



# MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01  
<http://www.bmg.ipn.de> · September 2002 · Nr. 292

Miet-  
obergrenzen

Standort-  
pflege

Wohngeld

Urbanität

Milieu-  
schutz

Um-  
wandlung

Moderni-  
sierung

## Die nächste Runde Abbau der Wohnungspolitik

Eigenheim-  
zulage

Gentri-  
fizierung

Genossen-  
schaften

Ver-  
drängung

Soziale  
Wohnraum-  
förderung

Soziale  
Stadt

Zweckent-  
fremdung

Abriss

Privati-  
sierung

Stadt-  
umbau Ost

Kündigungs-  
schutz

# Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,77 € einfach an folgende Adresse schicken:  
Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstr. 92, 10963 Berlin

Absender:

Name

Vorname

Straße

PLZ

Ort



## BEITRITTSERKLÄRUNG



### Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin

- |   |         |
|---|---------|
| <input type="checkbox"/> Aufnahmegebühr <sup>1</sup>                  | 5,00 €  |
| <input type="checkbox"/> Jahresbeitrag mit Rechtsschutz <sup>2</sup>  | 53,50 € |
| <input type="checkbox"/> Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz <sup>3</sup> | 27,68 € |

### Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin

- |   |         |
|---|---------|
| <input type="checkbox"/> Aufnahmegebühr <sup>1</sup>                  | 5,00 €  |
| <input type="checkbox"/> Jahresbeitrag mit Rechtsschutz <sup>2</sup>  | 48,50 € |
| <input type="checkbox"/> Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz <sup>3</sup> | 22,68 € |

### Für Hausgemeinschaften

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

- |  |         |
|--|---------|
| <input type="checkbox"/> Aufnahmegebühr <sup>1</sup>   | 5,00 €  |
| <input type="checkbox"/> Jahresbeitrag mit Rechtsschutz <sup>2</sup> im ersten Jahr je Mitglied  | 48,50 € |
| <input type="checkbox"/> Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz <sup>3</sup> im ersten Jahr je Mitglied | 22,68 € |

<sup>1</sup> Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

<sup>2</sup> Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG.

Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 25,82 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

<sup>3</sup> Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über einen 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 zzgl. Aufnahmegebühr auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine **EINZUGSERMÄCHTIGUNG (ohne Aufnahmegebühr)**:

Ich bin damit einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut

Konto-Nr.

BLZ

Kontoinhaber/in

Berlin, den

Unterschrift

**BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.**

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin

## KONTAKTE UND TREFFEN

### Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15 Uhr unter der  
Telefonnummer 215 90 62 oder e-mail: bmg-ag@ipn.de

### Sozialberatung:

Informationsabend mit Beratung zu den Themen Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc. jeden ersten Donnerstag im Monat um 19 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft Möckernstraße 92, 10963 Berlin  
Offen auch für Nicht-Mitglieder

### Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter  
www.mieter-gegen-scientology.de  
e-Mail: webmaster@mieter-gegen-scientology.de

### Arbeitsgruppe Betriebskosten:

Nächstes Treffen am 18. 9. um 17 Uhr  
im Rabenhaus, Puchanstraße 9, Berlin-Köpenick

## VOR-ORT-BÜROS

### Informationen, Tipps, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

### Hellersdorf

Mittwochs 18 bis 19 Uhr, Stollberger Straße 100,  
Ko.-Zentrale der Lokalen Agenda 21, ☒ Hellersdorf

### Pankow

Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat 18 bis 19 Uhr,  
Wolfshagenerstraße 72,  
Ecke Eintrachtstraße, Kiezladen, ☎ Pankow

### Prenzlauer Berg

Montags 17 bis 19 Uhr, Grellstraße 14, „Grelltreff“,  
Telefon: 4 23 50 86, ☎, ☎ Prenzlauer Allee

Die **Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92 / Ecke Yorckstraße, 10963 Berlin**, ist **Mo – Do von 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr, Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 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 **Beratungsstellen** (s. Seite 32), von denen die behindertengerechten durch ☎ gekennzeichnet sind.

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

# INHALT

- S. 4 Das war Rot-Grün
- S. 5 Abbau des Mieterschutzes?
- S. 6 Eigenheimzulage – Immer noch ein Auslaufmodell?
- S. 8 Chefsache Erdgas
- S. 10 Startschuss für Mieterhöhungen?
- S. 11 Abrissbirne über Berlin
- S. 12 Docklands an der Spree
- S.14 „Bis das mal alles fertig ist!“
- S. 16 Sommernachts(t)räume in Friedrichshain
- S. 18 Mieterprotest gegen Gentrifizierung in Prenzlauer Berg
- S. 21 Auf dem Altar der sozialen Sicherheit
- S. 22 ‚Schufa‘ entscheidet über Wohnungsvergabe  
Achtung! An alle Mieter
- S. 23 Betrifft: TECO
- S. 24 Infoblatt Modernisierung
- S. 28 Bezirkskorrespondenz:  
Wärmekosten bei Fernwärme
- S. 29 Recht und Rechtsprechung
- S. 32 Unsere Beratungsstellen

## IMPRESSUM

### 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

**Titel:** Renate Berg und Conny Wolff

**Layout:** Conny Wolff

**Redaktionsschluss:** 06. 08. 2002

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

**Druck:**

Union Druckerei Berlin

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,

*einem bekannten Sprüchlein zufolge ändern Wahlen nichts, denn sonst wären sie verboten. In der vergangenen Legislaturperiode sind die Weichen in Richtung auf den Sozialstaatabbau auch in der Wohnungspolitik gestellt worden, meint Julia Oppermann. Diese Tendenz wird fortgesetzt werden, gleichgültig welche Parteien die Regierung stellen. Ein außerparlamentarisches Bündnis zu sozialer Verteidigung könnte die zukünftige Politik eventuell beeinflussen. Ansätze hierfür zeigen sich in vielen gesellschaftlichen Bereichen.*

*Gerhard Eichmann kommentiert Liberalisierungstendenzen in Berlin: So würde z. B. die drohende Aufhebung der zehnjährigen Kündigungssperrfrist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen attraktiver machen.*

*Dies, so meint Julia Oppermann, könne Frau Ostrowski freuen. Der Beitrag „Eigenheimzulage – Auslaufmodell?“ im MieterEcho Nr. 290 fand eine Erwiderung von der wohnungspolitischen Sprecherin der PDS im Bundestag, die wir mit Anmerkungen von Julia Oppermann gerne dokumentieren.*

*Die Privatisierung der Versorger wurde in Bezug auf die Berliner Wasserbetriebe im letzten MieterEcho von Hermann Werle beschrieben. Auch der Energieträger Erdgas steht im Fadenkreuz der Wirtschaft. Die Privatisierung der GASAG ist Thema in diesem Heft.*

*Obgleich erschreckend genug, dass für die „soziale Stadterneuerung“ kein Geld mehr da sein soll, werden nun dem Verdrängungsdruck weiter Tür und Tor geöffnet: Johannes Touché berichtet über das Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin, mit dem Mietobergrenzen unzulässig sein sollen.*

*Der Berliner Wohnungsmarkt ist uneinheitlich. Ein Überangebot von Wohnungen wird behauptet, kann aber flächendeckend nicht nachgewiesen werden: Leerstand geht einher mit Wohnungsmangel. Dennoch soll zur Marktstabilisierung auch in Berlin im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ mit dem Abriss begonnen werden. Mit dieser Problematik beschäftigt sich Christian Linde.*

*Das fleißige Planen und Bauen an anderer Stelle hingegen bleibt niemand verborgen. Christoph Villinger beschreibt anschaulich die gigantischen Bauvorhaben an der Spree zwischen Jannowitz- und Oberbaumbrücke, die – ihre Realisierung vorausgesetzt – nicht ohne Einfluss auf die benachbarten Quartiere bleiben werden.*

*Auch andere Stadtteile sind von Umstrukturierung betroffen: Hier sind es weniger groß-angelegte Investorenprojekte sondern die Gentrifizierung, die die Mieten in die Höhe treibt und den Charakter von Quartieren nachhaltig verändert. Der soziologische Fachbegriff Gentrifizierung (gentry = engl.: niederer Adel oder wohlhabendes Bürgertum) beschreibt den Austausch der alteingesessenen und ärmeren Bewohnerschaft durch wohlhabendere NeuzuzügerInnen.*

*Johannes Touché gibt wieder, wie sich die Schönhauser Allee und die Kopenhagener Straße verändert haben und Michael Heimer beschreibt die aktuelle Situation am Boxhagener Platz und den Protest der AnwohnerInnen gegen die gastronomische Überversorgung. Der Widerstand gegen Gentrifizierung in Prenzlauer Berg wurde von der US-amerikanischen Wissenschaftlerin Amanda Huron untersucht. Die vorliegende Ausgabe des MieterEchos gibt einen Teil ihrer Forschungsarbeit wieder.*

*Zum Abschluss noch eine gute Nachricht: Gegen TECO (siehe MieterEcho Nr. 290) wird bereits staatsanwaltlich ermittelt.*

*Wir hoffen auf Erfolgsmeldungen.*

**Ihr  
MieterEcho**

# Das war Rot-Grün

Julia Oppermann

**Der Deutsche Mieterbund attestiert der Wohnungs- und Mietpolitik der rot-grünen Koalition eine gute bis befriedigende Leistung und Anke Fuchs ergänzte in diesem Sinne lapidar im Dezember letzten Jahres: „Im Jahr 2001 ist Bewegung in die Wohnungsbau- und Mietpolitik gekommen.“**

**Was soll die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, SPD-Bundestagsabgeordnete und Vizepräsidentin des Bundestages auch anderes sagen? Jubel ist nicht angebracht, Kritik für sie nicht opportun und Analyse liegt außerhalb der politischen Reichweite von BundestagsvizepräsidentInnen.**

Mit dem Regierungswechsel verbundene Hoffnungen auf eine andere Politik wurden schnell enttäuscht und nach den Rücktritten von Lafontaine endgültig zu den Akten gelegt. Die Anpassungen an die Bedürfnisse des Kapitals erfolgten nachhaltig und konzentrierten sich auf den Um- bzw. Abbau des Sozialstaats. Die Wohnungspolitik leistete dabei wichtigen Flankenschutz.

## Zielgruppen der „Sozialen Wohnraumförderung“

An die Stelle des auf breite Schichten der Bevölkerung ausgerichteten sozialen Wohnungsbaus, wie er im Zweiten Wohnungsbaugesetz festgeschrieben war, trat die „Soziale Wohnbauförderung“.

Ihr Adressat ist zweigeteilt:

Die untere Hälfte der Bevölkerung, die Mieterschaft, hat sich am Markt zu versorgen. Staatliche Fürsorge bei der Bereitstellung von Mietwohnungen wird dabei nur denen zuteil, die Zugangsschwierigkeiten zum Markt haben, allerdings unter Maßgabe verschwindend geringer Mittel – sprich kaum.

Die Anpassung des Wohngeldes wurde allgemein als wohnungspolitische Leistung gepriesen. Jedoch wurde die gesetzgeberische Absicht deutlich: die Wohngeldnovelle macht mit Grenzen des Tabellenwohngeldes und der Angleichung an das pauschalierte Wohngeld, (als Bestandteil der Sozialhilfe) aus der ehemaligen Subjektförderung für den Wohnungsbau ein Instrument der Wohlfahrt.

Die fitte Mitte der Gesellschaft soll zukünftig im Eigentum wohnen. Wer noch nicht dazu gehört, kann zum Wohneigentumserwerb soziale Wohnraumförderung beanspruchen – jedoch auch nur im Rahmen der knapp bemessenen Mittel.

Probleme werden daraus nicht erwachsen, denn neben der sozialen Wohnraumförderung kommt dieser politischen Klientel die

verschwenderisch dimensionierte Eigenheimzulage zugute. Mit ihr wird Wohnungsprivatisierung gefördert und gleichzeitig die Privatisierung der Alterssicherung stützend flankiert.

## Gesellschaftliche Spaltung

In der Gegensätzlichkeit von Eigenheimzulage und Wohngeld sowie in der Zweiteilung der sozialen Wohnraumförderung zeigt sich das allgemeine Schema: eine auf das Überlebensnotwendige orientierte „Grundsicherung für die, die im allgemeinen *rat racen* nicht mithalten können“ und die Förderung zur privaten Daseinsvorsorge für die dominierende Zielgruppe und Basis des modernisierten Sozialstaats, die „Neue Mitte“.<sup>1</sup> Bleibt daneben noch die Mietrechtsvereinfachung. Sozialen Fortschritt birgt sie nicht, sondern allenfalls eher eine Fortschreibung des bestehenden Verhältnisses zwischen Vermieter und Mieter. Doch anachronistisch liegt sie damit quer zu den gesellschaftlichen Liberalisierung- und Privatisierungstendenzen und dem Abbau sozialer Sicherungssysteme. Wie ein Relikt aus den vergangenen Zeiten sozialstaatlicher Moderne, scheint sie übriggelassen für Deregulierungsabsichten einer künftigen Regierung. Die Privatisierung von öffentlichen Wohnungsunternehmen hat dagegen in dieser Legislaturperiode flächendeckend stattgefunden. Von besonderer Delikatesse war der Verkauf der Bahn-Wohnungen, denn dieses anrühige Geschäft – man erinnere sich an die Millionenspende des Herrn Ehlerding – hatte Rot-Grün als Opposition mit Protest begleitet um es dann als Regierung kommentar- und reibungslos abzuwickeln. Anderes war auch kaum zu erwarten, wenn man die im Schröder-Blair-Papier formulierte Leitideologie zur Kenntnis nahm.

