider nicht beantworten, obwohl der Vergleich natürlich nahe liegt. Wie ich bereits in der Antwort zur zweiten Frage dargestellt habe, werden die Kosten nicht nur nach der Wohnfläche oder beheizten Fläche, sondern auch nach dem Verbrauch verteilt. Und der kann ganz unterschiedlich sein. So können Nachbar/innen, deren Wohnungen dieselbe Größe haben, ganz verschiedene Heizkosten zu tragen haben, weil ihr Heizverhalten unterschiedlich ist. Außerdem müssen Sie bedenken, dass Ihre Nachbar/innen möglicherweise Vorauszahlungen in anderer Höhe geleistet haben. Selbst wenn ihre Heizkostenanteile identisch wären, würden unterschiedliche Vorauszahlungen zu einem anderen Abrechnungsergebnis führen. Achten Sie bei einem Vergleich mit den Nachbar/innen folglich nicht so sehr auf das Abrechnungsergebnis. Prüfen Sie aber unbedingt, ob die Summe der Einzel-Verbrauchseinheiten aller Mieter/innen mit den in der Abrechnung angegebenen Gesamtverbrauchseinheiten übereinstimmt und auch, ob die Gesamtangaben – also Gesamtkosten, Gesamtverbrauch, Gesamtquadratmeter – in allen Abrechnungen gleich sind. Dort finden sich häufig Unregelmäßigkeiten. Ihr Vermieter darf Ihnen die Angaben zum Verbrauch der einzelnen Mieter/innen nicht verweigern, auch nicht mit Hinweis auf Datenschutz.

### 👉 **Wie kann ich selbst überprüfen, ob meine Abrechnung ordnungsgemäß erstellt wurde und mein Kostenanteil stimmt?**

Eines vorab: Wenn Sie Zweifel an der Höhe der Heizkosten haben oder die angegebene Menge bezweifeln, benötigen Sie zur Überprüfung die Rechnungsbelege, die der Abrechnung zugrunde liegen. Informieren Sie Ihren Vermieter schrift-

lich darüber, dass Sie Einsicht in die Abrechnungsbelege nehmen wollen. Beim Einsichtstermin sind Sie berechtigt, die Belege zu kopieren oder zu fotografieren. Nun zur Überprüfung der Abrechnung selbst: Lassen Sie sich von den vielen Zahlen, die in einer Heizkostenabrechnung auftauchen, nicht verunsichern. Legen Sie sich die Abrechnung samt Mietvertrag, Rechnungsbelegen und gegebenenfalls Ablesebelegen bereit, rufen Sie auf unserer Webseite den Menüpunkt Heizkostenabrechnung auf (Link siehe Infokasten) und überprüfen Sie Ihre Abrechnung wie folgt: Sehen Sie nach, ob Sie wirklich der angegebene Nutzer sind. Kontrollieren Sie, ob der Abrechnungszeitraum richtig ist und gegebenenfalls auch, ob Ihr tatsächlicher Nutzungszeitraum berücksichtigt wurde. Stellen Sie fest, ob der Ihnen in Rechnung gestellte Verbrauch mit den abgelesenen Einheiten übereinstimmt. Rechnen Sie die einzelnen Rechenschritte der Heiz- und Warmwasserkostenumlage nach – siehe hierzu auch meine Antwort zur zweiten Frage. Kontrollieren Sie, ob die in der Abrechnung angegebenen Vorauszahlungen mit den von Ihnen tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen übereinstimmen. Prüfen Sie schließlich auch anhand der Rechnungsbelege, ob die Heizkosten in der angegebenen Menge und mit dem angegebenen Betrag richtig wiedergegeben sind. Sie können Ihre Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung auch in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen. ●

Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft können sich in jeder Beratungsstelle zu Heizkosten beraten lassen. Bitte nehmen Sie alle erforderlichen Unterlagen wie den Mietvertrag einschließlich Änderungen sowie die Heizkosten- bzw. Betriebskostenabrechnungen der letzten zwei Jahre zur Beratung mit. Vergessen Sie nicht, zum Nachweis der Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mitzubringen.

