



MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ W-2 16 80 01, O-2 04 48 70

<http://www.bmg.ipn.de> · September/Oktober 1997 · Nr. 264

Mieterspiegel Ost

Reform im sozialen Wohnungsbau?

Seite 3

Abschied vom landeseigenen Wohnungsbestand

Seite 4-5

Recht: Mieterhöhung und Förderung

Seite 14-15

Kommentar und Erläuterung zum Mieterspiegel Ost

Seite 6-10

Wohnfläche	Wohnlage	bis 1973				1973-1992				1993-1997					
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2				
bis 40 m²	gute Wohnlage	4,57	5,00	6,12	8,41	5,99	6,24**	9,02	5,12	5,28	5,57	5,78	7,40	6,75	10,17
	mittlere Wohnlage	4,83	5,00	6,18	8,16	5,98	6,18	9,02	5,12	5,28	5,57	5,78	7,40	6,75	10,17
	einfache Wohnlage	4,57	5,00	6,12	8,41	5,99	6,24**	9,02	5,12	5,28	5,57	5,78	7,40	6,75	10,17
	gute Wohnlage	4,57	5,00	6,12	8,41	5,99	6,24**	9,02	5,12	5,28	5,57	5,78	7,40	6,75	10,17
40 m² bis unter 60 m²	gute Wohnlage	4,83	5,00	6,18	8,16	5,98	6,18	9,02	5,12	5,28	5,57	5,78	7,40	6,75	10,17
	mittlere Wohnlage	4,83	5,00	6,18	8,16	5,98	6,18	9,02	5,12	5,28	5,57	5,78	7,40	6,75	10,17
	einfache Wohnlage	4,83	5,00	6,18	8,16	5,98	6,18	9,02	5,12	5,28	5,57	5,78	7,40	6,75	10,17
	gute Wohnlage	4,83	5,00	6,18	8,16	5,98	6,18	9,02	5,12	5,28	5,57	5,78	7,40	6,75	10,17
60 m² bis unter 80 m²	gute Wohnlage	5,18	5,29	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46
	mittlere Wohnlage	5,18	5,29	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46
	einfache Wohnlage	5,18	5,29	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46
	gute Wohnlage	5,18	5,29	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46	5,46	7,90	5,46
80 m² und mehr	gute Wohnlage	5,36	5,47	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53
	mittlere Wohnlage	5,36	5,47	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53
	einfache Wohnlage	5,36	5,47	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53
	gute Wohnlage	5,36	5,47	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53	5,53	8,02	5,53

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen, die MieterInnen helfen sollen, ihre Rechte wahrzunehmen.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskosten | <input type="checkbox"/> Kündigung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung in Eigentumswohnungen | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung (Ost) |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung (West) |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne Voranmeldung | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |

Ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,50 DM einfach an folgende Adresse schicken:
 Berliner MieterGemeinschaft e.V.,
 Möckernstr. 92,
 10963 Berlin, Tel.: 216 80 01

Absender: _____

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ _____ Ort _____



BEITRITTSERKLÄRUNG



Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

- Aufnahmegebühr 5,- DM
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 105,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 54,50 DM

Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

- ohne Aufnahmegebühr
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 44,50 DM

Für Hausgemeinschaften:

(Mindestens 5 MieterInnen des Hauses müssen gleichzeitig beitreten und eine(n) Vertrauensmieter(in) wählen.)

- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ im ersten Jahr je Mitglied 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² im ersten Jahr je Mitglied 44,50 DM

¹ Prozeß-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherung AG.

Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 50,50 DM wird an die ALLRECHT abgeführt.

² Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

Name, Vorname _____

Straße, Nr. _____ Berlin

Telefon _____ geb. am _____

Eigentümer/in _____

Verwaltung _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an. Ich bin damit einverstanden, daß meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

Berlin, den _____ Unterschrift _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag (West: plus Aufnahmegebühr) auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns folgende **EINZUGSERMÄCHTIGUNG**:

Ich bin einverstanden, daß der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut _____

Konto-Nr. _____ BLZ _____

Kontoinhaber/in _____

Berlin, den _____ Unterschrift _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 2 16 80 01 · Postbank NL Berlin 830 71-109



Liebe Leserinnen und Leser,

Wessen Stadt ist die Stadt ...

Diese Frage drängt sich jeder Betrachterin und jedem Betrachter auf, egal ob er die Spree zwischen Moabit und Tiergarten hinuntergeht oder über die Friedrichstraße zu flanieren sucht. Für wen wird in Berlin gebaut und wer soll dort arbeiten, einkaufen oder gar wohnen?

In der vorliegenden Ausgabe werden die beachtenswerten Mietpreissteigerungen durch den Mietspiegel Ost beleuchtet. Hier sind MieterInnen betroffen, die sicherlich am wenigsten an der Umgestaltung Berlins beteiligt werden. Mehr und mehr versucht der Senat, die Stadt vom Image einer Mieterstadt zu befreien. Dazu gehört der Mietspiegel ebenso wie die umfangreichen Verkäufe des öffentlichen Wohnungsbestandes. Wie die MieterInnen gleich doppelt verkauft werden, lesen Sie auf den Seiten 4-7. Darüber hinaus müssen wir wieder über Verdängungen und Räumungen gerade in Friedrichshain berichten. Immer enger wird es für all jene, die sich Freiräume in der Stadt geschaffen haben.

Wessen Stadt ist die Stadt ...

Dieser Frage wird sich also auch das MieterEcho in seiner nächsten Ausgabe als Schwerpunktthema widmen.

Ihr
MieterEcho



VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN

Die Mietervertretungen von Hohenschönhausen laden zu einer Informationsveranstaltung für Mieterbeiräte und -vertretungen ein. Thema:

Mietervertretungen und Betriebskosten

Die Veranstaltung findet am Montag, den 20.10.97, um 19 Uhr im Bezirksamt Hohenschönhausen, Große Leege-Straße 103, 13055 Berlin, statt.

Das Köpenicker Bezirkskomitee für Gerechtigkeit sowie die Köpenicker Bezirksgruppen des Berliner Mietervereins und der Berliner MieterGemeinschaft laden zu einer Bürgerversammlung ein. Thema:

Mietspiegel Ost – Information in Köpenick

Mietexperten werden in die Problematik einführen; Politiker des Bezirks, Mitglieder des Berliner Abgeordnetenhauses und Bundestagsabgeordnete wurden eingeladen, um auf Fragen der Bürger zu antworten. Die Versammlung findet am Mittwoch, den 22.10.97, ab 19 Uhr in der Aula der Fröbelschule (Fachschule für Sozialpädagogik) in der Bahnhof-/ Ecke Lindenstraße statt.

Arbeitsgruppe Umwandlung: jeden Mittwoch um 15 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165. Das Infotelefon der Arbeitsgruppe ist mittwochs von 16 bis 20 Uhr unter 20 44 870 zu erreichen oder im Internet unter [http:// www.bmg-ag@ipn.de](http://www.bmg-ag@ipn.de)

Offene Arbeitsgruppe „Betriebskosten in Berlin“: nächstes Treffen am Montag, 3.11.97, 18 Uhr im Bezirksamt Hohenschönhausen, Große Leege-Straße 103.

Offene Redaktionskonferenz des MieterEcho:

Sie findet am Dienstag, 30.9.97, um 19.30 Uhr in der Geschäftsstelle, Möckernstraße 92, statt. Sie dient vor allem der Vorbereitung der Ausgabe 265/Nov.-Dez. 1997.

Wohnungs- und Mietenpolitik

- S.3 Wirkliche Reform des sozialen Wohnungsbaus nicht in Sicht
- S.4 Abschied vom landeseigenen Wohnungsbestand
- S.5 DEGEWO als Aktiengesellschaft – und die Mieter/innen?

Mietspiegel Ost

- S.6-7 Ostberliner Mietspiegel – Abbild der „Marktanpassung“ der Mieten, aber auch Prüfinstrument
- S.8-10 Der Mietspiegel und wie er gehandhabt wird

Aus den Bezirken

- S.11 Friedrichshain: Wagenburg Schillingbrücke umgesiedelt ● Geräumtes Haus wurde „gefeuert“
- S.12 Mitte: Goldene Mülltonne für die schlampigste Betriebskostenabrechnung an die WBM?

Recht und Rechtsprechung S.14-15

- Berücksichtigung von öffentlichen Zuschüssen bei einer Mieterhöhung nach § 2 MHG: Übersicht über die rechtlichen Zusammenhänge und Urteile zu Kürzungsbeträgen bei solchen Mieterhöhungen

Leserbriefe S.12-13

Unsere Beratungsstellen S.16

MieterEcho

Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
 Möckernstraße 92, 10963 Berlin
 Telefon: 2 16 80 01
 Telefax: 2 16 85 15

Postbankkonto Berlin
 Konto-Nr. 830 71-109, BLZ 100 100 10

Redaktion: Gereon Asmuth, Jonny Granzow, Dorothee Wendt, Redaktionskonferenz

Layout und graphische Gestaltung:
 Connye Wolff

Redaktionsschluß: 9. 9. 1997
 Nächste offene Redaktionskonferenz:
 30. 9.1997, 19.30 Uhr in der Möckernstraße 92

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
 Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache

Druck:
 DBC – Druckhaus Berlin Centrum

Der Preis für dieses Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Namentlich gezeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein.

Totgesagte leben länger oder außer Umbenennungen keine wirkliche Reform des sozialen Wohnungsbaus in Sicht!

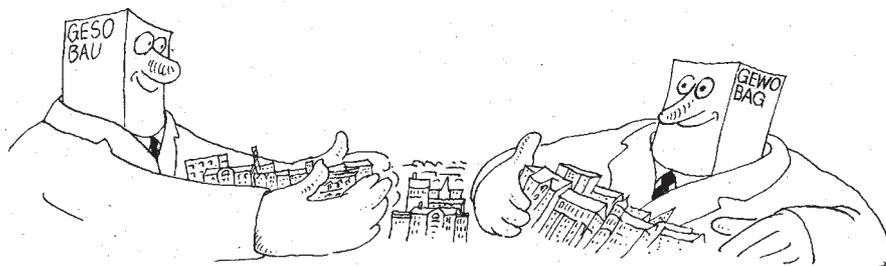
Das Diktat der leeren Kassen bestimmt derzeit die Politik des Sozialwohnungsbaus in Bund und Ländern. Bauminister Töpfer in Bonn hat sein Wohnungsgesetzbuch mit Wohnungsrechtsanpassungsgesetz vorgelegt, was gleichbedeutend ist mit weiterem Rückzug aus finanzieller und politischer Verantwortung, und er „waigelt“ sich beharrlich, das Wohngeld wie versprochen zu erhöhen. Zur gleichen Zeit wird in Berlin über den weiteren Subventionsabbau und die damit verbundenen Sozialmieterhöhungen sowie über die Frage diskutiert, inwieweit die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe zur Verslumung führt.

Dabei fällt kaum einem der an diesen Diskussionen Beteiligten auf, daß die eigentliche Frage Berliner SozialmieterInnen, was an 15 DM Warmmiete pro Quadratmeter und Monat – ob mit oder ohne Fehlbelegungsabgabe – noch sozial sein soll, unbeantwortet bleibt. Die Finanzsenatorin möchte hier noch 50 Pf, der Bausenator „nur“ 30 Pf aufsateln. Vor allem in den Großsiedlungen am Stadtrand laufen derweil, ob mit oder ohne Fehlbelegungsabgabe verschreckt, die Mieter weg, die die Miete noch aus eigener Tasche bezahlen.

