



MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

http://www.bmg.ipn.de · August/September 1999 · Nr. 275

Berliner Mietspiegel 1999 für die östlichen Bezirke und West-Staaken Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen (Stichtag 1.8.1998) Netto-Kaltmiete in Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

| Wohnfläche | bezugsfertig | Ausstattung | bis 1918 | | | 1919-1949 | | | 1950-1972 | | 1973-2.10.1990 und „Wende-Wohnungen“ | freifinanzierte Wohnungen 3.10.90-1.8.98 |
|--------------------------------|-------------------|-------------|--|--------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------------|--|
| | | | ohne Sammelheizung (SH) ohne Bad, mit Innen-WC (IWC) | mit SH oder Bad, mit IWC | mit SH, Bad und IWC | 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 |
| | | | Spalte Zeile | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| unter 40m ² | einfache Wohnlage | A | 5,21 4,55-6,12 | 5,96 5,28-6,73 | 10,86* 6,89-16,16 | 5,79* 4,99-6,47 | 5,99 5,36-6,66 | 9,85** 5,65-16,84 | 6,07 5,81-6,75 | 7,49 6,72-8,68 | 7,83 6,85-9,42 | |
| | | B | 5,67** 4,93-5,95 | 6,42* 5,95-7,14 | 8,38** 6,36-10,63 | | 6,10 5,54-6,51 | 7,80* 6,97-9,30 | 6,33 5,87-6,91 | 8,12 6,79-9,28 | 7,84 6,85-9,03 | |
| | | C | | | | | 5,85* 5,63-6,40 | | | 9,96 7,63-14,04 | 8,50 7,10-11,22 | |
| 40 bis unter 60 m ² | einfache Wohnlage | D | 5,03 4,41-5,73 | 5,88 5,12-6,54 | 9,88 6,27-13,08 | 5,72 5,23-6,53 | 5,91 5,45-6,48 | 8,01 5,80-10,94 | 5,95 5,56-6,71 | 7,39 6,05-9,14 | 7,30 6,26-8,64 | 16,59* 14,00-18,22 |
| | | E | 5,41 4,65-5,89 | 5,80 5,19-6,42 | 8,14 6,15-10,93 | 5,81 5,18-6,80 | 6,02 5,52-6,55 | 7,84 5,92-9,99 | 6,17 5,83-6,74 | 7,59 6,13-8,87 | 7,43 6,60-8,65 | 15,09* 13,03-17,00 |
| | | F | 5,06* 4,72-5,51 | 5,69 4,94-6,48 | | | 5,93 5,58-6,50 | 7,28** 5,70-9,84 | 6,50 5,39-7,69 | 8,62 7,47-9,64 | 7,68 6,62-8,38 | |
| 60 bis unter 90 m ² | einfache Wohnlage | G | 5,20 4,54-5,79 | 5,72 5,12-6,36 | 8,62 5,93-11,50 | 5,62* 5,00-7,48 | 5,72 5,14-6,45 | 8,04 5,93-10,17 | 5,88 5,61-6,23 | 6,85 6,13-7,69 | 7,12 6,23-8,14 | 15,21 12,99-18,34 |
| | | H | 5,69 5,08-6,63 | 5,75 5,12-6,71 | 7,79 5,67-9,55 | 5,65 5,33-6,06 | 5,72 5,40-6,22 | 8,23 6,05-10,41 | 6,20 5,77-6,64 | 7,06 6,09-8,03 | 7,10 6,41-7,83 | 13,98 11,08-17,43 |
| | | I | 5,45* 4,98-5,75 | 5,47 4,89-6,01 | 8,97* 6,01-11,49 | 5,83* 5,48-6,39 | 5,45* 4,51-5,70 | 7,02 6,00-8,83 | 6,17* 5,77-6,87 | 8,91 7,22-9,73 | 7,75 6,93-8,61 | 16,80** 15,00-21,00 |
| 90 m ² und mehr | einfache Wohnlage | J | 5,09 4,36-5,54 | 5,28 4,84-5,84 | 7,82 5,41-10,81 | | 5,43* 4,94-5,91 | 7,90 5,77-10,23 | | 7,01 6,50-7,72 | 7,03 6,26-8,07 | 14,66* 11,75-17,03 |
| | | K | 5,46* 5,10-5,86 | 5,47 4,90-6,10 | 8,18 5,65-11,85 | | 5,65 4,99-6,41 | 6,68* 5,73-9,07 | | 7,62 6,87-8,34 | 6,79 6,29-7,76 | 14,61 12,60-18,00 |
| | | L | | | 7,42** 5,73-10,46 | | | | | | 7,89* 7,14-10,33 | |

Welchen Markt spiegelt der Mietspiegel?

Seiten 4 – 7

**Mieterhöhung – Was tun?
Tips zur Überprüfung von Mieterhöhungen**

Seiten 8 – 13

Probleme mit dem Vermieter?

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

- Betriebskosten
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Heizkostenabrechnung
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- Kündigung
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung (Ost)
- Mieterhöhung (West)
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- 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



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

Fahrverbindung: Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, Yorckstraße, Telefon: 2 16 80 01

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den auf Seite 20 aufgeführten **Beratungsstellen**, von denen die behindertengerechten durch gekennzeichnet sind.

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

VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN

Mieterinitiative Hellersdorf

Jeden 2. Dienstag im Monat, 17 Uhr, Auerbacher Ring 40, (nahe U-Bhf Cottbusser Platz)

Themen: Betriebskosten, Modernisierung sowie weitere Mietersorgen

Arbeitsgruppe Umwandlung:

jeden Mittwoch ab 15 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165, 10117 Berlin.

Aufgrund der Schließung des HdD ergibt sich eine Änderung der Adresse – bitte in der Geschäftsstelle nachfragen.

Das Infotelefon der Arbeitsgruppe ist mittwochs von 16 bis 20 Uhr unter 20 44 870 zu erreichen oder unter der e-mail: bmg-ag@ipn.de

Infotelefon der Anti-Scientology-Initiative:

mittwochs 19–21 Uhr, Telefon: 611 22 63, von Mietern für Mieter

Offene AG Betriebskosten

Der geplante Termin Montag, 9. 8. 99 wird verschoben auf Montag, 27. 9. 99, 18 Uhr, Bezirksamt Hohenschönhausen, Große-Leege-Straße 103, Kleiner Sitzungssaal.

VOR-ORT-BÜROS

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

Friedrichshain

Donnerstag 18 bis 19 Uhr, Kreuzzigerstraße 23, im Mieterladen, Samariter-Straße, 2

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



- S. 4 **Welchen Markt spiegelt der Mietspiegel?**
- S. 6 **Was sagt uns der Mietspiegel wirklich? – Ein Kommentar**
- S. 7 **Mieten, Einkommen und soziale Entwicklung in Erhaltungsgebieten – am Beispiel Prenzlauer Berg**
- S. 8 **Mieterhöhung! Was tun? – Tips zur Überprüfung von Mieterhöhungen in Ost-Berlin nach § 2 Miet-höhegesetz**
- S. 12 **Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung bei Altbauwohnungen**
- S. 13 **Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung bei Neubauwohnungen**
- S. 14 **Bezirkskorrespondenz**
- S. 16 **Immobilienverwertungsbeilage**
- S. 17 **Den Tiger reiten oder den Bären kralen? – Rezension**
- S. 19 **Recht und Rechtsprechung**
- S. 20 **Unsere Beratungsstellen**

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: Redaktionskonferenz

Titelblattgestaltung: Ausgabe 274 – Montage auf „Die Weinende“ von Pablo Picasso

Layout: Connye Wolff

Redaktionsschluß: 3. 8. 1999
 © 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.



Liebe Leserinnen und Leser,

Nachrichten sind flüchtige Waren, so eröffnete das ME sein letztes Editorial (274) und wahrlich, der Mietspiegel-Ost war – nach dem er erst lange auf sich warten ließ – schon erschienen, obgleich von uns noch immer angekündigt. Die hier vorliegende Ausgabe widmet sich deshalb vorrangig diesem neu erschienenen Mietspiegel für die östlichen Bezirke und West-Staaken.

Wenn auch der Mietspiegel als verlässliches Kriterium zur Mietpreisermittlung angesehen und die Preisrückgänge gerade im Altbau positiv bewertet werden können, so untersucht Chaim Reich in der vorliegenden Ausgabe des ME die Mietpreise aus der Nähe. Im Vergleich mit der Realeinkommensentwicklung, den aktuellen Baukosten und den Mietpreissteigerungen im Neubau, also den Gebäuden, die nach 1950 erbaut wurden und den sogenannten Plattenbauwohnungen, schwindet die Euphorie schnell dahin und legt die Vermutung nahe, ob hier nicht ganz andere Strategien der Immobilienverwertung, über die das ME regelmäßig berichtet, oder besser berichten muß, zu Grunde liegen? Schließlich handelt es sich bei dem Segment, in dem der Mietpreis gefallen ist, um von Umwandlern und Spekulanten bevorzugte Objekte. Lesen Sie dazu Mieten, Einkommen und soziale Entwicklung in Erhaltungsgebieten am Beispiel Prenzlauer Berg, von Julia Oppermann. Die Frage, welchen Markt der Mietspiegel also abdeckt, kommentiert dann auch Karin Baumert.

Damit Sie aber Ihre zu zahlende Miete einschätzen können, finden sich neben dem Mietspiegel selbst auch die Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung bei Alt- bzw. Neubauwohnungen. Bei Abweichungen bitten wir in jedem Fall eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen, deren aktuelle Öffnungszeiten Sie wie üblich der letzten Seite entnehmen wollen.

Das ME berichtet auch diesmal wieder über Aktivitäten aus den Bezirken, insbesondere aus Friedrichshain und Kreuzberg und stellt die in Buchform erschienen Ergebnisse der Habilitation von Max Welch-Guerra (TU-Berlin) „Hauptstadt Einig Vaterland“ vor.

Ihr
 MieterEcho



Mitgliederversammlung

FRIEDRICHSHAIN

6. Oktober 1999,
 18 Uhr, in der Zille-Schule,
 Boxhagener Straße/Ecke Holteistraße, Speisesaal

Themen der Veranstaltung sind

- Mietbergrenzen in Sanierungsgebieten und dem Gebiet des Milieuschutzes
- Quartiersmanager in Friedrichshain
- Aktuelles (z.B. M.A.R.L.A.N.D. – Hauser)

Welchen Markt spiegelt der Mietspiegel?

von Chaim Reich

1877 als es noch längst keine Wohnungspolitik aber dafür um so mehr Wohnungsnot gab, belehrte Meyers Konversationslexikon die gebildeten Stände – andere konnten sich das aufwendige Werk gar nicht leisten –:

„Schließlich versteht man unter Markt auch die ideale Gemeinschaft aller Menschen, vermöge deren dieselben berufen sind, ihre Leistungen gegeneinander auszutauschen; unter der Lage des Marktes versteht man das Verhältnis, in welchem sich jeweils Angebot und Nachfrage zueinander befinden.“

Der über 100 Jahre später erschienenen, viel preiswerteren Taschenbuchausgabe ist Differenziertes zu entnehmen:

„Marktpreis, in der klass. Nationalökonomie der sich kurzfristig aus Angebot und Nachfrage ergebende Preis im Ggs. zum natürlichen Preis, der als langfristiger Gleichgewichtspreis bei vollständiger Konkurrenz gerade die Produktionskosten deckt. Langfristig tendiert der Marktpreis immer zum natürlichen Preis.“

Den „langfristigen Gleichgewichtspreis“ hätte Marx schon vor 1877 als Kostpreis plus Durchschnittsprofitrate interpretiert, ihn Marktwert genannt, und zum Verhältnis von Marktwert und Marktpreis gesagt: „Wenn ... Nachfrage und Zufuhr den Marktpreis regulieren oder vielmehr die Abweichungen der Marktpreise vom Marktwert, so reguliert andererseits der Marktwert das Verhältnis von Nachfrage und Zufuhr oder das Zentrum, um das die Schwankungen der Nachfrage und Zufuhr die Marktpreise oszillieren machen“ (MEW, 25, 190).

Mit all dem soll zum Ausdruck gebracht werden: Ökonomie ist immer gut und politische noch viel besser. Deshalb wenden wir sie auch gleich an.

Doch zuvor zwei Anmerkungen:

1. Obgleich es sich bei der Mietwohnung eigentlich um „Leihkapital in Warenform“ handelt, tun wir so, als sei sie eine „Ware“ und die Miete ihr „Preis“.
2. Wir stützen uns auf die Angaben des statistischen Landesamtes. Die Daten für 1998 liegen noch nicht vor. Stichtag für die Mietspiegelerhebung war der 1.8.98. Die von uns verwandten

Vergleichsreihen von 95 bis 97 drücken die Tendenz für die 8 Monate spätere Erhebung mehr als ausreichend genau aus.

Marktwert

Der Marktwert der Wohnungen ist wesentlich bestimmt durch die Baukosten. Ihre Entwicklung bildet das Fundament für die Mietpreisentwicklung.

| | Preisindex für den Neubau von | | |
|---|-------------------------------|-------|-------|
| | 1995 | 1996 | 1997 |
| Meßzahl 1991=100 | | | |
| Wohngebäuden | 119,7 | 120,0 | 118,7 |
| Einfamiliengebäuden | 120,4 | 120,7 | 119,3 |
| Mehrfamiliengebäuden | 119,5 | 119,9 | 118,7 |
| gemischt genutzten Gebäuden | 118,6 | 118,7 | 117,5 |
| Nichtwohngebäuden gewerblichen Betriebsgebäuden | 117,1 | 117,6 | 116,9 |
| Bürogebäuden | 118,0 | 119,1 | 118,4 |

Die zwischen 1991 und 1995 recht erheblich angestiegenen Baukosten sind insbesondere zwischen 1996 und 97 wieder gesunken. Baukosten sind das eine, weil aber in dem ganzen Gewerbe mit Fremdfinanzierungen gearbeitet wird, sind die Zinsen das andere. Während der von uns betrachteten Phase waren sämtliche Zinsen rückläufig, der Basiszinssatz ist von 3 auf 2,5% gesunken.

Sinkende Baukosten und Zinsen verringern den Marktwert der Wohnungen. Mit einer gewissen Anstandsfrist müßten die Mieten dieser Entwicklung folgen. Es sei denn, siehe Einleitung: Angebot und Nachfrage führten zu einer Verknappung und bewirkten dadurch höhere Marktpreise.

Angebot

Die beachtliche und steigende Zahl von Wohnungsfertigstellungen bietet nur einen Hinweis auf das Angebot. Es könnte durch Abrisse – man nennt das heutzutage Rückbau – sogar verringert worden sein. Auskunft kann uns also nur der Vergleich zur Statistik über den tatsächlichen Bestand geben.

| | Berlin-Ost Baufertigstellungen ¹⁾ | | |
|------------------------------|--|--------|--------|
| | 1995 | 1996 | 1997 |
| Wohnungen insgesamt | 7 622 | 15 143 | 23 808 |
| mit ... Räumen ²⁾ | | | |
| 1 | 43 | 296 | 342 |
| 2 | - 29 | 640 | 1085 |
| 3 | 2 860 | 5 440 | 9 367 |
| 4 | 2 618 | 5 519 | 8 423 |
| 5 und mehr | 2 130 | 3 248 | 4 591 |

| | Wohnfläche je Wohnung (Neubau in m ²) | | |
|--|---|------|------|
| | 1995 | 1996 | 1997 |
| 1) einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden | 80 | 76 | 75 |
| 2) Negative Werte resultieren aus Wohnungszusammenlegungen im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. | | | |

| | Gebäude- und Wohnungsbestand | | |
|--|------------------------------|------|------|
| | 1995 | 1996 | 1997 |
| Wohngebäude (in 1000) | 95 | 98 | 102 |
| Wohnungen (in 1000) mit ... Räumen (in %) | | | |
| 1 | 0,3 | 0,4 | 0,4 |
| 2 | 15,7 | 15,4 | 15,0 |
| 3 | 35,5 | 35,5 | 35,6 |
| 4 | 32,9 | 33,0 | 33,1 |
| 5 und mehr | 15,6 | 15,7 | 15,9 |
| Wohnfläche je Wohnung (in m ²) | 64 | 64 | 65 |

Diese Statistik belehrt uns, daß zwischen 1995 und 1997 mehr als 46.000 Wohnungen gebaut worden sind und sich dadurch der Bestand um ca. 38.000 Wohnungen, bzw. um fast 6% erhöht hat.