Darüber hinaus gibt es folgendes Angebot:

- Betriebskostenberatung (siehe Seite 31)
- Betriebskostenrechner ([www.bmgev.de/betriebskosten/betriebskostenrechner.html](http://www.bmgev.de/betriebskosten/betriebskostenrechner.html))
- Infoschrift Heizkostenabrechnung (siehe Seite 2 oder [www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html](http://www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html))
- Schwerpunktthema Heizkosten auf unserer Website, wo am Beispiel einer fiktiven Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung erläutert wird, wie diese Abrechnungen zu verstehen sind ([www.bmgev.de/betriebskosten/heizkostenabrechnung.html](http://www.bmgev.de/betriebskosten/heizkostenabrechnung.html))



Ihr gutes Recht: Bei Zweifel an der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung prüfen Sie deren Ordnungsmäßigkeit oder kommen Sie zur Prüfung in eine unserer Beratungsstellen!

LG Berlin, Urteil vom 28.08.2013  
AZ: 65 S 78/13

## Zustimmung zum Mieterwechsel bei einer Wohngemeinschaft

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

**Wird eine Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, muss der Vermieter der Auswechslung einzelner Mitglieder der Wohngemeinschaft zustimmen.**

Im Jahr 2002 mieteten drei Mieter gemeinsam eine Wohnung. 2005/2006 schieden zwei der drei Mieter aus dem Mietverhältnis aus und für sie traten mit Zustimmung des damaligen Vermieters zwei neue Mieter in das Mietverhältnis ein. Mit einem dritten Nachtrag zum Mietvertrag aus dem Jahr 2009 wurde einer dieser Mieter wiederum durch einen neuen Mieter ersetzt. Nachdem im Jahr 2011 auch der letzte der ursprünglichen Mieter aus der Wohngemeinschaft ausgezogen war, baten die Mieter mit Schreiben vom 16. August 2011 um die Erteilung einer Untermieterlaubnis für einen neuen Mitbewohner unter Angabe von dessen Namen und aktueller Adresse. Nachdem die Vermieterin die Bitte um Erteilung einer Untermieterlaubnis über mehrere Monate hinweg unbeantwortet gelassen hatte, (unter)vermieteten die Mieter das Zimmer des ausgezogenen Mieters an diesen neuen Mitbewohner. Zudem forderten sie die Vermieterin auf, dem Ausscheiden des ausgezogenen Mieters aus dem Mietverhältnis und dem Eintritt des Untermieters zuzustimmen. Da die Vermieterin die Zustimmung verweigerte, erhoben die Mieter Klage. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis daraufhin wegen unerlaubter Untervermietung und erhob Widerklage auf Räumung der Wohnung. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg gab der Klage der Mieter statt und wies die Widerklage der Vermieterin ab. Auch die Berufung der Vermieterin blieb ohne Erfolg. Die 65. Kammer des Landgerichts Berlin bekräftigte ihre Rechtsprechung zu Mieterwechseln bei Wohngemeinschaften. Zwar sei auch bei Wohngemeinschaften eine Erlaubnis des Vermieters für einen Personenwechsel auf Mieterseite erforderlich, aber eine Wohngemeinschaft habe einen Anspruch auf Zustimmung zur Auswechslung einzelner Mitglieder. Dem Vermieter müsse bei Vermietung an eine Wohngemeinschaft klar sein, „dass die Gemeinschaft aufgrund möglicher Wohnsitzwechsel oder aus anderen Gründen, z. B. im Zusammenhang mit einer Ausbildung oder dem Studium, nicht auf Dauer angelegt ist.“ Ein Vermieter, der an eine Wohngemeinschaft vermiete, müsse da-