<sup>1</sup> Siehe dazu Kirsten Huckenbeck, Thomas Gehering: Lieber reich und gesund als arm und krank. KONKRET 9/2001

So kann man alles in allem froh sein, wenn es überhaupt noch eine Wohnungspolitik gibt. Dass sich an dieser politischen Tendenz nach den Wahlen etwas ändern wird, erscheint zur Zeit ausgeschlossen. Deshalb ist auch für mieten- und wohnungspolitisch Engagierte diskutierenswert, was Daniel Kreutz<sup>2</sup> mit Blickrichtung auf den Sozialstaat vorschlägt:

## Zukunftsfähige Alternativen

„Wer eine soziale Politikalternative gegenüber Neuer Mitte und Neoliberalismus auf die Bühne öffentlicher Debatte bringen will, wird nolens volens den Weg über eine neue soziale Bewegung suchen müssen, die sich aus dem durchaus vorhandenen, aber stark fragmentierten und weitgehend ‚sprachlosen‘ sozialökologisch und emanzipatorisch orientierten Oppositionspotenzial in der Gesellschaft entwickeln könnte. (...)“

Ziel wäre nicht nur eine breitere, handlungsfähige Vernetzung mit der gewerkschaftlichen Linken, mit Kräften aus sozialen Verbänden und Kirchen, sondern auch ein politischer Verständigungsprozess, der weit über die Sozialpolitik hinaus die vom politischen *mainstream* untergepflegten Reformansprüche aufnimmt, sie zu einem Gesamtkonzept alternativer Reformpolitik bündelt und so den Slogan ‚Eine andere Welt ist möglich‘ für den deutschen Handlungsrahmen politikfähig macht. Um Unbehagen und Erschrecken über die Richtung herrschender Politik in aktives Engagement wenden zu können, müssen plausible und realitätstüchtige Alternativen sichtbar sein. Eine soziale Alternative müsste an die historisch positiven Ziele und Errungenschaften des Sozialstaats anknüpfen, aber neue Perspektiven seiner teils gravierenden Defizite und zur Einlösung seiner gebrochenen Versprechen bieten, die sich auch auf den europäischen Kontext übersetzen lassen. (...)“

Auf der instrumentellen Ebene wird man an vieles anknüpfen können, was im Rahmen sozialdemokratischer und grüner Oppositionspolitik zu Zeiten der Kohl-Regierung bereits entwickelt, aber seit der Wende zur Neuen Mitte oft unter PDS-Verdacht gestellt und so im etablierten Diskurs tabuisiert wurde. Man mag solch eine Politikalternative ‚utopisch‘ nennen. Für diejenigen, die es sich nicht leisten können, die Option einer zukunftsfähigen, sozialstaatlichen Alternative aufzugeben, gilt jedoch: Nur Utopien sind realistisch. ■

<sup>2</sup> Neue Mitte im Wettbewerbsstaat. Blätter für deutsche und internationale Politik 4/2002

# Führt die Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt zum Abbau des Mieterschutzes?

Gerhard Eichmann

## Der Schutz vor Mietwucher ist beendet

Seit Erscheinen des Berliner Mietspiegels 1996 gab es zuerst vereinzelt und in letzter Zeit gehäuft bei Richtern des Landgerichts die Auffassung, dass Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) nicht mehr stattfinden kann, auch wenn die vereinbarte Miete mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Zur Begründung muss

das fehlende „Ausnutzen einer Wohnungsmangellage“ durch den Vermieter herhalten. Nach Ansicht dieser Richter ist ein Mieter, der eine überhöhte Miete heute vereinbart, selbst schuld und nicht schutzwürdig. Er ist in keiner Weise gezwungen worden und hat seine „Marktmacht auf dem Mietermarkt“ nicht hinreichend ausgenutzt. Als Konsequenz soll

der Mieter die ausgehandelte Wuchermiete zahlen. Dass die gleichen Richter die Verbotsnorm des § 5 WiStG schon vorher nicht geliebt haben und durch Nichtanwendung des Mietspiegels oder anderer Mittel den Rückforderungsbetrag zu marginalisieren wussten, bleibt außen vor.

## Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum beerdigt

Am 13.6.2002 hat das Berliner Oberverwaltungsgericht (OVG) durch ein Urteil die seit 30 Jahren ununterbrochen geltende Zweckentfremdungsverbotsverordnung rückwirkend zum 01.09.2000 beerdigt. Danach durfte Wohnraum ohne ausdrückliche Genehmigung weder leer stehen, noch in Gewerberaum umgewandelt oder gar abgerissen werden. Genüsslich hat das OVG zur Begründung auf die „Öffentlichkeitsarbeit“ von Stadtentwicklungssenator Strieder verwiesen. Sein wiederholtes Gerede vom „Mietermarkt“ und „dauerhaftem Leerstand von mehr als 100.000 Wohnungen“, aber auch seine Taten: die Einstellung des sozialen Wohnungsbaus, der Verzicht auf die Fehlbelegungsabgabe, die Vergabe von Sozial-

wohnungen ohne WBS und die geplante Abrissförderung für noch brauchbaren Wohnraum belegten für das Gericht die abgeschlossene Entwicklung im Sinne einer dauerhaften Entspannung des Wohnungsmarkts. Das Gericht folgerte daraus, dass eine Landesregierung verfassungswidrig handelt, wenn sie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum nicht aufhebt, weil die Voraussetzung dafür, die Wohnungsmangellage, nicht mehr besteht. Zitat aus der OVG-Begründung: „Die Weigerung von Wohnungssuchenden, ihren angestammten Wohnbezirk zu verlassen, vom Ostteil der Stadt in den Westteil oder umgekehrt zu wechseln, sowie die Ablehnung eines Umzugs in eine Plattenbausiedlung sind nicht

Ausdruck einer Wohnungsnot, (...) sondern Ausdruck eines gesättigten Wohnungsmarktes“. Wie viele Arztpraxen, Rechtsanwalts- und Architekturbüros etc. demnächst zur Mieterverdrängung aus gutbürgerlichen Stadtteilen, wie Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg oder Trendbezirken wie Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain beitragen werden, wird nicht zuletzt durch die Renditeerwartungen der Hauseigentümer in Berlin bestimmt werden. Dass die Gewerbemiete leicht das Doppelte der Wohnraummiete beträgt, ist kein Geheimnis! Bei Rechtskraft des Urteils und ohne Gesetzesänderung sind hier der Politik dann die Hände gebunden.

## Kündigungssperrfrist von zehn Jahren bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen abgeschafft?

Eine der Wohltaten der Mietrechtsreform besteht für Berlin darin, dass der Senat als Verordnungsgeber gefordert ist, bis spätestens zum 31.08.2004 darüber zu entscheiden, ob die gesetzliche Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfskündigungen durch den Erwerber umgewandelter Mietwohnungen von drei Jahren ausreicht oder ob in Abhängigkeit zur Wohnungsmarktsituation die Sperrfrist auf bis zu zehn Jahre durch Rechtsverordnung verlängert wird. Eine Wohltat deswegen, weil die zehnjährige Kündigungssperrfrist in Berlin schon vor der Mietrechtsreform galt und ohne sie noch über den 31.08.2004 hinaus unbefristet gelten würde. Das Bedrohungspotenzial für diese Eigenbedarfskündigungen ist erheblich: Laut Umwandlungsbericht des Berliner Senats sind bis Ende 2000 für ca. 314.000 Mietwohnungen Abgeschlossenheitsbescheini-

gungen erteilt und bei ca. 185.000 Wohnungen ist die Umwandlung bereits im Grundbuch vollzogen worden. Im Westteil der Stadt ist in fast allen Bezirken jede dritte bis fünfte Wohnung zur Umwandlung vorbereitet. Im Ostteil sind Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain etwa gleichstark betroffen – im Durchschnitt des gesamten Ostteils mehr als jede zehnte Wohnung. Ohne die Verordnung einer zehnjährigen Sperrfrist für die Erwerber umgewandelter Mietwohnungen wird die Umwandlungsspekulation in noch nie da gewesener Weise angeheizt. Der Mieterverdrängung aus der Innenstadt wird Tür und Tor geöffnet.

Hier ist der Senat gefordert, politisch gegenzusteuern, zumal die rechtliche Voraussetzung (Ermächtigungsnorm) für den Erlass einer zehnjährigen Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfskündigungen nicht identisch ist

mit der für die Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Die Ermächtigungsnorm lässt eine zehnjährige Kündigungssperrfrist unter der Maßgabe zu, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde gefährdet ist. In Berlin werden preisgünstige Wohnungen von Haushalten mit durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Einkommen – wobei es sich häufig um Familien mit Kindern handelt – benötigt. Aber für diese Mietinteressenten nützt der Leerstand teurer Innenstadtwohnungen oder unsanierter Wohnungen am Stadtrand wenig. Der Berliner Senat ist aufgefordert, in dieser Frage politischen Willen und Mut und etwas mehr Distanz zu den Eigentumsideologen in der Wohnungspolitik zu zeigen. ■



# Eigenheimzulage – Immer noch ein Auslaufmodell?

**Der Beitrag „Eigenheimzulage – Auslaufmodell?“ im MieterEcho Nr. 290 hat das Interesse der wohnungspolitischen Sprecherin der PDS im Bundestag Christine Ostrowski gefunden. Wir geben ihre Entgegnung gerne an die Leser weiter, sehen uns aber außerstande, auf einige flankierende Bemerkungen von Julia Oppermann zu verzichten.**

**Leserbrief zum Artikel „Eigenheimzulage-Auslaufmodell?“ von Julia Oppermann im MieterEcho Nr. 290**

## Sehr geehrte Frau Oppermann,

grundsätzlich teile ich Ihre Kritik an der unverhältnismäßig hohen Förderung von Wohneigentum. Diese darf tatsächlich kein Selbstzweck sein. Bei Ihrer recht polemischen und nicht immer sachlich fundierten Kritik vermisse ich jedoch kritisches Differenzierungsvermögen.

Im Folgenden möchte ich auf einige Ihrer Kritikpunkte eingehen.

Zunächst einmal: Für mich und meine Partei, die PDS, hat die Förderung von sozialem Wohnungsbau, Wohngeld und Wohnungsgenossenschaften eindeutige Priorität; so fordern wir z.B. eine Genossenschaftszulage auch für den Erwerb von Anteilen an be-

stehenden Genossenschaften (und nicht nur den eigentumsorientierten). Weiterhin sind wir für ein reines Vergleichsmietensystem, das die Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete ausschließt, sowie Mieterhöhungen bei Neu- und Wiedervermietungen ohne Wohnwertverbesserung. Wir wollen weiterhin sämtliche Belegungs- und Mietpreisbindungen beibehalten.

Ganz zu Beginn monieren Sie „Grenzen der Förderung gibt es nur nach oben“. Das wollen wir doch mal hoffen! Sind Sie nicht auch dafür, dass Förderungen nur Haushalten mit relativ niedrigem Einkommen zukommen? Warum Ihre heftige und einseitig ideologisch motivierte Kritik an der Äußerung von Frau Mertens über die Wirkung von Eigenheimförderung in der Bronx? Ganz offensichtlich kennen Sie die dortigen Verhältnisse nicht. Dort hat gegen Mitte der 80er Jahre fast niemand mehr

gewohnt, die von Ihnen so gepriesenen Mietshäuser standen nämlich in Flammen, in Brand gesetzt von Mietern, die um jeden Preis versetzt werden wollten und von Eigentümern, die von der Versicherungssumme mehr Geld erwarten durften als von den Mieteinnahmen.

Ich glaube, beim Thema Stadtentwicklung sollte man zuallererst darauf schauen, was ein Stadtteil objektiv braucht, um seine Probleme lösen zu können, und welche Bedürfnisse die Menschen vor Ort real haben. Wenn es Eigentumsbildung ist, die zur Wiederbelebung des Quartiers, nicht zuletzt auch durch die Wiederansiedlung der Mittelschichten geführt hat, dann ist es eben so. Niemand wollte hier Mieterinnen und Mietern unterstellen, sie gingen nicht sorgsam mit Wohnungen und Wohnumfeld um. Aber die Bindung ist eindeutig eine andere, und es ging um die Wiederherstellung einer sozialen Mischung.

## Erhalt von bezahlbarem Wohnraum

Natürlich ist die Bildung von Wohneigentum nicht generell dem Mieten vorzuziehen. Bezahlbarer und attraktiver Mietwohnraum muss unbedingt erhalten bleiben. Sie müssen aber hier nach regionalen Bedürfnissen differenzieren. Sie scheinen mir bei Ihrer Argumentation den gentrifizierten Kollwitzplatz vor Augen zu haben und sorgen

## Kommentar zum Brief von Christine Ostrowski

„Bausparen klingt vielleicht etwas konservativ. Ist Miete zahlen etwa fortschrittlich?“ fragte vor einigen Jahren eine junge Sympathieträgerin – reine Verkörperung des Zeitgeistes – auf einer Werbung der Landesbausparkasse (LBS) die verdutzten Betrachter. Versteht man „fortschrittlich“ ganz traditionell, nicht postmodern beliebig, so ruft der Begriff u.a. die Vorstellung von sozialer Gerechtigkeit hervor. In diesem Sinne konnte man dem guten Kind antworten: „Muss nicht, Mädchen: keine Miete zahlen kann durchaus fortschrittlicher sein.“ Der Beweis wurde von der Hausbesetzerbewegung in den 80er Jahren geliefert. Ihr war es nicht nur gelungen, den Leerstand und damit verbundene Mietsteigerungen zum Risiko für Spekulanten werden zu lassen, sondern auch durch ihre von öffentlicher Sympathie getragenen Aktionen die seinerzeit noch geltende Mietpreisbindung zu festigen.

„Fortschrittlich“ kann aber auch „weniger Miete zahlen“ sein, nämlich immer dann,

wenn Eigentümer ihre Instandhaltungspflicht vernachlässigen und durch Mietminderung kostenpflichtig daran erinnert werden. Was aber soll man, mit dieser Argumentation belastet, der Frau Ostrowski auf die strenge Frage: „Wollen Sie Miete zahlen ernsthaft als emanzipatorischen Akt verkaufen?“ antworten?

## Träume des Kleinbürgers

Historisch war das Wohnen auf der Etage, d.h. das Wohnen zur Miete, ein „emanzipatorischer Akt“ des Bürgertums. Es war die Emanzipation des Citoyen vom dumpfen Druck des Parzelleneigentums, von dem sich der Bourgeois faktisch und der Kleinbürger in seinen Sehnsüchten nie zu lösen vermochten. Doch das soll hier nicht diskutiert werden.