Nachfrage

Selbst ein vergrößertes Angebot kann in seiner preismildernden Wirkung durch eine entsprechend vergrößerte Nachfrage mehr als kompensiert werden. Zwar betrachteten wir nur die Wohnungen im Bereich des neuen Mietspiegels, doch nachgefragt werden sie schon längst von allen Berlinern. Deshalb beschränken wir uns nicht auf die Ostberliner Bevölkerungsentwicklung.

Berlin verliert Bevölkerung. Das ist eine Tatsache. Wenn auch die im Hause Strieder und anderswo bei den Befürwortern des Wohneigentums so gern zur Rechtfertigung der Eigentumsförderung benutzte Interpretation, daß die Besserverdienenden mangels Eigentumserwerbsmöglichkeiten ins Umland abwandern – und das muß auch an dieser Stelle wieder einmal gesagt werden – nicht nur zweifelhaft sondern nachgerade lächerlich ist.

| | Wanderungen über die Grenze Berlins | | |
|-----------------|-------------------------------------|---------|----------|
| | 1995 | 1996 | 1997 |
| Zuzüge | 123 336 | 117 365 | 112 609 |
| darunter | | | |
| Ausländer | 72 793 | 66 107 | 57 181 |
| Fortzüge | 113 330 | 121 826 | 139 535 |
| darunter | | | |
| Ausländer | 46 591 | 48 998 | 54 639 |
| Wanderungssaldo | 10 006 | - 4 461 | - 26 926 |

Zwischen 1995 und 1997 sind per Saldo über 20.000 Berliner mehr aus dieser Stadt fortgezogen als Auswärtige hinzukamen.

Das trägt zur Veränderung der Bevölkerungszahl wie folgt bei:

| Einwohner | 1995 | 1996 | 1997 |
|--------------------------|-------|-------|-------|
| insgesamt (in 1000) | 3 471 | 3 459 | 3 426 |
| darunter weiblich (in %) | 51,8 | 51,6 | 51,6 |
| Ausländer (in 1000) | 425 | 435 | 433 |
| darunter weiblich (in %) | 45,0 | 44,9 | 45,1 |

Die Bevölkerung hat sich in den Jahren, die dem neuen Mietspiegel vorausgingen – und diese Tendenz setzt sich 98 fort – um ca. 45.000 Personen, das sind fast 1 1/2 % der Bevölkerung verringert.

Kaufkraft

Man könnte auf die Idee kommen, daß die Kaufkraft, d. h. der Verdienst, der „Restberliner“ so stark gestiegen sei, daß die gesamte bisher angedeutete Marktentwicklung eine gänzlich andere Richtung nehmen könnte. Wir schauen uns deshalb die „Verdienste“ an.

| | 1995 | 1996 | 1997 |
|---|-------|-------|-------|
| Arbeiter im produzierenden Gewerbe | | | |
| Bruttomonatsverdienste | 3 660 | 3 891 | 4 037 |
| männliche Arbeiter | 3 755 | 3 994 | 4 111 |
| weibliche Arbeiter | 2 823 | 3 029 | 3 314 |
| Angestellte im produzierenden Gewerbe und Handel | | | |
| Bruttomonatsverdienste | 4 645 | 4 818 | 5 053 |
| männliche Angestellte | 5 269 | 5 530 | 5 750 |
| weibliche Angestellte | 4 027 | 4 152 | 4 368 |

Offenbar wird die Vermutung, die Löhne und Gehälter seien in den betrachteten 3 Jahren erkennbar gestiegen und davon würde die Nachfrage nicht unbeeinflusst bleiben, bestätigt. Doch dem muß leider entgegengehalten werden, daß damit die Einkommen der Haushalte noch längst nicht gestiegen sind. Wir haben zwar noch immer nominale Einkommenssteigerungen der Erwerbstätigen, aber ihre Zahl nimmt, wie wir der folgenden Tabelle entnehmen können, immer mehr ab.

| Berlin-Ost | 1995 | 1996 | 1997 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Erwerbstätige im Inland (in 1000) | 495,5 | 476,2 | 454,4 |
| Selbständige und mithelfende Familienangehörige | 49,4 | 50,9 | 51,0 |
| Arbeitnehmer | 446,1 | 425,3 | 403,4 |
| Erwerbstätige im produzierenden Gewerbe | 127,6 | 117,4 | 107,8 |
| darunter Arbeitnehmer | 119,3 | 108,5 | 99,2 |
| in Handel und Verkehr | 90,1 | 84,3 | 78,2 |
| darunter Arbeitnehmer | 79,0 | 73,7 | 68,0 |
| in Dienstleistungsunternehmen | 139,8 | 141,7 | 144,7 |
| darunter Arbeitnehmer | 110,0 | 110,4 | 112,6 |
| in Staat, privaten Haushalten und Organisationen ohne Erwerbszweck | 135,1 | 130,1 | 121,4 |

Resümee

Der Marktwert der Wohnungen hat sich durch sinkende Produktionskosten und sinkende Zinsen in den letzten Jahren deutlich verringert. Die für den Marktpreis bestimmenden Faktoren: Angebot und Nachfrage haben sich wie folgt entwickelt: Das Angebot ist um mindestens 6% gestiegen die Nachfrage hat sich um 1,5% verringert. Die Kaufkraft der Nachfragenden, d.h. die Gesamtmasse der in den Mieterhaushalten verfügbaren Mittel, ist weiter gesunken. Mit diesen Erkenntnissen und in vollem Vertrauen auf die uns von parlamentarisch rechts bis parlamentarisch links angepriesene regulierende Wirkung des Marktes bewaffnet, wenden wir uns nun dem Mietspiegel Ost zu.

Der aktuelle Mietspiegel Ost

Ein Vergleich zwischen diesem und dem letzten Mietspiegel ergibt längst nicht das nach den obigen Betrachtungen zu erwartende Bild durchgängiger, wenn auch in den verschiedenen Segmenten unterschiedlicher Mietsenkungen. In den Feldern der Tabelle sind die Mittelwerte des Mietspiegels von 1999 oben, die 97er Zahlen unten und die Differenzen rechts daneben angeordnet. Siehe nebenstehende Tabellen. Läßt man all die ungesicherten, weil auf zu geringem Datenmaterial beruhenden Ergebnisse (nicht farbig unterlegt) außer Betracht, dann erkennt man, daß im wesentlichen nur die Wohnungen bis 1918 mit gemischtem Standard, d.h. entweder Bad oder Sammelheizung, billiger geworden sind (grau). In diesem Segment hat sich die Miete tatsächlich um ca. 4% verringert. In allen anderen Segmenten sind die Mieten dagegen grundsätzlich

gestiegen (rosa). Besonders die zwischen 1973 und 1990 erbauten Wohnungen, das sind die Plattenbauten, bieten ein einheitliches Bild, Sie wurden um ca. 10% teurer.

Schlußfolgerungen

Sämtliche Daten des Wohnungsmarktes lassen eine durchgängige Senkung der Mietpreise erwarten. Doch genau das Gegenteil ist der Fall. Der Anteil der Mieten am Reproduktionsfonds der zur Miete wohnenden Arbeiter und Angestellten ist weiter gestiegen. Nur im unsanierten Altbaubestand, dort wo demnächst aufwendige Sanierungen, Modernisierungen und die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu erwarten sind, zeigen sich die Wirkungen einer scheinbaren Entspannung des Wohnungsmarktes. Der Wohnungsmarkt dürfte aus Mietersicht hier allerdings nur kurzfristig von den Renditelockerungen des Immobilienmarktes profitieren, weil die sinkenden Immobilienpreise für Altbauten all die Umwandler à la Jahn und Co auf den Plan rufen, die, ihr Profitziel fest in den Augen, die verringerten Preise der Objekte zu exorbitanter Wertsteigerung durch Umwandlung etc. nutzen.

Die Wohnungsbaugesellschaften hingegen – inzwischen alle solide von marktwirtschaftlich versierten Führungskräften gemanagt – haben es verstanden, die Mieten trotz aller für sie widrigen Einflüsse des Marktes kräftig zu steigern.

Wer angesichts dieser Entwicklungen noch immer auf Marktkräfte vertraut, muß ein spezielles Interesse damit verbinden. Womöglich verdankt er ihnen selbst das eine oder andere kleine Profitchen. Alle anderen werden sich, vor allem wenn sie Mieter sind, der Einsicht kaum verschließen können: Zum Teufel mit der Marktwirtschaft, die Mietpreisbindung muß wieder her.

| Altbau bis 1918 | o. SH, o. B, IWC | | SH oder B, IWC | | SH, B, IWC | |
|-------------------------|-------------------|-------|----------------|--------|------------|-------|
| Ausstattung | | | | | | |
| Unter 40 m ² | 5,21 ¹ | | 5,96 | | 10,86* | |
| | 5,16 ² | +0,05 | 6,68 | -0,72 | 8,44 | +2,42 |
| | 5,67** | | 6,42* | | 8,38** | |
| | 5,22 | +0,45 | 6,74 | -0,32 | 9,80 | -1,42 |
| - | | - | | - | | |
| 5,28 | | - | | - | | |
| 40 – 60 m ² | 5,03 | | 5,88 | | 9,88 | |
| | 5,00 | +0,03 | 6,12 | -0,24 | 8,41 | +1,46 |
| | 5,41 | | 5,80 | | 8,14 | |
| | 5,06 | +0,35 | 6,18 | -0,38 | 8,96 | -0,82 |
| 5,06* | | 5,69 | | - | | |
| 5,12 | -0,06 | 6,24 | -0,55 | 9,03 | | |
| 60 – 90 m ² | 5,20 | | 5,72 | | 8,62 | |
| | 5,36 | -0,16 | 5,95 | -0,23 | 8,27 | +0,35 |
| | 5,69 | | 5,75 | | 7,79 | |
| | 5,37 | +0,32 | 5,95 | -0,20 | 8,49 | -0,70 |
| 5,45* | | 5,47 | | 8,97* | | |
| 5,43 | +0,02 | 6,01 | -0,54 | 11,25 | -2,28 | |
| Über 90 m ² | 5,09 | | 5,28 | | 7,82 | |
| | 5,29 | -0,20 | 5,46 | -0,18 | 7,90 | -0,08 |
| | 5,46* | | 5,47 | | 8,18 | |
| | 5,36 | +0,10 | 5,47 | -,- | 7,96 | +0,22 |
| - | | - | | 7,42** | | |
| 5,42 | | 5,53 | | 8,02 | -0,60 | |

1 Datenwert von 1999, 2 Datenwert von 1997 – *, ** = wegen zu wenigen Datenwerten eingeschränkte Aussagekraft. – SH = Sammelheizung, B = Bad, IWC = Innen-WC

| Altbau 1918-1945 | o. SH, o. B, IWC | | B oder SH, IWC | | B, SH, IWC | |
|-------------------------|------------------|-------|----------------|--------|------------|-------|
| Ausstattung | | | | | | |
| Unter 40 m ² | 5,79* | | 5,99 | | 9,85** | |
| | 5,62 | +0,17 | 5,57 | +0,42 | 6,83 | +3,02 |
| | - | | 6,10 | | 7,80* | |
| | 5,71 | | 5,90 | +0,20 | 6,89 | +0,91 |
| - | | 5,85* | | - | | |
| 5,77 | | - | | 6,95 | | |
| 40 – 60 m ² | 5,72 | | 5,91 | | 8,01 | |
| | 5,68 | +0,04 | 5,67 | +0,24 | 7,37 | +0,64 |
| | 5,81 | | 6,02 | | 7,84 | |
| | 5,74 | +0,07 | 5,73 | +0,29 | 7,43 | +0,41 |
| - | | 5,93 | | 7,28** | | |
| 5,80 | | 5,79 | +0,14 | 7,49 | -0,21 | |
| 60 – 90 m ² | 5,62* | | 5,72 | | 8,04 | |
| | 5,60 | +0,02 | 5,65 | +0,07 | 7,49 | +0,55 |
| | 5,65 | | 5,72 | | 8,23 | |
| | 5,66 | -0,01 | 5,71 | +0,01 | 7,55 | +0,68 |
| 5,83* | | 5,45* | | 7,02 | | |
| 5,72 | +0,11 | 5,77 | -0,32 | 7,61 | -0,59 | |
| Über 90 m ² | - | | 5,43* | | 7,90 | |
| | 5,62 | | 5,42 | +0,01 | 6,46 | +1,44 |
| | - | | 5,65 | | 6,68* | |
| | 5,68 | | 5,53 | +0,12 | 8,52 | -1,84 |
| - | | - | | - | | |
| 5,74 | | 6,06 | | 8,58 | | |

| Neubau | 1950 - 1972 | | 1973 - 1990 | | Nach 1990 | |
|-------------------------|-------------|----------|-------------|-------|-----------|-------|
| | SH oder B | | SH, B | | SH, B | |
| Unter 40 m ² | 6,07 | | 7,49 | | 7,83 | - |
| | 5,94 | +0,13 | 7,46 | +0,03 | 7,06 | +0,77 |
| | 6,33 | | 8,12 | | 7,84 | - |
| | 6,00 | +0,33 | 7,52 | +0,60 | 7,12 | +0,72 |
| - | | 9,96 | | 8,50 | - | |
| 6,01** | | 7,58 ... | +1,38 | 7,18 | +1,32 | |
| 40 – 60 m ² | 5,95 | | 7,39 | | 7,30 | |
| | 5,70 | +0,25 | 7,40 | -0,01 | 6,75 | +0,55 |
| | 6,17 | | 7,59 | | 7,43 | |
| | 5,97 | +0,20 | 7,46 | +0,13 | 6,85 | +0,58 |
| 6,50 | | 8,62 | | 7,68 | - | |
| 6,03 | +0,47 | 7,52 | +1,10 | 6,91 | +0,77 | |
| 60 – 90 m ² | 5,88 | | 6,85 | | 7,12 | |
| | 5,84 | +0,04 | 7,02 | -0,17 | 6,44 | +0,68 |
| | 6,20 | | 7,06 | | 7,10 | |
| | 5,99 | +0,21 | 7,08 | -0,02 | 6,65 | +0,45 |
| 6,17* | | 8,91 | | 7,75 | | |
| 6,05 | +0,12 | 7,23 | +1,68 | 6,71 | +1,04 | |
| Über 90 m ² | - | | 7,01 | | 7,03 | |
| | 6,42* | | 5,80 | +1,21 | 6,38 | +0,65 |
| | - | | 7,62 | | 6,79 | |
| | 6,48** | | 6,18 | +1,42 | 6,44 | +0,35 |
| - | | - | | 7,89* | | |
| - | | 6,45 | | 6,44 | +1,45 | |

Was sagt uns der Mietspiegel wirklich?

Ein Kommentar von Karin Baumert



Foto: Karin Baumert

Nun halten wir wieder einen neuen Mietspiegel in der Hand und haben das Gefühl, hier handelt es sich um ein amtliches Papier, ein quasi staatlich verordnetes Mietbegrenzungsdekret. Gleich vorab, das ist natürlich wirklich so. Mit Hilfe des Mietspiegels sind die in laufenden Mietverhältnissen möglichen Mietsteigerungen nach oben hin begrenzt. Es wird noch zu zeigen sein, unter welchen Umständen sich dieser Satz in Zynismus verwandelt.