WG haben Anspruch auf die Auswechslung einzelner Mitglieder. Die Wohngemeinschaft muss aber die Zustimmung des Vermieters für den Personenwechsel einholen. Foto: nmp

her in Kauf nehmen, dass sich daraus ein „Wechselrecht“ in Bezug auf die zur Wohngemeinschaft gehörenden Personen ergebe. Da die Mieter demnach einen Anspruch auf die Zustimmung zur Auswechslung hatten, war nach Auffassung des Landgerichts die Kündigung der Vermieterin unwirksam. Die Untervermietung an den neuen Mitbewohner trotz fehlender Erlaubnis stellte keine so schwerwiegende Pflichtverletzung dar, dass eine Kündigung gerechtfertigt gewesen wäre. Auch eine weitere Kündigung der Vermieterin im Laufe des Prozesses, in welcher die Vermieterin insbesondere geltend machte, die Mieter hätten ihr keine ausreichenden Angaben zur Person des Untermieters gemacht, war nach Auffassung des Landgerichts unwirksam. Zwar könne der Vermieter über Namen und Adresse hinaus weitere Angaben zum künftigen Untermieter verlangen, die Mieter müssten aber nicht Mutmaßungen darüber anstellen, welche weiteren Informationen der Vermieter wünsche. Da die Vermieterin erst im Prozess das Fehlen konkreter weiterer Angaben zur Person des Untermieters (Tätigkeit und Einkommensverhältnisse) bemängelt hatte und die Mieter im Verhandlungstermin vor dem Landgericht diese Fragen beantworteten, hielt das Landgericht ein berechtigtes Interesse der Vermieterin gegen die Aufnahme des Untermieters nicht für gegeben. Die Vermieterin musste daher dem von den Mietern beehrten Austausch des ausgezogenen letzten ursprünglichen Hauptmieters gegen den neuen (bisherigen Unter-) Mieter zustimmen.

*Anmerkung: Die WG-freundliche Rechtsprechung der 65. Kammer des Landgerichts Berlin (zuständig unter anderem für Berufungen gegen Urteile des AG Tempelhof-Kreuzberg) ändert nichts daran, dass Sie sich bei geplanten Mieterwechseln oder Untervermietungen unbedingt zuerst in einer unserer Beratungsstellen*

*anwaltschaftlich beraten lassen sollten. Es sind in jedem Einzelfall der Mietvertrag wie auch der konkrete Verlauf des Mietverhältnisses zu prüfen, bevor eine richtige Entscheidung zum weiteren Vorgehen getroffen werden kann.*

AG Tempelhof-Kreuzberg  
Urteil vom 19.06.2013  
AZ: 10 C 355/11

## Heizkostennachzahlungen bei unplausibel drastischer Erhöhung der Kosten

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

**Verdoppeln sich die auf den Mieter entfallenden Heizkosten im Vergleich zu den Vorjahren, nachdem der Vermieter die Umrechnungsfaktoren geändert hat, muss der Vermieter den Wechsel der Umrechnungsfaktoren und die Verteilung innerhalb der Nutzer nachvollziehbar darlegen.**

Der Vermieter machte erhebliche Nachzahlungen aus den Heizkosten-Abrechnungen für 2009 und 2010 geltend, welche der Mieter verweigerte. Die auf ihn entfallenden jährlichen Heizkosten hatten in den Jahren 2006 bis 2008 jeweils rund 600 Euro betragen und waren angeblich auf 1.739,16 Euro im Jahr 2009 und 1.306,91 Euro im Jahr 2010 gestiegen, ohne dass der Mieter sein Heizverhalten geändert hatte. Der Vermieter hatte für die Jahre 2009 und 2010 eine andere Abrechnungsfirma beauftragt, welche andere Umrechnungsfaktoren als in den Vorjahren anwandte. Diese entsprachen nach Auskunft des Vermieters den aktuell gültigen europäischen Normen DIN EN 834 und DIN EN 835. Dieser Hinweis reichte nach Ansicht des Amtsgerichts nicht aus. Der Vermieter hätte dem Mieter vielmehr

in nachvollziehbarer Weise den Wechsel der Umrechnungsfaktoren ebenso wie die Verteilung der Kosten unter den Mietern erläutern müssen. Dies gelte umso mehr, als sich nach erneutem Wechsel der Abrechnungsfirma der Anteil des Mieters an den Heizkosten 2011 wieder den Vorjahren (2006 bis 2008) angenähert hatte.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
**Urteil vom 29.08.2013**  
**AZ: 23 C 85/13**