Offenbar aber ist der PDS, die sich gern als Partei der sozialen Gerechtigkeit bezeichnet, das Bewusstsein von dem engen Zusammenhang zwischen wohnungspolitischer und sozialstaatlicher Regulierung geschwun-

den. Das 20. Jahrhundert war nicht nur das Jahrhundert des Sozialstaates, nicht nur das Jahrhundert der Moderne mit ihren hervorragenden sozial ausgerichteten Architekturen, sondern es war auch von den frühesten zaghaften mietrechtlichen Regelungen während des ersten Weltkrieges über das Reichsmietengesetz (1922), das Wohnraum-mangelgesetz (1923) und das Mieterschutzgesetz (1923) bis zur Feststellung des Bundesverfassungsgerichts, dass das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung Eigentum im Sinne von Art. 14 des Grundgesetzes ist (1993), auch das kurze Jahrhundert der Mieter. Der Dreiklang von Sozialstaat, Moderne und Mieterrechten lieferte dem der Arbeiterbewegung geschuldeten historischen „emanzipatorischen Akt“ die Melodie.

## Soziale Stabilisierung

Es berührt seltsam, Frau Ostrowski stattdessen das Hohelied des Eigentums trällern

sich um die Verdrängung rechtschaffener Mieterinnen und Mieter durch bourgeoise Wohnungskäufer. Das sind aber nicht die Probleme, die die ostdeutschen Städte und auch ländlichen Gemeinden haben. Hier sind Wegzug, Leerstand und Verfall die Realität. Es geht um den Erhalt bzw. die Wiederbelebung eben dieser Quartiere, und da macht meine Forderung Sinn, den Bestandserwerb gegenüber dem Neubau stärker zu fördern, eben auch und gerade um der Zersiedelung entgegen zu wirken. Mit der stärkeren Förderung von Bestandserwerb in Innenstädten verhindert man den Wegzug und damit auch den innerstädtischen Zerfall sowie die ökologischen Belastungen durch Zersiedelung und erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Pendler.

„Wohneigentum ist Kommodifizierung“, meinen Sie. Sehr richtig, denn im Kapitalismus ist Wohnen tatsächlich eine marktvermittelte Ware. Das gilt aber ebenso für Mietwohnungen. Der Unterschied, ob man den Mietzins den Banken oder dem Hauseigentümer, schlimmer noch, einer anonymen Kapitalgesellschaft, die aus Verwertungsinteressen ihr Geld in Immobilien anlegt, überlässt, ist da nicht besonders groß. Wollen Sie ‚Miete zahlen‘ ernsthaft als emanzipatorischen Akt verkaufen?

Ihr Zitat meiner Äußerung ist aus dem Zusammenhang gerissen. Meine Darstellung, die Sie einer Pressemitteilung vom Dez. 2001

entnommen haben, bezieht sich lediglich auf Tatsachen und Gründe, die die Expertenkommission zum Wohnungsleerstand in Ostdeutschland festgestellt hat. Es tut mir leid, wenn das nicht in Ihr Weltbild passt, aber viele Menschen träumen tatsächlich den Traum vom Eigenheim im Grünen aus den genannten Gründen. Und dann finde ich es in der Tat sozial gerecht, Menschen aus allen sozialen Schichten die Erfüllung dieses Wunsches zu ermöglichen. Natürlich muss die Konsequenz auch sein, das Leben in den Innenstädten wieder attraktiver, gesünder und sicherer zu machen. Ich will nicht, wie Sie behaupten, die großzügige Eigenheimförderung noch um ein paar Milliarden aufstocken, sondern eine Umkehrung vom Neubau auf die Bestände. Mit dem Umweltbewusstsein meinte ich das Bewusstsein, dass das Leben in Großstädten nicht immer gesundheitsförderlich ist und es einen menschlichen Bedarf an Naturnähe gibt. Das mögen Sie putzig finden, können es aber doch nicht leugnen.

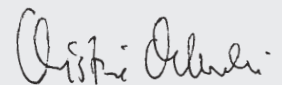
### Differenzierung der Eigenheimzulage

Soziale Gerechtigkeit hat auch etwas mit Lebensqualität zu tun, und was hierfür notwendig ist, muss flexibel und regional-spezifisch entschieden werden. Wir wollen die Eigenheimzulage nicht prinzipiell er-

höhen, sondern differenzieren! Es geht mir um eine stärkere Förderung des Erhalts der historischen Innenstädte, die im Übrigen auch mehr Arbeitsplätze schafft als der Neubau. Übrigens beugen z.B. Reihenhäuser in Ballungszentren der Stadtfucht vor. Ihr Flächenverbrauch ist dabei nicht größer als der des Geschosswohnungsbaus.

Konkret wollen wir Folgendes: Die Eigenheimzulage regional und sozial stärker differenzieren, nach der Logik „Bau/Erwerb im Innenbereich und/oder niedriges Einkommen gleich höherer Grundförderbetrag, Neubau im Außenbereich und/oder höheres Einkommen gleich niedrigerer Förderbetrag“. Besonders Haushalte mit Kindern sollen dadurch unterstützt werden. Wir wollen die Bundes- und Landesmittel für die soziale Wohnraumförderung dem Bedarf entsprechend bündeln, aufstocken und flexibler einsetzen. In wirtschaftlichen Ballungszentren ist der Neubau preiswerter Mietwohnungen und Eigenheime zu fördern; in Regionen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung sind dagegen die Förderung des Erwerbs und/oder der Sanierung von Altbauten, ggf. auch Rückbau, bzw. Belegungsrechte an vorhandenen Wohnungen sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen



zu hören. Doch scheint's, das läge in der Luft, denn es mutet geradezu wie das Ei des Kolumbus an, die Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf durch Wohneigentum sozial zu stabilisieren. Wer auch immer der Erfinder der sozialen Durchmischung gewesen sein mag – Herr Strieder zählte als Kreuzberger Bezirksbürgermeister zu ihren Anhängern und erfolglosen Praktikern. Die Realität ist von der immer wieder beschworenen spitzwegschen Idylle weit entfernt und das von den Dächern zu pfeifen, sind die Spatzen bereits müde, aber irgendwo angekommen ist es deswegen noch lange nicht.

### Umwandlung in Eigentum

In Berlin löst die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den Quartieren meistens Verdrängung der Mieter aus. Sie läuft folgendermaßen ab: Nach einem Eigentümerwechsel werden Modernisierungs- und Sanierungsabsichten verkündet, gleichzeitig Einzeleigentum gebildet und die Wohnungen in dem geplanten Endzustand zum Verkauf angeboten. Zu diesem Zeitpunkt haben weder die Mieter zugestimmt noch die

Modernisierungsarbeiten begonnen. Im weiteren Fortgang – häufig ohne Modernisierungsankündigung – leert sich das Haus. Ist schließlich die Fassade neu getüncht, sind die meisten alten Mieter verschwunden und an deren Stelle, wenn die Kalkulation der Umwandler aufgeht, viele neue Eigentümer getreten. Von Durchmischung keine Spur, dagegen jede Menge Verdrängung.

Häufig genug geht diese Rechnung nicht auf, die Quartiere bleiben wie sie auch vor der Sanierung waren: schäbig. Wer dort Eigentum erworben hat, ist vom wirtschaftlichen Standpunkt aus gelackmeiert. Und das sind nicht wenige, vor allem finanziell schwächer gestellte Erwerber, häufig auch türkische Familien. Zwar findet dann kaum Verdrängung statt, andererseits aber auch keine Durchmischung.

### Zwangsräumung in New York

Zugegeben, verglichen mit New York ist das ein harmloses und sanftes Geschehen. Dort hat, was man als Gentrifizierung bezeichnet, ungleich heftigere und brutalere Formen. In den gentrifizierten Gebieten der Bronx oder

der East Side wurde die verarmte ursprüngliche Bevölkerung zwangsgeräumt, d.h. mit Knüppeln und Hunden von der Polizei vertrieben. Dabei kam es teilweise zu bürgerkriegsähnlichen Situationen, bevor die neue soziale Klasse, die Yuppies, einziehen und schnuckeliges Eigentum an Lofts und dergleichen erwerben konnte.

Wenn es für Frau Ostrowski tatsächlich das sein sollte, „was ein Stadtteil objektiv braucht, um seine Probleme lösen zu können“ bleibt dennoch die Frage an sie: Wer durchmischt sich da mit wem und wie sozial? Allenfalls die neuen Eigentümer mit den Hispano-Zugehfrauen. Bloß die wohnen inzwischen woanders.

Frau Ostrowski ist wie die meisten ihrer eigentumsverehrenden KollegInnen nicht konsequent. Hätte das Wohneigentum tatsächlich die von ihr gepriesenen wunderbaren sozialen Eigenschaften, sollte sie auch die Wiedereinführung des preußischen Dreiklassenwahlrechtes fordern. Der PDS wäre dann zweifellos der Einzug in den Bundestag für alle Zeiten gesichert. ■



Shellhaus am Reichpietschufer 60–62, errichtet 1930/31, seit 01.04.2000 Sitz der GASAG Foto: Archiv

Nur vier Jahre später präsentiert nun die komplettprivatisierte GASAG ihren Geschäftsbericht „Energie, die begeistert“. Wachsende Gewinne werden dort festgestellt und nur noch ein geringer Personalabbau angekündigt. Über Letzteres können sich vermutlich nur noch einige der inzwischen 1040 Beschäftigten freuen.

### GASAG Entwicklung der Personalzahlen

1992	rund 4000
1997	2667
1998	2448
1999	1743
2000	1271
2001	1040

Zahlen von 1997 bis 2001 aus dem Geschäftsbericht 2001 „Energie, die begeistert“

## Chefsache Erdgas

Hermann Werle

**Nicht nur der Wassermarkt – wie in den letzten Ausgaben des MieterEchos zu lesen war – sondern auch der Erdgasmarkt befindet sich in einer epochalen Umbruchphase. Als Energieträger des 21. Jahrhunderts wird das Erdgas oft bezeichnet und dementsprechend verspricht der flüchtige Stoff hohe Gewinne für Großkonzerne. Im internationalen Maßstab wird der Erdgasmarkt liberalisiert und durch vielfältige politische Flankierung der privaten Wirtschaft zur Mahlzeit serviert. Was in der kommunalen Sphäre eine Finanzsenatorin auf den Weg brachte, wird nun von Kanzler Schröder und Wirtschaftsminister Müller auf nationalem und internationalem Parkett fortgeführt.**

Der 1847 unter dem Namen „Berliner städtische Gaswerke“ gegründete Berliner Gasversorger wurde zwischen 1992 und 1998 in Einzelschritten vollständig privatisiert. 1992 wurde das Unternehmen mit der Ostberliner Erdgas AG zusammengeschlossen und in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Gleichzeitig beschloss der Berliner Senat den Verkauf von Unternehmensanteilen. Damals umfasste die Belegschaft noch rund 4000 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. RWE und Ruhrgas kauften 1994 für insgesamt 520 Mio. DM jeweils 11,95 % an der GASAG. Seinerzeit wertete das Magazin Focus die Beteiligungen als strategische Einkäufe, mit denen sich die Großkonzerne schon frühzeitig für den kommenden Wettbewerb positio-

nieren wollten. Zu den von Seiten des Senats angekündigten fallenden Gaspreisen bemerkt das Magazin: „Dass die Wahl ausgerechnet auf den GASAG-Lieferanten Ruhrgas fiel, zeigt klar, dass es kaum um Förderung des Wettbewerbs und günstige Verbraucherpreise ging, sondern um einen hohen Verkaufserlös.“

Das Schlusskapitel der GASAG-Privatisierung schrieb Finanzsenatorin Annette Fugmann-Heesing: Mit Hilfestellung der Investmentbank Merrill Lynch – einigen bekannt aus der Enron-Bush-Affäre – wurden 1998 die letzten kommunalen Anteile der GASAG an das Konsortium aus Bewag und Gaz de France veräußert. Der Betrieb hat zu diesem Zeitpunkt noch annähernd 2500 Beschäftigte.

### „Der Mann fürs Feine“

Wirklichen Grund zur Freude über die Bilanzen der GASAG haben vor allem das obere Management der Gesellschaft und der Anteilseigner der GASAG. Dazu gehören unter anderem die E.ON (12,95 %) und die Ruhrgas AG (11,95 %). Diese planen seit einigen Monaten ihren Zusammenschluss, um neue Märkte rund um den Globus zu erschließen. Als in diesem Jahr die Fusion beantragt wurde, machte ihnen das Bundeskartellamt einen Strich durch die Rechnung. Damit war das letzte Wort jedoch noch nicht gesprochen – die Übernahme der Ruhrgas AG durch E.ON erhielt den Segen von allerhöchster Stelle: Bundeskanzler Gerhard Schröder und Wirtschaftsminister Werner Müller wollten die Megafusion mit allen Mitteln durchsetzen. Um sich bei der umstrittenen Ministererlaubnis kurz vor den Bundestagswahlen nicht die Finger zu verbrennen, schoben sie vorsichtshalber ihren Staatssekretär Tacke ins Rampenlicht. Alfred Tacke gilt als einer der engsten Vertrauten Gerhard Schröders in Wirtschaftsfragen. Laut Manager-Magazin gehört „der Mann fürs Feine“ zu der Gruppe der *Frogs*, den „*Friends of Gerd*“. 1998 war er federführend bei der Privatisierung des niedersächsischen Stahlkonzerns Salzgitter und im Jahr darauf maßgeblich beteiligt bei den Verhandlungen mit der Energiewirtschaft um den Atomausstieg. Der Staatssekretär schien also prädestiniert, den Widerstand gegen die Fusion zu brechen. Das Bundeskartellamt hatte im Januar 2002 die Ruhrgas-Übernahme mit dem Hinweis auf die



drohende marktbeherrschende Stellung auf den Strom- und Gasmärkten unterbunden. Ein einleuchtendes Argument im Sinne des freien Wettbewerbs: Ruhrgas ist mit 60 % Marktanteil der mit Abstand größte Gasverkäufer Deutschlands und E.ON der drittgrößte. Zudem verfügen beide Unternehmen über zahlreiche Beteiligungen an Stadtwerken und Regionalversorgern, so dass die in- und ausländische Konkurrenz auf dem Gas- und Strommarkt nahezu chancenlos ist.