Unwichtig ist der Mietspiegel bei Neuabschluß von Mietverträgen sofern beide Parteien, der Mieter und der Vermieter sich einig werden. Dies geschieht immer dann, wenn der Mieter eine ganz bestimmte, für ihn außerordentlich reizvolle Wohnung beziehen möchte, um die er mit vielen anderen Interessenten buhlt und die ihm scheinbar für sein Wohlbefinden, sich in einer ihm entsprechende Umgebung zu inszenieren, die seiner genialen Erscheinung das entsprechende Geschenkpapier liefert, so dringend erforderlich scheint. Die Miete kann unter diesen Umständen natürlich frei ver-

einbart werden. Wo kein Kläger auch keine Klage. Unerheblich ist der Mietspiegel auch bei den Mietsteigerungen, die erhoben werden, wenn der Vermieter saniert. Neue Heizung, Bad einbau, neue Fenster usw. usf. Das Mieterecho berichtete schon mehrfach, wie Vermieter diese Möglichkeit nutzen, um Mieten zu steigern bzw. die Altmieten herauskaufen, herausgraulen u.ä., um dann nach erfolgte Sanierung eine der Lage und dem Standard entsprechende Miete nehmen zu können. In welcher Lage sich eine Wohnung befindet, darüber gibt der Mietspiegel, der alle zwei Jahre fortgeschrieben wird, Auskunft, schließlich ist er im wesentlichen das Abbild der realen Marktbewegungen auf dem Wohnungsmarkt. Am deutlichsten wird das in den ehemaligen „Beitrittsgebieten“, da hier die größten Bewegungen stattfinden.

Wir erinnern uns an das „Gesetz zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht“, das Mietenüberleitungsgesetz. Damals war die Miete zu gering,

um Instandsetzung zu bezahlen, gestiegene Einkommen rechtfertigten Mieterhöhungen, um den Eigentümer in seiner Instandhaltungspflicht ein Mindestmaß an finanzieller Unterstützung durch den Mieter zukommen zu lassen – so der sinngemäße O-Ton der Begründung des Gesetzes. Ganz nebenbei hätte man natürlich mindestens einen geringen Bestand an Wohnungen mietpreisgebunden belassen sollen statt zinsgünstige Sanierungskredite, Steuersonderabschreibungsmöglichkeiten und Instandsetzungskredite an bedürftige Hauseigentümer zu vergeben. Beim Schreiben dieser langen Wörter kommt mir der Verdacht, daß mit diesen Wortschöpfungen der Eindruck vermittelt werden soll, Häuser kaufen, sanieren, vermieten, spekulieren mit Markterwartungsmieten kann nicht jeder. Der Mietspiegel erweckt zwar den Eindruck, ein objektiver Maßstab von Mietentwicklung zu sein, im Grunde ist er jedoch nur die konsequente Fortschreibung des Themas „die Wohnung als Ware“.

Es muß doch niemand in einer teuren Wohnung wohnen

O.K., sagen die Kritiker – nennen wir sie Max –: „Jeder Mensch kann doch frei entscheiden, in welche Wohnung er ziehen möchte. Er nimmt sich den Stadtplan, fährt die Stadt ab und entscheidet, ob er im sanierten Altbau, Dachgeschossbau, im Eigenheim oder im mehrgeschossigen Neubau – „also das nun doch nicht!“ – einziehen möchte. Der Blick ins Portemonnaie erübrigt sich natürlich, denn wer nicht fleißig war, kann nicht auswählen. Der Einigungsprozeß war schwer, keiner hätte geahnt, daß er so schwer wird, aber mit Hilfe einer kritischen Fachöffentlichkeit ist es bald gemeinsam geschafft, die Regierung zieht her, die Stadt wird saniert, weitergebaut“. „Und,“ lautet die Antwort, „gereinigt von all denen, die sich bestimmte Mieten nicht mehr leisten können, die ausziehen an den Stadtrand oder ganz aus ihrer Wohnung herausfliegen, weil sie die staatlich verordnete Mieterhöhung nicht zahlen können.“ „Was macht das schon,“ wehren sich die Kritiker, „schließlich ist aus einem preisgebundenen, heruntergekommenen, kommunalen Wohnungsbestand eine blühende Stadt geworden.“ „... die über die Durchschnittseinkommen den Eindruck vermittelt, es geht doch allen besser,“ müßte ergänzt werden. Aber wo wohnen die Menschen, die die Miete nicht mehr zahlen können, warum sind es besonders häufig ältere alleinstehende Menschen, Leute ohne Job, Jugendliche ohne Zukunft?

Doch den Kritikern dieser Entwicklung ist langsam der Blick vernebelt, so daß sie in das Lager der gutverpackten, selbstgefälligen Protagonisten unserer Weltordnung hinüberschwimmen konnten. Zu hart ist das Beißsystem, als daß man zu den vermeintlichen Verlierern zählen möchte.

Auch wenn die Einführung des Vergleichsmietensystems scheinbar eine objektive Grundlage für Mietsteigerungen darstellen soll, dürfen wir nicht aus den Augen verlieren, daß Mietpreisbindung, kommunales Eigentum, Mietobergrenzen die eigentlichen Ziele sind, um der zunehmenden sozialen Ungleichheit in Form von städtischer Armut und Wohnungsnot an preiswertem Wohnraum zu begegnen.

Mieten, Einkommen und soziale Entwicklung in Erhaltungsgebieten – am Beispiel Prenzlauer Berg

Von Julia Oppermann

Untersuchungen haben ergeben, daß sich in den letzten Jahren selbst in den Gebieten, in denen zum Schutze einer bestehenden Sozialstruktur Erhaltungsgebieten erlassen worden sind, Mieten und Einkommen drastisch auseinander bewegt haben. Betrag der Anteil der Miete am Einkommen in den frühen 90er Jahren wenig über 20%, so nähert er sich zur Zt. deutlich der 30%-Marke. Von TOPOS ist unlängst eine Untersuchung über die „Sozialstruktur und Mietenentwicklung in den Erhaltungsgebieten Prenzlauer Berg“ (TOPOS Stadtforschung: Sigmar Gude, Andrea Becker, Michel Häflinger) vorgelegt worden. Sie verdeutlicht diese Tendenz detailliert und nährt dazu die Befürchtung, Modernisierungsprozesse könnten zu Verdrängungen führen.

Sämtliche der insgesamt sieben Milieuschutzgebiete:

Falkplatz, Teutoburger Platz-Süd, Teutoburger Platz-Nord, Kollwitzplatz-Nord, Helmholzplatz-Ost, Bötzowstr., Winsstr.-Nord, sind im ersten Quartal 1997 festgelegt worden. Der Grund für die fast üppige Ausstattung des Bezirkes mit diesem städtebaulichen Instrument liegt nicht nur im Sanierungsbedarf in diesen Gebiete, sondern auch an der als Finanzkrise bezeichneten Unfähigkeit des Senats, sie als förmlich festgelegte Sanierungsgebiete auszuweisen. Zum Zwecke der Feststellung von Mietobergrenzen wurden Ende 95/Anfang 96 detaillierte Untersuchungen durchgeführt, die jetzt, 1999, wiederholt wurden.

Die Bevölkerungszahl hat sich von 25.675 auf 23.370 bzw. um 9% verringert. Darunter haben Kinder und Jugendliche bis 18 Jahren sowie Senioren über 65

mit jeweils weit über 30% den größten Anteil. 44% (+4%) sind Einpersonenhaushalte und nur noch in 15% (-5%) der Haushalte leben Paare mit mindestens einem Kind.

Stellung im Erwerbsleben (ca. 65% der Bevölkerung): (Zahlen in Prozent)

| | 1999 | 1996 |
|--------------------|------|------|
| Arbeiter/in | 7 | 10 |
| Angestellte/r | 26 | 34 |
| Beamte/r | 2 | 2 |
| Selbständige/r | 8 | 7 |
| Rentner/in | 11 | 15 |
| ABM und Umschulung | 2 | 2 |
| Arbeitslos | 8 | 9 |
| Sozialhilfebezug | 1 | 1 |
| Student/in | 21 | 15 |
| Schüler/in | 9 | k.A |
| Azubi | 3 | 3 |

Das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen betrug 1999 1.490 DM.

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen wurde mit 2.800 DM ermittelt.

Wie in der gesamten Stadt ab 1995 ist auch in den untersuchten Gebieten eine erhöhte Umzugshäufigkeit festzustellen. Ein erheblicher Teil der Haushalte ist innerhalb des Wohngebiets umgezogen. Die Absicht zum Umzug hat sich gegenüber 1996, wie nachfolgender Tabelle entnommen werden kann, erhöht.

| | 1999 | 1996 |
|--------|------|------|
| Nein | 52 | 67 |
| Ja | 13 | 15 |
| Später | 35 | 18 |

56% der umzugswilligen Mieter möchte auch nach dem Umzug im Gebiet wohnen bleiben. Für fast jeden vierten von ihnen ist die aktuelle Wohnung zu teuer.

Zur Mietentwicklung wurde von TOPOS festgestellt:

„Die durchschnittliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter ist gegenüber der Untersuchung

1995/6 von 7,47 auf 9,25 angestiegen. Damit müssen die Mieter in diesem Gebiet eine um 23,8% höhere Gesamtmietsumme aufbringen.“

Die folgenden Tabellen geben über die Mieten (bruttokalt) und ihre Veränderung Auskunft:

| Ausstattungsstufe | 1999 | | | | 1996 | | | |
|-------------------------|------|------|------|-------|------|------|------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Unter 40 m ² | 7,29 | 7,89 | 9,44 | 12,01 | 6,86 | 6,96 | 7,56 | 11,09 |
| 40 – 60 m ² | 7,48 | 7,80 | 8,84 | 11,04 | 6,16 | 6,52 | 7,29 | 9,19 |
| 60 – 90 m ² | 6,22 | 7,82 | 8,41 | 10,06 | 5,83 | 6,07 | 6,96 | 8,72 |
| Über 90 m ² | - | 6,32 | 7,89 | 9,62 | 6,67 | 5,86 | 6,77 | 7,94 |

Veränderungen von 1996 bis 1999

| Ausstattungsstufe | 1 | 2 | 3 | 4 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Unter 40 m ² | +0,43 (6,3%) | +0,93 (13,4%) | +1,88 (24,9%) | +0,92 (8,3%) |
| 40 – 60 m ² | +1,32 (21,4%) | +1,28 (19,6%) | +1,55 (21,3%) | +1,85 (20,1%) |
| 60 – 90 m ² | +0,39 (6,7%) | +1,75 (28,8%) | +1,45 (20,8%) | +1,34 (15,4%) |
| Über 90 m ² | - | +0,46 (7,8%) | +1,12 (16,5%) | +1,68 (21,2%) |

Ausstattungsstufe 1: ohne Bad und Sammelheizung, Außen-WC

Ausstattungsstufe 2: ohne Bad und Sammelheizung, Innen-WC

Ausstattungsstufe 3: mit Bad oder Sammelheizung, Innen-WC

Ausstattungsstufe 4: mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC

TOPOS kommentiert: „Beim Vergleich der einzelnen Felder zeigt es sich, daß es in allen Feldern einen deutlichen Mietanstieg gegeben hat. Dabei sind die Mieten in der Ausstattungsstufe 2 prozentual am stärksten gestiegen. Das weist darauf hin, daß weniger die modernisierungsbedingten als die ‚normalen‘ Mieterhöhungen den starken Mietanstieg verursacht haben. Eliminiert man den höheren Anteil modernisierter Wohnungen, so zeigt sich, daß die wohnungsmarktbedingten Prozesse allein für einen Mietanstieg von 19,2% verantwortlich sind. Die Veränderung der Qualitätsstruktur ist demnach nur mit 4,6% an dem Gesamtanstieg von 23,8% beteiligt.“

Dieser erhebliche Mietanstieg ist nicht durch entsprechende Einkommenssteigerungen kompensiert worden und die Kaltmietenbelastung der Haushalte hat sich folgendermaßen entwickelt:

| | 1999 | 1996 |
|-----------------|------|------|
| 1 Person | 29,4 | 26,6 |
| 2 Personen | 23,6 | 19,9 |
| 3 Personen | 21,7 | 18,5 |
| 4 Personen | 18,0 | 17,9 |
| 5 u.m. Personen | 20,9 | 22,3 |
| Durchschnitt | 25,5 | 22,6 |

Vergleiche zwischen dem Teilmarkt der Vollstandardwohnungen (Ausstattungsstufe 4) und den anderen Wohnungen (Ausstattungsstufe 1- 3) ergeben ein entgegengesetztes Bild: „Die Entwicklungen in den Vollstandardwohnungen haben eine soziostrukturelle Ver-

änderung des Gebiets bewirkt. Die Haushalte, die in diese Bestände einziehen, haben eine deutlich überdurchschnittliche ökonomische Lage. Unter den Altmietern ist der Anteil der mit geringen Einkommen deutlich zurückgegangen. Der Anteil der Erwerbstätigen ist

sehr hoch, der der Erwerbslosen unterdurchschnittlich.

...

Die Zuzieher in die Wohnungsbestände unterhalb des Vollstandards verstärken demgegenüber eine Entwicklung zu niedrigeren Einkommen, Erwerbslosen und weniger Erwerbspersonen. Diese Tendenz ist nicht allein durch den extrem hohen Anteil der Studenten an den Zuziehern zu erklären. Auch die nichtstudentischen Haushalte weisen diese sozialstrukturellen Merkmale überdurchschnittlich häufig auf.“

Die in den Erhaltungsgebieten festgestellten Tendenzen sind auch in allen Teilen der Stadt zu spüren. Generelle Mietsteigerungen, Vergrößerung des Anteils der Miete an den Haushaltseinkommen, selektive soziale Prozesse durch Modernisierungen und Umwandlungen, permanente Verknappung des Wohnraumangebotes für eine immer größere Anzahl einkommensschwacher Haushalte. Diese Entwicklung ist auch im letzten Jahr nicht umgekehrt, allenfalls verzögert worden. Um zu einer tatsächlichen Umkehr zu kommen, sind politische Instrumente wie Quartiersmanager nicht geeignet oder wie Erhaltungssatzung zu schwach. Ob die kommenden Wahlen mietfreundlichere Perspektiven bieten, muß bezweifelt werden. Dennoch sollte die Wahlentscheidung am 10.10.99 gerade auch diesen Aspekt berücksichtigen.

Mieterhöhung! Was tun?

TIPS

zur Überprüfung von
Mieterhöhungen in Ost-Berlin
nach § 2 Miethöhegesetz



Der § 2 des Miethöhegesetzes (MHG) gestattet es dem Vermieter, unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete eine höhere Miete in bestehenden Mietverhältnissen zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen.

Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 2 MHG zugeht, muß auch wirksam sein. Mit diesem Infoblatt wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung einer solchen Mieterhöhung geben – es soll und kann jedoch keine anwaltliche Beratung ersetzen!

Wenn Ihnen eine Mieterhöhung ins Haus flattert ...

Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG zu, sollten Sie in aller Ruhe überprüfen, ob Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Denn Mieterhöhungen nach diesem Paragraphen bedürfen der Zustimmung der Mieter/innen. Sie sollten dabei folgende Fragen klären:

- 1) **Entspricht das Erhöhungsverlangen den Formerfordernissen?**
- 2) **Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden?**
- 3) **Wird die Kappungsgrenze eingehalten?**
- 4) **Übersteigt die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete?**
- 5) **Hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch genommen?**

Für diese Prüfung haben Sie mindestens zwei Monate Zeit, nämlich den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, und die beiden folgenden Monate.

Formale Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

- Der Vermieter muß Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen schriftlich mitteilen.
- Das Mieterhöhungsverlangen ist nur wirksam, wenn es – von allen Vermietern abgegeben wird, – von allen Vermietern eigenhändig unterschrieben ist bzw. bei EDV-gefertigten Erklärungen deren ausgedruckte Namen trägt (aber: Bevollmächtigung Dritter ist möglich!), – an alle Mieter/innen der Wohnung gerichtet ist und auch allen zugeht.
- Die Erhöhung der Miete muß zahlenmäßig (prozentmäßig genügt nicht!) ausgewiesen und hinreichend begründet sein.