Raider heißt jetzt Twix und die Fehlbelegungsabgabe morgen Förderausgleich. Die Kostenmiete für Bestandswohnungen soll abgeschafft werden; die zum Übergangstichtag gezahlte Sozialmiete soll dann nach modifizierten Bestimmungen des MHG erhöht werden können. Damit erspart man sich künftig eine politische Beschlußfassung über Mieterhöhungen und die sich daraus ergebenden Diskussionen. Wenn den Mietern in Neufünfland das Miethöhegesetz recht ist, ist es den Sozialmietern billig. Für die Investoren bleibt es bei der Kostenmietgarantie für Bestandswohnungen, denn an dieser „heiligen Kuh“ kann nicht „herumgetöpft“ werden. Die entsprechenden Verträge mit den Investoren laufen bis zum Ablauf der Sozialbindungen. Der Bund kürzt die Fördermittel für sozialen Wohnungsbau, dafür entwickelt er Definitionsmacht: Anstelle der Förderwege 1, 2, 3 – jetzt die Einigung zwischen Förderstelle und Investor, „zielgerichtet markt- und einkommensorientiert“. Die Stellung der Kommune wird gestärker, je stärker sie sich finanziell beteiligt, wobei der Bund nicht sagt, woher die Städte das Geld nehmen sollen. Daß die vereinbarte Förderung in Berlin heute schon den traditionellen Sozialwohnungsbau bei weitem übersteigt, ist Konsequenz des Finanzdesasters. Die Grünen titeln zu Recht „Gesetz zur Chaotisierung des Ausstiegs aus dem Sozialen Wohnungsbau“.

Derweil sind sich in Berlin die Ressorts Finanzen, Stadtentwicklung und Bau-Wohnen in einer Frage einig: Die Förderung von Eigentumswohnungen im Zentrum und von Eigenheimen am Stadtrand verhindert die Flucht von Steuerzahlern über die Stadtgrenzen. Ob die geplante Aussetzung der Fehlbelegungsabgabe den Sozialpalast, das Neue Kreuzberger Zentrum oder das Rollbergviertel wieder bunter mischt, darf bezweifelt werden.

Gerhard Eichmann



MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Prenzlauer Berg

- Vorgeschlagene Tagesordnung:**
1. Rechenschaftsbericht des Vorstands und der Geschäftsstelle
 2. Bericht der Bezirksgruppe über ihre Arbeit und die im Bezirk anstehenden Probleme
 3. Diskussion
 4. Wahl der Bezirksdelegierten

Dienstag, 30.9.97, 19 Uhr

im BVV-Saal des Bezirksamtes
 Fröbelstraße 17, Haus 7
 (Eingang auch Prenzlauer Allee 70)
 ☉Prenzlauer Allee, ☘1 bis Fröbelstraße

Bitte beachten:

Wenn sich Ihre Adresse ändert, liebe Mitglieder, so bitten wir Sie, uns dies umgehend mitzuteilen. Dies spart nicht nur Zeit und Kosten für den Verein, sondern ist auch wichtig für die Rechtsschutzversicherung.

Abschied vom landeseigenen Wohnungsbestand

Die Mieterstadt verschwindet im Haushaltsloch

von
Christof Schaffelder

Berlin fehlen mehr als 10 Mrd. DM pro Jahr zu einem ausgeglichenen Haushalt. Ein aufgeblähter bürokratischer Apparat, ein riesiger Schuldenberg sowie unverdrossen fortgesetzte Prestigeprojekte verschlingen Geld, das keiner hat. Man holt es jetzt von den Mietern. Eine runde Mrd. DM steuern sie in diesem Haushaltsjahr über ihre Betriebskosten bei. Das jedenfalls müssen die Berliner Wasserbetriebe an das Land Berlin abführen – die Tarifierhöhungen der letzten Jahre sorgen fürs entsprechende Finanzpolster.

Jetzt kommt das Landesvermögen an die Reihe. Rund sechs Mrd. DM soll im nächsten Jahr über Privatisierungen zusammenkommen, vier Mrd. davon betreffen den landeseigenen Wohnungsbestand. Mehr als eine halbe Million Wohnungen in Berlin sind noch im Besitz landeseigener Gesellschaften. Nach ihren Geschäftsbüchern ist jede dieser Wohnungen durchschnittlich 50000 DM wert. Die Bilanzen der Wohnungsbaugesellschaften (31.12.1994) nen-

nen zusammengerechnet ein Anlagevermögen von gut 26 Mrd. DM. Rund 26,5 Mrd. jedoch stehen an Schulden (Fremdkapital) zu Buche. Das Eigenkapital, das am ehesten den Verkaufswert der Gesellschaften spiegelt, beträgt knapp 10 Mrd. DM – weniger als das Berliner Haushaltsloch eines einzigen Jahres.

Die Konzerne klopfen schon an. Der tatsächliche Wert ist aber schwer abzuschätzen. Im politisch verfilzten Berlin darf man mit Höchstwerten aber nicht rechnen. Der Verkauf der GEHAG zum Beispiel: Die Wohnungsbaugesellschaft besitzt rund 34000 Wohnungen, davon 29000 in Berlin. Der Käufer stand im Frühjahr so gut wie fest: die VEBA-Immobilien AG, eine Tochter des nordrhein-westfälischen Strommonopolisten VEBA, der – siehe BEWAG-Privatisierung – vorzügliche Kontakte zum Berliner Senat unterhält. Bausenator Kleemann wollte denn damals auf eine

be Management der VEBA-Immobilien AG wegen Korruption in Untersuchungshaft genommen wurden. Jetzt sollen die Aktienpakete der GEHAG im Bieterverfahren ausgeschrieben werden, die VEBA ist nur noch einer von mehreren Interessenten.

Die Veräußerung der GEHAG ist jedoch nur Testlauf. Geplant ist wesentlich mehr: Die Umwandlung in Aktiengesellschaften und der Gang an die Börse. Berliner Senatspolitiker träumen jedenfalls öffentlich von einer breiten Streuung der Geschäftsanteile. Es droht aber, daß sich Konzerne und Großbanken ganz direkt ihren Anteil an der künftigen Bundeshauptstadt sichern werden. Denn der politische Einfluß der Wohnungsbaugesellschaften ist nicht unerheblich – vor allem auf Bezirksebene, da, wo z.B. Baugenehmigungen erteilt werden.

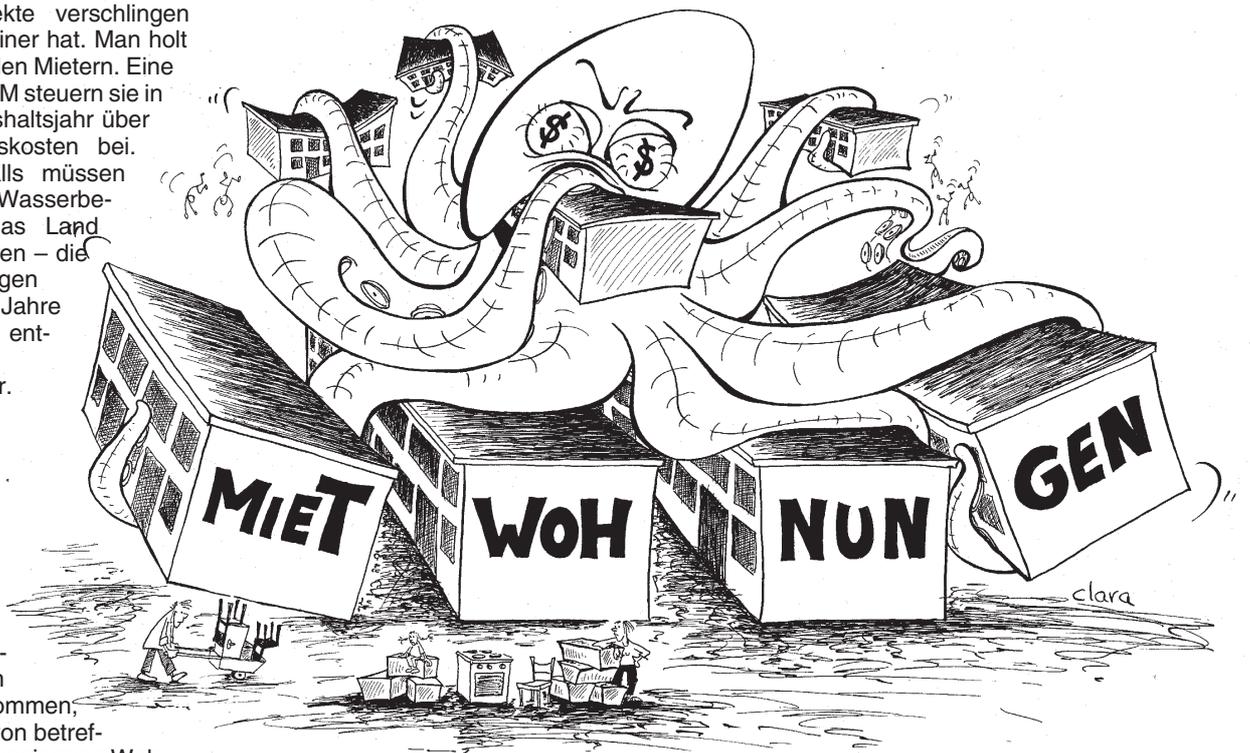
Vor dem Gang an die Börse jedoch müssen die Gesellschaften fit gemacht werden:

klein. Fürs internationale Börsenparkett braucht man imposantere Bilanzen.

Weitere „In-Sich-Verkäufe“

Und richtig, der Konzentrationsprozeß ist in vollem Gange: Da fusioniert die Wohnungsbaugesellschaft Treptow mit der Stadt und Land, die DEGEWO kauft die Köwo, die Wohnungsbaugesellschaft Pankow kauft die aus Weißensee und wird an die Gesobau verkauft, die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) kauft die BEWOG usw.

Rund 120 Mio. DM zahlte zum Beispiel die WBM für den sogenannten „In-Sich-Verkauf“ der BEWOG an das Land Berlin. Um das Geld wieder einzunehmen, verkauft jetzt die WBM Haus für Haus ihren gesamten Altbaubestand – zumeist an Steuerabschreiber, die sanieren, umwandeln und die Wohnungen als Eigentumswohnun-



öffentliche Ausschreibung verzichten – wegen des guten Leumunds des größten privaten Immobilienbesitzers in Deutschland. Das Geschäft mit der GEHAG platzte jedoch, nachdem im Juli der Vorstandsvorsitzende und das hal-

weg aus dem Mief der Gemeinnützigkeit und hin zum „shareholder value“, zur reinen Profitabilität. Da stören u.a. Belegungsrechte der öffentlichen Hand. Die werden deshalb gerade abgebaut. Zudem sind die Gesellschaften noch viel zu

gen verkaufen. Die Mieter bleiben außen vor. Auch Konzentration bringt also Geld in die Kasse. Von 22 eigenständigen Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 1993 sind heute nur noch 14 vorhanden. Und der Konzentrations-

prozeß geht weiter. Gerade hat die Finanzsenatorin angekündigt, daß noch weitere solcher „In-Sich-Verkäufe“ notwendig sind, um das Haushaltsziel 1997 zu erreichen.

Privatisierung an Steuerabschreiber

Weitere Milliarden sollen über die Privatisierung von Wohnungen an Mieter eingenommen werden. Alle bisherigen Erfahrungen in West- wie Ostberlin belegen jedoch, daß die übergroße Mehrheit der Mieter kein Interesse am Kauf der eigenen Mietwohnung hat. So würde der ursprünglich geplante Verkauf von 15% der Wohnungen an die Mieter nach Aussagen der Wohnungsbaugesellschaften 10 bis 15 Jahre dauern. Jetzt sollen aber 30% privatisiert werden – und zwar schnell, damit Geld in die Kasse kommt. Das bedeutet: Verkauf von weiteren Wohnanlagen an sogenannte Zwischenerwerber, wahrscheinlich sogar ohne besonderen Kündigungsschutz für die Mieter. Die Wohnungen werden umgewandelt und an gut situierte Dritte verkauft, die von den Sonderabschreibungen profitieren. Nicht die eigen genutzte Wohnung, sondern die Zweit- oder Drittwohnung wird dabei subventioniert. In solchen Wohnanlagen empfinden Mieter ihre persönliche Wohnsituation zumeist als unsicher. Es besteht Verdrängungsangst: Viele Mieter ziehen aus, wenn sich eine Alternative bietet.