### Wettbewerb ist nicht alles

Nachdem mit der Privatisierung vieler kommunaler Wasser-, Strom- und Gasversorger die Grundversorgung der Bevölkerung nicht mehr in die staatliche Verantwortung gehört – was bereits genug negative Auswirkungen auf Beschäftigungsverhältnisse, Preise und Qualität mit sich bringt – soll nun ein privates Monopol geschaffen werden, welches allein über Wohl und Wehe des wichtigsten Energieträgers neben dem Erdöl zu entscheiden hat. Um die Privatisierungen kommunaler Versorgungseinrichtungen zu legitimieren und den Protest zu schwächen, erklären die politisch Verantwortlichen aller Parteien den Verbrauchern seit Jahren, dass staatliche Monopole ineffizient seien und deshalb zu hohen Preisen führten. Eine Liberalisierung der Märkte, sprich Wettbewerb, sei also oberstes Gebot und nur im Sinne der Konsumenten. Abgesehen davon, dass sich diese Versprechen nur zum Teil erfüllen – wie bei der Telekommunikation – vollziehen sich Privatisierungen grundsätzlich auf Kosten der Arbeiter und Angestellten: Personalabbau und Lohneinbußen sind nicht die Ausnahme, sondern die Regel. In der Wochenzeitung „Die Zeit“ möchte uns nun, stellvertretend für die Bundesregierung, Carl Christian von Weizsäcker davon überzeugen, dass doch nicht der Wettbewerb, sondern im Falle des Gasmarktes vielmehr die Einschränkung des Wettbewerbs das Beste für das Gemeinwohl sei. In seinem Beitrag mit dem Titel „Wettbewerb ist nicht alles“, bekennt er, dass er kein Wettbewerbsfundamentalist sei und an das staatliche Gewaltmonopol appelliere, um dem Wettbewerb im Gasgeschäft einen Ordnungsrahmen zu setzen. „Wer hier blindlings dem Walten des Wettbewerbs vertraut, der ist ein Schönwetterökonom“ lernen wir von dem Autor, der zugleich Berater des E.ON-Konzerns ist. Schönwetterökonomie wollten sich Schröder und Müller gewiss nicht nachsagen lassen. In vertraulichen Gesprä-

chen mit E.ON-Chef Ulrich Hartmann signalisierte die Bundesregierung schon sehr frühzeitig ihre Unterstützung des Deals.

### Bundesregierung mit E.ON fusioniert?

Nach der Unterbindung der Übernahme durch das Kartellamt, reicht E.ON – laut *Financial Times Deutschland* – „wie verabredet im Hause Müller den Antrag auf Ministererlaubnis ein“. Mit einer Ministererlaubnis, wie sie nach § 42 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) vorgesehen ist, kann die Unterbindung aufgehoben werden, „wenn ausnahmsweise die Beschränkung des Wettbewerbs aus überwiegenden Gründen der Gesamtwirtschaft und des Gemeinwohls notwendig ist“. Seit 1974 wurden 16 Anträge auf dieses Verfahren gestellt, wovon lediglich in fünf Fällen eine Erlaubnis erteilt wurde. Der eigentlich zuständige Wirtschaftsminister Müller befürchtete, im Rahmen dieses Verfahrens in den Verdacht der Befangenheit zu geraten und dadurch im Vorwahlkampf unnötig Staub aufzuwirbeln. Sicherlich keine falsche Einschätzung vor dem Hintergrund seiner früheren Managerposten bei den RWE und seit 1980 bei der Veba. Bei dem Vorgänger der E.ON steht Müller nach Aussage des FDP Wirtschaftsexperten Rainer Brüderle noch auf der Pensionsliste und außerdem unter dem Verdacht, nach der Wahl wieder auf die E.ON-Gehaltsliste zu wollen. Der Wirtschaftsminister hat seit jeher einen Faible für deutsche Großkonzerne, die im internationalen Vergleich in der ersten Liga mitspielen sollen. Der von Müller beauftragte Tacke, der am 5. Juli die Ministererlaubnis erteilte, ist sicherlich nicht weniger befangen, im Zweifelsfalle aber das kleinere Opfer beim Scheitern der umstrittenen Erlaubnis. Denn Kritik an dieser Fusion haben nicht nur die Kartellwächter. Ob der Verwicklungen zwischen Wirtschaft und Politik fragt der Bund der Energieverbraucher e.V.: „Wann fusioniert die Bundesregierung mit E.ON?“ und merkt des Weiteren an, dass es „möglicherweise die Aufgabe künftiger Untersuchungsausschüsse oder gar der Justiz sein wird, die tatsächlichen Hintergründe und Motive dieser Entscheidung auszuleuchten und zu bewerten.“

Zunächst ist jedoch ein anderes Gericht mit dem Fall betraut. Wolfgang Jaeger, der Vorsitzende Richter des Oberlandesgerichts Düsseldorf stoppte vorläufig die Ministererlaubnis; zwar nur aus formellen Grün-

den, jedoch vor dem Hintergrund der erheblichen Bedenken in der Sache. Vor dem Landesgericht hatten zwei eher als Zwerge der Energiebranche zu bezeichnende Unternehmen sowie die Stadtwerke Aachen und Rosenheim Klage gegen die Fusion eingereicht. Die Energiehändler Ampere und Trianel bemängeln, dass es vor dem mündlichen Verfahren und der Ministerentscheidung geheime Kontakte zwischen E.ON und Ministerium sowie Treffen zwischen Tacke und Hartmann gegeben habe. Tacke war zudem bei der öffentlichen Anhörung am 29. Mai nicht anwesend gewesen, was ebenfalls gegen die formellen Vorschriften des Verfahrens verstößt.

Eine richterliche Entscheidung über die Wirksamkeit der Ministererlaubnis wird für den Herbst erwartet. Inzwischen will das Wirtschaftsministerium prüfen, ob eine Wiederaufnahme des Ministererlaubnisverfahrens möglich ist, wobei auf die Anwesenheit von Staatssekretär Tacke besonderer Wert gelegt werden würde.

Und was sagt eigentlich der größte nationale Widersacher – die RWE – zu der Mega-Hochzeit? Erstaunlich wenig ist aus der Vorstandsetage des Essener Konzerns zu hören. Zu erklären ist dies damit, dass zu den Auflagen der Ministererlaubnis gehört, dass sich E.ON von seiner Wasser-Tochter Gelsenwasser zu trennen hat. Und wer wird die wohl übernehmen? Mit Gelsenwasser könnte es RWE gelingen, an der französischen Konkurrenz – Vivendi und Suez – vorbeizuziehen und sich auf Platz eins der *global players* für Wasser zu platzieren. Zum *global player* im Erdölsektor reicht es den deutschen Konzernen zwar nach wie vor nicht, aber es läuft trotzdem alles wie geschmiert.

Mehr zum „Strategischen Rohstoff – Erdgas“ im nächsten MieterEcho! ■

Anteilseigner	Anteile in Prozent
E.ON Energiebeteiligungs-GmbH	12,95
Ruhrgas Energiebeteiligungs AG	11,95
Thüga Aktiengesellschaft	11,95
Bewag Aktiengesellschaft	31,575
Gaz de France – Berliner Investissements SAS	31,575

# Startschuss für Mieterhöhungen?

Mit den Mietobergrenzen ist der letzte Schutz vor Verdrängung in Gefahr

Johannes Touché

**Man musste sie nicht lieben, die „Soziale Stadterneuerung im Altbau“, die in den letzten zehn Jahren so gründlich das Gesicht der Berliner Sanierungsgebiete verändert hat. Die unter diesem Namen gebündelten Programme kamen meist Großinvestoren zugute, die mit ihrer Hilfe an günstige Kredite kamen und damit billigen Wohnraum verteuern konnten, ohne großen Ärger mit widerspenstigen Mietern zu riskieren. Aber so kritisch man diese Politik auch sehen mochte, ein Vorteil war unbestreitbar: Mit den staatlichen Hilfen wurden die Investoren auch an die Regeln gebunden, die der Staat ihnen auferlegte. Die Förderung war ein Druckmittel, dass eine gewisse „Sozialverträglichkeit“ der Sanierung garantierte.**

Mit der Berliner Haushaltskrise ist es damit wohl vorbei. Für die „Soziale Stadterneuerung“ fließt kaum noch Geld, und wenn der Senat überhaupt noch in den Sanierungsgebieten investiert, dann nur bei der öffentlichen Infrastruktur.

Insbesondere die zentral gelegenen Sanierungsgebiete stehen aber unter erheblichen Aufwertungsdruck. Wenn hier der Wohnungsmarkt einfach sich selbst überlassen wird, haben alleinerziehende Mütter, Arbeitslose und Teilzeit-Jobber keine Chance mehr. Ihre letzte Hoffnung sind die Mietobergrenzen, mit denen der Bezirk die Mietsteigerung in modernisierten Häusern bremsen kann. Mietobergrenzen sind für den Wohnungsmarkt das, was Tarifverträge für den Arbeitsmarkt sind. Sie sind seit jeher heftig umstritten. (Siehe auch „Kippt der Senat die Mietobergrenzen?“ von Matthias Bernt, MieterEcho Nr. 283, die Red.) Oft versuchten die Vermieter, sie zu umgehen; Dutzende legten gerichtlich Widerspruch ein. Nun ist einer durchgekommen: Am 18. Juli

urteilte das Verwaltungsgericht Berlin, dass Mietobergrenzen unzulässig sind. Die Klägerin hatte ein Haus in der Samariterstraße freifinanziert modernisiert. Nun bestand sie darauf, ihre Miete so zu erhöhen, wie sie wollte.

## Zunahme des Verdrängungsdrucks

War dies nun der Startschuss? Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wiegelte umgehend ab: Zunächst einmal ging es bei der Entscheidung des Verwaltungsgerichts ausschließlich um die Sanierungsgebiete, wo bei Modernisierungen weiterhin ein Sozialplan verlangt werden kann. Also Mieterberatung, Umzugshilfen, Umsetzwohnungen – all die kleinen Hilfen, die die Sanierungsbetroffenen ihr Schicksal leichter ertragen lassen. Dazu kommen die Einschränkungen des BGBs: Die Vermieter müssen Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen „rechtlich begründen“ und dürfen nicht mehr als 11 % der Modernisierungskosten auf die Mieter umwälzen. In den ersten drei Jahren

danach darf die Miete um maximal 20 % steigen, und wenn ein Vermieter sie später weiter anheben will, gilt immer noch der Mietspiegel. Aber das sind alles stumpfe Waffen. In Konfliktfällen – und die sind bei Modernisierungen die Regel – müssen sich die Mieter mit zivilrechtlichen Mitteln ihr Recht erkämpfen, und das auch noch allein: Den Mieterberatungen, die ihnen dabei helfen könnten, hat der Senat gerade die Förderung gestrichen. Seitdem die „Soziale Stadterneuerung“ ausgetrocknet wird, kommen sie ohnehin immer seltener zum Zug, und bei Neuvermietungen spielen sie ohnehin keine Rolle. Neuvermieten kann ein Vermieter aber nur, wenn die alten Bewohner verschwunden sind. So wächst der Druck auf die Mieter, bereits vor der Sanierung ausziehen.

Dorothee Dubrau, die Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung in Mitte, nennt die Entwicklung „eine ziemliche Katastrophe“ und warnt: „Der Verdrängungsdruck wird enorm zunehmen.“ Das einzige, was die Bezirke jetzt noch tun können: Eine Minimierung des Modernisierungsstandards, die man im Einzelfall per Genehmigungsvorbehalt durchsetzen könnte. Man wird sehen, wie die Vermieter darauf reagieren. Von Mietobergrenzen werden sie sich jedenfalls kaum noch beeindrucken lassen. Sollte das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig werden, droht eine Prozesslawine, der die Bezirke nicht gewachsen sind. Schon im Präzedenzfall der Samariterstraße dürfte es den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg einige Anstrengungen kosten, aus seinem geschrumpften Haushalt die Gelder für eine Berufung aufzubringen.