Der Vermieter muß darlegen, daß die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. (siehe unter Ortsübliche Vergleichsmiete). Haben Sie Zweifel, ob der Absender des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich Ihr Vermieter oder sein Bevollmächtigter ist, lassen Sie sich binnen

Unsere Mitglieder empfehlen wir, bei Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine Beratungsstelle aufzusuchen. Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen mit, wie Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, neue Mieterhöhung; evtl. andere Unterlagen, z.B. über selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen; und den Nachweis der Mitgliedschaft.

Wochenfrist beraten! Ist ein Verwalter oder anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, sollte dem Schreiben eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieter beigefügt sein. Fehlt sie, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie sie unverzüglich wegen fehlender Vollmacht schriftlich zurückweisen.

Jahressperrfrist

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 2 MHG erst dann verlangen, wenn Ihre Miete seit einem Jahr unverändert geblieben ist.

Aber Achtung! Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung (§ 3 MHG) oder wegen gesteigerter Betriebskosten (§ 4 MHG) oder erhöhter Kapitalkosten (§ 5 MHG) bleiben bei der Berechnung der Jahressperrfrist unberücksichtigt.

Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen erst nach Ablauf der Sperrfrist zugehen. Mieterhöhungen, die unter Verletzung der Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Sie sollten darauf nicht reagieren. Sie sparen Geld, solange der Vermieter die

Unwirksamkeit nicht bemerkt. Erst umso später kann er Ihnen das erforderliche neue Mieterhöhungsverlangen mit den entsprechend einzuhaltenden neuen Fristen zusenden. Beispiel: Zum 1.8.98 wurde Ihre Miete das letzte Mal gemäß § 2 MHG erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen durfte Ihnen frühestens am 1.8.99 zugehen.

Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Wohnen Mieter/innen weniger als ein Jahr in einer Wohnung, darf der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG erst nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses zustellen.

Fälligkeit der neuen Miete

Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden, so wäre die neue Miete – vorausgesetzt, das Erhöhungsverlangen ist ansonsten wirksam – ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs des Erhöhungsverlangens folgt.

Beispiel: War das Mieterhöhungsverlangen unter Einhal-

tung der Sperrfrist am 15.8.99 zugegangen, ist die neue Miete ab 1.11.99 fällig (also nach Ablauf der Überlegungsfrist = Rest des Zugangsmonats plus zwei Monate).

In jedem Falle vergehen also mindestens 15 Monate zwischen zwei Mieterhöhungen nach § 2 MHG, nämlich zwölf Monate Sperrfrist seit der Fälligkeit der letzten Mieterhöhung und weitere drei Monate bis zum Ablauf der Überlegungsfrist der Mieter/innen und dem dann Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung.

Kappungsgrenzen 30%

Der Vermieter muß bei Mieterhöhungen nach § 2 MHG Kappungsgrenzen beachten, d.h. er darf die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 30% erhöhen. Allerdings werden Mieterhöhungen nach den §§ 3 bis

Beispiel: Die neue Miete soll zum 1.11.99 wirksam werden. Die Ausgangsmiete ist somit die Miete, die am 1.11.96 gezahlt worden war.

Wenn die für die Wohnung anfallenden Betriebskosten im gesonderten Umlageverfahren mit monatlichen Vorauszahlungen erhoben werden und jährliche Abrechnungen der Betriebskosten erfolgen, haben die Mietvertragsparteien eine Nettokaltmiete vereinbart. Diese Miete stellt zugleich die Ausgangsmiete dar.

Sie errechnen die Kappungsgrenze – also den Betrag, auf den Ihre Miete maximal erhöht werden darf – wie folgt: Ausgangsmiete plus 30%.

Nichteinhaltung der Kappungsgrenze

Eine Überschreitung der jeweiligen Kappungsgrenze macht

wahrscheinlich: durch Bezug auf drei vergleichbare Wohnungen, mittels Sachverständigengutachten oder anhand eines Mietspiegels. Der Vermieter kann sich gleichrangig auf jede dieser Möglichkeiten berufen.

Da es für Ost-Berlin den Mietspiegel 1999 gibt und dieser in der Regel auch vor Gericht Bestand hat, folgt hier die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels.

Mietspiegel

Der „Berliner Mietspiegel 1999 für die östlichen Bezirke und West-Staaten“ ist als Beilage mehrerer Tageszeitungen erschienen. Er ist auch kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich.

Der Mietspiegel gilt nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihen-

Bezieht sich der Vermieter auf ein Leerfeld, ist das Erhöhungsverlangen nicht begründet und damit unwirksam (Leerfeld im Mietspiegel: siehe weiter unten). Für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens reicht es aus, wenn der Vermieter sich auf einen Wert innerhalb der Spanne bezieht.

Aber auch ein formal wirksames Mieterhöhungsverlangen bedeutet noch nicht, daß tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt wird und Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Es gilt, die Vermieterbegründung zu überprüfen.

Das richtige Mietspiegelfeld

Das für Ihre Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld läßt sich anhand der vier verwendeten Kriterien herausfinden:

- Baualter
- Wohnfläche
- Wohnlage
- Ausstattung

Sollten Sie auf eigene Kosten Ausstattungsmerkmale erstmalig in Ihrer Wohnung eingebaut haben (z.B. Bad/Dusche oder eine Gasetagenheizung = Sammelheizung), 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.

Leerfelder im Mietspiegel

Steht kein Wert in dem für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, so hat es bei der Aufstellung des Mietspiegels nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben. Ein Zurückgreifen auf Nachbarfelder ist nicht zulässig. Hier kommen für den Vermieter die beiden anderen, neben dem Mietspiegel bestehenden Begründungsmöglichkeiten für die Erhöhung nach § 2 MHG in Betracht: Der Bezug auf drei vergleichbare Wohnungen oder auf ein Sachverständigengutachten. In solchen Fällen sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

Zur Wohnlage

Die Wohnlage läßt sich im Groben aus den Wohnlagekarten ersehen, die im Mietspiegel enthalten sind. Die genaue Zuordnung ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis, das zum „Mietspiegel“ gehört, ihm aber



5 MHG – das sind, wie bereits gesagt, Erhöhungen wegen Modernisierungumlagen, gesteigerter Betriebskosten und höherer Kapitalkosten – bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

Ausgangsmietzins

Der Berechnung der Kappungsgrenze wird die sogenannte Ausgangsmiete zugrunde gelegt. Als Ausgangsmiete wird die Miete bezeichnet, die Sie vor drei Jahren gezahlt haben, und zwar von dem Zeitpunkt an zurückgerechnet, an dem die Mieterhöhung wirksam wird.

das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern begrenzt es. (Achtung! Siehe für diesen Fall unter „Teilzustimmung“)

Ortsübliche Vergleichsmiete

Eine weitere Begrenzung einer Mieterhöhung nach § 2 MHG stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar. In seinem Mieterhöhungsverlangen muß der Vermieter, wie schon gesagt, begründen, daß die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Dazu hat er drei Aus-

häusern, freifinanzierte Neubauwohnungen, die ab 12.8.98 bezugsfertig waren, sowie preisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen.

Begründung der Mieterhöhung

Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel, muß er ausdrücklich auf ihn Bezug nehmen. Er muß ein Mietspiegelfeld benennen; die Bezugnahme auf ein Feld mit* berührt die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens nicht.

Berliner Mietspiegel 1999 für die östlichen Bezirke und West-Staaken

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen (Stichtag 1.8.1998)

Netto-Kaltmiete in Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

| Wohnfläche | bezugsfertig | | bis 1918 | | | 1919-1949 | | | 1950-1972 | | 1973-2.10.1990 und „Wendewohnungen“ | freifinanzierte Wohnungen 3.10.90-1.8.98 |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|--|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|
| | Ausstattung | Spalte Zeile | ohne Sammelheizung (SH) ohne Bad, mit Innen-WC (IWC) | mit SH oder Bad, mit IWC | mit SH, Bad und IWC | 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 |
| unter 40m ² | einfache Wohnlage | A | 5,21 4,55-6,12 | 5,96 5,28-6,73 | 10,86* 6,89-16,16 | 5,79* 4,99-6,47 | 5,99 5,36-6,66 | 9,85** 5,65-16,84 | 6,07 5,81-6,75 | 7,49 6,72-8,68 | 7,83 6,85-9,42 | |
| | mittlere Wohnlage | B | 5,67** 4,93-5,95 | 6,42* 5,95-7,14 | 8,38** 6,36-10,63 | | 6,10 5,54-6,51 | 7,80* 6,97-9,30 | 6,33 5,87-6,91 | 8,12 6,79-9,28 | 7,84 6,85-9,03 | |
| | gute Wohnlage | C | | | | | 5,85* 5,63-6,40 | | | 9,96 7,63-14,04 | 8,50 7,10-11,22 | |
| 40 bis unter 60 m ² | einfache Wohnlage | D | 5,03 4,41-5,73 | 5,88 5,12-6,54 | 9,88 6,27-13,08 | 5,72 5,23-6,53 | 5,91 5,45-6,48 | 8,01 5,80-10,94 | 5,95 5,56-6,71 | 7,39 6,05-9,14 | 7,30 6,26-8,64 | 16,59* 14,00-18,22 |
| | mittlere Wohnlage | E | 5,41 4,65-5,89 | 5,80 5,19-6,42 | 8,14 6,15-10,93 | 5,81 5,18-6,80 | 6,02 5,52-6,55 | 7,84 5,92-9,99 | 6,17 5,83-6,74 | 7,59 6,13-8,87 | 7,43 6,60-8,65 | 15,09* 13,03-17,00 |
| | gute Wohnlage | F | 5,06* 4,72-5,51 | 5,69 4,94-6,48 | | | 5,93 5,58-6,50 | 7,28** 5,70-9,84 | 6,50 5,39-7,69 | 8,62 7,47-9,64 | 7,68 6,62-8,38 | |
| 60 bis unter 90 m ² | einfache Wohnlage | G | 5,20 4,54-5,79 | 5,72 5,12-6,36 | 8,62 5,93-11,50 | 5,62* 5,00-7,48 | 5,72 5,14-6,45 | 8,04 5,93-10,17 | 5,88 5,61-6,23 | 6,85 6,13-7,69 | 7,12 6,23-8,14 | 15,21 12,99-18,34 |
| | mittlere Wohnlage | H | 5,69 5,08-6,63 | 5,75 5,12-6,71 | 7,79 5,67-9,55 | 5,65 5,33-6,06 | 5,72 5,40-6,22 | 8,23 6,05-10,41 | 6,20 5,77-6,64 | 7,06 6,09-8,03 | 7,10 6,41-7,83 | 13,98 11,08-17,43 |
| | gute Wohnlage | I | 5,45* 4,98-5,75 | 5,47 4,89-6,01 | 8,97* 6,01-11,49 | 5,83* 5,48-6,39 | 5,45* 4,51-5,70 | 7,02 6,00-8,83 | 6,17* 5,77-6,87 | 8,91 7,22-9,73 | 7,75 6,93-8,61 | 16,80** 15,00-21,00 |
| 90 m ² und mehr | einfache Wohnlage | J | 5,09 4,36-5,54 | 5,28 4,84-5,84 | 7,82 5,41-10,81 | | 5,43* 4,94-5,91 | 7,90 5,77-10,23 | | 7,01 6,50-7,72 | 7,03 6,26-8,07 | 14,66* 11,75-17,03 |
| | mittlere Wohnlage | K | 5,46* 5,10-5,86 | 5,47 4,90-6,10 | 8,18 5,65-11,85 | | 5,65 4,99-6,41 | 6,68* 5,73-9,07 | | 7,62 6,87-8,34 | 6,79 6,29-7,76 | 14,61 12,60-18,00 |
| | gute Wohnlage | L | | | 7,42** 5,73-10,46 | | | | | | 7,89* 7,14-10,33 | |

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 (* $\geq 15 - 29$ Mietwerte, ** $\geq 10 - 14$ Mietwerte).

Spalte 9 ist auch für Wendewohnungen anwendbar, die nach dem 2.10.1990 bezugsfertig wurden.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC außerhalb der Wohnung liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Qua-

dratmeter Wohnfläche bei Bezugsfertigkeit „bis 1918“ monatlich **0,65 DM unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalte 1 mit der schlechtesten Ausstattung und bei Be-

zugsfertigkeit von „1919 bis 1949“ monatlich **0,69 DM unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalte 4 mit der schlechtesten Ausstattung.

nicht beigefügt ist. Die zutreffende Einordnung Ihres Wohnhauses können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (90 12 37 37) erfahren. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und der Geschäftsstelle.

Die Spannen im Mietspiegelfeld

Haben Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld gefunden, müssen Sie noch die Spanneneinordnung vornehmen:

Sie müssen feststellen, welche zusätzlichen Merkmale auf Ihre Wohnung zutreffen, die wohnwertvermindernd oder wohn-

werterhöhend sind. Denn besondere Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale haben Einfluß auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und lassen diese vom Mittelwert des Mietspiegelfeldes nach oben oder unten abweichen.

Diese Merkmale sind in den Mietspiegelfeldern nicht gesondert ausgewiesen, sondern befinden sich in den zwei „Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung“, die dem Mietspiegel beigefügt sind. Siehe hierzu die Seiten 13 und 14. Die eine gilt für Altbauwohnungen, die bis 1949 bezugsfertig waren, die andere für Neubauwohnungen bezugsfertig ab 1950 bis 2.10.1990 und sogenannte „Wendewohnungen“. In den Orientierungshilfen sind die zusätzlichen Merkmale in

vier Merkmalsgruppen aufgeteilt:

- Bad/WC
- Küche
- Wohnung/Gebäude
- Wohnumfeld

Spanneneinordnung

Die vier genannten Merkmalsgruppen gehen mit je 25% - positiv oder negativ - in die Berechnung des Abstandes des für Sie zutreffenden Mietspiegelfeldes zum Mittelwert ein.

Sie kreuzen in der Orientierungshilfe die entsprechenden negativen und positiven Merkmale, die für Ihre Wohnung zutreffen, an.

Überwiegen in einer Merkmalsgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 25% des Unterschiedsbe-

trages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt.

Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalsgruppe, ist ein Abzug von 25% des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalsgruppe zu verfahren, wobei die Gruppen gegeneinander aufgerechnet werden.

Beispiel: In drei Merkmalsgruppen überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Es verbleiben also zwei Merkmalsgruppen mit überwiegend wohnwerterhöhenden Merkmalen in der Berechnung.

Das sind $2 \times 25\% = 50\%$ des Unterschiedsbetrags zwischen

Mittelwert und Spannenoberwert. Damit liegt die maximal zulässige Miete in der Mitte zwischen dem Mittelwert und dem oberen Wert des Mietspiegelfeldes.

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle 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. eine vorhandene Waschmaschine, wenn es Ihre eigene ist, ebensowenig zu berücksichtigen. Es zählt nur das, was zusammen mit der Wohnung mitvermietet wird.

Abschläge

Für Wohnungen, deren Ausstattung deutlich unter dem Durchschnitt liegt, gelten Abschläge in Höhe von 0,25 bis 0,50 DM/qm (siehe Text unter Mietspiegeltabelle).

Sondermerkmale

Bei Vorliegen besonderer Ausstattungsmerkmale gelten Zuschläge in DM/qm zur ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete: siehe Tabelle unten.

Diese Zuschläge werden der nach der Spanneinordnung ermittelten zulässigen Miete hinzugerechnet. Der neue Betrag stellt dann die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung dar.

Mietspiegelwert und Nettokaltmiete

Zahlen Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des zutreffenden Mietspiegelfeldes unmittelbar, da die im Mietspiegel 1999 angegebenen Quadratmeterpreise Nettokaltmieten darstellen.