Wie wäre es mit Genossenschaften?

Es geht aber auch anders: In Mitte, Hellersdorf und Prenzlauer Berg haben sich Mieter zusammengetan, Genossenschaften gegründet und ganze Wohnquartiere im Rahmen des Alt-schuldenhilfegesetzes gekauft. Die ersten Erfahrungen sind durchaus ermutigend. Die Wohnungen der Genossenschaft „Mendelssohn-Viertel“ in Prenzlauer Berg zum Beispiel sind sehr begehrt. Vor allem aus der direkten Umgebung ziehen Mieter gerne hierher. Sie empfinden sich, so scheint es, in der Genossenschaft vor Verdrängung weitgehend geschützt. (Hierzu würde sich durchaus eine kontroverse Diskussion empfehlen, siehe auch ME 263 d. R.)

DEGEWO Goes Public

von Joachim Oellerich

Manfred Krug, der „die Spur der Steine“ so geduldig verfolgt hatte, bis sie ihn zum Eigentum an einem schönberger Mietshaus und seinen Mietern zu einer interessanten Erfahrung mit diesem Sympathieträger brachte, erklärte den Fernsehzuschauern im Herbst vorigen Jahres bieder und geduldig: „Die Telekom geht an die Börse und ich geh' mit.“ Wer sich ihm anschloß, konnte Telekom-Aktien im Nominalwert von DM 5,- für DM 28,- zeichnen.

Wer sich im Frühjahr diesen Jahres beispielsweise Frau Arabella Kiesbauer oder die schreckliche Familie Bundy zu Gemüte führen wollte, konnte sich nur schwer der Information verschließen, daß auch „Pro Sieben“ an die Börse zu gehen gedanke und dafür viele Begleiter suche. Pro Sieben ging an die Börse, Thomas Kirch konnte Einnahmen von über 1 Mrd. DM verbuchen, und wer DM 5,- Aktien der Pro Media AG zum Ausgabekurs von DM 72,- erhielt, konnte sie an der Börse kurz darauf für DM 90,- verkaufen.

Sollte jemand nach Erklärungen für den Preis der Aktien gesucht und gemeint haben, die Telekom sei ja schließlich einiges wert, besitze technische Einrichtungen, Grundstücke, verfüge über Rechte usw. usw. und dies alles bewertet und zusammengerechnet drücke sich in dem Emissionskurs aus, irrt genauso wie der, der glaubte, auch bei der Pro Media AG sei der Wert z.B. der Aufführungsrechte an den Filmen ein kursbildendes Element und an der Börse würde entsprechend einem derart festgestellten Wert durch Angebot und Nachfrage der jeweils aktuellen Preis, sprich Kurs, ermittelt.

Es wird vielleicht manch einem befremdlich erscheinen, aber der Substanzwert eines Unternehmens beeinflusst sowohl den Emissionskurs als auch den jeweils aktuellen Kurs einer Aktie fast gar nicht.

Aktien haben mit Grundstücken etwas Fundamentales gemeinsam. Wie sich bei Grundstücken, der Preis nach den zu erwartenden Einnahmen bemißt, also die „kapitalisierte zukünftig mögliche Grundrente“ darstellt, orientiert sich der Aktienkurs an dem Verhältnis, in dem er zu dem zu erwartenden Gewinn eines Unternehmens steht, d.h. er bildet, so könnte man sagen, die „kapitalisierte Gewinnaussicht“.

Herr Krug sowohl als gut bezahlter Propagandist bei Börseneinführungen als auch in seiner Eigenschaft als praktizierender Grundeigentümer wäre sicherlich doppelt geeignet zu erklären, daß sich auch bei dem geplanten Börsengang der DEGEWO der Kurs nicht durch den Wert der ca. 50.000 Wohnungen aus ihrem Bestand, sondern entscheidend nur durch die Gewinnerwartung beeindrucken läßt.

Positive Ertragsveränderung werden durch Steigerung des Umsatzes, Senkung der Kosten und/oder Erhöhung der Einnahmen bewirkt. Der Umsatz läßt sich von der DEGEWO nur in geringem Maße verändern, Kostensenkung wurde bereits durch Reduzierung der Arbeitsplätze in Angriff genommen und Einnahmensteigerungen wird man dort zu erzielen suchen, wo sich ca. 85% der Geschäftstätigkeit dieses Unternehmens abspielen: bei der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen.

Für die Mieter, so behaupten die Verantwortlichen der DEGEWO, ändere sich nichts. Die Maßnahme, erklären die Politiker, diene nur der Verringerung des Haushaltsdefizites. Weder noch! Haushaltsdefizite sind ein Überschuß der lfd. Ausgaben über die lfd. Einnahmen. Durch Verkäufe aus der Substanz verringern sich nicht die einen und vergrößern sich auch nicht die anderen. Verringert wird die politische Manövriermasse zugunsten der Mieter, verspielt werden politisch-demokratische Einflußmöglichkeiten, erhöht wird aber vor allem der Grad der Liberalisierung des Wohnungsmarktes, ausgedehnt die Einflußsphäre des Kapitals. Einnahmen aus jeder weiteren Kapitalerhöhung an der Börse werden in Zukunft von der Ertragslage des Unternehmens abhängen. Somit sind Gewinnsteigerungen nicht nur gewöhnliches Ziel der Geschäftstätigkeit des Unternehmens, sondern sie werden zu einer inneren strukturellen Notwendigkeit des Unternehmens, gefordert durch finanzwirtschaftliche Logik und die Erwartungen der Aktionäre.

Für die Mieter ändert sich dadurch sehr viel. Spätestens mit den nächsten Mieterhöhungen werden sie auch eine kostenlose Unterweisung in liberaler Marktwirtschaft und deren sich immer wieder neu schaffenden „Sachzwängen“ erhalten. Und das wird in Zukunft das einzige Kostenlose sein.

Allen Grundeigentümern dieser Stadt, von Herrn Krug bis zur DEGEWO, kann das nur recht sein.

Der ostberliner Mietspiegel vom 11.08.1997 hat erwartungsgemäß ein unterschiedliches Echo in der Öffentlichkeit ausgelöst. Eine linke Tageszeitung meinte, strahlende Vermieterverbände und zerknirschte Mieter-Vereine bemerkt zu haben; stellt sich nur die Frage, auf welcher Veranstaltung sie wohl gewesen sein könnte. Andere Printmedien jubeln mit Senator Kleemann, daß die Mietpreise im Osten Berlins nach wie vor relativ günstig seien, wiederum eine andere Zeitung titelt: „Wohnen fast so teuer wie in den Westbezirken.“

1.1.1998 angewendet wird und seit 1.7.1997 nur für neu- oder wiedervermieteten Wohnraum gültig ist. Manche Mieter werden sich aber auch die zu erwartende Mieterhöhung durchgerechnet haben und wie gewohnt zur Einschätzung „das schaffen wir noch“ gekommen sein. Noch nicht allen Mietern ist bewußt, daß mit dem Mietspiegel die Zeit der Mietpreisbindung beendet und der Übergang in das Vergleichsmietensystem vollzogen wird. Eine Entwicklung, für die die Westberliner 42 Jahre benötigten, ist den Ostberlinern in sieben Jahren zugemutet worden. Die

der Solidarität mit allen Mietern ist, denn jede künftige Mieterhöhung erhöht zugleich die Vergleichsmiete des nächsten Mietspiegels. Der nächste muß bis spätestens 1.7.99 vorliegen. sein Erhebungszeitraum beginnt im ersten Halbjahr 1998.

Die Berliner Mietergemeinschaft hat sich die Anerkennung des ersten ostberliner Mietspiegels nicht leicht gemacht. In mehreren Beratungen des Delegiertenrates und einer eigens gebildeten Arbeitsgruppe wurden kontroverse Positionen erwogen:

won Westberlin aus dem Jahre 1987, als 500.000 Unterschriften von einem breiten politischen Bündnis gesammelt wurden.

2. Der Mietspiegel führt zur Mieterhöhung ohne für den Mieter nachvollziehbare Gegenleistung. Er wird vom Vermieter vor allem genutzt, um Mieterhöhungen in Angleichung an die Marktlage, d.h. an die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete, rechtswirksam durchzusetzen. Neben dem Mietspiegel kann der Vermieter die Angleichung an die ortsübliche

Ostberliner Mietspiegel 1997 –

Abbild der Ergebnisse einer siebenjährigen „Marktanpassung“ der ostberliner Mieten, aber auch Prüfinstrument für künftige Mieterhöhungen!

von
Bodo Meinecke / Gerhard Eichmann

FIAT MAREA WEEKEND.
FREIRÄUME ERFAHREN.

AB DM 31.100,-

DIE GRENZE VERLÄUFT
NICHT ZWISCHEN DEN WILKERN
SONDERN ZWISCHEN OBEN
UND UNTEN

Die ostberliner Mieter haben indessen schon zwei Wochen nach Veröffentlichung des Mietspiegels mit einem deutlich abflauendem Interesse reagiert. Möglicherweise haben sich viele damit beruhigt, daß für die Bestandsmieter der Mietspiegel als Instrument, um die Erhöhung der Nettokaltmiete zu begründen, erst ab

Einkommensentwicklung hinkt freilich nach. Für jeden einzelnen Mieter kann die Nettokaltmiete vom Vermieter erhöht werden, und jeder einzelne Mieter muß sich gegen Mietpreisverstöße zur Wehr setzen. Er sollte dies auch tun, weil jede Abwehr ungerechtfertigter Mieterhöhung ein notwendiger Akt

1. Der Mietspiegel ist Bestandteil des geltenden Vergleichsmietensystems. Ihn kann man nur zusammen mit dem Vergleichsmietensystem ablehnen. Eine Alternative zum Vergleichsmietensystem steht aber leider z.Zt. nicht auf der politischen Tagesordnung. Dazu bedürfte es der Verhältnisse

che Vergleichsmiete auch durch Benennung von drei Vergleichswohnungen oder mit Hilfe von Sachverständigengutachten begründen. Demgegenüber sind Mietspiegel öffentlich. Sie werden von der Rechtsprechung in dem Maße berücksichtigt, wie sie von den Interessenverbänden der Mieter und der Vermieter als zutref-

fendes Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete anerkannt und mitgetragen werden.

Der Mietspiegel ermöglicht den Mietern, selbst zu vergleichen und sich mit anderen Mietern auszutauschen. Insoweit befördert er eine Kommunikation zwischen den Mietern und erleichtert den Mieterorganisationen, gegen Auswüchse öffentlich vorzugehen. Bei hinreichenden kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen können Mietspiegel soziale Mietpolitik unterstützen, indem Gemeinden und/oder Genossenschaften darauf verzichten, die Spielräume zur Mieterhöhung voll auszuschöpfen. Dies würde sich nicht nur unmittelbar auf die betroffenen Mieter auswirken, sondern hätte auch eine dämpfende Wirkung auf die Mietspiegelwerte künftiger Mietspiegel. Endlich wäre der Mietspiegel den beiden anderen Begründungsmitteln vorzuziehen, weil es dann nicht nur dem Ermessen des Vermieters überlassen bliebe, welche Vergleichswohnung er zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens heranziehen würde.

Im Ergebnis sprach sich die Mehrheit im Delegiertenrat für die Anerkennung des ersten ostberliner Mietspiegels aus. Maßgeblich waren folgende Überlegungen:

Erstens: Nachdem die DDR-Wohnungen auf dem Wege in das 1. bundesdeutsche Miethöherecht ihr Ziel fast erreicht haben, brauchen die Mieter ein von allen Interessenverbänden anerkanntes und rechtsverbindliches Instrument zur Überprüfung von Mieterhöhungsverlangungen auf ihre preisrechtliche Zulässigkeit und die Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das betrifft ab 1.7.97 die Neuvertragsmieten und ab 1.1.98 auch die Bestandsmieten.