**Wirksamkeit einer Modernisierungsankündigung bei fehlender Benennung der zu erwartenden Mieterhöhung**

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

**Die Ankündigung einer Heizungsmodernisierung muss Angaben zur voraussichtlichen Erhöhung der Miete und zu den künftigen Betriebskosten enthalten. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter sich nachträglich zum Einbau eines noch moderneren als des ursprünglich angekündigten Blockheizkraftwerks entschließt.**

Der Vermieter kündigte im Oktober 2012 eine energetische Modernisierung der vorhandenen Heizung durch den Einbau eines Blockheizkraftwerks „Dachs BHKW G 5,5“ an. Die voraussichtliche Mieterhöhung gab er mit 36,04 Euro monatlich an, den künftigen Heizkostenvorschuss unverändert mit 52,96 Euro pro Monat.

Da der Mieter die Duldung der Maßnahme verweigerte, klagte der Vermieter. Mit Schriftsatz vom 12. Juni 2013 teilte er mit, dass er nun den Einbau des noch moderneren Blockheizkraftwerks „ECPOWER XRGI 6“ plane, welches 5.000 Euro mehr koste. Lediglich für den Fall der Zustimmung des Mieters würde er „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“ keine höhere als die ursprünglich angekündigte Mieterhöhung verlangen. Zu den nach Einbau dieses Blockheizkraftwerks anfallenden Heizkostenvorschüssen äußerte er sich nicht. Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters ab. Es fehle an der notwendigen Angabe der voraussichtlichen Mieterhöhung. Dass der Vermieter – lediglich für den Fall der Zustimmung des Mieters – einen Verzicht auf die Umlage der tatsächlichen Kosten, soweit sie die frühere Ankündigung übersteigen, in Aussicht gestellt hatte, ersetze nicht die konkreten Angaben über die zu erwartende Mieterhöhung. Außerdem fehle die erforderliche Angabe zu den künftigen Betriebskosten. Diese sei zwar nur erforderlich, wenn dem Vermieter Erkenntnisse über die Verminderung der Betriebskosten durch die Modernisierung vorlägen, aber davon sei auszugehen, wenn die Modernisierung mit Energieeinsparung begründet würde.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
**Urteil vom 15.11.2012**  
**AZ: 8 C 70/12**

**Begründung einer Mieterhöhung und das Merkmal „Hochwertiger Bodenbelag“**

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

**Auch ein gut erhaltener abgezogener Dielenfußboden rechtfertigt nicht die Annahme des Sondermerkmals „Hochwertiger Bodenbelag“. Ist auf eine Wohnung der qualifizierte Berliner Mietspiegel anwendbar, kann der Vermieter nicht mit dem Verweis auf Vergleichswohnungen oder auf ein Sachverständigengutachten eine höhere als die im Mietspiegel ausgewiesene Miete verlangen.**

Die Vermieterin verklagte die Mieter auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 68 Euro. Sie begründete ihr Erhöhungsverlangen mit drei Vergleichswohnungen im selben Haus und berief sich im Prozess außerdem auf ein vom Gericht einzuholendes Sachverständigengutachten. Das Gericht wies die Klage der Vermieterin als unbegründet ab. Die Begründung mit Vergleichswohnungen sei auch dann nicht möglich, wenn die angegebenen Wohnungen gleichwertig wären. Der qualifizierte Mietspiegel habe hinsichtlich

der ortsüblichen Miete gegenüber einzelnen Vergleichswohnungen oder einem Sachverständigengutachten eine „überlegene Aussagekraft“. Es werde aufgrund § 558d Absatz 3 BGB vermutet, dass ein qualifizierter Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt. Wenn ein Vermieter eine darüber hinausgehende Mieterhöhung verlange, müsse er diese Vermutung widerlegen. Hierzu muss der Vermieter im Einzelnen vortragen, dass die konkrete Wohnung nicht mit den Kriterien des Mietspiegels zu erfassen sei (sogenannte „Ausreißerwohnung“).