Ob der Senat ihm diese Aufgabe abnimmt und den Fall vor eine höhere Instanz bringen wird, ist zweifelhaft: Auch wenn der Koalitionsvertrag zum Schutz vor „unvertretbaren Verdrängungsprozessen“ ausdrücklich Mietobergrenzen vorsieht, ist vom Stadtentwicklungssenator kaum Unterstützung zu erwarten. Seit Jahren hat es Strieder versäumt, mit einer klaren Gesetzgebung die Mietobergrenzen auf eine solide juristische Basis zu stellen – obwohl ihn das keinen Pfennig gekostet hätte. Er wollte die Mietobergrenzen nie. Er wird auch keine Standardminimierung wollen. Er will einfach keine staatliche Einmischung in den Wohnungsmarkt. So was kommt für ihn nur an einer einzigen Stelle in Frage: Beim „Stadtumbau Ost“, der Abrisse zur „Wohnungsmarktbereinigung“ subventioniert. Aber das ist eine andere Geschichte. ■

Samariterstraße/Ecke Rigaer Straße, Friedrichshain

Foto: Renate Berg



Zu „Stadtumbau Ost“ siehe auch nachfolgenden Beitrag „Abrissbirne über Berlin“



Foto: Renate Berg

## Abrissbirne über Berlin

**Aus wohnungsmarktpolitischen Gründen werden in Berlin erstmals Häuser abgerissen**

Christian Linde

**Während in mehreren ostdeutschen Bundesländern die Bagger den Schutt von abgerissenen Gebäuden bereits beiseite schaffen, um den Leerstand von rund 1 Mio. Wohnungen zu reduzieren, nehmen nun auch in Berlin Abrisspläne konkrete Formen an. Nachdem Peter Strieder (SPD) noch vor Jahresfrist lediglich leerstehende Kindertagesstätten und Schulen im Rahmen des Bundesprogrammes „Stadtumbau Ost“ in die Planung einbezogen hatte, kündigte der Stadtentwicklungsminister nun auch den Abriss von Wohnungen an.**

Unklar ist allerdings, wie viele Mietshäuser der Abrissbirne zum Opfer fallen sollen. Sollten es laut Aussage von Strieder zunächst nur 1000 sein, korrigierte der Senator seine Angaben auf rund 3000. Nach einer internen Studie seiner Verwaltung bewegt sich die Zahl bis zum Jahr 2010 bei nunmehr 7000. Immerhin stehen nach Angaben des Berliner Senates derzeit etwa 100.000 Wohnungen leer. Dies sind rund 5 % aller in der Region verfügbaren Wohnungen in der Hauptstadt. Unter den Bezirken sind es vor allem die östlichen, die mit Leerstand konfrontiert sind. Im Ostteil liegt die Leerstandsquote bei den sich im städtischen Besitz befindlichen Wohnungsbaugesellschaften bei 9 %, im Westteil hingegen bei 4 %. Allein die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn verzeichnet einen durchschnittlichen Leerstand von 13 %. Allerdings nicht, wie noch nach dem Mauerfall, in

den Plattenbauten, denn heutzutage ist in erster Linie der Altbaubestand von dieser Entwicklung betroffen. Während von den sanierten Häusern 7 % als nicht mehr vermietbar gelten, liegt der Anteil bei den unsanierten Altbauten inzwischen bei 20 %. Zu den Hauptursachen des wachsenden Leerstandes gehören der Wegzug aufgrund fehlender Arbeitsplätze und der Wunsch nach den eigenen vier Wänden in Stadtrandgebieten, bilanzieren die Wohnungsbaugesellschaften. Um durch ausbleibende Mieteinnahmen nicht in den Konkurs zu schlittern, hat die Wohnungsbaugesellschaft in Marzahn nun die Notbremse gezogen und sämtliche Sanierungsmaßnahmen für die noch ausbleibenden 30.000 Wohnungen des Bezirks eingestellt. Da die Gesellschaft davon ausgeht, dass die Wohnungen selbst nach einer Sanierung auf dem Markt kaum

Abnehmer finden werden, beabsichtigt das Unternehmen den ersten Gebäudeabriss mit einem Doppelhochhaus in der Marchwitzastraße 1-3. Mit diesem Vorstoß bringt die Gesellschaft auch in Berlin einen Stein ins Rollen, der einer Empfehlung folgt, die eine noch von dem ehemaligen Bundesbauminister Reinhard Klimmt (SPD) eingesetzte Expertenkommission zum Thema „Wohnungswirtschaftlicher Wandel in den neuen Bundesländern“ abgegeben hat. Danach sei der dramatisch ansteigende Leerstand ohne die Beseitigung nicht mehr marktfähiger Wohnungen nicht zu bekämpfen. Dies fordert auch der Bundesverband der Wohnungswirtschaft (GdW). Die andauernde Stadtfucht werde nach Einschätzung der Organisation weiter zunehmen und verlangt deshalb einen raschen Abriss des dauerhaft leerstehenden Wohnungsbestandes.

Bestätigt wird der befürchtete Trend in Berlin durch die Zahlen des Statistischen Landesamts. So ist ein anhaltender Wegzug vor allem aus den Großsiedlungen in den Ostberliner Bezirken zu verzeichnen. Seit 1994 ist die Zahl der Bewohner allein in Marzahn von knapp 163.000 auf rund 140.000 zurückgegangen. Eine ähnliche Entwicklung vollzieht sich auch in Hohenschönhausen, Hellersdorf und Lichtenberg.

### „Durch Neubau Leerstand selbst erkaufte“

Kritiker einer Abrisspolitik werfen den Wohnungsunternehmen eine Mitschuld an der entstandenen Situation vor. Danach haben neben dem hemmungslosen Neubau zu Anfang der neunziger Jahre und den nach wie vor ungeklärten Eigentumsverhältnissen im Altbaubestand vor allem der Umgang mit den Mietern und die zu hohen Mieten im Preis-Leistungsverhältnis nicht nur zu dem eklatanten Leerstand geführt, sondern sei mitverantwortlich für die Finanzsituation der Unternehmen – der Schuldenberg der Berliner Wohnungsbaugesellschaften beläuft sich auf derzeit 10 Mrd. Euro. Gleichzeitig verhindere die restriktive Belegungspolitik der Sozialämter den Zuzug von neuen Mietern. Allein die zu enge Grenzziehung bei der Wohnungsgröße bei maximal 50 qm für einen Ein-Personen-Haushalt verhindere Tausende von Mietabschlüssen. Doch während immer mehr Wohnraum leer steht, setzen einzelne Vermieter die Hürden für einen Vertragsabschluss sogar noch höher



und betreiben die Ausgrenzung von potenziellen Mietern. „Gute Wohnqualität, heißt gute Qualität von Mietern. Wer billig saniert, um die Mieten niedrig zu halten, bekommt auch nur Mieter, die geringe Mieten bezahlen wollen oder können. Wir wollen Doppelverdiener und problemlose Mieter“, sagt Karl Heinz Heinken, Mitglied der Investorengruppe ASA, die als Zwischeneigentümer im Zuge der Altschuldenregelung vor fünf Jahren rund 5000 Plattenbauwohnungen erworben hat und diese – neben Vermietung – vorzugsweise als Eigentum in den Leerstandsgebieten zu veräußern versucht. Offenbar mit nur mäßigem Erfolg.

„Durch Neubau haben sich die Wohnungsunternehmen den Leerstand selbst erkaufte. Deshalb darf es nicht sein, dass erst öffentliche Gelder für den Neubau zur Verfügung gestellt wurden, um jetzt öffentliche Gelder für den Abriss auszugeben“, kritisiert Barbara Oesterheld, wohnungspolitische Sprecherin von Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus. Denn im Programm „Stadtumbau Ost“ ist verankert, dass sich der Bund mit 30 Euro/qm beim Rückbau von Wohnfläche – bei variablem Länderanteil – beteiligt und das Votum der vom Bundesbauminister eingesetzten Expertenkommission sah im vergangenen Jahr sogar vor, als Folge der desolaten Finanzlage der Eigentümer den Abriss von Wohnungen mit bis zu 140 DM/qm aus staatlichen Mitteln zu fördern. „Wenn jetzt Wohnraum in großem Umfang zerstört wird, müssen in absehbarer Zeit wieder neue Wohnungen gebaut werden. So ist in Zukunft mit einer vermehrten Zuwanderung aus Osteuropa zu rechnen“, warnt Oesterheld.

Um eine Abrisswelle zu verhindern, verlangen Bündnis 90/Die Grünen ein stadtplanerisches Gesamtkonzept, niedrigere Mieten, die Umnutzung einzelner Gebäude für den Kinder- und Jugendbereich und gegebenenfalls die zeitweilige Schließung von Miethäusern. Dass die Wohnungsunternehmen aus wohnungsmarktpolitischen Gründen Panik machen und auf Abriss setzen, verwundere kaum, so Oesterheld. Denn die Vermieterseite befände sich durch den derzeitigen Wohnungsüberhang gegenüber den Mietern in einer ungünstigeren Lage, denn Mieterhöhungen seien schließlich schwerer durchsetzbar.



Michaelbrücke. Im Hintergrund das Trias-Gebäude an der Holzmarktstraße 15-18, errichtet 1993-96.

Foto: Renate Berg

## Docklands an der Spree

Zwischen Kreuzberg und Friedrichshain entsteht ein riesiges Medienquartier – doch ob alles was geplant ist, auch gebaut wird, steht in den Sternen

Christoph Villinger

**Wie Diamanten glitzern die Gebäude im Wasser. So stellt sich zumindest Gernot Moegelin, Geschäftsführer der KapHag AG und Mitglied der Standort-Entwicklungsgesellschaft „Media Spree“, das „zentrale Berliner Medien- und Dienstleistungsviertel“ in seinen Träumen vor. Der „Ankerplatz Zukunft“ soll sich auf zwei Kilometer Länge entlang der Spree von der Jannowitzbrücke im Westen bis hinter die Oberbaumbrücke im Osten zwischen Kreuzberg und Friedrichshain erstrecken.**

Das Gebiet umfasst 120 Hektar Grundfläche, immerhin das Achtfache des Potsdamer Platzes. Mindestens neun verschiedene Investoren wollen in den kommenden Jahren die Industriebranchen, auf denen sich in den letzten Jahren ein reges Kultur- und Clubleben entwickelte, bebauen. Allein die sechs Unternehmen, die sich zur besseren Vermarktung als „Media Spree“ ([www.media-spree.de](http://www.media-spree.de)) zusammengeschlossen haben, planen 1,3 Mio. qm Büroflächen, Läden, Lofts und Wohnungen. 2,5 Mrd. Euro wollen sie investieren und versprechen 30.000 neue Arbeitsplätze.

### Abwicklung an der Spree

Diese Träume sehen bei einer Schlauchbootfahrt ab der Jannowitzbrücke Richtung Osten ungefähr wie folgt aus. Am Nordufer,

gleich nach der Michaelbrücke, das „spreeurban“ der Berliner Stadtreinigungsbetriebe, angepriesen als ein „urbanes Quartier mit Läden, Gastronomie, Büros, Hotels und Wohnungen direkt an der Spree.“ Daran schließt sich das „spreesinus“ der KapHag AG an, „ein Ensemble mit Panoramablick an der Spree, bestehend aus einem Hauptgebäude als Büro- und Dienstleistungszentrum und einem Wohnturm“. Das vom Architekten des Bundeskanzleramtes, Axel Schultes, entworfene „Signature-Building“ erhebt sich mit einer eiskalten wellenförmigen Glasfassade aus der Spree. Der kleine Jachthafen vor dem Haus zeigt, an welche Art von Bewohner hier gedacht wird. Bis zur Schillingbrücke folgt noch das bereits gebaute Ibis-Hotel mit etlichen seit einem Jahr unverkäuflichen „Traumwohnungen“.

Am Südufer möchten die HochTief AG und die



Kilian Projektmanagement Berlin GmbH den „spreeport“ entwickeln, „ein urbanes Quartier zum Arbeiten, Leben und Wohnen mit maritimen Charakter“. Konkret wurde vor wenigen Wochen begonnen, Teile des riesigen Geländes baufrei zu machen. Deshalb ist auch bald mit der Räumung der direkt am Spreeufer angesiedelten Wagenburg „Schwarzer Kanal“ zu rechnen. Denn bis 2004 soll die hier geplante neue Bundeszentrale der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di bezugsfertig sein.

Nachdem man die Schillingbrücke passiert hat, sieht man am Nordufer vor dem Hintergrund des Ostbahnhofs, den Rohbau des EnergieForumBerlin. Bis zum November 2002 soll es fertiggestellt sein. In dem futuristisch anmutenden Gebäudekomplex will die R+V-Versicherung als Bauherr „die wichtigsten Unternehmen, Institutionen und Verbände, die im Bereich der alternativen und regenerativen Energien tätig sind unter einem Dach vereinen“. Nur 20 % des Gebäudes sollen bisher vermietet sein. Schräg dahinter beginnt das „Postareal am Ostbahnhof“, garniert von zwei Hochhäusern, über deren Höhe zwischen 118 und 70 Metern zur Zeit noch gestritten wird. Mit den bekannten Worten wird auch hier „ein neues Stadtquartier für Bürodienstleistungen, kreative Unternehmen, Wohnen, Hotel, Freizeit, Gastronomie und Einzelhandel in urbaner Nutzungsvielfalt“ angepriesen. Dem dort beheimate Club „Maria am Ostbahnhof“ ist schon lange gekündigt, das „Tempodrom“ ist umgezogen und trotzdem ist von einem Baubeginn noch nichts bekannt.

## Löcher im Denkmalschutz

Anders ist dies bei dem sich anschließenden Gelände des US-amerikanischen Unterhaltungskonzerns *Anschutz Entertainment Group (AEG)*, das fast bis zur Höhe der Oberbaumbrücke reicht. Herzstück ist die 16.000 Zuschauer fassende Anschutz-Halle, in der nicht nur der Eishockeyverein „Berliner Eisbären“ beheimatet sein wird, sondern auch etliche kommerzielle Großveranstaltungen stattfinden sollen. Als Baubeginn für die Halle peilt die AEG das Frühjahr 2003 an, im Jahr 2005 soll sie fertiggestellt sein. Rund um die Halle sind etliche Kinos und sonstiges „Entertainment“ geplant, dazu das in den üblichen Worten beschriebene „urbane Wohnquartier“ und direkt an der Warschauer Brücke ein 135 Meter hoher Büroturm. Allein die Planungen der AEG sehen fast die doppelte Geschossflächenzahl wie am Potsdamer Platz vor, Milliarden Euros sollen investiert werden.

Verkehrspolitisch wirft die Halle schon ihre Schatten voraus. Mit großer Mehrheit stemmte sich im Juni die Bezirksverordnetenversammlung von Friedrichshain-Kreuzberg gegen neu aufkommende Pläne, die Stadtautobahn A 100 doch vom Treptower Park über die Eisenbrücke und das Ostkreuz bis zur Frankfurter Allee zu verlängern. Natürlich dann mit entsprechender Stichstraße zur Halle und zur Mühlenstraße. Gegen die Auflagen des Denkmalschutzes wird die entlang der Mühlenstraße verlaufende *East-Side-Gallery* an mehreren Stellen aufgebrochen, aber zumindest in der Nähe der Halle ist der Uferbereich öffentlich. Nur kurz

vor der Oberbaumbrücke sind noch einige Stadtvillen am Ufer geplant.