Zweitens: Die Mieter im Ostteil der Stadt sind noch unerfahren im Umgang mit dem Vergleichsmietensystem. Der Mietspiegel wird von vielen als rechtsverbindliche Grundlage für eine gewisse Sicherheit gesehen und als eine Art Preisliste betrachtet. Eine Auslieferung der Mieter an ein vorwiegend auf Vergleichswohnungen gegründetes Mieterhöhungsverlangen der Vermieter birgt in sich die Gefahr einer

kaum nachprüfbaren Mietpreistreiberi und käme dem Deregulierungsverlangen der öffentlichen Hand und der totalen Marktfreigabe, wie sie von den Unternehmungen der Wohnungswirtschaft angestrebt wird, sehr entgegen.

Kritiker des Mietspiegels erwecken gern den Anschein, daß die Mietspiegelwerte, d.h. die Mittelwerte und die Spannenwerte der angegebenen Preise je Quadratmeter Wohnfläche, beliebig verhandelbar seien. Den Beweis bleiben sie allerdings schuldig. Bei vorliegenden 280.645 Datensätzen von 572.000 mietspiegelrelevanten Wohnungen im Ostteil der Stadt bleibt festzustellen: Der vorliegende Mietspiegel bildet die enorme Mietentwicklung Ost seit 1990 ab, die geprägt ist durch die beiden Grundmietenerhöhungen, die Beschaffenheitszuschläge, das Mietenüberleitungsgesetz sowie die Modernisierungs-

Ost eröffnet den Vermietern durch die Spannenoberwerte in den Altbaubeständen (Baujahre bis 1949) erheblichen Mieterhöhungsspielraum. Zweifelhafte bleibt dabei, ob angesichts des Ausbleibens der Lohnangleichung, der steigenden Zahlen von Arbeitslosen- und Sozialhilfehaushalten die Mieterhöhungen noch verkräftet werden können oder ob die Mieterverdrängung beschleunigt werden wird. Ein bedeutender Teil der Wohnungsbestände gehört zu dieser Baualtersgruppe. Beispielsweise in:

Prenzlauer Berg	ca. 81 %
Köpenick	ca. 51 %
Friedrichshain	ca. 65 %
Treptow	ca. 50 %
Weißensee	ca. 62 %
Mitte	ca. 49 %
Pankow	ca. 59 %

Ungerechtfertigte Mieterhöhungsverlangen dürften hier hauptsächlich durch wohnwertmindernden Merkmale, wie sie in den Orientierungshilfen zur

MieterGemeinschaft vorgetragene Einwendungen, die sich häufig auch mit den Einwendungen der Bezirksämter deckten, wurde immerhin für neun Wohngebiete eine Abstufung erreicht. Bei aller Unzulänglichkeit kann der Mietspiegel auch als Instrument zur Verzögerung ungebremster Liberalisierung des Wohnungsmarktes dienen.

Der Vergleich der Mietspiegel zeigt, daß die Mietpreise in den Altbaubeständen/Ost erheblich höher als im Westteil der Stadt sind, während die Mietpreise in den Neubaubeständen/West die im Osten übersteigen. Die Vermieterverbände werden also auf eine möglichst schnelle Vereinigung der beiden Mietspiegelgebiete drängen. Mit dem Effekt, daß die Altbauwohnungen/Ost die Altbauwohnungen/West und die Neubaumieten/West die Neubaumieten/Ost nach oben treiben werden. Dagegen wurde bereits von den Mieterverbänden Widerstand ange-



umlagen einschließlich hingemommener Mietpreisverstöße. Die undifferenzierten, flächendeckenden Mieterhöhungen, die verlangt und gezahlt worden sind, sind Teil der Gefahren für die Mieter, denen nur durch striktes Einfordern der Mietspiegelkriterien dämpfend entgegengewirkt werden kann. Der vorliegende Mietspiegel

Berechnung der Mietspannen aufgelistet sind, z.B. die marode Bausubstanz, abzuwehren sein. Kritikwürdig an diesem Mietspiegel ist auch die Höherstufung von Wohnlagen in Wohngebieten mit reger, nicht abgeschlossener Bautätigkeit, in Vorwegnahme auf unterstellte Wohnumfeldverbesserungen. Bei 32 von der

meldet. Deshalb ist die weitere Beteiligung der Berliner MieterGemeinschaft an der Arbeitsgruppe des Senats gefordert, um zu verhindern, daß der Osten gegen den Westen und der Westen gegen den Osten zum Nachteil der Mieter ausgespielt werden.

Mietspiegel Ost: Wie wird er gehandhabt?

Der hier abgedruckte erste Mietspiegel für Ostberlin und West-Staaken wurde am 11.8.97 veröffentlicht. Zur Begründung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen kann er aber in der Regel von den Vermietern erst ab 1. Januar 1998 herangezogen werden. Denn bis zum 31. Dezember 1997 ist noch das Mietenüberleitungsgesetz (MÜG) maßgebend.

Deshalb Achtung! Geht Ihnen vor dem 1.1.1998 ein Mieterhöhungsverlangen zu, das die Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete, wie sie im Mietspiegel ersichtlich ist, begründet, so ist dieses Verlangen unwirksam und braucht

von Ihnen nicht beachtet zu werden, wenn sie zum 1.1.97 oder später eine Mieterhöhung nach MÜG erhalten oder einen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben. Lassen Sie sich unbedingt hierzu beraten!

Bestandsschutz für derzeitige Mieten

Liegt Ihre derzeitige Miete über der aus dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, haben sie aber kaum Aussicht auf einen Senkungs- und Rückforderungsanspruch. Denn Mieten in bestehenden Mietverhältnissen genießen Bestandsschutz, wenn sie aufgrund der gesetzlichen

Mieterhöhungsmöglichkeiten (1. und 2. Grundmietenverordnung, Mietenüberleitungsgesetz/ MÜG, Betriebskostenumlageverordnung) zustande gekommen sind.

Neuabschluss von Mietverträgen

Nur in einem Fall ist der Mietspiegel jetzt schon bei Mietforderungen wichtig: beim Neuabschluss von Mietverträgen. Seit dem 1.7.97 gilt nicht mehr die 15%ige Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei Neuvertragsabschluss. Dennoch kann der Vermieter nicht nach Belieben erhöhen: Eine Neuvertragsmiete darf die ortsübliche

Vergleichsmiete nicht um mehr als 20% übersteigen – so bestimmt es der § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG). Sollten Sie eine Überschreitung feststellen, suchen Sie hinsichtlich des weiteren Vorgehens eine Beratungsstelle auf.

Bleibt die Frage: Wie können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung ermitteln?

Das richtige Mietspiegelfeld finden

Zunächst müssen Sie herausfinden, in welchem Mietspiegelfeld die für Ihre Wohnung maßgeblichen Werte stehen.

Berliner Mietspiegel 1997 für die östlichen Bezirke und West-Staaken

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag: 1. 2. 1997), Netto-Kaltmiete in DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

bezugsfertig		bis 1918				1919–1949				1950–1972		1973 – 2.10.1990 u. sog. Wendewohnungen	freifinanzierte Wohnungen 3.10.1990 – 31.12.1996	
Wohnfläche	Ausstattung Wohnlage	ohne Sammelheizung (SH), ohne Bad, WC außerhalb der Wohnung	ohne SH, ohne Bad, mit Innen-WC (IWC)	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	ohne SH, ohne Bad WC außerhalb der Wohnung	ohne SH, ohne Bad, mit IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH Bad und IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH Bad und IWC	mit SH Bad und IWC	mit SH Bad und IWC	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
unter 40 m ²	einfache Wohnlage	A 3,55-5,30	4,42 4,02-6,48	5,16 5,10-11,38	6,68 5,06-12,69	8,44 4,33-6,15	5,22 4,94-6,38	5,62 4,74-6,37	5,57 5,88-8,30	6,83 5,41-6,59	5,94 6,44-8,26	7,46 6,22-9,96	7,06	
	mittlere Wohnlage	B 3,74-5,36	4,46 4,08-6,54	5,22 5,16-11,44	6,74 6,21-13,84	9,80 5,21-6,60	5,96 5,00-6,44	5,71 5,37-6,62	5,90 5,94-8,36	6,89 5,47-6,82	6,00 6,50-8,46	7,52 6,28-10,02	7,12	
	gute Wohnlage	C		5,28 4,14-6,60				5,77 5,09-6,52		6,95 6,00-8,42	6,01** 5,78-6,88	7,58 6,56-8,52	7,18 6,34-10,08	
40 m ² bis unter 60 m ²	einfache Wohnlage	D 3,59-5,62	4,57 3,84-6,11	5,00 4,95-9,90	6,12 4,03-11,66	8,41 4,99-6,28	5,59 5,35-6,25	5,68 5,23-6,26	5,67 5,53-10,47	7,37 5,05-6,45	5,70 6,06-8,21	7,40 6,15-8,89	6,75 12,25-15,42	13,81**
	mittlere Wohnlage	E 3,86-5,70	4,83 4,24-6,17	5,06 5,01-9,96	6,18 4,90-12,21	8,96 5,49-6,54	5,97 5,41-6,31	5,74 5,29-6,32	5,73 5,59-10,53	7,43 5,49-6,68	5,97 6,12-8,35	7,46 6,21-9,03	6,85	
	gute Wohnlage	F		5,12 4,30-6,23	6,24** 5,02-10,02	9,03 6,60-12,27		5,80 5,47-6,44	5,79 5,35-8,36	7,49 5,65-10,70	6,03 5,55-6,74	7,52 6,18-8,41	6,91 6,27-9,09	
60 m ² bis unter 90 m ²	einfache Wohnlage	G 4,09-5,95	4,83 4,26-6,51	5,36 4,78-8,56	5,95 4,35-11,78	8,27 5,06-6,38	5,57 4,89-6,17	5,60 5,06-6,30	5,65 5,50-9,63	7,49 5,27-6,68	5,84 5,27-7,91	7,02 6,08-7,10	6,44 12,50-17,33	14,95*
	mittlere Wohnlage	H 4,15-8,34	5,27 4,53-6,57	5,37 4,84-9,82	5,95 5,70-12,00	8,49 5,12-6,44	5,63 4,95-6,23	5,66 5,20-6,36	5,71 5,56-12,10	7,55 5,49-6,74	5,99 5,60-8,34	7,08 6,13-7,48	6,65	
	gute Wohnlage	I		5,43 4,59-6,63	6,01 4,90-9,88	11,25 7,49-15,06		5,72 5,01-6,29	5,77 5,26-6,64	7,61 5,62-12,16	6,05 5,55-6,80	7,23 6,08-8,40	6,71 6,19-7,54	
90 m ² und mehr	einfache Wohnlage	J 3,65-6,07	5,18 4,21-5,96	5,29 4,26-6,24	5,46 4,61-12,01	7,90		5,62 5,22-6,27	5,42 4,29-7,03	8,46 5,50-10,82	6,42* 5,52-8,24	5,80 4,45-7,57	6,38 5,98-6,98	15,10**
	mittlere Wohnlage	K		5,36 4,54-6,02	5,47 4,62-7,07	7,96 5,23-12,07		5,68 5,28-6,33	5,53 4,78-7,09	8,52 5,56-10,88	6,48** 5,55-8,30	6,18 5,42-7,63	6,44 6,04-7,25	
	gute Wohnlage	L		5,42 4,60-6,08	5,53 4,91-7,13	8,02 5,87-12,13		5,74 5,34-6,39	6,06 5,36-7,17	8,58* 5,62-10,94		6,45 5,78-7,69	6,44 6,12-7,31	

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte).

Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* 15–29 Mietwerte, ** 10–14 Mietwerte).

Dies können Sie anhand der vier verwendeten Kriterien tun:

Baualter
Wohnungsgröße
Wohnlage

Ausstattung (Außen- oder Inntoilette, ohne/mit Bad, ohne/mit Sammelheizung).

Sollten Sie auf eigene Kosten Ausstattungsmerkmale erstmalig in Ihrer Wohnung eingebaut haben (z.B. eine Gaseta- genheizung oder Bad/Dusche), so wird bei der Einordnung so verfahren, als ob diese nicht vorhanden wären, da sie Ihnen ja nicht von Ihrem Vermieter zur Verfügung gestellt worden sind.

Weist der Mietspiegel für Ihre Wohnung ein Leerfeld aus, sollten Sie sich auf jeden Fall beraten lassen.

Zur Wohnlage

Die Wohnlage läßt sich im Groben aus den Wohnlagenkarten ersehen, die im „Mietspiegel“ enthalten sind. Im Zweifelsfall ergibt sich die genaue Zuordnung aus dem Straßenverzeichnis, der zum Mietspiegel gehört, ihm aber nicht beigefügt ist. Die genaue Einordnung Ihres Wohnhauses können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erfahren. Letztere erreichen Sie unter der Telefonnummer 90 12 3737 („Mietspiegel-Telefon“). Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungs- und Geschäftsstellen.

Die Spanneinordnung vornehmen

Nachdem Sie nun wissen, in welches Mietspiegelfeld Ihre Wohnung einzuordnen ist, müssen Sie prüfen, ob für Ihre Wohnung zusätzliche, wohnwertmindernde oder wohnwert- erhöhende Merkmale zutreffen. Denn besondere Qualitätsmerkmale haben in Form von Plus- bzw. Minuspunkten Einfluß auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und lassen diese vom Mittelwert des Mietspiegelfeldes nach oben oder unten abweichen.

Diese besonderen Qualitätsmerkmale sind in den Mietspiegelfeldern nicht gesondert ausgewiesen. Vielmehr gibt es zwei, hier ebenfalls abgedruckte Tabellen als sogenannte Orientierungshilfe für die Spanneinordnung: die eine für Altbauwohnungen, die bis 1949

Orientierungshilfe für die Spanneinordnung bei Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949)

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Bad/WC

- Kein Handwaschbecken
- Dielenfußboden im Bad
- Bad/Toilette nicht beheizbar
- Badeofen, Kohle oder Holz
- Zu kleiner Boiler
- Keine Entlüftung
- Freistehende Wanne ohne Verblendung
- Trockentoilette
- Nutzung durch mehr als eine Mietpartei bei Außen-WC

Küche

- Keine Kochmöglichkeit
- Kein Spülbecken oder Ausguß
- Keine Warmwasserversorgung
- Keine Entlüftung
- Nicht beheizbar

Wohnung / Gebäude

- Schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dach- eindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)
- Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses
- Unzureichende Wärmedämmung
- Nicht abschließbarer Hauszugang Gebäude mit fünf und mehr Obergeschossen ohne Aufzug
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Innenliegende Treppenhäuser ohne Tageslicht
- Unzureichende Elektroinstallation
- Versorgungsleitungen nicht unter Putz
- Einfachverglasung oder schlecht instand- gehaltene Fenster
- Kein nutzbarer Balkon, Loggia
- Räume überwiegend schlecht belichtet oder ohne Besonnung
- Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Einzelne Räume nicht beheizbar
- Lage im Erdgeschoß
- Keller-, Souterrainwohnung
- Kein Abstellraum (Keller, Boden)

Wohnumfeld

- Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung (siehe auch Straßen- verzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1997 für die östlichen Bezirke und West- Staaken)
- Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Badewanne und zusätzliche Duschwanne
- Doppelhandwaschbecken
- WC vom Bad getrennt
- Geflieste Wände über 1,40 m
- Einbauwanne
- Gefliester Boden oder vergleichbarer Belag
- Zweites WC
- Moderne Sanitärobjekte (z. B. Einhebel- mischbatterie, Einbauspülkasten)
- Waschmaschine

- Einbauküche
- Besondere Ausstattung (z. B. Kühnschrank, Geschirrspülmaschine, Herd mit 4 Brenn- stellen und Backofen (Gas, Elektro, Keramikochmulde)
- Fliesen oder Terrazzo als Bodenbelag
- Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Waschmaschine

- Überdurchschnittlicher Instandhaltungs- zustand des Gebäudes
- Überdurchschnittlich erhaltener oder frisch sanierter Eingangsbereich und Treppenhaut
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz
- Einbruchshemmende Wohnungs- und Haustür
- Personenaufzug
- Großer geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Verstärkte Elektrosteigeleitung
- Einbauschränke
- Moderne energiesparende Heizanlage
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Gut erhaltene bzw. neuwertige Isolier- fenster oder gleichwertige Fenster
- Räume überwiegend gut belichtet oder besonnt
- Aufwendige Decken- und Wandverkleidung (Stuck, Täfelung)
- Teppichboden, Parkett
- Kabelanschluß/Gemeinschaftssatelliten- antenne
- Zur Wohnung gehörige Garage/Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt)

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bei Neubauwohnungen (bezugsfertig ab 1950 bis 2. 10. 1990) und sogenannte Wendewohnungen

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Bad/WC

- Kein Handwaschbecken
- Dielenfußboden im Bad
- Bad/Toilette nicht beheizbar
- Badeofen, Kohle oder Holz
- Zu kleiner Boiler
- Keine Entlüftung
- Freistehende Wanne ohne Verblendung

- Badewanne und zusätzliche Duschwanne
- Doppelhandwaschbecken
- WC vom Bad getrennt
- Geflieste Wände über 1,40 m
- Einbauwanne
- Mit Fenster
- Gefliester Boden oder vergleichbarer Belag
- Zweites WC
- Moderne Sanitäröbekte (z. B. Einhebelmischbatterie, Einbauspülkasten)
- Waschmaschine

Küche

- Keine Kochmöglichkeit
- Keine Warmwasserversorgung
- ohne Fenster
- Keine Entlüftung
- Nicht beheizbar

- Einbauküche
- Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Herd mit 4 Brennstellen und Backofen (Gas, Elektro, Keramikochmulde)
- Fliesen oder Terrazzo als Bodenbelag
- Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Waschmaschine

Wohnung / Gebäude

- Schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)
- Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses
- Unzureichende Wärmedämmung
- Nicht abschließbarer Hauszugang
- Gebäude mit fünf und mehr Obergeschossen ohne Aufzug
- Personenaufzug hält nicht in der Etage der Wohnung bzw. der Zwischenebene (halbe Treppe)
- Innenliegende Treppenhäuser ohne Tageslicht
- Unzureichende Elektroinstallation
- Versorgungsleitungen nicht unter Putz
- Einfachverglasung oder schlecht instandgehaltene Fenster
- Kein nutzbarer Balkon, Loggia
- Räume überwiegend schlecht belichtet oder ohne Besonnung
- Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Einzelne Räume nicht beheizbar
- Lage im Erdgeschoß
- Kein Abstellraum (Keller, Boden)
- Keine zentrale Warmwasserversorgung
- Keine Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen

- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes
- Überdurchschnittlich erhaltener oder frisch sanierter Eingangsbereich und Treppenhaus
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz
- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür
- Personenaufzug in Gebäuden mit Baujahr vor 1969 oder mit weniger als 5 Obergeschossen
- Großer geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Verstärkte Elektrosteigeleitung
- Einbauschränke
- Moderne energiesparende Heizanlage
- Gut erhaltene bzw. neuwertige Isolierfenster oder gleichwertige Fenster
- Räume überwiegend gut belichtet oder besonnt
- Teppichboden, Parkett
- Kabelanschluß/Gemeinschaftssatellitenantenne
- Zur Wohnung gehörige Garage/Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt)
- Zusätzlicher Trittschallschutz
- Abstellraum in der Wohnung

Wohnumfeld

- Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1997 für die östlichen Bezirke und West-Staaken)
- Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe)

- Wohngebäude in Gebieten mit Einzelhandel und/oder Kleingewerbetreibenden (Gaststätten, Arztpraxen u. a. Freiberufler, Kleinunternehmen, Handwerker etc.)
- Lage an einer besonders ruhigen Straße

bezugsfertig waren, die andere für Neubauwohnungen, die ab 1950 bis zum 2.10.1990 bezugsfertig geworden waren, bzw. für sogenannte Wendewohnungen.

Diese zusätzlichen Merkmale sind in vier Merkmalsgruppen eingeteilt:

**Bad/WC
Küche,
Wohnung / Gebäude
Wohnumfeld**

„Orientierungshilfen“ nutzen

Wenn Sie Ihre eigene Spanneneinordnung machen wollen, benutzen Sie diese „Orientierungshilfe“ und kreuzen darin sowohl die entsprechenden negativen als auch die entsprechenden positiven Merkmale, die für Ihre Wohnung zutreffen, an.

Überwiegen beispielsweise in allen vier Merkmalsgruppen die „Pluspunkte“, so liegt die zulässige ortsübliche Vergleichsmiete für eine solche Wohnung am oberen Spannenwert. Überwiegen hingegen in allen vier Merkmalsgruppen die „Minuspunkte“, so gilt der untere Spannenwert. In der Regel geht jede Merkmalsgruppe mit 25% in die Berechnung ein, beeinflusst also um je ein Viertel nach oben oder nach unten den Abstand zwischen Mittelwert und oberem bzw. unterem Spannenwert.

Wie schon bei Erläuterung der Kriterien des Mietspiegels ausgeführt, gilt auch hier: Haben Sie in Eigenregie etwas erstmalig geschaffen, das wohnwerterhöhend ist, z. B. den Boden des Bades erstmalig gefliest, so ist das nicht zu berücksichtigen. Selbstverständlich ist z. B. die Waschmaschine ebensowenig zu berücksichtigen, wenn es Ihre eigene ist.

Erläuterungen zu Mieterhöhungen

In der nächsten Ausgabe des MieterEchos (Nr. 265/Nov.–Dez.) werden wir Erläuterungen zu künftigen Mieterhöhungen nach § 2 MHG in den östlichen Bezirken Berlins und in West-Staaken geben.

Wagenburg Schillingbrücke – on the road

Seit dem 20. August hat
die Wagenburg Schillingbrücke einen neuen
Platz in Friedrichshain.

Zunächst gab es jedoch einige Irritationen, als die AnwohnerInnen der Revaler Straße/, Ecke Döringstraße erfuhren, daß eine Wagenburg in ihre Nähe ziehen sollte. Sofort wurden Bilder wach von verlausten, verdreckten, arbeitscheuen Gestalten, die Kinder der gegenüberliegenden Kita erschrecken, die alte Menschen belästigen und Fenster einwerfen. Wie erstaunt waren da viele AnwohnerInnen, als sie beim BürgerInnengespräch am 4. August vor dem potentiellen Wagenburggelände vergeblich nach solchen Schreckgespenstern Ausschau hielten. Ganz normal aussehende junge Menschen, die arbeiten gehen, ihren Garten pflegen und sich nur dadurch von anderen Menschen unterscheiden, daß sie im Wagen leben. Aber so, wie viele ihren Sommerurlaub lieber im Wohnwagen als in sterilen Hotelzimmern verbringen, gibt es auch Menschen, die lieber im Wagen leben als in festen Wohnungen. Da kann man sich seine NachbarInnen aussuchen und bei Bedarf auch den Standort wechseln. Es ist eben ein eigener Lebensstil, den manche nicht nachvollziehen können. Doch das allein ist ja noch kein Grund, diesen auch für andere abzulehnen. Den-

noch ist auch die Angst der AnwohnerInnen zu verstehen, wenn jetzt eine Wagenburg mitten in den Kiez kommt.