Auch die hilfsweise Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem Berliner Mietspiegel 2011 führte nicht zum Erfolg der Zustimmungsklage. Die Vermieterin führte als wohnwerterhöhendes Sondermerkmal unter anderem den vorhandenen abgezogenen Dielenfußboden an. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg führte in seinen Klageabweisungsgründen aus: Ein Dielenfußboden sei auch dann, wenn er einen guten Zustand aufweise und abgezogen worden sei, kein „hochwertiger Bodenbelag“ im Sinne des Berliner Mietspiegels.



Ein gut erhaltener abgezogener Dielenfußboden ist kein „hochwertiger Bodenbelag“ im Sinne des Berliner Mietspiegels. Foto: pandi/pixelio.de

**HEIZUNGSMODERNISIERUNG**



Die voraussichtliche Erhöhung der Miete und Betriebskosten muss in einer Ankündigung zur Heizungsmodernisierung enthalten sein. Foto: nmp

AG Neukölln, Urteil vom 08.10.2013  
AZ: 18 C 297/11

## Bei Vertragsschluss nicht erkennbar unzurei- chender Schallschutz in Altbauwohnungen

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Gudrun Zieschang

**Die Schalldämmung zwischen zwei Nachbarwohnungen ist dann nicht ausreichend, wenn der bei Errichtung des Gebäudes übliche Schallschutz nicht eingehalten wurde. Der Anspruch eines Mieters auf Mängelbeseitigung ist nicht allein deshalb „verwirkt“, weil er diesen über mehrere Jahre hinweg nicht geltend macht.**

Die Mieterin mietete im Jahr 2003 eine Altbauwohnung in Neukölln an. Die Nachbarwohnung war bis 2004 nicht vermietet. Im Juni 2006 beschwerte sich die Mieterin bei ihrer Vermieterin erstmalig darüber, dass durch die Wand jedes Wort aus der Nachbarwohnung zu verstehen sei. Mit Schreiben vom 21. August 2009 meldete sie der Vermieterin – neben anderen Mängeln – diesen Mangel erneut. Nachdem die Vermieterin auch auf ein anwaltliches Aufforderungsschreiben vom 11. August 2011 die Mängel nicht beseitigte, erhob die Mieterin Klage. Da die Vermieterin den mangelhaften Schallschutz bestritt, holte das Gericht ein Sachverständigengutachten ein. Der Sachverständige stellte fest, dass die Wand zwischen den beiden

Wohnungen lediglich ein Schalldämmmaß von 44 dB aufwies, während auch bei zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichteten Altbauten 50 dB bis 52 dB üblich gewesen seien. Dementsprechend ging das Gericht davon aus, dass ein Mangel der Mietsache vorliege und verurteilte die Vermieterin zur Instandsetzung. Da zum Schallschutz keine ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen waren und die Mieterin die besondere Hellhörigkeit der Wohnung bei der Anmietung nicht erkennen konnte, weil die Nachbarwohnung nicht vermietet war, schulde die Vermieterin den bei Errichtung des Gebäudes üblichen Schallschutz. Das Gericht stellte auch klar, dass der Anspruch der Mieterin auf Mängelbeseitigung nicht, wie die Vermieterin meinte, verwirkt war. Dass die Mieterin sich zunächst nicht über den Mangel beschwert habe, reiche dafür nicht aus. Vielmehr hätten zusätzlich zum Zeitablauf aus dem Verhalten der Mieterin Umstände hinzutreten müssen, aus welchen die Vermieterin hätte schließen können, dass die Mieterin ihren Anspruch auf Mängelbeseitigung nicht mehr geltend macht.