Gegenüber der *East-Side-Gallery*, am Südufer der Spree, möchten die Berliner Hafen- und Lagerhausbetriebe (BEHALA) den Viktoria-speicher entwickeln: Um sich von den anderen Projekten zu unterscheiden, ist ein „einzigartiges Zusammenspiel von städtischem Kulturraum und Naturerlebnis am Wasser“ geplant. Bei diesem Projekt sind allerdings noch nicht einmal die konkreten Quadratmeterzahlen klar. Kurz vor der in der Verlängerung der Manteuffelstraße über die Spree führenden neuen Brommybrücke plant die zu Tschibo gehörende „Polaris Immobilien Management GmbH“ die Sanierung der alten Heeresbäckerei.

## Reines Wunschdenken der Medienindustrie?

Nach der Oberbaumbrücke folgt am Südufer der „Neue Spreespeicher – Cuvryhof“, ein Ersatzbau für das inzwischen aufgrund des Widerstands aus der Bevölkerung abgeblasenen Einkaufszentrums der Botag-Gruppe. Aber auch hier redet der Investor von einem Vier-Sterne-Hotel, Lofts und Offices am Wasser und versucht, die nicht vorhandenen Mieter sogar mit Wassertaxis anzulocken. Gegenüber am Nordufer der Spree befinden sich die zwei bereits von dem weltweit operierenden Medienkonzern Universal umgebauten und vor kurzem bezogenen Speicher. Zumindest 500 Arbeitsplätze sind damit von Hamburg nach Berlin umgezogen. Bleibt die Frage, wer dies alles braucht. Im Augenblick, besonders angesichts der Krise in der Medienindustrie, wohl niemand. Und völlig übersehen wird von den Investoren, dass auch die Axel-Springer-AG rund um die Kochstraße ein „neues Medienviertel“ im „alten Zeitungs Viertel“ hochzieht. Allerdings „bringt es auch wenig“, wie Martin Reeh in der *Jungle World* schreibt, „darauf zu hoffen, dass sich die Projekte im Zuge des Niedergangs der *New Economy* nur als Luftblasen herausstellen“. Scheitert ein Konzept, zieht eben der nächste Investor ein neues aus dem Hut. Aber die prinzipielle Baufreigabe im Planungsrecht ist längst erreicht. Auch über die Docklands in London wurde jahrelang als „das Pleiteprojekt der Thatcher-Regierung“ gespöttelt, bis sie sich auf einmal doch zu einem attraktiven Standort mit den entsprechenden Mietpreisen entwickelten. Manchmal dauert es eben nur ein wenig länger.

Hinter der East-Side-Gallery. Die 1,3 km lange East-Side-Gallery an der Mühlenstraße wurde Anfang der 90er Jahre von über 100 Künstlern bemalt. Foto: Renate Berg



# „Bis das mal alles fertig ist!“

Milieuschutz in Berlin-Prenzlauer Berg

Johannes Touché

**Kopenhagener Straße. Oben der alte Mauerstreifen, der Stettiner Güterbahnhof, seit fünfzig Jahren verwaist. Eine staubige Steppe mit einem einsamen Kinderbauernhof, ein paar Lagerhäusern, Bauwagen, Zäunen. Unten die Schönhauser Allee, von Lokalpolitikern mit albernen Bezeichnungen wie „Metropolenmagistrale“ oder „Ku’damm des Ostens“ belegt: ein paar dutzend Geschäfte, zwei kleine Malls, einmal „Arcaden“ und einmal „Carré“, das Cinemaxx, dem man seit Jahren den baldigen Bankrott prophezeit. Ein paar Meter die Straße hinauf stehen schon die Läden leer.**

In manchen haben sich Absolventen mit ihren *start-ups* eingenistet, man kann sie nachts durchs Schaufenster sehen, wie sie durch ihre eckigen Brillen in die Bildschirme starren. An Sommerabenden stehen sie mit Beck’s-Flaschen in der Tür, ähnlich den Alkoholikern vor dem letzten Geschäft, in dem es noch um Lebensmittel geht und nicht um Webpagearchitekturen. Die Besitzerin mag die Alkis nicht, sie stinken, sagt sie, aber was soll sie machen: Es sind ihre besten Kunden, denn sie sind immer da. Seit '89, als der Großteil der Menschen die Arbeit verlor, sind es die Arbeitslosen und Frührentner, die diese Straße dominieren. Später sind die Studenten und die Kreativen eingesickert, jetzt beginnt sich die Gegend für das gemütliche Bürgertum herauszuputzen. Die Armen aber werden nicht so schnell reich, wie ihre Wohnungen luxuriöser werden, sie sammeln sich in den paar unsanierten Häusern, die noch übrig sind. Bald werden sie ganz weggehen müssen, niemand weiß, wohin.

*Nach dem BGB hat jeder Hauseigentümer das Recht, seine Wohnungen in den „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ zu versetzen. Gemäß der Auslegung des Berliner Verwaltungsgerichts ist der westdeutsche Standard zeitgemäß und durchschnittlich; das Bezirksamt Pankow hingegen besteht auf einen lokalen Gebietsdurchschnitt, der alle paar Jahre neu ermittelt werden muss. Aber in Gegenden wie der Kopenhagener Straße steigt auch der stetig an, und zwar sowohl, was die Ausstattung, als auch, was die Mieten betrifft.*

*Seit 1997 heißt diese Gegend „Milieuschutzgebiet Falkplatz“. Die Mietsteigerung ist in den ersten drei Jahren nach der Modernisierung auf 20 % begrenzt, bis fünf*

*Jahre gilt eine Mietobergrenze. Umwandlungen in Eigentumswohnungen sind nicht erwünscht, Totalsanierungen werden nicht mehr gefördert, Grundrissänderungen oder Aufzüge oft gar nicht erst genehmigt. Die „soziostrukturellen Veränderungen“ im Kiez werden regelmäßig überprüft. Aus der „Vorbereitenden Untersuchung“ zum Falkplatzgebiet von 1993: „Die soziale Mischung der Bevölkerung und die sozialen Beziehungen im Gebiet sind herausragende Qualitäten. Ihr Erhalt ist ein wesentliches Ziel der Sanierung.“*

Nach dem Jahrzehnt der Baugerüste ist jetzt die Mehrheit der Fassaden frisch verputzt. Die Entlüftungslöcher der Gamate\* wurden verfüllt, die Kastenfenster ausgetauscht. Die alten Gründerzeithäuser sind jetzt blendend weiß, bananengelb oder mintfarben; sie „erstrahlen“ mal in „altem“, mal in „neuem Glanz“, es gibt da keine eindeutige Sprachregelung. Auch mein Haus strahlt und glänzt – das stolze Ergebnis der jüngsten Fassaden-sanierung, der dritten in 15 Jahren. Bis zur Ankunft des ersten Investors war da grauer Putz gewesen, an der Straße noch intakt von der ersten Instandsetzung in den 80ern, im Hof sanft abblättern, keineswegs die Bausubstanz gefährdend, aber seit dem Krieg unberührt. Hier sah man Einschusslöcher, die von der Schlacht um den S-Bahn-Graben herrührten oder auch, wenn man den wüsten Erzählungen der alten Nachbarin Glauben schenken darf, von einem Hinrichtungskommando der Roten Armee, das in diesem dunklen Loch alle SS-Soldaten an die Wand stellte, die in der Gegend zu finden waren. Solcher Wandschmuck passte dem Investor nicht. Alles neu! Frische Farbe, Balkonbrüstungen aus Lochblech, Gegensprechanlage, Zentralheizung, neue Küchen – der ganze

Krimskrams, der am Ende eine Verdoppelung der Miete bedeutete. Bedeuten musste! Einige der Nachbarn waren einsichtig. Sie hatten schon vorher „Hausieren verboten!“ an der Tür stehen; nun freuten sie sich, die Schabigkeit ihrer Nachbarschaft besiegt zu sehen. Andere protestierten – aber nur gegen den Preis. Sie trauten dem Investor nicht.

Auf der Treppe sprach ich mit der alten Nachbarin:

- Dass die Regierung das erlaubt.
- Das ist doch egal.
- Der schmeißt uns hier raus, der Gauner.
- Der will halt Geld.
- Scheißwessis.
- Ich doch auch.

Wir einigten uns schließlich, dass „die Reichen“ an allem Schuld seien. Unser Kapitalistenwessi war aber nicht reich genug und ging kurz darauf Pleite. Vor den Forderungen seiner Banken und den Nachforschungen der Polizei, die ihn einiger Morde verdächtigte, floh er ins Ausland. Das Haus ließ er als Baustelle zurück, halb entmietet und strahlend weiß getüncht.

*1993 wurden 93 % der Wohnungen im Kiez mit Gasbrennern und Kohleöfen beheizt, 38 % hatten kein Bad. Nach der „Sozialuntersuchung Milieuschutzgebiete Prenzlauer Berg“ von 2002 verfügen heute 60 % der Wohnungen über den Vollstandard nach dem Berliner Mietspiegel. Nur noch ein Viertel der Wohnungen im Kiez sind für unter 3,00 Euro/qm nettokalt zu haben. Vor drei*

Kopenhagener Straße

Foto: Knut Hildebrand





Jahren waren es noch die Hälfte, 1996 fast 80 %. Damals zahlten 21 % der Haushalte mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Miete, heute sind es 34 %. Zum Ausgleich erhalten 10 % der Haushalte ein staatliches Wohngeld von durchschnittlich 77,50 Euro. Die Untersuchung stellt fest, dass in den Milieuschutzgebieten nur noch knapp 30 % der Bewohner seit mehr als zehn Jahren im Kiez wohnen. Der Rest ist später zugezogen. Weit über die Hälfte der Bevölkerung lebt nun in Einpersonenhaushalten, über ein Drittel sind Studenten. Daneben „ziehen vermehrt Haushalte mit guten Einkommenslagen in die Gebiete.“ Im Milieuschutzgebiet Falkplatz ermittelt die Untersuchung ein monatliches Durchschnittseinkommen von knapp 900 Euro netto pro Kopf. Im Oktober 1996 waren es noch unter 700 Euro gewesen. „Die Analyse der Einkommensverteilung und -entwicklung legt nahe, dass in den letzten Jahren ein Verdrängungsprozess von einkommensschwachen Haushalten stattgefunden hat, die durch finanzstärkere Haushalte ersetzt wurden.“

Als der zweite Investor fertig war, war das Haus leuchtend rot und zwei Drittel der Hausbewohner wohnten woanders. Die alte Nachbarin zog in ein Reinickendorfer Altersheim; der Greis unter mir starb an einem Herzinfarkt.

Er war ein gelassener Mensch gewesen und schweigsam – was nicht daran lag, dass er wenig zu erzählen hatte:

- Haben Sie immer hier gewohnt?
- Neenee! Früher wohnte ich drüben in der 48, und geboren bin ich ganz vorne. Fast an der Schönhauser.
- Wie war das hier?
- Arm.

Zuletzt verschwand das Schreien von gegenüber. Die Verrückte ist weg! Ihr Mann war vor vielen Jahren gestorben. Er war Kohlschlepper gewesen, einmal soll er sie die Treppe runtergeschmissen haben, seitdem schrie sie und trank. Ganze Abende hing sie, wild geschminkt und stockbesoffen, auf ihrem Fensterbrett und brüllte Unflätiges, bisweilen auch sehr Lustiges auf die Straße. Wenn Kinder vorbeikamen, lachte sie schrill – nun hat sich jemand beschwert und sie ist in der Geschlossenen. Die jungen Väter arbeiten viel; sie haben tagsüber Stress und wollen abends ihre Ruhe. Ihre Frauen tragen jetzt Verantwortung und Fahrradhelme. Sie sorgen für Ordnung auf dem Hof und haben es nicht gern, wenn ihre Kinder auf der Straße spielen.

Aus der „Milieuschutzanalyse Prenzlauer Berg“ von 1996: „Verdrängung ist die Folge einer spezifischen Form der Stadtentwicklung, die im Rahmen der soziologischen Stadtforschung mit dem Terminus *technicus* ‚Gentrification‘ (auch auf deutsch Gentrifizierung. Die Red) beschrieben wird.“ Man unterscheidet vier „Gentrification-Typen“: Die „Älteren“ und „Sonstigen“, also die Alteingesessenen, die „Pioniere“, meist aus der Studenten- oder Künstlerszene, sowie die „Gentrifier“: wohlhabende Zugezogene, die ab einem bestimmten Bevölkerungsanteil den Wohnungsstandard und -preis definieren und so die anderen Bevölkerungsteile verdrängen können. Die „Pioniere“ sind als erste weg; sie sind mobil und machen sich in anderen Vierteln auf die Suche nach preiswertem Wohnraum. „Prekär könnte die Lage der ‚Sonstigen‘ werden, verfügen sie doch über für ‚Gentrifier‘ reizvolle große Altbauwohnungen, die sie nach freifinanzierten Renovierungsmaßnahmen kaum bezahlen könnten. In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung und ihrer ökonomischen Lage werden davon auch die ‚Älteren‘ betroffen sein.“

Der Senator für Stadtentwicklung, Peter Strieder in seiner Rede vor dem Abgeordnetenhaus vom 28. Juni 2002: „Stadtentwicklung heißt immer auch Veränderung. Veränderung kann als Belastung angesehen werden. Veränderung kann aber auch als Chance gelten. Wählen wir die letztere Variante. Berlin ist Laboratorium der Einheit, Berlin ist Initiative, Berlin ist Herausforderung.“

Kopenhagener Straße



Foto: Knut Hildebrand

Die Kopenhagener Straße wird sauber. Die Löcher im Pflaster, in denen früher in einem Dickicht von Brennnesseln der Kadaver eines Fahrrads, ein Gasherd oder ein Autoreifen herumlag, wurden nach und nach mit neuen Alleebäumen bestückt; sie sind jetzt mit Mulch verfüllt, einige werden von fanatischen Hauswarten allwöchentlich geharkt. Vor dem Vitra-Design-Museum, das sich im alten E-Werk eingerichtet hat, sieht man morgens eine Angestellte die weißen Schilder putzen, die in der Nacht einen Tick ab bekommen haben. Ganz ohne Zorn, eher mit dem demütigen Pflichtbewusstsein, mit dem man in Weil am Rhein wochenends die Fußwege schrubbt. Das Museum zeigt Juwelen von Cartier. Von der Schönhauser her nähern sich Kultur-Touristen. Sie schlendern einmal durch die Ausstellung, die hier „Exhibition“ heißt, dann nehmen sie einen Macchiato in der Museumslounge. Bei Sonne stehen die Aluminiumstühle auf dem Fußweg – das erste Straßencafé in der Kopenhagener Straße. Gegenüber stehen noch ein paar alte Häuser. Früher war hier die Kohlenhandlung, dann gab es im Keller einen Club. Ein Transparent verkündet: „Hier ab 2002 – Gewerbelofts der besonderen Art“.