Was begrenzt mehr: Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

Die erhöhte Miete darf weder Kappungsgrenze noch Mietspiegelwert übersteigen.

Liegt die erhöhte Miete unter beiden Werten oder erreicht den niedrigeren der beiden Werte, müssen Sie der Erhöhung nach MHG § 2 zustimmen.

Liegt die vom Vermieter geforderte Miete über beiden Werten, hat der Vermieter nur Anspruch auf einen Teil der Mieterhöhung.

Maßgebend ist dann der niedrigere Mieterhöhungsbetrag im Vergleich Kappungsgrenze/ Mietspiegel.

Beispiel: Der Vermieter fordert 40,- DM Mieterhöhung. Laut Kappungsgrenze sind aber nur 28,- DM zulässig, und laut Mietspiegel 30,- DM. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbetrag von 28,- DM. Hier sollte Teilzustimmung zu diesem Betrag erfolgen.

Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, muß er das nicht ausdrücklich mitteilen. Er muß es aber bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigt haben. Liegt bei Ihnen ein solcher Fall vor – lassen Sie sich beraten!

Überlegungsfrist

Nach Ablauf des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen mit der Aufforderung zur Zustimmung zugegangen ist, haben Sie weitere zwei Monate Überlegungsfrist – also praktisch bis zum Fälligwerden der Mieterhöhung. Wenn Sie einer Mieterhöhung erst einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart. Also: Vor jeder Entscheidung erst gründlich prüfen, die Zeit dazu ist Ihnen gegeben!

Zustimmung

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, daß es wirksam ist, sollten Sie vor Ablauf der Überlegungsfrist schriftlich zustimmen – der Vermieter hat einen Anspruch

darauf und kann Sie sonst auf Zustimmung verklagen (siehe unten).

Kommen Sie zu dem Schluß, daß Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen überlassen, wie Sie dies zum Ausdruck bringen wollen: ob einfach durch die Nichtzahlung des Erhöhungsbetrages oder durch ein förmliches Schreiben an den Vermieter.

Teilzustimmung

Sie können auch Ihre Teilzustimmung durch die nur teilweise Zahlung der Mieterhöhung – nämlich in der Höhe, in der sie berechtigt ist – zu erkennen geben. Dann sollten Sie allerdings den Vermieter über die Zusammensetzung der Miete schriftlich vor Ablauf der Überlegungsfrist unterrichten. Wie auch immer: Lassen Sie sich zuvor beraten!

Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 2 MHG nicht oder nur teilweise zu, so muß der Vermieter – will er auf seiner Erhöhung in vollem Umfang bestehen – nach Ablauf Ihrer Überlegungsfrist innerhalb der darauffolgenden zwei Monate Klage auf Zustimmung erheben.

Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine weiteren Rechte ableiten.

Sonderkündigungsrecht

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2 MHG, so haben die Mieter/innen ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens – also bis zum Ende der Überlegungsfrist. Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats.

Sonderfälle

Einvernehmliche Mieterhöhung

Der § 10 MHG erlaubt eine „einvernehmliche Mieterhöhung“. Dieser Paragraph ist eine Miet-

terfalle, in die Sie nicht hineintappen sollten: Eine solche Mieterhöhung sollten Sie – und das hängt vom jeweiligen Einzelfall ab – nur nach reiflicher Überlegung vereinbaren. Holen Sie Rechtsrat ein!

Staffelmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach den §§ 2, 3, 5 MHG ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils ein Jahr unverändert bleiben, und die Steigerungen oder die jeweils zu zahlende Miete müssen betragsmäßig ausgewiesen sein.

Wiederaufleben des Mietminderungsrechts

Das Mietminderungsrecht ist bekanntlich verwirkt, wenn trotz bestehender Mängel die Miete über einen längeren Zeitraum vorbehaltlos gezahlt wurde oder ein ausgesprochener Vorbehalt bei der Mietzahlung über mehrere Monate ohne Folgen seitens der Mieter/innen geblieben ist.

Prinzipiell lebt das Mietminderungsrecht wieder auf, wenn alte Mängel das neue Preis-Leistungsverhältnis, das nach der Mieterhöhung gegeben ist, nachhaltig stören, wobei die Minderung höchstens in der Höhe der Mieterhöhung zulässig ist. Mängel am Gebäude kommen hierbei nur in Frage, wenn sie die eigene Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.

Erwägen Sie, im Zusammenhang mit einem Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG eine Mietminderung vorzunehmen, sollten Sie sich innerhalb der Überlegungsfrist unbedingt beraten lassen.

Zum Schluß noch einmal der Hinweis: die gegebenen allgemeinen Informationen ersetzen nicht den für den konkreten Fall nötigen Rechtsrat!

| Sondermerkmale: | Zuschläge in DM/m ² monatlich |
|---|--|
| Moderne Einbauküche (seit dem 03.10.1990 erstmals erstellt oder durch Modernisierung geschaffen: Küchenschränke, Einbauspüle, Einbauherd mit vier Kochstellen, Wand und Bodenfliesen) | 0,98 |
| Modernes Bad (seit dem 03.10.1990 erstmals erstellt oder durch Modernisierung geschaffen: alle Wände über 1,40 m Höhe gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne oder -dusche) | 0,30 |
| Hochwertiger Bodenbelag in überwiegender Zahl der Wohnräume (z. B. Parkett oder Teppichboden besser als z. B. Nadelfilz) | 0,40 |
| Breitbandkabelanschluß/Satellitenantennenanschluß | 0,12 |
| Moderne Gegensprechanlage mit Türöffner (seit dem 3.10.1990 erstmals erstellt oder modernisiert) | 0,26 |
| Gartennutzung (nur Mietern zur Verfügung stehende, nicht öffentliche Grünfläche) | 0,22 |

Bei Vorliegen eines oder mehrerer Sondermerkmale kann der Spannenoberwert überschritten werden.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bei Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949)

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale

Wohnwerterhöhende Merkmale

Merkmalgruppe 1: 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

- Badewanne und zusätzliche Duschwanne
- Kaltwasseruhr
- WC vom Bad getrennt
- Zweites WC
- Geflieste Wände über 1,40 m
- Gefliester Boden oder vergleichbarer Belag
- Besondere Ausstattung (z.B. Einbauspülkasten, Waschmaschine)

(nur, wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft. Siehe S. 11)

Merkmalgruppe 2: Küche

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

- Besondere Ausstattung (z.B. Einbauküche, Gas- oder E-Herd mit 4 Brennstellen und Backofen)
- Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag
- Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Waschmaschine
- Geschirrspülmaschine

(nur, wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“ nicht zutrifft. Siehe S. 11)

Merkmalgruppe 3: 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
- Wohnung ab fünftes Obergeschoß ohne Aufzug
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Unzureichende Elektroinstallation
- Einfachverglasung oder schlecht instandgehaltene Fenster
- Vorhandene(r) Loggia/Balkon nicht nutzbar
- Räume überwiegend schlecht belichtet oder ohne Besonnung
- Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Einzelne Wohnräume nicht beheizbar
- Lage im Erdgeschoß
- Keller-, Souterrainwohnung
- Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung

- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. erneuerte Fassaden, Dächer, Strangsanierung)
- Überdurchschnittlich erhaltener oder sanierter Eingangsbereich/Treppenhaus
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz
- Einbruchshemmende Wohnungs- und Haustür
- Personenaufzug
- Großer geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten
- Aufwendige Decken- und Wandverkleidung (Stuck, Täfelung)
- Verstärkte Elektrosteigeleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Einbauschränke
- Gegensprechanlage mit Türöffner (nur wenn Sondermerkmal „Moderne Gegensprechanlage mit Türöffner“ nicht zutrifft)
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Räume überwiegend gut belichtet oder besonnt
- Moderne energiesparende Heizanlage
- Gut erhaltene bzw. neuwertige Isolierfenster oder gleichwertige Fenster
- Zur Wohnung gehörige Garage/Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt)

Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld

- Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung der Wohnung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1999 für die östlichen Bezirke und West-Staaken)
- Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe)
- Wohngebäude an unbefestigter Straße

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

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

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: 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
 - Kaltwasseruhr
 - WC vom Bad getrennt
 - Zweites WC
 - Mit Fenster oder modernisiertem Entlüfter
 - Geflieste Wände über 1,40 m
 - Gefliester Boden oder vergleichbarer Belag
 - Besondere Ausstattung (z.B. Einbauspülkasten, Waschmaschine)
- (nur, wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft. Siehe S. 11)

Merkmalgruppe 2: Küche

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

- Besondere Ausstattung (z.B. Einbauküche, Gas- oder E-Herd mit 4 Brennstellen und Backofen)
 - Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag
 - Wandfliesen im Arbeitsbereich
 - Waschmaschine
 - Geschirrspülmaschine
- (nur, wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“ nicht zutrifft. Siehe S. 11)

Merkmalgruppe 3: 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
- Wohnung ab fünftes Obergeschoß ohne Aufzug
- Unzureichende Elektroinstallation
- Versorgungsleitungen nicht unter Putz
- Einfachverglasung oder schlecht instandgehaltene Fenster
- Vorhandene(r) Loggia/Balkon nicht nutzbar
- Räume überwiegend schlecht belichtet oder ohne Besonnung
- Personenaufzug hält nicht in der Etage der Wohnung bzw. der Zwischenebene (halbe Treppe)
- Innenliegende Treppenhäuser ohne Tageslicht
- Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Einzelne Wohnräume nicht beheizbar
- Keine Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen
- Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Lage im Erdgeschoß

- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. erneuerte Fassaden, Dächer, Strangsanierung)
- Überdurchschnittlich erhaltener oder sanierter Eingangsbereich/Treppenhaus
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz
- Einbruchshemmende Wohnungs- und Haustür
- Personenaufzug in Gebäuden mit Baujahr vor 1969 oder mit weniger als 5 Obergeschossen
- Verstärkte Elektrosteigeleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Gut erhaltene bzw. neuwertige Isolierfenster oder gleichwertige Fenster
- Großer geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten
- Räume überwiegend gut belichtet oder besonnt
- Zur Wohnung gehörige Garage/Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt)
- Gegensprechanlage mit Türöffner (nur wenn Sondermerkmal „Moderne Gegensprechanlage mit Türöffner“ nicht zutrifft)
- Moderne energiesparende Heizanlage
- Zusätzlicher Trittschallschutz
- Abstellraum in der Wohnung

Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld

- Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung der Wohnung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1999 für die östlichen Bezirke und West-Staaken)
- Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe)
- Wohngebäude an unbefestigter Straße

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

BEZIRKSKORRESPONDENZ

Boxhagener Platz In Friedrichshain im Visier

Nachdem sich 1998 die ersten ansässigen Initiativen zusammenschlossen, um die Programme der Sozialen Stadterneuerung zu studieren, entdeckte parallel dazu Senator Peter Strieder (SPD) das Quartiersmanagement. So neu waren die Überlegungen auf einer Veranstaltung des Stadtforums von Unten noch im November 1998, daß selbst sein Mitarbeiter Herr Fricke die brennenden Fragen der Anwesenden zum Sinn und Zweck eines Quartiersmanagers nur mangelhaft bis gar nicht beantworten konnte.

Vor Ort in Friedrichshain haben die Initiativen Stadtteilversammlungen organisiert, als klar war, Strieder will auch den Boxi-Kiez (Volksmund für Boxhagener Platz) entwickeln, weil er umzukippen droht. Das sehen Anwohner und Gewerbetreibende, als auch Besucher etwas anders!

Anfang des Jahres gab sich das lockere Bündnis von Initiativen, Gewerbetreibenden und Einzelpersonen den Namen Arbeitsgruppe Kiezentwicklung. Die 3. Stadtteilversammlung im Mai 1999 in der Zille Schule nutzte auf massives Drängen erstmalig ein Vertreter des Quartiersmanagements, um gemeinsam über das Konzept zu reden. Das klappte leider nicht ganz, da es immer noch kein Konzept für einen Quartiersmanager gab, Fragen blieben wieder unbeantwortet.

Brauchen wir einen Quartiersmanager?

Auch innerhalb der AG gehen die Meinungen zum Quartiersmanagement weit auseinander. Das ist auch gut so, denn das hält die AG lebendig. Die meisten jedoch vertreten die Meinung, daß dieses Gebiet keinen Quartiersmanager benötigt. Dieser übernimmt nämlich in erster Linie Aufgaben des Bezirkes – ohne demokratische Legitimation. Andererseits – wen wundert das – war es schon immer usus in einer Demokratie, daß Strukturen von unten unterdrückt werden (an Verwaltungstüren scheitern), da sie nicht gewollt sind. Einerseits weil sie nicht kontrollierbar sind, andererseits weil Eigenverantwortlichkeit in dieser Gesellschaft nicht angesagt ist. Der Konsument soll sich einreihen und sein Maul halten. Dies ist sicher etwas übertrieben, trifft letztendlich aber die politische Motivation in diesem Land.

Unabhängig von den Meinungsverschiedenheiten: Die erste große gemeinsame Aktion der AG bezogen auf das Gebiet des Quartiersmanagements war eine Kundgebung gegen die Steuerverschwendung am 14. Juli 1999 am Boxi-Platz. 23

Initiativen hatten sich beteiligt, Unterstützt worden waren sie von Gewerbetreibenden und Musikern aus dem Kiez. Ein Puppenspieler und ein Feuerspucker schlossen sich an.

Auch wenn am Anfang kleine Pannen auftauchten, war es ein gelungener Abend am letzten Schultag. Ca. 1000 Menschen kamen vorbei, genossen das Bühnenprogramm und holten sich Informationen von den Initiativen, die sich und ihre Arbeit vorstellten. Auch die mittlerweile beschäftigten Quartiersmanager waren anwesend, hatten allerdings am Nachmittag die Teilnahme abgesagt. Sie meinten, die Initiativen würden sie vorführen. Darum ging es jedoch nicht, da waren sich alle einig, Das ist nicht die Intension der AG. Doch das wollten die Quartiersmanager nicht hören.

Die AG wollen mit dem Fest aufzeigen, daß hier niemand, teuer mit Steuergeldern bezahlt, Initiativen anschieben braucht, denn die gibt es bereits und reichlich im Gebiet. Beispielsweise: Sozialberatung durch die Hängematten, Fragen des Wohnens und Mieterberatung durch den Mieterladen und die Berliner Mietergemeinschaft, psychosoziale Betreuung durch das Komm Rum, AG Verkehrskonzept für das östliche Friedrichshain, Kinderbetreuung durch den Kinderladen, Vernetzungen nach Afrika durch Intercambio Inofladen und Soned, den Kulturverein Shrine, und verschiedene Initiativen Im Stadtteilladen Zielona Gora wie Politik + Rausch und Fels und viele viele mehr.

Auch ist es nicht gut, wenn der Quartiersmanager private Sponsoren für öffentliche Belange aquiriert. Dies bedeutet eine indirekte Privatisierung des öffentlichen Raumes. So ist für die Betreibung der Brunnen und die Pflege der Pflanzen unserer Meinung der Senat zuständig und nicht irgendwer.

Weiterhin soll der Quartiersmanager auch noch Beschäftigungsmöglichkeiten suchen. Wenn es die aber gibt, so bewegen sie sich auf dem zweiten Arbeitsmarkt, was also keine wirkliche Eingliederung sozial Schwacher bedeutet, sondern lediglich die Arbeitslosenzahlen schön und den Markt weiter dereguliert. Man kann auch sagen, die Initiative des Quartiersmanager führt dazu, daß Arbeitsplätze des ersten Arbeitsmarktes abgebaut werden, die durch neue Stellen auf dem zweiten Markt ohne Rechtsanspruch des Arbeitnehmers auf Weiterbeschäftigung und letztendlich viel billiger ersetzt werden. Dieses Mißverhältnis finanziert der Steuerzahler und wurde von den

AG am 14. Juli auf dem Fest deutlich und öffentlich gemacht. Die Kundgebung war gelungen. Das meinten sowohl Veranstalter und Besucher. Auch wenn das den Veranstaltern gern vorgeworfen und in den Medien teilweise auch so dargestellt wurde, die Mitglieder der AG haben immer wieder ausdrücklich betont: Wir sind nicht gegen die Quartiersmanager! Das ist falsch! Uns geht es um die Politik, die dahinter steckt, denn die ist völlig verkehrt. Auch mit der Einfangaktion durch Geld – Initiativen und Personen können für gute Ideen aus dem Aktionfonds des Quartiersmanagers ca. 1.000 DM beantragen – sehen einige Schwierigkeiten.