In den Medien waren 1996 die Vorkommnisse in der East-Side-Gallery-Wagenburg immens aufgebauscht worden. Zwar gab es dort Kriminalität und Drogen, aber nach den sozialen Ursachen wurde nie gefragt. Stattdessen wurde eine Hetzkampagne inszeniert, die sämtliche Wagenburgen stigmatisierte. Tatsächlich war die Wagenburg an der East-Side-Gallery heruntergekommen, hatte keinen sozialen Zusammenhalt mehr. Denn zunehmend mußten sich dort RollheimerInnen aus anderen bereits geräumten Wagenburgen ansiedeln. Die ungeschriebenen Regeln des alltäglichen Zusammenlebens, die in jeder Wagenburg vorhanden sind, konnten so nicht mehr greifen. Die Vertreibung der RollheimerInnen von der East-Side war nichts weiter, als eine Machtdemonstration der Herrschenden, die sozialen Problemen hilflos gegenüber stehen und Elend mit dem Knüppel bekämpfen. Die RollheimerInnen an der Schillingbrücke dagegen sind seit Jahren eine konstante Gruppe von 20 Leuten, ein

fester Bestandteil alternativer Kiezkultur. Bisher gab es nie Grund zur Aufregung um diese Wagenburg, im Gegenteil. Als der Investor des Grundstückes seine Pläne offenbarte, versprachen die RollheimerInnen, bei Baubeginn das Gelände zu verlassen. Danach beschloß die Bezirksverordnetenversammlung, den BewohnerInnen dieser Wagenburg im Bezirk ein Ersatzgrundstück zur Verfügung zu stellen. Daran erinnerten sich auch einige Bezirksverordnete, die im Mai von den BewohnerInnen um Hilfe gebeten wurden. Als sie eine Räumungsaufforderung bekommen hatten, wußte Bürgermeister Helios Mendiburu (SPD) keinen Ausweichplatz. Ersatzflächen kannten dafür andere. So war schnell ein bezirkseigenes Grundstück gefunden, daß sich parzellieren und für 1 DM/qm verpachten ließ. Kaum hatten die BewohnerInnen die Verträge unterschrieben, erreichte die Eigentümerin des Nachbargrundstücks beim Gericht eine Einstweilige Verfügung. Die RollheimerInnen durften vorerst nicht umziehen, da dies angeblich ihren Investor abschrecken würde. Dabei erklärten schon im Sommer 1996 im Spiegel mehrere Manager, daß sie Wagenbur-

gen als lebendigen Teil der Metropole schätzen, die auch zur Steigerung der Attraktivität einer Stadt beitragen. Der neue Standort zwischen S-Bahngleisen und Revaler Straße liegt zudem in einem relativ abgeschiedenen Gewerbegebiet, das durch den Zuzug der Wagenburg aufgewertet wird. Selbst der Bürgermeister hielt am 11. August im Wohnungsausschuß eine flammende Rede zugunsten der RollheimerInnen. Die Vorwürfe, sein Stellvertreter Dieter Hildebrandt (PDS) habe während des Urlaubs von Helios Mendiburu eigenmächtig gehandelt und sein Amt mißbraucht, wies der Bürgermeister zurück. Am 19. August entschied das Kammergericht den Streitfall positiv für das Bezirksamt und damit für die RollheimerInnen. Die Kinder der benachbarten Kita haben nun wohl am wenigsten zu fürchten, war doch schon immer etwas für sie dabei, wenn an der Schillingbrücke Feste mit JongleurlInnen, AkrobatInnen, SchauspielereInnen und FeuerschluckerInnen veranstaltet wurden. Es könnte doch sehr schön sein, wenn etwas mehr Kultur in diese Gegend Friedrichshains käme.

AnKI

Erst geräumt – dann „gefeuert“

Am 29. Juli haben Polizei und Innensenat drei weitere, seit sieben Jahren besetzte Häuser geräumt: die Pfarrstr. 88 in Lichtenberg sowie die Rigauer Straße 80 und die Scharnweberstraße 28 in Friedrichshain. Doch die Räumungen waren noch nicht das Ende. Drei Wochen später – am 22. August – wütete ein Feuer in der Scharnweberstraße 28. Dazu folgende Erklärung des Mieterladens Bänschstraße: Seit der Räumung steht das

Haus leer, ist mit Stahlplatten gesichert, und Polizeistreifen fahren regelmäßig vorbei. Während der bewohnten Phase wurde das Haus, entsprechend bauamtlicher Auflagen, durch die BewohnerInnen instandgesetzt. Viermal kamen die Arbeiten wegen Brandstiftung ins Stocken. Gingen die Brandstiftungen auf das Konto des Eigentümers? Ein Täter wurde nicht ermittelt. Ein Abrißantrag des Eigentümers war vom Be-

zirksam abgelehnt worden. Das Haus steht unter Bestandsschutz. Wer auch immer die Brände legte, er hätte Menschen töten können. Die BewohnerInnen hatten einfach nur Glück.

Seit der Brandstiftung an mehreren Stellen am 22.8. ist das Haus ohne Dachstuhl, der 4. Stock ist ausgebrannt. Trotzdem, so die Einschätzung von Bauamt und Feuerwehr, ist die Substanz des

Hauses noch gut. Wer hat ein Interesse daran, dieses Haus abzufackeln? Fazit: Wieder hat Berlin mehr Obdachlose. Wieder wurde bezahlbarer Wohnraum dem Markt entzogen. Wieder hat Polizeigewalt über das Zivilrecht gesiegt. Wann werden die Verantwortlichen endlich für die BürgerInnen dieser Stadt Politik machen, statt für einige wenige Haus- und Grundbesitzer und Industrielle?

Wer ist schlimmer als die WBM?

Eigentlich sollte die Berliner Mietergemeinschaft einen Wettbewerb ausschreiben: die goldene Mülltonne für die schlampigsten Betriebskostenabrechnungen der Stadt. Nach der Erfahrung der Mieterberatung in Mitte (Tucholskystraße) wäre die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) Favorit. Im Sommer jedenfalls war die Beratungsstelle voll mit Ratsuchenden, denen teilweise mehrere Tausend Mark Nachzahlung in Rechnung gestellt worden waren. Die WBM macht es dabei recht einfach zu widersprechen. Drei „Allgemeinfehler“ dürften ausreichen, die Abrechnung zurückzuweisen.

Da ist zum einen der späte Termin der Zustellung: Viele Abrechnungen für das Jahr 1995 gingen erst im Frühjahr und Sommer 1997 zu. Zwar war in der Betriebskostenumlageverordnung nicht geregelt, wann die Abrechnung zu erfolgen hat, doch ist nach Rechtsprechungen in Brandenburg die Neubaumietenverordnung, nach der die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu erfolgen hat, analog auch auf mietpreisgebundenen Wohnraum im Osten anzuwenden. Ein Urteil des auch für die WBM zuständigen Amtsgerichtes Mitte geht gleichfalls in diese Richtung.

Trotz langer Bearbeitungszeit sind die Abrechnungen aber kaum qualitativ gehaltvoll. In den Erläuterungen zu den einzelnen Positionen bleibt die

WBM recht allgemein. Jeder bekommt den selben Standardtext, daß sich Steuer, Wasser, Müllabfuhr etc. ja leider so verteuert hätten. Die Mühe, auf das Datum und den Bezugszeitraum der tatsächlichen Rechnungen hinzuweisen, macht sich die Wohnungsbaugesellschaft nicht. Mieter, denen es gelungen ist, nach langem Mühen Auskunft über die Rechnungen zu erlangen, berichten von geradezu haarsträubenden Dingen. Da werden Belastungen vergangener Abrechnungsperioden verrechnet, was absolut unzulässig ist. Da werden Rechnungen einbezogen, die nicht umlagefähig sind – wie etwa für einmalige Entrümpelung. All dies erfährt man aber erst nach langem Nachfragen.

Zur Zeit beschäftigt sich das oberste Zivilgericht in Berlin, das Kammergericht, mit der Frage, welche Erläuterungen zwingend zu einer ordentlichen Betriebskostenabrechnung gehören müssen. Die WBM hat da wenig Chancen, mit ihren Allgemeinplätzen durchzukommen.

Vollends zur Verwirrung trägt die Übersicht über die Kostenentwicklung bei. Da werden die Betriebskosten mit denen des Vorjahres verglichen, wobei aber für 1994 entweder überall Null steht oder ein Betrag angegeben wird, der nicht mit dem von 1995 vergleichbar ist. Denn 1994 hat die WBM die Betriebskosten grundstücksweise, 1995 aber für jeden Aufgang gesondert abgerechnet. Statt vergleichen zu können, werden die Mieter verwirrt. Gesetzlich gefordert ist aber die grundsätzliche Nachvollziehbarkeit der Betriebskostenabrechnung. Das scheint der WBM entgangen zu sein.

Gerüchten aus der WBM zufolge plant die Gesellschaft die Übernahme der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain und anschließend den Gang an die Börse („W-Aktie“?). Große Pläne – aber wer soll Aktien von einer Wohnungsbaugesellschaft kaufen, die noch nicht einmal in der Lage ist, halbwegs ordentliche Betriebskostenabrechnungen zu erstellen? Die Mieter sicherlich nicht.

Christof Schaffelder

Zum kleinteiligen Parzelleneigentum in der Innenstadt und zu eigentumsorientierten Genossenschaften

(...)

Gleich in zwei Beiträgen ist das MieterEcho Nr. 263 massiv bemüht, meine wohnungspolitische Position mit viel Polemik, aber wenig Sachinformation zu diffamieren.

Zum Ersten: Joachim Oellerich behauptet in seinem Artikel „Statt Global City: Juppyp-town“, ich würde nicht müde, „allen möglichen Schichten Eigentumswohnungen als glückselig machend anzupreisen“. Tatsache ist, da ich mich seit Jahren immer wieder vehement gegen die Eigentums-umwandlung von Mietwohnungen ausspreche. Im Rahmen der Diskussion um das Planwerk Innenstadt habe ich mich allerdings positiv für kleinteiliges Parzelleneigentum und eine vielfältige Bauherrenstruktur ausgesprochen und werde dies auch weiterhin tun, weil ich die aktuelle Tendenz der Übergabe ganzer Baublöcke, Straßenzüge (siehe Karl-Marx-Allee) und Siedlungen (siehe Karow-Nord) und neuestens auch Wohnungsgesellschaften (siehe Verkäufe der Deutschbau und der GEHAG an die VEBA) für eine beängstigende Form der Amerikanisierung unserer Städte halte.

Zum Zweiten: In dem Artikel „Der alte und der neue Golf“ werde ich als Anhängerin von Eigentums-genossenschaften abgestempelt. Schade ist, daß den Lesern und Mietern in diesem Artikel nicht die Fakten erläutert werden, die seit 1996 zu dem Zielkonflikt Mieter-genossenschaften versus eigentumsorientierte Genossenschaften führen: 1995 und 1996 hat die Koalition im Bundestag zwei Beschlüsse durchgepaukt, denen unsere bündnisgrüne Fraktion jedesmal entschieden widersprochen hat:

a) Im Rahmen der Novellierung des Altschuldenhilfegesetzes wurde der Verkauf von Wohnblöcken an Zwischenerwerber und die Spekulation auf

Steuervorteile und auf Eigentums-umwandlung zur bevorzugten Form der Wohnungspri- vatisierung. Daneben wird jetzt auch die Übertragung von Wohnungen auf Genossenschaften anerkannt, aber nur, wenn diese Genossenschaften eine „eigentumsorientierte Satzung“ haben, die die Möglichkeit zur Umwandlung von Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen vorsieht. b) Im Rahmen des Eigenheimzulagengesetzes wurde ein Passus vorgesehen, wonach Mitglieder einer nach dem 1.1.1995 gegründeten Genossenschaft 3% ihrer Geldeinlage als Bauzulage geltend machen können, insgesamt höchstens 2.400 DM und 500 DM/J für jedes Kind, wenn sie eine Mindesteinlage von 10.000 DM zeichnen und wenn die Genossenschaft eine „eigentumsorientierte Satzung“ hat.