Die Kulturtouristen blicken gerührt und überheblich die warmgrauen, zerfledderten Fassaden entlang:

- Malerisch, oder?
- Ja. Bis das mal alles fertig ist!

\*) Gamat = Außenwand-Gaseinzelofen – DDR-Marke, die Red.

# Sommernachts(t)räume in Friedrichshain?

Nachtschlaf ist kein Standortfaktor – am Boxhagener Platz geht ein alter Streit in eine neue Runde

Michael Heimer

**Werden die Nächte lang und lau, stehen die Probleme unwiderruflich und im wahrsten Sinne des Wortes vor der Tür: Mit Anbruch des Abends füllen sich die Stühle und Bänke vor Kneipen und Cocktailbars bis auf den letzten Platz. Parkplatzsuchende ziehen konzentrische Kreise um die Objekte der Begierde – um irgendwann nach unzähligen Einparkmanövern irgendwo auf dem Fußweg zu parken. Ein Gitarrenduett (wahlweise auch ein Klarinettensolo) übertönt den häuslichen Fernsehapparat und proportional zum Alkoholspiegel vieler Gäste wächst sich das Crescendo des Geräuschpegels gegen Mitternacht zum Fortissimo aus. Offene Fenster bei 27°C Raumtemperatur sind Tabu. Wer zur Strasse raus schlafen muss, hat ohnehin verloren. Und die Wirte der einschlägigen Etablissements machen – vorausgesetzt das Wetter spielt mit – ihr Geschäft des Jahres.**

Mit Beginn des Sommers als der „lauten Jahreszeit“ ist westlich des Boxhagener Platzes ein alter Streit in eine neue Runde getreten. Schon seit Jahren wehrt sich die AnwohnerInneninitiative „Die Aufgeweckten“ gegen Lärmbelastungen, die primär oder sekundär von den zahlreichen gastronomischen Einrichtungen im Gebiet ausgehen.

Wies die Gegend noch vor wenigen Jahren lediglich ein Paar alteingesessene Destillen, zu Trinkhallen umfunktionierte Spätverkäufe und (ehemalige) Hausbesetzerkneipen auf, so hat sich dieser Status quo ante in sein extremes Gegenteil verkehrt. Das zuständige Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zählte unlängst 110 gastronomische Einrichtungen mit einer Kapazität von 3360 Außenplätzen im Gebiet Boxhagener Platz.

## Kollwitzplatz überrundet

Diese Entwicklung stellt angesichts der räumlichen wie zeitlichen Verdichtung selbst die seinerzeit von Kennern der Szene als „dramatisch“ eingestufte Entwicklung am Kollwitzplatz in Prenzlauer Berg bei weitem in den Schatten – hier stieg die Zahl von einem vergleichbaren Niveau auf insgesamt 122 Einrichtungen, allerdings im Verlauf der

gesamten Dekade zwischen 1989 und 1999. Eine solche Konzentration gastronomischer Betriebe ist nun geeignet, einem Wohngebiet völlig inadäquate Lärmbelastungen und Umweltbelastungen zu bescheren. Verursacht durch die Kneipenplätze unter freiem Himmel sowie den Fahrzeugverkehr der Besucher, ergaben nächtliche Lärmessungen in der Simon-Dach-Straße Werte von 60 bis 65 Dezibel (der zulässige Grenzwert liegt bei 40 Dezibel).

Beschwerden beim Bezirksamt wurden in den Vorjahren entweder mit steter Regelmäßigkeit verschleppt oder sie führten nach langem Prozedere zu wenig substanziellen Ergebnissen. So blieben beispielsweise die einigen Betreibern auferlegten „freiwilligen Selbstverpflichtungen“ – bis 23.00 bzw. 24.00 Uhr den Freiluftausschank zu beenden und die Tische einzuräumen – nur punktuell auf einige wenige gastronomische Einrichtungen beschränkt. Rechtsunverbindlich gehalten, wurde ihre Umsetzung in der Praxis eher lax gehandhabt. Diese unter Federführung des damaligen Friedrichshainer Bezirksbürgermeisters Helios Mendiburu (SPD) gefundene Lösung entpuppte sich für die Anwohnerinnen und Anwohner einmal mehr als ein „fauler Kompromiss“. Die Kneipen brummen mehr denn je.

Ein schon lang gehegter Verdacht der Anwohner scheint indes vollends zur Gewissheit zu werden: hinter dem spezifischen (Nicht-)Verhalten des Bezirksamts (hier: Umwelt-, Wirtschafts- und Tiefbauamt) steckt System. Einflussreiche Kräfte auf der Leitungsebene der beteiligten Ressorts verfolgen augenscheinlich „übergeordnete“ Interessen, denen im Zweifelsfalle die Bedürfnisse einer Mehrheit der Gebietsbevölkerung einfach „geopfert“ werden. Und zwar unabhängig davon, ob die Betroffenen nun der Gebietsentwicklung generell positiv gegenüberstehen und sich rein subjektiv an „ihrem“ Lärm stören oder aber dem Umstrukturierungsprozess im Kiez, der neben Verdrängung eben auch „Lärm“ mit sich bringt, allgemein ablehnend gegenüberstehen.

## Lärmschutz als Hindernis von Standortpflege

So stoppte Baustadtrat Franz Schulz (Bündnis 90/Die Grünen) eine Anweisung des Bezirksamts, die das Verhältnis der zulässigen Zahl von Außenplätzen und Kneipengröße erstmalig regeln sollte und eine Beschränkung der Freiluftplätze nach 22.00 Uhr vorsah bzw. nach 22:00 Uhr generell versagte. Diese Maßnahme sei dem Übereifer von Amtsmitarbeitern geschuldet, die ohne Rücksprache mit ihren im Urlaub befindlichen Vorgesetzten eine drohende Anwohnerklage hätten abwehren wollen, so Schulz. Und weiter: „Wenn sich das durchsetzt, ist die Attraktivität diese Kiezes als Amüsiermeile weg“ (Der Tagesspiegel vom 06.08.2002). Nun prüft Stadtrat Schulz gar die Möglichkeit einer städtebaulichen Ausweisung des Areal als Sondergebiet, womit derzeit offiziell geltende Lärmschutzverordnungen endgültig hinfällig würden.

Damit liegt er voll im Trend einer derzeit herrschenden stadtentwicklungspolitischen Doktrin: In der internationalen Standortkonkurrenz steht Berlin demnach im Wettstreit um die Gunst mobiler und finanzstarker Einwohner und Unternehmerschichten. Neben den „klassischen“ harten Standortfaktoren wie Verfügbarkeit und Qualifikationsniveau der Arbeitskräfte, Nähe zu Verkehrsknotenpunkten und Absatzmärkten, Investitionsanreizen und fiskalischer Stabilität sind zunehmend sogenannte weiche Standortfaktoren, also im weitesten Sinne die kulturelle wie repräsentative Zubereitung der



Stadt, ausschlaggebend für Investitionsentscheidungen. Gerade auch durch weiche Standortfaktoren wie hervorragende Wohn-, Freizeit- und Kulturangebote soll die Anziehungskraft für hochqualifizierte Arbeitskräfte und so auch für die Ansiedlung bzw. Expansion moderner Betriebe und für auswärtige Besucher gesteigert werden.

### Ultimatum der AnwohnerInnen

Die Entwicklung im Südosten Friedrichshains reiht sich mühelos in derartige Szenarien ein: das Gebiet rund um die Simon-Dach-Straße gilt als in hohem Maße attraktiv und das wiederum hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt wie auch die Herausbildung einer spezifischen Konsum- und Freizeitinfrastruktur. Ihr Einzugsbereich reicht weit über das Gebiet hinaus und ist nach Bekundungen von Bezirksamt und Gewerbetreibenden (im August 2002 wurde der Dachverband „Wir(te) in Friedrichshain“ gegründet) längst zu einem einzigartigen Standortfaktor des Bezirks mit gesamtstädtischer Bedeutung geworden. Dies äußere sich nicht nur in der überdurchschnittlichen Ansiedlung von Kneipen, sondern auch in seiner besonderen urbanen Qualität als Wohn- und Arbeitsort.

Ein solches Image in der Standortkonkurrenz muss nun gegen eine Vielzahl störender Einflüsse abgesichert werden. Denn die mit derartigen Attraktivierungs- und Aufwertungsprozessen einhergehenden Veränderungen in der Gebiets-, Bevölkerungs- und vor allem Gewerbeentwicklung zeigen eine polarisierende Wirkung auf die gesamte Nachbarschaft und fordern Widerspruch heraus. Davon zeugen beispielsweise der Widerstand gegen „Yuppisierung“ und Umstrukturierung in den 80er Jahren in Kreuzberg und Mitte der 90er Jahre in Prenzlauer Berg.

Auf der anderen Seite wird die Verdrängung bestimmter angeblich „standortgefährdender“ Bewohnerrelikte am Helmholtzplatz forciert (siehe auch MieterEcho Nr. 288). Und auch die besagten AnwohnerInnen des Boxhagener Platzes – mit ihrer „Posemuckel“-Mentalität nach Meinung ihrer Kritiker – wissen den urbanen Erlebnisraum einer Metropole einfach nicht zu würdigen.

In Friedrichshain spitzt sich die Lage derweil zu. Die Anwohner haben aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre ihre Konsequenzen gezogen: Sie lehnen neue Kompromisse, deren Halbwertszeit sich aller Voraussicht nach in Wochen messen lässt, ab. Auch weitere Gespräche, die in der

Vergangenheit stets auf Beschwichtigung und Gewöhnung denn auf Veränderung abzielten, werden kategorisch ausgeschlossen. Sollte das Bezirksamt nicht bis zum 27.08.2002 – so das gestellte Ultimatum – auf die Forderungen der Anwohner nach einer Lösung für das gesamte Gebiet Boxhagener Platz reagieren, drohen diese mit Klage vor dem Berliner Verwaltungsgericht und wollen zudem eine einstweilige Verfügung erwirken.

#### Im Folgenden dokumentieren wir die Forderungen der Anwohner an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg:

- **Verlängerung der Sperrzeiten für Gaststätten um die Einhaltung der gesetzlichen Lärmpegel zu sichern**
- **Reduzierung der Außensitzplätze im Kiez und Vorverlegung der Sperrzeiten für Schankvorgärten auf 22.00 Uhr an allen Tagen**
- **Begrenzung der Außenschankflächen auf die reale Ladefront und in Hinsicht auf die Mindestgewebreiten**
- **Die Schließung der Fenster und Türen der gastronomischen Betriebe ab 22.00 Uhr an allen Tagen**
- **Unterbindung von Geruchs- und Lärmbelästigungen aus technischen Anlagen durch Austausch und Verbot technisch unzureichender und fachlich falsch montierter Abluftanlagen**
- **Eine stärkere Kontrolle der gastronomischen Betriebe auf die Einhaltung von Auflagen**

Aktuelle Gastrokarte des Kiezes

Quelle: [www.kneipenlaerm.de](http://www.kneipenlaerm.de)



Weitere Infos im Internet unter:  
<http://www.kneipenlaerm.de>

# Mieterprotest gegen Gentrifizierung in Prenzlauer Berg

Amanda Huron\*

**In einer ruhigen Seitenstraße des Sanierungsgebiets Teutoburger Platz in Prenzlauer Berg, befindet sich das Gebäude Fehrbelliner Str. 6. Die Bewohner haben hier ein Selbsthilfeprojekt ins Leben gerufen, um sich vor den steigenden Mieten der Nachbarschaft zu schützen und um sich einen Raum zur Pflege von sozialen Beziehungen zu schaffen.**

Den Bewohnern ist wichtig, dass dieses Haus als Beispiel einer baulichen Manifestation dient, dass man *anders* leben kann und nicht, wie ein Bewohner es ausdrückt, „alleine in der Kiste“ wohnen muss. Die Art und Weise wie die Bewohner versuchen, ihre eigene Wohnsituation zu stabilisieren, kann anderen geringverdienenden Mietern, die von ähnlichen Prozessen der Gentrifizierung und Verdrängung bedroht sind, rund um den Globus als Beispiel dienen.