Denn genau die Entscheidung war und ist bislang über den Tisch des Haushaltsausschusses des Bezirkes gegangen. Also ist das Quartiersmanagement nur eine weitere Hürde zwischen Bürgerinitiativen und den demokratischen Vertretern des Bezirkes, das sinnlos Steuergelder verschlingt. Hätte der Bezirk den Pott, der für den Quartiersmanagers ausgegeben wird, erhalten, könnte er jährlich ca. 300.000 DM auf diese Weise zweckgebunden vergeben. Jetzt vergibt der Quartiersmanager 30.000 DM, der Rest, der von den 300.000 DM übrig bleibt, verschlingt die Logistik für das Management selbst.

Was also will Strieder mit dem Quartiersmanagement?

Wir wissen es immer noch nicht, denn er hält sich bedeckt. Wir wissen, daß sich in vielen Gebieten Widerstand regt und das kann ja nicht von ungefähr kommen, allerorts und in der Tagespresse kann das verfolgt werden. Beispiel: die Probleme der Gewerbetreibenden in Kreuzberg.

Viele Initiativen erledigen seit langer Zeit, oft ehrenamtlich und nicht gefördert, Aufgaben, denen der Senat nicht mehr oder nur noch unzureichend nachkommt. Ohne persönliches Engagement wäre dies nicht machbar. Hier ist schon mit ein wenig Geld viel mehr möglich. Manche Initiativen, die aus politischen Gründen nicht mit dem Quartiersmanager zusammenarbeiten wollen, ihn aber kritisch begleiten und Gespräche führen, überlegen nun, ob sie Gelder aus dem Fonds beantragen sollten. Dies bedeutet aber auch eine Kontrolle der Initiative von oben und eine gewisse Verpflichtung nach oben. Hilfe ist nicht zu erwarten, das haben die vergangenen Jahre zur Genüge gezeigt. Es könnte im schlimmsten Fall ein Ende der Initia-

tive bedeuten. Viele gute und sinnvolle Initiativen haben sich nach der Wende mit ABM Stellen über Wasser gehalten und oft aus der Luft gesogene Projekte erstellt, um finanziell weiterarbeiten zu können. Viele dieser Initiativen gibt es nun nicht mehr, weil sie sich abhängig gemacht haben. Unabhängige Initiativen haben da mehr Ausdauer gezeigt. Sie sind jedoch der Politik (und gerade in der Hauptstadt) ein Dorn im Auge. Vermutet doch die Politik hinter jedem engagierten Menschen einen potentiellen Bombenleger. Lange Rede, kurzer Sinn – die Kundgebung auf dem Boxi-Platz war ein Riesenerfolg und hat allen Spaß gemacht. Und deshalb soll es auch bald wieder eine Kundgebung dort geben, am 19. September zum Thema Mieten und Mietobergrenzen. Und in der Zwischenzeit überlegt sich die AG, die aufgrund der Aktionen eine große Resonanz in Presse, Funk und Fernsehen hatte, wie sie zukünftig arbeiten will und welche Schwerpunkte bearbeitet werden. Wir werden jedoch darauf achten, daß wir uns vom Senat, dem Bezirk und dem Quartiersmanager nicht zu sehr beschäftigen lassen und darüber die eigentliche, ehrenamtliche und für viele Bürger nicht mehr wegzudenkende Arbeit vernachlässigen.

Die AG trifft sich jeden

1. Mittwoch im Monat um 18 Uhr

im Ambulatorium auf dem ehemaligen RAW Gelände in der Revaler Straße (erstes Tor von der Warschauer Straße). Nächste Kundgebung auf dem Boxi-Platz, 19. September zum Thema Mieten und Mietobergrenzen.

Wer mitmachen will, ist gern gesehen. Auch genutzt werden kann das Schwarze Brett am Stadtteilladen Zielona Gora, Grünberger Straße 73, Infos hängen auch im Schaukasten vom Mieterladen aus.

Wir rufen alle, die etwas zur Mietpolitik sagen wollen auf, an der Vorbereitung teilzunehmen. Das am weitesten wegwohnende Mitglied der AG kommt übrigens aus Charlottenburg.

Der Beitrag wurde zusammengestellt für die AG die Unabhängige Bürgerinitiative Mieterladen e.V. und die Bezirksgruppe Friedrichshain der Berliner Mietergemeinschaft e.V.

Mitgliederversammlung

in Friedrichshain am 6. Oktober 1999, 18 Uhr, in der Zille-Schule, Boxhagener Straße/Ecke Holteistraße, Speisesaal

Themen der Veranstaltung sind

- Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten und dem Gebiet des Milieuschutzes
- Quartiersmanager in Friedrichshain
- Aktuelles (z.B. M.A.R.L.A.N.D. – Hauser)

Kreuzberg: Mit Einkaufszentrum zur schnellen Mark?

Wie ein Filetgrundstück verschachert, Belange des Stadtteils dabei völlig ignoriert und eine Kostprobe auf künftige Stadtentwicklung freihaus geliefert werden.

Wer das Gelände von etwa 1 ha Größe zwischen Spree, Cuvry- und Schlesischen Straße kennt, muß dafür sein, daß da etwas passiert. Bis vor Kurzem standen dort häßliche Lagerhallen aus den 60er Jahren auf einer komplett versiegelten Brache. Nachdem sie nun abgerissen sind, wird die beträchtliche Größe des Grundstücks so richtig deutlich. Vor allem das weite Spreeufer ruft geradezu nach einem genialen Projekt, nach Neugestaltung, die nicht zuletzt die alte Idee eines Uferwanderwegs integriert.

Was will die Immobilien-gesellschaft Botag, Eigentümerin und Investorin, mit diesem Gelände?

Ein kurzer Rückblick

Vor sieben Jahren verkaufte das Land Berlin der Botag das Grundstück mit der vertraulichen Auflage – das Gelände war als Industriegelände ausgewiesen –, dort ein Technologiezentrum zu bauen. Bald war davon nicht mehr die Rede. Ein Shoppingcenter mit 20000 qm Verkaufsfläche – mit Baumarkt und Lebensmittelmarkt als Ankermieter – schien gewinnbringender. Darauf reagierten AnwohnerInnen, PolitikerInnen und vor allem die HändlerInnen der Eisenbahnmarkthalle mit vielstimmigem Protest. Die Botag halbierte daraufhin die geplante Verkaufsfläche, blieb aber bei ihrem Konzept eines Großeinkaufszentrums. Dann stellte sich im September 97 die Mehrheit der BezirksparlamentarierInnen von SPD und CDU bei einer BVV-Abstimmung hilfreich vor die in Bedrängnis geratene Investorin, gegen die Fraktion der Grünen.

Aber die Bezirksverwaltung hatte weiterhin ein Wörtchen mitzureden – bis September letzten Jahres. Da erkannte Berlins Regierung unter der Ägide der Senatoren Kleemann und Strieder die „außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung“ des Projekts und zog das Verfahren kurzerhand an sich. Damit nicht genug sollen mit vorgezogenem Baubeginn nun Fakten geschaffen werden, seit Monaten wird hinter den Verwaltungskulissen an der Planreife gearbeitet. Auch das mit der baurechtlichen Erschließung beauftragte Büro



Foto: Ingrid Koschmieder

war nicht müßig. So wurde die Umwandlung des Planungsrechts (festgesetztes Kerngebiet) erreicht, was eine Variabilität der Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, von Gewerbe über Büro- und Wohnflächen bis hin zu „Anlagen für Sport, Freizeit und Kultur“. Unabhängig von der Realisierung des bislang verfolgten Konzepts fällt der Botag damit schon eine erhebliche Wertsteigerung des Grundstücks in die Geschäftsbilanz.

Rechtzeitig vor Ende der Legislaturperiode wollen Botag und Senat die Planungen zügig abschließen – Jetzt geht es um die Wurst!

Noch ist kein Spatenstich getan und noch besteht die Chance, erneut die öffentliche Debatte über das geplante „Center“ zu entfachen. Wir haben uns die jüngsten Pläne angesehen – Die reine Verkaufsfläche wurde noch ein bißchen reduziert, hie und da ein paar Quadratmeter geopfert, aber in seiner Gänze blieb das Projekt unverändert: Ein 8stöckiger Betonriegel soll von der Schlesischen Straße bis zu einem als Feuerwehrrufahrt genutzten schmalen Streifen am Spreeufer errichtet werden, architektonisch eine recht bornierte Version von „überragender Bedeutung“ eines Gebäudes.

Weil der vertragliche Hauptmieter für den Verkaufsbereich, Lidl & Schwarz, vor allem auf

Autokunden abstellt, werden diese wie von ungefähr fürstlich berücksichtigt. Auf drei mittleren Stockwerken sind Stellplätze für 525 Autos vorgesehen. Darunter befinden sich die 9000 qm SB-Warenhaus und Fachmärkte, obendrüber und in einem Block zur Spree hin sollen sich Wohn-, Büro- und Freizeitnutzungen gruppieren (insgesamt 39000 qm Geschoßfläche und 14000 qm Parkdecks).

Vergeblich sucht man im Bauungsplan, daß die gewachsenen Strukturen des Kiezes, sowie die Entwicklungen der angrenzenden Bezirke eine Rolle spielen. Scheinheilig wird auf die Beachtung von Umweltbelangen in bezug auf die Luftreinhaltung von Gewerbeemissionen verwiesen, ohne der ökologischen Hauptbelastung aufgrund des jetzigen und erst recht des zukünftigen Verkehrsaufkommens Rechnung zu tragen.

Den Einzelhandel des Stadtteils wird es auch bitter treffen. Während von einer wichtigen Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten für die angeblich unterversorgte Bevölkerung schwadroniert wird, entstehen im Radius von 1 km gleich zwei leistungsfähige Einkaufszentren, die dem örtlichen Einzelhandel auch einzeln zu schaffen machen. Die aufgeschreckten Betreiber der unweit gelegenen Eisenbahnmarkthalle mit bescheidenen 3800 qm Fläche haben sich daher zu

gerichtlichen Schritten entschlossen, wie übrigens auch Eigentümer eines Hauses in der Cuvrystraße, die die Wertminderung ihrer Immobilie fürchten.

Gibt es Rettung vor planerischer Unfähigkeit und Phantasielosigkeit?

Das Herbeizwingen eines Großprojekts, welches am lokalen Bedarf und Potential vorbeiplant, ist eine gezielte Kampfansage an die Menschen vor Ort, wo infolge wachsender gesellschaftlicher Perspektivlosigkeit vielen eine sozioökonomische Deklassierung und Entwurzelung droht. Statt sozialverträglichen Konzepten mit Pfiff und Zukunft wird dem Bezirk ein umweltbelastender Ladenhüter, möglicherweise auch bloß eine Investruine beschert.

Nach den Sommerferien wollen wir eine Ausstellung mit Vorschlägen aus dem Kiez zur Gestaltung und Nutzung des Cuvry-Grundstücks organisieren. Bitte achten Sie auf entsprechende Hinweise in den Medien.

Übrigens: Weitere Mitarbeit und Ideen für Alternativen sind hochwillkommen.

(Kontakt: Günter Rohleder 611 8104).

Für die Anwohnerinitiative CuvryStraße
Günter Rohleder/
Ingrid Koschmieder

Wenn aus MieterInnen Genossen werden

... so dachten die Mieterinnen und Mieter aus den 131 Wohnungen im Wöhlertgarten und machten medienwirksam Ende letzten Jahres auf sich aufmerksam. (Das MierEcho berichtete)

Sie wollten es sich nicht gefallen und noch weniger über sich ergehen lassen, daß Privatisierung und mietpreistreibende Sanierung zum neuen Stadtbild und ihre Wohnungen zum Renditeobjekt von Immobilienhaien werden. Der Altbaukomplex „Wöhlertgarten“ – mit dem sich, an der Grenze zum Wedding gelegen, von je her die MieterInnen stark identifizierten – war nämlich ohne Vorwarnung aus dem Besitz der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) an einen Duisburger Investor, der IBC, verkauft worden. Und als diese Immobilienfirma, dessen Geschäftsführer Bernd Segin seine ersten Erfahrungen beim Aufbau einer Siedlungsgenossenschaft im Ruhrgebiet gewonnen hatte, ohne Umschweife Mietspreissteigerung von bis zu 200% begründete und Absichten, die Wohnungen in Eigentum umzuwandeln, kundtat, bekamen es die MieterInnen nicht nur mit der Angst.

Schließlich, so betonte die umgehend ins Leben gerufene Mieterinitiative, wären viele MieterInnen nicht abgeneigt, die Siedlung in der Pflugstraße selbst zu übernehmen. Schließlich, so waren sie sich einig, hätte die WBM auch einen sozialen Anspruch, die Mieten für die BewohnerInnen, zum Teil Rentner oder junge Familien, erschwinglich zu halten. Die in Aussicht gestellten Mietbelastungen nach der Sanierung würden mit Sicherheit 70% der MieterInnen vertreiben.

Und auch der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Mitte – Herr Schmitt – staunte nicht schlecht über diesen Protest. Händeringend bat er um Verständnis seiner Position, denn schließlich hätte er nur aufgrund der Senatsanweisung diese Wohnungen zum Kauf angeboten und außerdem könnten Wohnungsbaugesellschaften überhaupt nicht so günstig sanieren wie Immobilienfirmen. Das Sanierungsgutachten, das von der WBM in Auftrag gegeben worden war, sah Baukosten von bis zu 2.500 DM/m² vor, die IBC sprach von 1.500 bis 2.000 DM/m². Doch selbst das erschien den MieterInnen zu teuer. Sie suchten und bekamen Unterstützung seitens des Bezirkes und des Senates, um den Verkauf ihrer Wohnungen rückgängig zu machen oder wenigstens solange auszusetzen, um über die

Gründung einer Genossenschaft und den Kauf in Ruhe nachdenken zu können.

Im Januar 1999 war es dann plötzlich so weit. Ein Mieter wurde schriftlich benachrichtigt, daß die IBC und die WBM den Kauf aussetzten, falls die MieterInnen des Wöhlertgarten einen Mieterkauf ernsthaft in Erwägung zögen.

Warum es dazu kommen konnte? Dafür gibt es mehrere Gründe. Zwei sind jedoch sicher: Erstens

es einer genauen Prüfung bedurfte, inwieweit der Komplex in Eigenregie nicht nur saniert, sondern zu günstigen Konditionen erhalten werden könnte. Einig waren sich die Aktiven darüber, daß nur eine Genossenschaft für den Wöhlertgarten in Betracht käme. Sie holten Erkundigungen hinsichtlich der Kreditvergabe bei Banken und Berichte über Erfahrungen bei der Gründung, Verwaltung und beim Bau von anderen Genossenschaften ein. Bald

keiten für die sozial ganz Schwachen bieten konnten.