Daraus sieht man, nicht ich, sondern die Bonner Koalition versucht, mit allen Mitteln, die klassische Mietergenossenschaft auszuhöhlen, indem sie den Mieter-Genossen als Köder die Möglichkeit der Eigentums-umwandlung hinhält. Ich selbst halte dies für eine schlechende Zerstörung des Genossenschaftsgedankens, weil damit das Solidaritätsprinzip, das das Wesen der Genossenschaften ausmacht, zugunsten des individuellen Vorteils demontiert wird.

Dennoch halte ich auch unter diesen Bedingungen die Privatisierung von Wohnungen an eine Genossenschaft für besser als die Eigentums-umwandlung oder als die Verkäufe an Zwischenerwerber, denn die Genossenschaft muß keine Eigentums-umwandlung vornehmen, da es sich um eine Kann-Bestimmung handelt. Und daß die Genossenschaftsmitglieder versuchen, die im Vergleich zur Eigenheimzulage sehr viel bescheidenere Genossenschaftszulage bei der Steuer geltend zu machen, kann ich ihnen nicht verübeln in Zeiten, wo jeder jeden Groschen zweimal umdrehen muß (...)

*Franziska Eichstädt-Bohlig
Berlin
(Bundestagsabgeordnete von
Bündnis 90/Die Grünen)*

Berücksichtigung von öffentlichen Zuschüssen bei einer Mieterhöhung nach § 2 MHG

Diese kurze Übersicht soll dem Verständnis der nachfolgenden Urteile der verschiedenen Kammern des LG Berlin zu dem Thema „Berücksichtigung von Kürzungsbeiträgen bei Mieterhöhungen gemäß § 2 MHG“ dienen. Der Umfang der Darstellung ist notwendigerweise beschränkt und kann nur einen kurzen Überblick zum ersten Verständnis geben. Für eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesem Thema wird auf die Aufsätze des Rechtsanwalts Dr. Rudolf Beuermann in „Das Grundeigentum“ (GE 1996, Seite 1514 ff.) und die Erwiderung der Rechtsanwälte Dr. Catharina Kunze und Dr. Rainer Tierzsch in „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ (WuM, 1997, Seite 308 ff.) verwiesen. Des weiteren beschränkt sich diese Übersicht auf Zuschüsse im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 6 MHG, die vollständig beim Vermieter verbleiben, die er also nicht dem öffentlichen Geldgeber zurückerstatten muß.

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (im folgenden MHG) sieht in § 3 die Möglichkeit des Vermieters vor, aufgewendete Kosten für Modernisierungsmaßnahmen mit 11 Prozent im Jahr auf die Miete umzulegen. Dies soll für den Vermieter einen Anreiz schaffen, die vom Gesetzgeber gewünschte Verbesserung der Wohnraumqualität zu finanzieren. Da die reinen Baukosten aufgrund der 11%igen Erhöhung nach ca. 9 Jahren zurückgeflossen sind und der Vermieter die Erhöhungsbeträge unbegrenzt verlangen kann, erhält der Vermieter ab dem 10. Jahr eine Rendite in Höhe von 11% auf die eingesetzten Kosten unter Abzug eventueller Fremdkapitalkosten (Darlehenszinsen).

Das MHG sieht in § 3 Absatz 1 Satz 6 vor, daß „Kosten, die vom Mieter ... oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden“, nicht zu den umlagefähigen Kosten im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 MGH gehören. Hierbei handelt es sich eigentlich um eine Selbstverständlichkeit. Der Vermieter soll nur diejenigen Kosten dem Mieter auferlegen können, die er auch selbst für die Modernisierung aufgebracht hat.

In § 2 MHG erhält der Vermieter die Möglichkeit, die geschuldete Miete durch Zustimmung des Mieters an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen. Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete kommt es insbesondere auf den Ausstattungsstandard der betreffenden Wohnung an. Da der Vermieter nach einer Modernisierung nicht verpflichtet ist, eine Mieterhöhung über § 3 MHG auszusprechen, kann er alternativ gemäß § 2 MHG auch eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Das macht zum Beispiel dann Sinn, wenn aufgrund der Modernisierung – etwa den Einbau einer Gasetagenheizung – ein anderes Mietspiegelfeld mit einem höheren Mittelwert einschlägig ist. Entsprechendes gilt für wohnwertverbessernde Merkmale im Bereich der Spanneneinordnung.

Diesem Umstand hat der Gesetzgeber dadurch Rechnung getragen, daß von der nach § 2 MHG zulässigen Miete die öffentlichen Zuschüsse zur Modernisierung gem. § 3 MHG mit 11% jährlich in Abzug zu bringen sind. Hat der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme im Umfang von 20.000,00 DM durchgeführt, so könnte er die Miete um 183,33 DM monatlich erhöhen ($20.000 \times 11\% = 2.200,00$ DM jährlich = 183,33 DM monatlich). Wurde für die Maßnahme ein öffentlicher Zuschuß in Höhe von 5.000,00 DM gewährt, so kann der Vermieter nur die verbleibenden 15.000,00 DM als Kosten der Modernisierung ansetzen und die Miete lediglich um 137,50 DM monatlich erhöhen ($15.000 \times 11\% = 1.650,00$ DM jährlich = 137,50 DM monatlich). Die Mieterhöhung vermindert sich also um 45,83 DM monatlich. Wählt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2 MHG, dann muß er von der zulässigen Miete den geförderten Anteil in eben jener Höhe von 45,83 DM monatlich in Abzug bringen ($5.000,00 \times 11\% = 550,00$ DM jährlich = 45,83 monatlich).

Wie oben ausgeführt, verbleibt der Erhöhungsbetrag gem. § 3 MHG dauerhaft beim Vermieter. Aus diesem Grunde verbleibt dem Mieter auch die „Verringerung“ der Erhöhungsbeträge, da der Vermieter nicht zu irgend einem beliebigen Zeitpunkt die vollen Modernisierungskosten verlangen kann. Nach dem Wortlaut der § 2 MHG soll nun der durch Baukostenzuschüsse beim Vermieter dauerhaft verbleibende Vorteil auch dauerhaft bei einer Mieterhöhung gem. § 2 MHG berücksichtigt werden und damit den Mietern zugute kommen. Dies war bis vor kurzem einhellige Auffassung und entspricht der Berliner Subventionspraxis.

Erst in jüngerer Zeit – nach dem oben genannten Aufsatz des Rudolf Beuermann – sind einige Kammern des Landgerichts Berlin dazu übergegangen, die Pflicht des Vermieters, die Baukostenzuschüsse bei Mieterhöhungen nach § 2 MHG zum Abzug zu bringen, zeitlich zu begrenzen.

Mieterhöhung und Kürzungsbeträge

Kürzungsbeträge nach § 2 Absatz 1 Satz 2 MHG sind jedenfalls dann nicht abzuziehen, wenn die Laufzeit des Modernisierungsvertrages zwischen dem Land Berlin und dem Vermieter zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsbegehrens beendet war.

LG Berlin, Urteil vom 6. Januar 1997 – 62 S 364/96 –

Dem Vermieter wurde im Jahr 1983 ein einmaliger (nicht zurückzahlbarer) Baukostenzuschuß gewährt. Dieser wurde sowohl für die Instandsetzung als auch für die Modernisierung der Wohnung verwendet. Der Vermieter verlangte vom Mieter im Jahre 1996 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 2 MHG. In der Zustimmungserklärung waren die Förderbeiträge nicht ausgewiesen und auch nicht berücksichtigt worden.

Die 62. Kammer des Landgerichts Berlin hat in ihrer Begründung ausgeführt, die oben genannten Kürzungsbeträge müßten vom Vermieter nicht angegeben werden. Aus dem Umstand, daß zu irgend einem Zeitpunkt einmal Mittel aus öffentlichen Haushalten

für die Mietsache gewährt worden sind, folge nicht, daß in dem Mieterhöhungsverlangen angegeben werden müsse, wann diese Mittel gewährt worden sind, ob die Förderung ausgelaufen ist bzw. ob eine Bindung noch besteht. Dem Mieter stehe allenfalls ein gesonderter Auskunftsanspruch gem. § 242 BGB zu.

In dem Mieterhöhungsverlangen sind nach Ansicht der Kammer die Kürzungsbeträge schon deshalb nicht abzuziehen, weil die Laufzeit des Modernisierungsvertrages zwischen dem Vermieter und dem Land Berlin zu diesem Zeitpunkt bereits beendet war.

Der § 2 MHG sehe ausdrücklich vor, daß Kürzungsbeträge zu berücksichtigen sind. Die Frage, wie das zu geschehen habe, könne jedoch nur für Mieterhöhungen gem. § 3 MHG klar beurteilt werden, da bei der Berechnung des Modernisierungszuschlages die entsprechenden Mittel aus der öffentlichen Förderung einmalig abzuziehen sind. Bei dieser Art der Erhöhung verbleibe es dann auf Dauer bei dem reduzierten Modernisierungszuschlag. Dieser Umstand werde im Laufe der Zeit jedoch dadurch relativiert, daß der Modernisierungszuschlag zu einem späteren Zeitpunkt mit der übrigen Miete „verschmelze“ und sich niveaumäßig auf die ortsübliche Vergleichsmiete ausrichte. So gesehen finde die Förderung nur einmalig Berücksichtigung.

Die Situation einer Mieterhöhung nach § 2 MHG sei anders. Das Gesetz schweige dazu, ob die Kürzungsbeträge bei jeder Mieterhöhung abzuziehen sind, oder ob eine Kürzung nur bei der ersten Mieterhöhung nach Abschluß der Modernisierung erfolge müsse. Das Gericht ist der Ansicht, aus dem Umstand, daß das Gesetz dazu „schweige“, könne nicht gefolgert werden, die Anrechnung von Kürzungsbeträgen habe bis in „alle Ewigkeit“ zu erfolgen. Auf diese Weise würde dem Mieter ein weitaus größerer Vorteil zufließen, als bei einer Mieterhöhung nach § 3 MHG. Da der Vermieter zwischen beiden Erhöhungsmöglichkeiten wählen könne, müsse für die Erhöhung nach § 2 MHG eine gleichwertige Kürzung in Betracht kommen.

Darüber hinaus stellte das Gericht fest, daß ein Teil der Baukostenzuschüsse für die Instandsetzung und ein Teil für die Modernisierung der Wohnung verwendet wurde. Dem Vermieter sei es in diesen Fällen nicht mehr möglich, nachträglich zwischen den verschiedenen Baumaßnahmen zu differenzieren, so daß er dann überhaupt keinen Kürzungsbetrag angeben könne.

Schließlich habe die Förderung durch das Land Berlin aufgrund der Modernisierungsvereinbarung zu einer Verringerung der damals gezahlten Mieten geführt. Die Fördermittel hätten somit die Mietentwicklung nach entscheidend (nach unten) geprägt. Aus diesem Grunde kommen sie nach Ansicht des Gerichts auch für die Zukunft dauerhaft dem Mieter zugute.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Thomas Gründt

Anmerkung:

Die eigenwilligen Rechtsansichten des Vorsitzenden Richters der 62. Kammer des Landgerichtes Schach haben schon in der Vergangenheit für Furore gesorgt. Teilweise hat er diese – auf Diskussionen hin – korrigiert. Die Frage der Differenzierung von Modernisierung und Instandhaltung bereitet ihm offensichtlich weiterhin Schwierigkeiten im Hinblick auf die Frage, welche Berücksichtigung diese bei der Mietzinsbildung im preisfreien Wohnraum findet. Wir waren davon ausgegangen, daß er im Zusammenhang mit der Rechtsprechung zu § 5 MHG (Kapitalkostenerhöhung) nunmehr die wesentlichen Unterschiede verstanden hätte. Die neuerliche Entscheidung über die Berücksichtigung von Kürzungsbeträgen deutet darauf hin, daß er wieder auf einmal verworfene Pfade zurück möchte. Wenn der arme Vermieter nicht mehr unterscheiden kann, wieviel Förderung er für Instandsetzung und wieviel er für Modernisierung erhalten hat, darf das – so Landrichter Schach – nicht dazu führen, daß er die Miete – wohnmöglich dauerhaft – nicht mehr erhöhen darf. Dogmatisch und nicht (wie er es liebt) ideologisch gelöst, bedeutet diese fehlende Aufteilung der öffentlichen Mittel eben gerade, daß dann alles in Modernisierung geflossen ist und damit die Kürzung dazu führt, daß Erhöhungen nur schwerlich möglich sind.