AG Tempelhof-Kreuzberg  
Urteil vom 24.09.2013  
AZ: 6 C 525/12

## Mieterfreundliche Auslegung einer unklaren vertraglichen Regelung zur Umlage von Betriebskosten

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

**Sind in einem Mietvertrag die Betriebskosten, für die Vorschüsse zu leisten sind, im Einzelnen aufgelistet, kann der Vermieter auch nur diese Betriebskosten in seiner Abrechnung ansetzen. Dies gilt selbst dann, wenn der Mietvertrag außerdem auf § 2 Betriebskostenverordnung verweist, in welchem zahlreiche weitere Betriebskosten aufgelistet sind.**

Der im Jahr 2010 abgeschlossene Formularmietvertrag verweist wie allgemein üblich hinsichtlich des Umfangs der umlegbaren Betriebskosten auf § 2 der Betriebskostenverordnung, welche auch als Anlage dem Mietvertrag beigelegt war. Danach sind unter anderem die Kosten eines Personenaufzugs umlegbar. Unter der Vereinbarung zur Miethöhe enthält der Mietvertrag allerdings eine Aufzählung der Betriebskostenpositionen, für die der Mieter monatliche Vorschüsse zu entrichten hat. Wörtlich heißt es: „Der Mieter hat insofern die nachstehenden Neben-

kosten, die nicht in der Miete enthalten sind, anteilig monatlich zu entrichten, soweit sie anfallen: Vorschüsse für Nebenkosten (Betriebskosten), zurzeit (...)“: Aufzugskosten sind in der nachfolgenden Aufstellung nicht enthalten. Mit ihrer Abrechnung für 2011 vom 11. September 2012 verlangte die Vermieterin vom Mieter eine Nachzahlung von 160,48 Euro, welche der Mieter verweigerte, da ihm unter anderem die Versicherungskosten zu hoch erschienen. Nachdem die Vermieterin auf Zahlung geklagt hatte, wandte er zudem – noch innerhalb der zwölfmonatigen Einwendungsfrist – ein, dass die in der Abrechnung geltend gemachten Aufzugskosten in Höhe von 163,32 Euro mangels entsprechender vertraglicher Vereinbarung nicht umlagefähig seien. Das Amtsgericht gab ihm Recht und wies die Klage der Vermieterin ab. Zwar könne man die vertragliche Regelung, wie die Vermieterin meinte, auch so verstehen, dass auf die Aufzugskosten lediglich keine Vorschüsse zu zahlen seien, sondern diese Kosten mit der Abrechnung jeweils in Gänze in Rechnung gestellt werden sollten. Es sei jedoch auch die Auslegung des Mieters möglich, wonach nur die ausdrücklich aufgeführten Betriebskosten, für die er Vorschüsse zu leisten hat, auf ihn umgelegt werden sollten. Diese unklare Regelung führe dazu, dass die Vereinbarung mieterfreundlich ausgelegt werden müsse und die Vermieterin folglich keine Aufzugskosten umlegen könne.

LG Berlin, Urteil vom 19.12.2012  
AZ: 67 S 254/12

## Wirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung bei Vermietermehrheit und Anspruch auf Gegensprechanlage

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

**Eine nur von einem der zwei Vermieter unterzeichnete Staffelmietvereinbarung ist unwirksam.**

**Der Mieter hat keinen Anspruch auf Einbau einer Gegensprechanlage, wenn die Wohnung ohne Gegensprechanlage angemietet wurde.**

Der Mieter mietete im November 1995 in Kreuzberg eine 2-Zimmer-Wohnung in einem Haus ohne Gegensprechanlage. Im Mietvertrag wurde für die Zeit von November 1995 bis Oktober 2005 eine Staffelmiete vereinbart, die zuletzt 265,79 Euro betrug. Am 2. November 2005 unterzeichneten der Mieter und einer der zwei



Wurde beim Bau eines Hauses der zu diesem Zeitpunkt übliche Schallschutz nicht eingehalten, haben Mieter/innen Anspruch auf Mängelbeseitigung.  
Foto: bernjauer/photocase.com



Wurde eine Wohnung ohne Gegensprechanlage angemietet, sind Vermieter nicht dazu verpflichtet nachträglich eine Gegensprechanlage einzubauen. Foto: nmp