„Vom Regen in die Jauche“? – die aktiven MieterInnen haben noch nicht den Mut verloren. Bereits bei der Gründungsveranstaltung der Genossenschaft Mitte Juni wurden 44 BewohnerInnen Mitglied. Das sind auf Wohnungen umgerechnet fast 50%. Und immer noch beantragen MieterInnen der Pflugstraße in die Genossenschaft aufgenommen zu werden. Ein guter Schnitt und



Foto: Dorothee Wendt

hatten sowohl WBM als auch die IBC nicht mit einem derartigen Mieterprotest und einer derartigen Entschiedenheit, den Komplex in Eigenregie zu übernehmen, gerechnet – schließlich beinträchtigen Mieterproteste die Gewinnaussichten des Investors direkt und erheblich, und zweitens hatte die IBC Anfang 1999 noch keine Wohnung verkaufen können. Der Eigentumswohnungsmarkt – auch für solch attraktive Lagen wie der Mitte Berlins – war offensichtlich gesättigt – zumal auch die steuerlichen Begünstigungen für Käufer im Rahmen der Sonder AFA-Ost seit 1999 nicht mehr gelten. Da kam auch die Anfrage des Senats, warum die WBM insbesondere an bestimmte Investoren verkaufe, gerade recht. Denn die IBC war regelmäßig Kunde bei der WBM und der Wohnungsbaugesellschaft in Friedrichshain. Die IBC baut und saniert viel in Berlin...

Nach der Freude kam der Alltag

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Wöhlertgarten hatten zwar einen Investor vertrieben, doch wußten sie auch, daß

mußten sie feststellen, daß ihre sich an der Miethöhe in Sanierungsgebieten mit Milieuschutz orientierenden Mietvorstellung nach Sanierung nur bei harter Kalkulation möglich werden könnte, denn öffentliche Förderung in nicht Sanierungsgebieten ist selten geworden. Andere Genossenschaften betrachteten gar Mieten zwischen 12 und 14 DM/m² nicht mehr für überzogen. Da schieden sich erstmals auch genossenschaftliche Geister, schließlich hat die Mieterinitiative die IBC nicht vertrieben, um dann als Genossenschaft die gleichen Mieten zu verlangen. Im Wöhlertgarten gilt noch: daß sie langfristig finanziell günstiger vermieten müssen als gewöhnliche Investoren. Die Aktiven wissen nur zu gut, wo die Schmerzgrenze für sozialschwache MieterInnen erreicht sein wird. Sie rechnen bereits mit Mieterbewegungen um die 50%, wenn die Mieten die für Sanierungsgebiete veranschlagten Preise überschreiten. In jedem Fall wird das ein harter Kampf auch um die finanziellen Ressourcen. Denn auch Erfahrungen traditioneller Genossenschaften besagen, daß Genossenschaften nie Wohnmöglich-

ein bisher noch in keiner Nachwendige Genossenschaft erreichter Organisationsgrad. Er gibt Auskunft darüber, daß sich die Bewohnerinnen und Bewohner stark mit dem Wöhlertgarten identifizieren und hier auf Dauer wohnen wollen. Gleiches gilt für viele ältere BewohnerInnen, die jedoch nicht mehr als Mitglied zur Verfügung stehen. Das durchschnittliche Gründungsmitglied, so die Aktiven, ist eher jung und interessiert an solchen Projekten. So jung wie die Aktiven sind dann auch die Ideen zur Umgestaltung des Wöhlertgartens. Sie reichen vom Fitnessraum über begrünte Dachterrassen zu einer Hundertwasserfassade nebst alternativer Hofgestaltung.

Innerhalb eines halben Jahres ist viel passiert, es wurden Sanierungspläne geschmiedet, Genossenschaftssatzungen verglichen, sich über mögliche Strukturen verständigt und letztendlich die Genossenschaft gegründet. Bereits jetzt gibt es mündliche Zusagen von Banken, bei der Sanierung Kredite zu vergeben und zur Zeit werden Gespräche mit Architekten geführt, die verbindliche Angebote zur Sanie-

zung des Wöhlergarten unterbreitet haben. Die WBM – noch Eigentümerin in der Pflugstraße – betrachtet das Vorhaben der Mieterinitiative mittlerweile mit Wohlwollen und auch die Verwaltung läuft zur Zeit – der Übergangszeit – verhältnismäßig reibungslos. Ein großes Problem ist jedoch der Leerstand. Derzeit stehen ca. 10% der Wohnungen längerfristig leer. Ein Problem für die Betroffenen ist, daß eben doch alles sehr viel länger dauert als erwartet. Auch wird ihnen mehr und mehr klar, daß die Interessen der MieterInnen nicht mehr so einheitlich sind, wie während der Vertreibung des Investors. Ein Konflikt wird die zukünftige Miethöhe in jedem Fall werden. Insofern will niemand so recht daran glauben, daß Mietergenossenschaften die Alternative für öffentliche Wohnungsgesellschaften sind. Und wahrlich, schon allein der Kaufpreis von immerhin 7,5 Mio für den Komplex von 11.000 m² belegt die Genossen mit einer finanziellen Last, die sie über die Miete wieder einbringen müssen. 7,5 Mio, die der Genossenschaft umgerechnet auch zur Sanierung fehlen werden. Da wird von der WBM noch einiges an Entgegenkommen abzuverlangen sein.

AG Umwandlung

BMG-Forum

Wie bereits schon vor einiger Zeit angekündigt, sind von der AG Umwandlung in Zusammenarbeit mit der Partisan.net GbR die webtechnischen Voraussetzungen dafür geschaffen, daß sich alle Berliner Initiativen, die kiezbezogen in den Bereichen Wohnen, Verkehr, Kultur-, Sozialpolitik sowie Stadtentwicklung arbeiten, im Internet präsentieren können.

Vernetzung und Selbstorganisation sollen bei Verbreitung und Erreichbarkeit von Informationen groß geschrieben werden.

Wie das mit dem Internet gehen kann, werden wir am

Mittwoch, den 8. September um 20.00 Uhr

in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92 in 10963 Berlin Kreuzberg

beratschlagen.

Wir freuen uns, mit Euch unsere Gegenöffentlichkeit für fortschrittliche Politik im Internet zu schaffen.

»Den Tiger reiten oder den Bären kralen?«

Max Welch-Guerra zwischen effizienter Hauptstadt und Disney World

Eine Rezension zu „Hauptstadt – Einig Vaterland“ von Volker Eick

»Der Gestaltungsspielraum der Stadt ist trotz der Wirtschaftsmisere, drängenden Wohnungsnot und Bauspekulation gewaltig. Denn allein die Hälfte des Berliner Bodens ist in öffentlichem Besitz – doppelt so viel wie in anderen westdeutschen Kommunen. Damit verfügt die Stadtregierung über eine Manövriermasse, die keinerlei Ausreden wegen der angeblichen Eigendynamik und Unsteuerbarkeit privater Investitionen zuläßt«, betonte schon früh der Journalist Michael Mönninger (Das neue Berlin, 1991). »An diesem Ort, Berlin-Mitte, errichtete das Kapital, inmitten seines beeindruckenden Theme-Parks „Metropole“, seinen repräsentativen sogenannten Potsdamer Platz, an dem es sich endlich benehmen konnte wie früher der Staat«, schreibt der Stuttgarter Professor Diedrich Diederichsen (Der lange Weg nach Mitte, 1999).

»Mit der Vervielfältigung außergewöhnlicher Ereignisse hat sich eine neue Experteneleite aus Planern, Marketing-Fachleuten, Event-Managern, Ökologen, professionellen Innovatoren und Bedenkenträgern gebildet, für die das große Ereignis Honorarquelle und Bühne zugleich darstellt«, wissen die Professoren Hartmut Häußermann und Walter Siebel (Festivalisierung der Stadtpolitik, 1993). Dort, zwischen Themenpark und Expertenkarussell, liegt die „Hauptstadt Berlin“. Hier könnte eine sich kritisch verstehende Analyse von Interessen ansetzen. Max Welch-Guerra, an der TU-Berlin in Forschung und Lehre tätiger Politikwissenschaftler, hat die Ergebnisse seiner Habilitation unter dem Titel »Hauptstadt Einig Vaterland« im Verlag für Bauwesen vorgelegt. Mit drei Kapiteln und »Neun Schlußfolgerungen« werden

die Prozesse der »Installierung der neuen Parlaments- und Regierungsfunktionen in Berlin«, die »Herausbildung einer baulich-räumlichen Staatssymbolik« und die »Umverteilung zentralstaatlicher Funktionen seit 1991« untersucht. In seiner Einschätzung der »Berliner Republik« irrtlichtert Welch-Guerra zwar zuweilen zwischen hanebüchener Höflichkeit und perplexer Positionslosigkeit, gleichwohl bietet der Band die bisher gründlichste Recherche der Planungs- und Politikprozesse zu Berlin und Bonn und darf berechtigt als die »erste Studie zur neuen Berliner Hauptstadt« (Verlagsinformation) bezeichnet werden.

Dennoch: Affirmative Bände, wie etwa die vom Berliner FU-Politologen Werner Süß herausgegebene Reihe »Hauptstadt Berlin« (1994, 1995, 1996, alle Berlin Verlag) oder der Band des Historikers Udo Wengst (1992, Bouvier Verlag) belegten, daß sich nur »wenige Wissenschaftler ausführlich und kontinuierlich mit dem Thema beschäftigt haben« (S.10). Welch-Guerra kann das für sich beanspruchen und hat in der vorgelegten Arbeit vor allem den Prozeß der Hauptstadtwerdung als »gesamtdeutsches Politikfeld« im Blick: »Wie verräumlicht sich die Hauptstadtplanung der Bundesrepublik Deutschland seit 1990? Wer bzw. was bewegt diese Verräumlichung? Was bewirkt sie? Was sagt sie über den Stand der politischen und der Planungskultur der – wie sie nun öfter genannt wird – Berliner Republik aus?« (S. 9). Bei solchen und anderen Fragen sieht er von Methodik oder gar theoretischer Durchdringung ab. Daß es sich etwa bei Bonn um eine klassisch fordistische Stadt- und Regierungsarchitektur handeln könnte, veränderte Verwertungs- auch ver-

änderte Repräsentationsanforderungen stellen könnten – und wie sich dies gesellschaftspolitisch anläßt, davon kein Wort.

Hart in der Sache ...

Um eines der erwähnten Irrlichter herauszugreifen: Zur Inschrift „Den Opfern von Krieg und Gewaltherrschaft“ – mit der von Helmut Kohl aufgeblasenen Bronzeplastik „Mutter mit totem Sohn“ (1937) in der Neuen Wache – schreibt Welch-Guerra: Die Inschrift sei eine »kritisierte, weil sehr verschiedene Epochen der Geschichte und ebenfalls sehr verschiedene Protagonisten und Opfer nivellierende Formulierung« (Abb. 31, S.95). Für eine sich analytisch verstehende Positionierung zur „Zentralen Gedenkstätte der Bundesrepublik Deutschland“ aus politologischer Sicht eine doch eher zurückhaltende Formulierung. Zudem: Es fehlt dem Band ein Sach- und Personenregister. Das jedenfalls hätte es ermöglicht, (sich wandelnde) Rollen unterschiedlicher Akteure nachzuvollziehen oder in Einzelpunkten Entscheidungs- und Verlaufsprozesse nachzuvollziehen. Der Profilierungsmarathon des kommerziell wie staatlich agierenden Hauptstadt-Managers, Volker Hassemer, etwa, kann ohne Register nur mühsam erblättert werden. So kommt man den von Welch-Guerra identifizierten »Kampagnenmachern« nicht systematisch auf die Spur. Der „Kanzlerspaziergang“, eigentlich ein Durchmarsch zur Standortbestimmung des Kanzleramts (»Eine Feinabstimmung erfolgte Anfang 1992, als, so will es die Fama, bei einem Spaziergang zwischen Helmut Kohl und Eberhard Diepgen der heutige Standort für das Bundeskanzleramt bestimmt wurde«, S. 34f), und die aufgeblasene Käthe Kollwitz-Kohl in der Neuen Wache gehören bisher sicherlich zu den high lights der »Berliner Republik«, wenn wir den Angriffskrieg gegen Jugoslawien ausblenden mögen. Ohne Register bleiben sie Fundsachen, die sich der Systematisierung entziehen. Systematischer ließen sich mit Register auch die Einzel- mit den zum Teil überraschenden Gesamtbefunde Welch-Gueras abgleichen. Nur mühsam erschließt sich, ein zweites Beispiel, der Zugang, wenn man

etwa die Rolle der Bezirke auf dem Weg zur Hauptstadt nachzuziehen möchte.

Welch-Guerra betrachtet den Prozeß von »Genese, Programm und Vollzug des Bundestagsbeschlusses« als »Leistungsschau des bundesrepublikanischen Systems« (S. 161). Diese Leistungsschau hat Konsequenzen. So heißt es: »Es wird kein einziges städtebauliches Ergebnis zurückbleiben, bei dem gesagt werden könnte: Hier haben sich die Anwohner durchgesetzt (...). Ganz und gar unbeteiligt an den wichtigen Entscheidungen blieb das Abgeordnetenhaus von Berlin (...). Die unterste und bürgernächste Ebene der Berliner Verwaltung wurde von der Mitwirkung ausgeschlossen, indem den betroffenen Bezirken Berlin Mitte und Berlin-Tiergarten die Planungshoheit für die zentralstaatlichen Vorhaben entzogen wurde« (S. 79).

... moderat im Ton?

Da nimmt es wunder, wenn angesichts dieses Befundes – dem die nahezu vollständige Ausschaltung der Ostberliner (Fach-)Öffentlichkeit und Stadtgeschichte in diesem Prozeß anzufügen ist (vgl. S. 77f, 108f, 168) – Welch-Guerra in seinen Schlußfolgerungen dem »politischen System der Bundesrepublik« eine »im eigenen Land nicht angemessen gewürdigt[e] Entscheidungs- und Vollzugsfähigkeit« attestiert (S. 161). Ist hier ein einen „Aufschrei der Empörten“ oder an die „Akklamation der Erhörten“ gedacht? Und was hieße das etwa für die Bürgerbewegung, der in durchaus kritischer Distanz bestätigt wird, sie habe »das demos des „Wir sind das Volk“ in das ethnos des „Wir sind ein Volk“ verwandelt« (S. 163)? Was wäre eine konzeptions- und handlungsfähige parlamentarische Opposition gewesen (S.164, 169)? Wie sieht es grundlegend mit der Beteiligung des „Staatsvolkes“ aus? Besteht überhaupt Änderungsbedarf angesichts der „Leistungsschau“? Gab es grundlegende Alternativen? Man verbleibt etwas ratlos – selbst in Hinblick auf die »Vollendung der Einheit Deutschlands«, die als das »dominierende Leitmotiv der baulich-räumlichen Staatssymbolik« (S. 164) bezeichnet wird.

So weist Welch-Guerra eindeutig nach, daß dieses Ansinnen

– sei es nun aus taktischen Beweggründen oder als ernsthaftes Anliegen eingeführt worden, auch dazu kein eindeutiges Wort – keinen befriedigenden Ausdruck fand und, »insbesondere an der Spreeinsel, dem wichtigsten Areal des ostdeutschen Staates, als gescheitert anzusehen« ist. Mehr noch, »Ignoranz« sei am Werke gewesen und »eine ikonoklastische Haltung, die an städtebaulichen Revanchismus denken läßt«. Der Frage, welcher Stellenwert einem solchen Leitmotiv zugebilligt werden kann, das von »Kampagnenmachern«, »Pfadfindern für die Abstimmung«, »Testpiloten (...) in der Öffentlichkeit« und »glaubwürdigen Multiplikatoren« (S.168) getragen, letztlich die Ausgrenzung der Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner aus den Entscheidungsprozessen moderiert und manifestiert hat, weicht Welch-Guerra schlicht aus.

Demokratische Grundanforderungen an einen so einschneidenden Prozeß, wie ihn die Bestimmung, Planung und Durchführung einer neuen Hauptstadt Berlin – und, notabene, einem neuen Deutschland – auch für Welch-Guerra darstellen dürfte, bleiben offenbar dem Primat einer Entscheidungs- und Vollzugsfähigkeit untergeordnet; bestenfalls noch mit dem Nachsatz, die (West-)Fachöffentlichkeit habe durch erkleckliche Gutachten und Beiträge einen guten Schnitt gemacht – offensichtlich dem Interesse der politischen Eliten geschuldet, etwaige Kritiker zügig und, wo nötig, (kapital-)intensiv einzubinden – oder auszuschalten (S.168f).