GE

Noch einmal: Mieterhöhung und Kürzungsbeträge

Kürzungsbeträge bei Mieterhöhungen nach § 2 Absatz 1 Satz 2 MHG sind bei Mietverträgen, die nach Abschluß der Modernisierung abgeschlossen wurden, nur anzugeben, wenn eine vertragliche oder gesetzliche Regelung dies bestimmt.

LG Berlin, Urteil vom 17. Januar 1997 – 65 S 313/96 –

Der Vermieter hatte im Jahre 1982 mit öffentlichen Baukostenzuschüssen die Wohnung des Mieters modernisiert und die Modernisierungsarbeiten im Jahre 1984 beendet. Das Mietverhältnis mit dem Mieter wurde im Jahre 1986 begründet. Der Vermieter verlangte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, ohne die Kürzungsbeträge für Baukostenzuschüsse zu berücksichtigen. Der Zustimmungsklage wurde stattgegeben.



Die Kammer führt in ihrer Urteilsbegründung aus, daß die Vergünstigungen aus öffentlichen Mitteln oder Mieterdarlehen bei einer Mieterhöhung nach § 3 MHG berücksichtigt werden müßten, damit sie dem Mieter zugute kommen. Allerdings führten die Modernisierungsmaßnahmen in der Regel auch dazu, daß die ortsübliche Vergleichsmiete nach der Modernisierung höher liege als zuvor. Damit ein Vermieter über den Umweg des § 2 MHG nicht die eigentlich dem Mieter zustehenden Förderungsbeträge in Anspruch nehmen könne, müßten auch in diesem Fall die entsprechenden Kürzungsbeträge berücksichtigt werden.

Die Kammer stellt klar, daß Voraussetzung für die Berücksichtigung von Kürzungsbeträgen eine vom Vermieter durchgeführte Modernisierungsmaßnahme ist. Diese führt in einem bestehenden Mietverhältnis dazu, daß der Gegenstand des laufenden Mietverhältnisses verändert werde. Bei der Neuvermietung einer modernisierten Wohnung entfalle jedoch die Wirkung der Mieterhöhung des § 3 MHG einschließlich der dort vorgenommenen Kürzungen und der Mieter zahle eine neue Gesamtmiete.

Diese Überlegungen sind nach Ansicht der Kammer auf die Mieterhöhung nach § 2 MHG zu übertragen. Komme es also nach Abschluß der Modernisierung zur Neuvermietung der Wohnräume, dann ergebe sich aus § 2 MHG nicht die Pflicht, Förderungsbeträge anteilig zu berücksichtigen. Eine Bindung des Vermieters könne dann nur noch aus dem Gesetz oder aus den vertraglichen Vereinbarungen abgeleitet werden. Im vorliegenden Fall war die Laufzeit des Modernisierungsvertrages zwischen dem Land Berlin und dem Vermieter bereits abgelaufen. Mangels einer gesetzlichen Regelung waren daher nach Ansicht der Kammer die Kürzungsbeträge bei der Mieterhöhung nicht zu berücksichtigen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Thomas Gründt

Zum Dritten: Mieterhöhung und Kürzungsbeträge

Ein Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam, wenn es nicht die nach § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG abzuziehenden Kürzungsbeträge ausweist.

LG Berlin, Urteil vom 17. Dezember 1996 – 63 S 355/96 –

Der Vermieter hatte hier vor Abschluß des Mietvertrages im Mai 1984 in der Wohnung der Mieterin Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und hatte hierfür öffentliche Zuschüsse sowie Vorauszahlungsmittel erhalten. Dies hat zur Folge, daß er die öffentlichen Zuschüsse gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 MHG auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzurechnen hat. Dies jedenfalls für den Zeitraum von 15 Jahren (der Laufzeit des mit der WBK geschlossenen Modernisierungsvertrages). Die abzuziehenden Kürzungsbeträge sind bereits im Erhöhungsverlangen anzugeben, denn der Mieter muß wissen, wie hoch die Förderungsbeträge für seine Wohnung sind, wie sie sich auf Modernisierung und Instandsetzung verteilen und welche Kürzungsbeträge sich daraus ergeben. Ohne Angabe von Kürzungsbeträgen ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Petra Hannemann

Unsere Beratungsstellen

Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch treten mitunter Änderungen auf. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle eine unserer Geschäftsstellen an.

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr, Sophie-Charlotten-Straße 51/52, Ecke Philippstraße, im Jugendladen, ☒ Kaiserdamm

Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

Montag 18 bis 20 Uhr und

Donnerstag 18 bis 20 Uhr, Bänischstraße 79, im Mieterladen, ☒ Samariterstraße, ☉ Frankfurter Allee

Hellersdorf

Mittwoch 18 bis 20 Uhr, jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat, Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum, ☒ Hellersdorf

Hohenschönhausen

Dienstag 18 bis 20 Uhr, Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒, ☉ Gehrenseestraße

Köpenick

Montag 18 bis 20 Uhr, Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO, ☉ Schöneweide, weiter mit Tram 26, 61 oder 67

Donnerstag jeden 1. Donnerstag im Monat 19.15 bis 20 Uhr, und jeden 3. Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr, Borgmannstraße 4, im Rabenhaus, ☒, ☉ Köpenick

Kreuzberg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr, Bergmannstraße 14, Stadteilausschuß 61 e.V. ☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr, Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☒ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße, **tercüman bulunmaktadır.**

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr, Mehringdamm 114, Elternzentrum, Raum 403a (2. Stock), ☒ Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr, Manteuffelstraße 20, im Mieterladen, ☒ Görlitzer Bahnhof

Lichtenberg

Montag 18.30 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Montag im Monat, Karlshorst, Gundelfinger Straße 25, im Seniorenklub, ☉ Karlshorst, ☒ Tierpark

Dienstag 17 bis 19 Uhr, Frankfurter Allee 149, 1. Stock, in der Bibliothek, ☒ und ☉ Frankfurter Allee

Mittwoch 18.30 bis 20 Uhr, jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat, Anton-Saefkow-Platz 12, Eingang vom Parkplatz zum Mieterbeirat Storkower Bogen, ☉ Storkower Straße

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr, jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, Einbecker Straße 23, Hochparterre in der Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ☒ und ☉ Lichtenberg

Marzahn

Dienstag 19 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Dienstag im Monat, im „Freizeithof Marzahn“, Alt-Marzahn 23, ☉ Marzahn

Mitte

Mittwoch 18 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“, ☒ Spittelmarkt

Mittwoch 19 bis 20.30 Uhr, Tucholskystraße 32/Ecke Auguststraße (in der ehemaligen Buchhandlung), ☉ Oranienburger Straße

Neukölln

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr, Liberdastraße 10, im Nachbarschaftsladen „Elele“, ☒ Schönleinstraße

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr, Fuldastraße 48 – 51, in der Martin-Luther-Kirche, ☒ Rathaus Neukölln

Pankow

Dienstag 18 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Dienstag im Monat, Wolfshagener Straße 72, Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen, ☉ Pankow

Prenzlauer Berg

Montag 18 bis 19 Uhr, jeden 2. und 4. Montag im Monat, Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☒, ☉ Prenzlauer Allee, Tram 1

Montag 19 bis 20 Uhr, Oderberger Straße 50, Verein So oder So (Kiez-Kantine), ☒ Eberswalder Straße, Tram 13, 20, 50, 53

Dienstag 19.00 bis 20.00 Uhr, jeden 1. und 3. Dienstag im Monat, Käthe-Niederkirchner-Straße 12, im Kiezladen der Betroffenenvertretung Bötzw-Viertel, Tram 2, 3, 4

Mittwoch 18.30 bis 20.30 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Bornholmer Straße 91, zus. mit dem „Mieterverein Prenzlauer Berg“, ☒, ☒ und ☉ Schönhauser Allee, Tram 23, 24, 50 52, 53

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr, Christburger Straße 3, im „Baobab“, zus. mit dem Bürgerverein „Rund um die Rykestraße“, ☒ Senefelder Platz

Schöneberg

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr, Cranachstraße 7 (Sozialstation), ☒, ☉ Friedenau

Dienstag 19 bis 20 Uhr und

Donnerstag 19 bis 20 Uhr, Nollendorferstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“, ☒ Nollendorferplatz

Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Mauerstraße 6, im Kulturhaus Spandau, ☒ Spandau

Steglitz

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr, Schloßstraße 62 A, bei der Arbeiterwohlfahrt (Nähe Finanzamt), ☒ Rathaus Steglitz, ☉ Steglitz (bis Ende Oktober, danach bitte in der Geschäftsstelle nachfragen)

Tempelhof

Montag 18 bis 19 Uhr, Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, ☒ Kaiserin-Augusta-Straße

Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr, Stephanstraße 26, im Laden der Betroffenenvertretung Stephankiez, ☒ Birkenstraße

Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr, Alt-Treptow 6, im Jugendclub „Die Insel“, ☉ Treptower Park (bis Ende September, danach bitte in der Geschäftsstelle nachfragen)

Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr, Malplaquetstraße 32a, Treffpunkt M 32, ☒ Leopoldplatz

Weißensee

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, neuer Ort: Bitte in der Geschäftsstelle nachfragen

Wilmersdorf

Montag 19 bis 20 Uhr, jeden 2. und 4. Montag im Monat, Café „blisse 14“, Seminarraum 1, Blissestraße 14, ☒, ☒ Blissestraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den 35 nebenstehenden Beratungsstellen, von denen die behindertengerechten durch – gekennzeichnet sind.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten. Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung (oder das letzte MieterEcho auf Ihren Namen) mit! Und vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen, einschließlich Mietvertrag!

Achtung! In unseren beiden Geschäftsstellen und den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

Die Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, in 10963 Berlin, ist täglich von 10 bis 13 Uhr und von 14 bis 18 Uhr geöffnet, außer Mittwochnachmittag (Die Räume stehen dann ab 16 Uhr zur Verfügung der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle).

Fahrverbindung: ☒ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße

Telefon: 2 16 80 01

Die Geschäftsstelle in der Friedrichstraße 165, in 10117 Berlin, Haus der Demokratie, Zimmer 113, ist in der Regel Mo und Di von 14 bis 18 Uhr geöffnet.

Fahrverbindung: ☒ Französische Straße, Stadtmitte
☉ Friedrichstraße
Telefon: 2 04 48 70

VOR-ORT-BÜROS

für Informationen, Tips, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

HELLERSDORF

Mittwoch 18 bis 20 Uhr, Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum, ☒ Hellersdorf

PANKOW

Dienstag, 18 bis 20 Uhr, Wolfshagenerstraße 72 / Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen, ☉ Pankow

PRENZLAUER BERG

Montag, 17 bis 19 Uhr, Grellstraße 14, im „Grelltreff“, Telefon: 4 23 50 86, ☒, ☉ Prenzlauer Allee

WEDDING

Montag, 18 bis 19.30 Uhr, im Info-Laden OMEGA, Sparrstraße 21, ☒ Leopoldplatz

WEISSENSEE

Mittwoch, 17 bis 19 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, bitte in der Geschäftsstelle nachfragen