Vermieter eine weitere Staffelmietvereinbarung für die Zeit vom 1. Januar 2005 bis 31. Oktober 2015. Verwendet wurde hierfür der Briefbogen der Hausverwaltung, die entsprechend der Fußzeile des Briefbogens aus den beiden Vermietern besteht. Der Mieter klagte im Jahr 2011 auf Rückzahlung überzahlter Mieten, da die Staffelmietvereinbarung vom 2. November 2005 unwirksam sei. Außerdem verlangte er unter anderem den Einbau einer Gegensprechanlage. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Klage des Mieters ab. Auf die Berufung des Mieters verurteilte das Landgericht Berlin die Vermieter zur Rückzahlung der vom Mieter seit Januar 2008 gemäß der Staffel gezahlten Erhöhungsbeträge. Die Staffelmietvereinbarung sei unwirksam, da nicht alle Vermieter unterzeichnet hätten und auch eine Vertretung des zweiten Vermieters durch den unterzeichnenden Vermieter nicht erkennbar sei. Eine solche Vertretung ergebe sich auch nicht aus der Verwendung des Briefbogens der von den beiden Vermietern betriebenen Hausverwaltung. Es sei nicht deutlich gemacht, dass die Hausverwaltung für die (beiden) Vermieter gehandelt hätte. Es fehle demnach die erforderliche Schriftform.

Einen Anspruch des Mieters auf Einbau einer Gegensprechanlage verneinte das Landgericht allerdings ebenso wie das Amtsgericht. Der Mieter habe den Mietvertrag vor 17 Jahren abgeschlossen, als Gegensprechanlagen bereits in sanierten Altbauten und erst recht in Neubauten Standard waren. Bei der Ausstattung unsanierter Altbauten sei insoweit in den letzten 17 Jahren keine durchgreifende Änderung eingetreten. Die fehlende Gegensprechanlage entspreche dem vertragsgemäßen Zustand. Eine Nachrüstpflicht des Vermieters bestehe daher nicht.

**AG Schöneberg**  
**Urteil vom 16.09.2013**  
**AZ: 5 C 50/13**

### **Mangelbeseitigungsanspruch des Mieters nach Zumauern seines Kellerfensters und Mietminderung wegen Bauarbeiten**

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

**Mauert der Vermieter im Zuge von Umbauarbeiten im Haus das Kellerfenster des Mieters zu, hat dieser einen Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Bei umfangreichen Bauarbeiten im ganzen Haus und in der Wohnung ist „allgemein- und offenkundig“, dass es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wohngebrauchs kommt, der zur Minderung berechtigt.**

Die Vermieterin führte umfangreiche Baumaßnahmen im Haus und auch in der Wohnung des Mieters durch. Unter anderem wurden in der Wohnung neue Fenster eingebaut. Das Gebäude war über längere Zeit eingerüstet, es gab erheblichen Schmutz und Baulärm sowohl in der Wohnung als auch im Treppenhaus und im Keller. Die Fenster waren zeitweise mit Folie abgedichtet, sodass keine Lüftungsmöglichkeit bestand. Außerdem wurden die Arbeiten in der Wohnung zum Teil nur mangelhaft durchgeführt und das Fenster des Kellerraums des Mieters zugemauert, sodass sich dort Schimmel bildete. Daneben bestanden zahlreiche weitere Mängel in der Wohnung. Der Mieter zahlte die Miete zunächst unter dem Vorbehalt der Rückforderung. Mit seiner Klage verlangte er unter anderem die Rückzahlung

der überzahlten Mieten (wobei er Minderungsquoten zwischen 22,5% und 24% der Bruttomiete ansetzte) sowie die Wiederherstellung der Belüftungsmöglichkeit seines Kellers durch ein Fenster.