Fachöffentlichkeit und „Kampagnenmacher“: Trümmer oder Retter der Zivilgesellschaft?

Eindeutig ist Welch-Guerra dort, wo er sich zum Anwalt „armer Oassis“ macht. So, wenn er die Tiefen und Untiefen Stralsunder, Dessauer Fertigkeiten auf der einen, und die der Berliner wie Bonner bei Hauptstadt- und Ausgleichspolitik auf der anderen Seite auszuloten sucht. Für Stralsund (Ausgleichsmaßnahme: Bundesversicherungsanstalt) und Dessau (Bundesumweltamt), die in Hinblick auf den formulierten Umverteilungsanspruch

und dessen -realisierung untersucht werden, fällt das Ergebnis verheerend aus. Den Beschluß, zentralstaatliche Institutionen zu verlagern, habe es gegeben. Dessau sei es aber kaum, Stralsund überhaupt nicht gelungen, sich »gegenüber diesen gleichsam öffentlich gebändigten Großinvestoren« durchzusetzen (S. 154), der »hochentwickelte Apparat der räumlichen Planung in der Bundesrepublik ist weiterhin vor allem ein Instrument politischer Durchsetzung von oben (...) Eine Planung „von unten“, eine massive Beteiligung der einfachen Bürgerinnen und Bürger mit spürbaren Ergebnissen hat es in keinem der vier Fälle [Berlin, Bonn, Dessau, Stralsund; V.E.] gegeben« (S.157). Auch in diesem Bereich darf also die Bewertung in Hinblick auf demokratische Teilhabe als vernichtend bezeichnet werden.

Als letzter Rettungsanker »zivilgesellschaftlicher Umgebung«, glaubt man Welch-Guerra, verbleibt so die »Fachwelt«, die wenigstens z.T. habe korrigierend eingreifen können. Wer, wie Welch-Guerra, mehrfach die Nutzung von »Potenzen der jeweiligen Vorhaben für eine Verwertung im Sinne der Festivalisierung der Stadtpolitik« anmahnt (S.157, vgl. S. 153, 158), läuft Gefahr – und das zeigen seine Detailbefunde eindrücklich –, dem Stadt- und Gesellschaftsmodell Disney World, nicht aber einer sich basisnah und partizipatorisch verstehenden (Haupt-)Stadtentwicklung das Wort zu reden: »In Disney World ist die Kontrolle verborgen, vorbeugend, unauffällig, kooperativ und wird offensichtlich niemandem aufgezwungen, sondern alle sind damit einverstanden (...). Die Ordnung instrumenteller Disziplin ist nicht die einheitliche Ordnung eines zentralistischen Staates, sondern besteht aus breit gestreuten, voneinander getrennten Ordnungen, definiert von privaten Autoritäten, die für die feudalen Einzelbereiche von Disney World, Landgütern, Handelszentren und ähnlichem zuständig sind«, charakterisierten bereits 1984 die Kriminologen Clifford D. Shearing und Philip C. Stenning ein Herrschaftskonzept von Machiavelli zu Mickey Mouse (Fn 1), das auffallend dem Berliner innerstädtischen Raum korrespondiert und folg-

lich über den Aspekt Hauptstadtplanung hinausweist.

Manchmal scheint Welch-Guerra das – im Zusammenhang mit den (Kontroll- und Verwertungs-) Interessen der Deutschen Bahn AG etwa – immerhin zu ahnen (vgl. S. 71, 152). Als sei es vielleicht doch so, daß Akzeptanzbeschaffung und Überwachung, an der man selber mitwirkt, ein weit machtvollerer Mechanismus des Einverständnisses seien, als das, was es bislang gab. Dieser Annahme müßte man sich dann aber schon stellen. Und zwar laut. Das freilich macht aber noch immer keinen Wegweiser zu kritischer Reflektion – und kann sie schon gar nicht ersetzen.

»Der Hauptstadtbeschluß war ein beachtliches Beispiel parlamentarischer Streitkultur, seine Umsetzung summa summarum ein Glanzpunkt der Leistungsfähigkeit von Politik und Verwaltung. Der Hauptstadtplanung jedenfalls muß sich das neue Deutschland nicht schämen. Hinter diesem insgesamt positiven Urteil verbirgt sich allerdings ein breites Spektrum berechtigter Kritik im Detail«, schreibt Harald Bodenschatz im Vorwort des Bandes von Max Welch-Guerra. Man mag bezweifeln, ob es sich nicht genau anders herum verhält: Im Detail ist einiges zurückgedrängt worden – Welch-Guerra nennt das »den herrschenden Interpretationsrahmen für verschiedene Sujets relativieren oder neu definieren« (S. 168) –, summa summarum aber ein Glanzpunkt jenseits von Basisbeteiligung und lokaler Demokratie gesetzt. Max Welch-Guerra, so der leider verbleibende Eindruck, hat hier offenbar versucht, sich und uns einen Bären aufzubinden. Ein Bärendienst.

Welch-Guerra, Max 1999: *Hauptstadt Einig Vaterland. Planung und Politik zwischen Berlin und Bonn*, Verlag Bauwesen Huss Medien GmbH, Berlin, 224 S., 75 Abb., davon 21 vierfarbig, DM 58,-

(1) Vgl. auch: Clifford Shearing: *Gewalt und die neue Kunst des Regierens und Herrschens. Privatisierung und ihre Implikationen*, in: Trotha (Hrsg.), 1997: *Soziologie der Gewalt, Opladen*, S.263-278.

Mietpreisüberhöhung

Bei Mietverträgen, die nach dem 1. September 1995 geschlossen wurden, obliegt es grundsätzlich dem Mieter, den Anschein des Ausnutzens eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum darzulegen und zu beweisen.

Bei der Berechnung der Vergleichsmietzinses zur Ermittlung der Wesentlichkeitsgrenze ist vom Höchstwert des einschlägigen Mietspiegelfeldes auszugehen.

LG Berlin, Urteil vom 3. Mai 1999 – 62 S 348/98 –

Der Mieter hatte im Februar 1995 einen Mietvertrag abgeschlossen und hierbei einen um mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietzins vereinbart. Mit der Klage verlangte er den seiner Meinung nach für die Vergangenheit zuviel gezahlten Mietzins vom Vermieter zurück. Das LG Berlin hat der Klage teilweise stattgegeben.

Das Gericht hat ausgeführt, daß grundsätzlich der Mieter die Beweislast für die Voraussetzungen der teilweisen Unwirksamkeit der vertraglichen Mietzinsvereinbarung gem. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz trägt. Bei Mietverträgen, die vor dem 1. September 1995 geschlossen wurden, hält die entscheidende Kammer des LG Berlin jedoch einen Anscheinsbeweis für das Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum für möglich, auch sei gerichtsbekannt, daß bis dahin auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt ein geringes Angebot geherrscht hat. Die 62. Zivilkammer des LG Berlin ist im Hinblick auf den Rechtsentscheid des OLG Hamburg von ihrer bisher vertretenen Auffassung abgerückt, daß bei vor dem 1. September 1995 abgeschlossenen, noch laufenden Mietverträgen der Mieter das Ausnutzen eines geringen Angebots ab dem 1. September 1995 darzulegen hat und folgt der Begründung, daß maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, ob die Voraussetzungen des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vorliegen, der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist. Aus diesem Grunde mußte der Kläger im vorliegenden Fall zu den Voraussetzungen des Ausnutzens eines geringen Angebots durch den Vermieter nicht weiter vortragen.

Nach Ansicht der 62. Zivilkammer des LG Berlin ist für die Berechnung des Vergleichsmietzinses vom Höchstwert des einschlägigen Mietspiegelfeldes auszugehen. Für die Einordnung nach dem Mietspiegel ist – anders als bei einem Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG, bei dem der Vermieter für die wohnwerterhöhenden Merkmale darlegungsbelastet ist – der Mieter darlegungspflichtig, der den Rückforderungsanspruch geltend macht. Da der Mieter im vorliegenden Fall keine konkrete Beschreibung der Wohnung gegeben hat, die es dem Gericht ermöglicht hätte, den Zustand der Wohnung nach den Kriterien des Mietspiegels zu bewerten, ging das Gericht vom Höchstwert aus und wies die Klage teilweise ab.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Silvia Groppler

Bei einem im Dezember 1996 geschlossenen Mietvertrag obliegt es grundsätzlich dem Vermieter, den Anschein des Ausnutzens eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum in dem betreffenden Marktsegment zu entkräften.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist grundsätzlich anhand des Berliner Mietspiegels zu bestimmen. Hierbei kann nicht ohne weiteres der Oberwert des betreffenden Mietspiegelwertes zugrunde gelegt werden.

LG Berlin, Urteil vom 26. Januar 1999 – 65 S 270/98 –

Der Mieter verlangte vom Vermieter die Erstattung zuviel entrichteten Mietzinses. Er behauptete, der im Dezember 1996 vereinbarte Mietzins sei unangemessen hoch im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, denn er läge um mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Vermieter vertrat die Ansicht, daß die weiteren Voraussetzungen des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum) nicht mehr gegeben sind, da mittlerweile eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt stattgefunden hat.



Das LG Berlin hat den Vermieter zur Rückzahlung des Mietzinses verpflichtet, soweit dieser um mehr als 20% (Wesentlichkeitsgrenze) über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Das LG Berlin ging davon aus, daß die Voraussetzungen "Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum" – auch ohne einen besonderen Vortrag des Mieters hierzu – vorliegen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung sei der Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

Das LG wies darauf hin, daß zu diesem Zeitpunkt sowohl aufgrund des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs in Verbindung mit der Zweckentfremdungsverbots-Verordnung als auch nach der Verordnung zu § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB und dem Sozialklauselgesetz das Land Berlin als ein Gebiet anzusehen ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies sei im Regelfall immer dann anzunehmen, wenn die betreffende Wohnung nicht aus dem Rahmen falle. Diese Überlegungen gelten nach Ansicht des LG Berlin auch dann, wenn sich der Berliner Wohnungsmarkt in Teilbereichen entspannt haben sollte. Es verweist hierbei auf das für die streitgegenständliche Wohnung einschlägige Mietspiegelfeld, nach dem die ortsübliche Miete sich zwischen dem Berliner Mietspiegel 1996 und dem Berliner Mietspiegel 1998 im Mittelwert um ca. 21% erhöht hat. Dieser signifikante Anstieg der Vergleichsmiete läßt nach Ansicht des LG Berlin, 65. Zivilkammer, darauf schließen, daß das Angebot an vergleichbaren Wohnungen die Nachfrage jedenfalls nicht spürbar überschritten hat. Der Vermieter hat den Anschein des Ausnutzens eines geringen Angebots nicht widerlegt, sondern sich lediglich an einer Entscheidung der 62. Zivilkammer des LG Berlin orientiert, die eine Indizierung der genannten Verordnungen verneint. Die 65. Zivilkammer des LG Berlin sieht keine Veranlassung, sich der Ansicht der 62. Zivilkammer des LG Berlin anzuschließen.

Das Gericht führt ferner aus, daß die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend am Berliner Mietspiegel unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung zu ermitteln sei. Der Mietspiegel gebe aufgrund der Menge der zugrunde liegenden Daten ein wesentlich zuverlässigeres Bild über das Mietenniveau als ein Sachverständigen-gutachten.

Eine Interpolation zwischen den verschiedenen Vergleichswerten des Mietspiegels 1996 (Stichtag :1.09.1995) und des Mietspiegels 1998 (Stichtag: 1.09.1997) sei nicht vorzunehmen. Die maßgebliche zulässige Miete ergebe sich daher aus dem jeweiligen Vergleichswert des zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aktuellen Mietspiegels zuzüglich des 20%igen Wesentlichkeitszuschlages. Der Vermieter wurde verurteilt, den überzahlten Mietzins zurückzuzahlen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Matthias Joßner

Anmerkung:

Die beiden, sich in wesentlichen Punkten widersprechenden, Urteile zeigen deutlich, daß die Berliner Landgerichtsrechtsprechung völlig uneinheitlich bezüglich der Auslegung der Voraussetzungen des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist.

Unstreitig ist im Verhältnis zur früheren Wohnungsmarktlage eine gewisse Entspannung auf dem Wohnungsmarkt eingetreten. Aus diesem Grunde raten wir noch einmal dringend davon ab, beim Abschluß eines Mietvertrages darauf zu vertrauen, daß sich der Mietzins im Nachhinein auf dem Gerichtsweg senken ließe.

Unsere Beratungsstellen

Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

■ Charlottenburg

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

■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

Montag 18 bis 20 Uhr und
Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Kreuzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒,
☒ Samariterstraße, ☒ 2

■ 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 ☒ 26, 61
oder 67

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. **Donnerstag im Monat**
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☒,
☒ Köpenick, ☒ 360, 369, ☒ 60, 61,
62, 63, 68

■ Kreuzberg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Bergmannstraße 14,
Stadtteilausschuß 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, Dresdener Str. 12,
im Mieterladen des STADTBüro e. V.,
☒ Kottbusser Tor

■ Lichtenberg

Montag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**,
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

Montag 18 bis 19.30 Uhr,
Alt-Marzahn 23, im „Freizeithof Marzahn“,
☒ Marzahn

■ Mitte

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
jeden 1. und 3. **Mittwoch im Monat**,
Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“,
☒ Spittelmarkt

Mittwoch 19 bis 20.30 Uhr,
Auguststr. 21, Hof, Comic-Bibliothek
„Bei Renate“, ☒ Oranienburger Str.,
Hackescher Markt, ☒ Oranienburger Tor,
Weinmeisterstr., ☒ 1, 13

■ Neukölln

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr,
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nach-
barschaftsladen „elele“, ☒ Schönleinstraße,
Hermannplatz, ☒ 141 Hohenstaufenplatz,

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, ☒ 50, 52, 53

■ Prenzlauer Berg

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

Montag 18.30 bis 20 Uhr, Templiner Straße 17,
im Laden der Betroffenenvertretung
„BV Teute“,
☒ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz,
Rosa-Luxemburg-Platz, ☒ 6, 8,
13, 53, ☒ 157

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

Dienstag 19.00 bis 20.00 Uhr,
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**,
ab Sept. jeden 1. und 3. **Donnerstag im Monat**
Käthe-Niederkirchner-Straße 12,
im Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☒, ☒ 2, 3, 4

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
Wichertstr. 20/Ecke Stahlheimer Str.,
im Kieztreff der Volkssolidarität,
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
Christburger Str. 3, im „Baobab“,
zus. mit dem Bürgerverein
„Rund um die Rykestraße“, ☒,
☒ 1, 2

■ Schöneberg

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

Dienstag 19 bis 20 Uhr und
Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Nollendorfsstraße 38, im Mieterladen
„NOLLZIE“, ☒ Nollendorfsplatz

■ 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,
Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiter-
wohlfahrt
☒ Osdorfer Str., ☒ 168, ☒ Steglitz

■ 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 Betroffenen-
vertretung Stephankiez,
☒ Birkenstraße

■ Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., (Alte Schule),
☒ Treptow-Adlershof

■ Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr,
Malplauetstraße 32a, Treffpunkt M 32,
☒ Leopoldplatz
Achtung: Während der Bauarbeiten:
Utrechter Str. 43, bei Altas – Bitte Anhang
beachten

■ Weißensee

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. **Mittwoch im Monat**,
Streustraße 121, Ecke Börnestraße
Berliner Stadtmission,
☒ 2, 3, 4, 13, 23, 24 Antonplatz

■ Wilmersdorf

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

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern
derzeit Mietrechtsberatung in den 35 obenste-
henden **Beratungsstellen**, von denen die
behindertengerechten durch ☒ gekennzeichnet
sind.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied
von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwält-
tinnen 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 unserer Geschäftsstelle
und den Vor-Ort-Büros findet während
der Öffnungszeiten keine Rechts-
beratung statt.