Das Amtsgericht Schöneberg verurteilte die Vermieterin zur Zahlung der überzahlten Miete und zur Wiederherstellung des Kellerfensters. Hinsichtlich der vom Mieter geltend gemachten Minderung wegen der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen machte das Amtsgericht in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs klar, dass die Anforderungen an den Vortrag des Mieters nicht zu hoch sein dürften: „Es ist allgemein- und offenkundig, dass Baumaßnahmen der Art und des Umfangs, wie sie hier durchgeführt worden sind, ganz selbstverständlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wohngebrauchs führen, sodass es weder geboten noch sachgerecht ist, von dem Mieter zu verlangen, die Bautätigkeit minutiös zu dokumentieren und jedes Bohren, Sägen, Hämmern zu notieren und unter Beweis zu stellen.“ Das Amtsgericht hielt angesichts des erheblichen Umfangs der Baumaßnahmen sowie der zahlreichen Mängel in der Wohnung die vom Mieter veranschlagte Minderung für „moderat.“

Es stellte zum anderen klar, dass die Vermieterin das Kellerfenster nicht einfach „aus statischen Gründen“ zumauern durfte. Sie hätte vielmehr im Vorfeld ihrer Baumaßnahmen entsprechende statische Berechnungen anstellen und gegebenenfalls mit dem Mieter eine entsprechende Vereinbarung treffen oder aber eine technisch andere Lösung wählen müssen. Sie könne jedenfalls nicht einfach Fakten schaffen und darauf vertrauen, dass der Mieter die Veränderung der Mietsache einfach so hinnimmt.

*Anmerkung: Es ist erfreulich, dass in Anlehnung an die BGH-Rechtsprechung inzwischen auch die Amts- und Landgerichte keine zu hohen Anforderungen mehr an den Vortrag von Mieter/innen zu Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen etc. stellen. Hier ist aber Vorsicht geboten. Weiterhin sollten Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen möglichst durchgehend und detailliert dokumentiert werden (Protokolle und Fotos), und das nicht nur durch die Mieter/innen selbst, die im Streitfall nicht als Zeugen benannt werden können, sondern auch durch Dritte, beispielsweise Nachbarn, Mitbewohner oder durch Angehörige, die nicht im Mietvertrag stehen. Je genauer in einem späteren Rechtsstreit Art und Umfang der Beeinträchtigungen (Staub, Schmutz, Lärm etc.) dargelegt und durch Zeugen bewiesen werden können, desto höher die letztlich durchsetzbare Mietminderung.*

## 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 erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

Dienstag 15 bis 17 Uhr (nicht am 24. und 31.12.2013)  
 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  
 tercüman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 Uhr (nicht am 24. und 31.12.2013)

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\* (nicht am 20. und 27.12.2013)

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](http://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 (nicht am 23. und 30.12.2013)

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr (nicht am 24. und 31.12.2013)

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 zusammenschließen, 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.

Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2013) bleiben die Beratungsstellen geschlossen. Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit \* gekennzeichneten Beratungsstellen am 27.12. beziehungsweise 30.12.2013 geöffnet.

## Charlottenburg

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

## Friedrichshain

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

## Hellersdorf

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

## Hohenschönhausen

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

## Köpenick

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

## Kreuzberg

- \* ■ **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße  
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19  
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße  
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114  
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock  
☐ Platz der Luftbrücke
- \* ■ **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, Kotti e.V.  
☐ Kottbusser Tor ☎ M29,140

## 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 (Eckkladen)  
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  
tercüman bulunmaktadır
- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Fritz-Reuter-Allee 50  
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
☐ Blaschkoallee, Parchimer Allee  
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem  
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“  
☐ Hermannplatz  
☎ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 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  
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow  
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☎  
☐ und ☎ Pankow ☎ Wollankstraße  
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

## Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr  
Fehrbelliner Straße 92  
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am  
Klingeltabelleau 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  
Wichertstraße 71  
Kieztreff der Volkssolidarität  
☐ und ☎ Schönhauser Allee ☎ M12
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Marienburger Straße 28, Väterzentrum  
☎ M4, M10

- \* ■ **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr  
Fehrbelliner Straße 92  
Nachbarschaftshaus, ☎  
☐ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

## Reinickendorf

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

## Schöneberg

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

## Spandau

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

## Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Osdoerfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt  
☎ Zugang über den Parkplatz  
☎ Osdoerfer 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  
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e.V., Alte Schule  
☎ Adlershof ☎ 60, 61
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Karl-Kunger-Straße 55  
Laden von „Loesje“  
☎ Treptower Park ☎ 194, 171

## Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Wiesenstraße 30, 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.