## Gentrifizierung in post-sozialistischen Staaten

Gentrifizierung beschreibt die Bewegung von Kapital und Besserverdienenden hinein in städtische Quartiere, die zuvor dem Verfall preisgegeben waren. Diese Bewegungen führen zu steigenden Grund- und Bodenwerten und schließlich zur Verdrängung der Niedrigverdiener, die bereits in den Quartieren wohnten, als diese billig und vernachlässigt waren. Gentrifizierung gedeiht nur in einer Umgebung mit Bodenspekulation und ist damit ein unmittelbares Produkt des Kapitalismus. Städte in Transformationsgesellschaften sind besonders anfällig für Gentrifizierungsprozesse, denn auswärtige Investoren, gewöhnlich aus dem Westen, trachten schon länger danach, diese ehemals geschützten Märkte zu betreten. Deren spekulative Investitionen wurden intensiviert durch die ursprünglich niedrigen Bodenwerte sowie durch die Aufregungen auf der veränderten politischen Bühne. Neil Smith beschreibt solche Gentrifizierungsprozesse nach der politischen und ökonomischen Transformation der ehemaligen sozialistischen Staaten am Beispiel von Budapest. Er schreibt in seinem Buch „*The New Urban Frontier*“ über diese Stadt: „Insofern als sie (die Gentrifizierung) eine

dramatische – vielleicht beispiellose – Verlagerung von minimaler zu maximaler Investition in einen neu entstehenden Bodenmarkt umfasst, bietet sie ein Versuchsfeld zur Untersuchung des Ringkampfes von Angebot und Nachfrage, den Kräften von Produktion und Konsumtion bei der Entstehung der Gentrifizierung.“

Die Regierung des wiedervereinten Deutschland hat Mieter mit geringem Einkommen besser geschützt als die ungarische Regierung – unter anderem, weil sie es sich finanziell leisten konnte. Nichtsdestotrotz schreitet die Gentrifizierung auch im früheren Ostberlin voran, wenngleich in geringerem Tempo. Dieser Prozess ist aus den gleichen Gründen wie in Budapest relevant: Die Tatsache, dass Berlin sich mitten in einer „permanenten Finanzkrise“ befindet, bedeutet unter anderem, dass die Stadt keine Mittel mehr aufbringen wird, um sozial schwache Mieter zu schützen. Infolge dessen könnte die Verdrängung einkommensschwacher Mieter in dem Maße anschwellen, wie sich die Haushaltskrise intensiviert. (Siehe hierzu auch den Beitrag „Startschuss für Mieterhöhungen?“, S. 9, die Red.)

## Gentrifizierung im Prenzlauer Berg

Viele Mieter in Prenzlauer Berg fürchten Verdrängung im Zuge von Gentrifizierung. Gentrifizierung ist ein ortsspezifischer Prozess und muss zusammen mit den lokalen Bedingungen betrachtet werden. So erscheinen die Mieten im Bezirk Prenzlauer Berg günstig, wenn man sie damit vergleicht, was in anderen westlichen Gesellschaften wie z.B. den USA als erschwinglich gilt. Dort wird von Haushalten erwartet, dass sie 30 % ihres Einkommens für Wohnkosten aufbringen. Doch dieser Standard ist kulturell bestimmt und es gibt keinen Grund an-

\*) Amanda Huron, 29 Jahre, promoviert in Stadtplanung an der University of North Carolina, Chapel Hill, USA. Im Frühjahr 2002 studierte sie an der Humboldt Universität im Rahmen des NEURUS-Studentenaustausch-Programms (*Network for European and U.S. Regional and Urban Studies*). Der hier vorliegende Beitrag basiert auf ihrer Magisterarbeit, die sie während ihres Aufenthalts in Berlin erarbeitete.

zunehmen, er gelte weltweit. Oder wie ein Wissenschaftler, der in der DDR geboren wurde, ausstieß: „Die Leute hier fangen an, wahnwitzige Mieten zu zahlen: 30 % oder 40% ihres Einkommens!“.

Im Zusammenhang mit der DDR betrachtet sind die steigenden Mieten im Prenzlauer Berg hoch, zumal die Einkommen mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten. Obwohl sich die Einkommensunterschiede seit der Wiedervereinigung langsam angleichen, verbleiben Ostdeutsche in einem deutlichen Einkommensnachteil gegenüber Westdeutschen. Wie ein ehemaliger Bewohner des Prenzlauer Berges sagt: „Wenn dein Einkommen zwar um 10 % steigt, aber dafür gleichzeitig deine Miete 30 % deines Einkommens ausmacht, beschneidet das deine Lebensqualität schon ganz erheblich!“

Selbst – nach westlichem Maßstab – geringe Mietsteigerungen können die Mieter darin beeinträchtigen, ein in ihren Augen „normales Leben“ zu führen. Verdrängungsängste durch steigende Mieten sind daher wohlbegründet. Dazu kommt noch die Furcht vor kultureller Vertreibung, denn die Anwohner des Teutoburger Platzes sind besorgt, dass ihre Umgebung „schickimicki“ wird. Irritiert sind die Alteingesessenen anscheinend von der Haltung der ZuzüglerInnen, dass man mit Geld eine bestimmte Lebensweise kaufen könne, wie z.B. eine Frau, die am Teutoburger Platz aufwuchs, berichtet: „Die Leute kommen von sonst woher, haben das Geld und bleiben hier. Sie versuchen, die Stimmung in Berlin aufzunehmen. Es gibt diese Stimmung nicht mehr, aber sie bezahlen Geld, um diese Stimmung zu bekommen. Es ist dumm!“

## Das Beispiel „Fehre 6“

Selbsthilfeshäuser befinden sich häufig im Eigentum der BewohnerInnen. Doch die Mieter der Fehrbelliner Str. 6 entschieden sich für einen anderen Weg: Sie gründeten einen Verein, „Fehre 6 e.V.“, und schlossen einen Vertrag mit der Pfefferwerk gGmbH als Träger: Diese 1991 gegründete gemeinnützige „Gesellschaft zur Förderung von

Stadtkultur“ ersteigerte die Immobilie im Dezember 1997 bei einer Auktion, um sie langfristig der Gruppe zu günstigen Mieten zu überlassen. Wie sich herausstellt, sind die Bewohner mit ihrem Status als Nicht-Eigentümer sehr zufrieden, denn diese Nicht-Eigentümerschaft entwickelte sich zu einer wichtigen Komponente für den Erfolg des Hauses. Die Mitglieder von „Fehre 6“ hatten zu viele Selbsthilf Häuser an Konflikten über Geld und Eigentum zerbrechen sehen. Zusätzlich sehen sie die Gefahr, dass unter der Bedingung des Wohnungseigentums einzelne EigentümerInnen ihre Wohnung an Meistbietende hätten veräußern können. Dadurch wäre dem Haus nicht nur der Charakter der Erschwinglichkeit verlustig gegangen, sondern es hätte auch noch jene Leute – Yuppies – ins Haus gebracht, die für die Bewohner den verachtenswerten Wandel der Nachbarschaft repräsentieren. Wie ein Bewohner zur Eigentumsfrage festhält:

„Wenn man seine Wohnung besitzt, besteht der große Fehler in dem Geld, das zwischen den Menschen steht. Zuvor, als sie noch ihre Wohnung gemietet hatten, hatten sie die Möglichkeit, nach Belieben zu kommen oder zu gehen. Nachdem sie das Haus gekauft hatten, ist jeder ein Kapitalist. Vielleicht wird ein Mensch unter Tausend sagen: ‚Ok, ich bin so freundlich, ich besitze etwas, das ich einfach anderen überlasse!‘ Aber die meisten, die etwas besitzen, sagen nur: ‚Es ist meins!‘ Und wenn diese sich entscheiden umzuziehen, verkaufen sie es und machen dadurch Geld.“

### Learning by doing

Um den Erfolg dieses Hausprojektes zu sichern, mussten die BewohnerInnen lernen, wie man Fundamente herstellt – sowohl baulich wie sozial. Sie konnten nicht einfach der Blaupause eines anderen Hauses folgen, sondern mussten den gesamten Prozess

selbst durchlaufen. Selbst eine scheinbar banale Entscheidung wie die über die Lampen an der Außenfassade führte auf den wöchentlichen Treffen zu stundenlangen Diskussionen. Diese Erfahrung ist notwendig, damit jedes Mitglied weiß, wie die Gruppe zu bestimmten Entscheidungsfindungen gelangt ist, dass es daran Teil hat und sowohl mit der sozialen als auch mit der baulichen Struktur vertraut und eng verwoben ist. Das heißt, dass dieses experimentell gewonnene Wissen schwerlich auf ein anderes Projekt übertragbar ist. Obwohl es viele Selbsthilf Häuser in Ostberlin und einige in der unmittelbaren Umgebung des Teutoburger Platz gibt, existiert kein Netzwerk zwischen ihnen. Wie ein Bewohner festhält: „Jedes Haus muss für sich selbst lernen. Ich weiß nicht wieso. Aber es ist immer dasselbe.“

### Das Haus und der Kiez

Der Kiez „Teutoburger Platz“ ist für die BewohnerInnen des Hauses Fehrbelliner Str. 6 sehr wichtig. Es ist blanke Ironie, dass sie feststellen mussten, dass sie im Verlauf der Sanierung ihre sozialen Bindungen zum Kiez verloren haben. Die Bauarbeiten nahmen einen großen Teil der Energie in Anspruch, die die BewohnerInnen zuvor in andere Projekte außerhalb ihres Hauses gesteckt hatten. Vor der Sanierung diente das Erdgeschoss des Gebäudes, Galerie genannt, als Treffpunkt sowohl für die BewohnerInnen des Hauses selbst als auch für Freunde und Bekannte aus der Nachbarschaft. Hier fanden Veranstaltungen statt und auf dem Programm standen regelmäßig Café, Kino, Frühstück. Nachdem die Sanierungsmaßnahmen begonnen hatten, wurde die Galerie zunehmend weniger genutzt und der Kontakt zur Nachbarschaft schrumpfte. Ein Bewohner schildert diesen Prozess: „Du musstest deine Aktivitäten im Kiez eingrenzen. Ganz oben auf der Tagesordnung standen die Bauarbeiten. Wo blieb eigentlich deine Freizeit? Und du musst auch mal entspannen. Das soziale Engagement in der Nachbarschaft wurde also auf ein Minimum reduziert.“

Nachdem die Kiezaktivitäten während der Sanierung eine Weile geschlummert haben, sind sich die BewohnerInnen nun aber einig, dass es wichtig ist, die Verbindung zum Kiez wieder zu beleben. Die Galerie ist mit dem Haus saniert worden und beginnt wieder, eine Rolle in der Nachbarschaft einzunehmen – jedoch nicht ohne Hürden, wie eine Bewohnerin erklärt: „Ich denke, dass es schwierig werden könnte, die Leute wieder

Fehrbelliner Straße 6 vor der Sanierung

Quelle: Vor Ort







Fehrbelliner Straße 6 nach der Sanierung

Foto: Renate Berg

hierher zu bekommen. Sie haben Vorurteile, weil es hier nun so schickimicki aussieht.“ Baufällig, bedeckt mit Graffiti und Transparenten, zeigte sich der Charakter des Hauses bereits von außen. Aber nun sind es immer noch die BewohnerInnen, deren Lebensstil nicht dem *mainstream* entspricht und denen daran gelegen ist, das das Haus auch der Kommunikation nach außen dient.

### Gentrifizierung als Individualisierungsprozess

Gentrifizierung erfolgt kleinteilig und zusammenhanglos, was z.B. einige Wissenschaftler dazu veranlasst, die Bedeutung dieses sozialen Wandels herunterzuspielen. Einzelne Bewohner einer gegebenen Nachbarschaft reagieren unterschiedlich auf die Veränderungen: Einige sind damit zufrieden, sich auszahlen zu lassen (und schaffen damit Platz für die Besserverdienenden); andere können im Quartier bleiben, weil sie z.B. ihre Wohnung besitzen oder der Mietpreis gebunden ist. Sie genießen oft die Vorteile der Aufwertung ihres Quartiers mit verbesserter öffentlicher Dienstleistung, mehr Arbeitsplätzen, einer größeren Auswahl von Konsumgütern in den Geschäften und – für die Wohnungseigentümer – eines gesteigerten Marktwerts. Andere indes sind verstimmt über den kulturellen Wandel, der ihre Nachbarschaft zertrümmert: Das Verschwinden von Kleingewerbe, das die Miete nicht mehr aufbringen kann, das Entstehen von neuen Läden mit einem Warenangebot, das unbezahlbar ist, der Wegzug von Freunden, die nicht in gesicherten Mietverhältnissen

lebten und die vielen kulturellen Reibungspunkte zwischen alten und neuen Bewohnern.

In den Nachbarschaften des ehemaligen Ostberlin wird deutlich, wie Gentrifizierung als individualisierende Macht auftritt: In Prenzlauer Berg leeren die Hausbesitzer Gebäude, indem sie einen Mieter nach dem anderem auskaufen. Infolge dessen verhandeln die verbleibenden Mieter mit dem Eigentümer nicht als Hausgemeinschaft, sondern als Einzelne – mit durchwachsenem Erfolg. Mit den Worten eines Mieters: „Es war eine raffinierte Art, Hausgemeinschaften zu zersplittern: Biete ihnen einfach Geld an, damit sie verschwinden. Jede Menge Arbeitsloser nahm das Geld und verschwand, denn für sie war es so einfacher. Einfach das Geld nehmen! In einem Haus mit vielleicht zehn Familien, nehmen sechs das Angebot an. Der Vermieter stellt ein Ultimatum und die vier verbleibenden Familien geben auf. Eine Sache war die Struktur, das Fehlen von Solidarität, aber eine andere Sache waren die ignoranten Leute: Sie waren nicht in der Laune zusammenzubleiben und zu kämpfen“

Das Verhalten der Mieter gegenüber den Bedrohungen durch den ökonomischen und kulturellen Wandel ist auf zwei Arten individualisiert worden (wenn man das Haus als individuelles Projekt betrachtet):

Erstens durch die Wahl, an einem Selbsthilfeprogramm teilzunehmen. Dadurch dass es einigen Besetzern half und anderen nicht, hatte das Selbsthilfeprogramm zur Zersplitterung der Besetzerbewegung beigetragen. Die sich in Selbsthilfe befindenden Exbesetzer haben schweißtreibend ihre

Muskelhypothek abzuleisten und ziehen sich demzufolge (wenngleich evtl. nur vorübergehend) aus der Öffentlichkeit zurück. Weil Selbsthilfeprogramme Menschen veranlassen, sich um sich selbst zu kümmern, können sie einen reichlich individualisierenden Effekt haben und im Wesentlichen konservativ wirken. Wie Steven Katz und Margit Mayer in Bezug auf die Bundesdeutsche Hausbesetzerbewegung im Jahr 1984 festgehalten haben: „In der gegenwärtigen Krise des Sozialstaates wird die Rückkehr zum Individuum allorts als konservative Strategie der Reprivatisierung aufs Schild gehoben“.

Zweitens wirkt die Verhinderung des Wissenstransfers individualisierend: Es scheint, dass jede Gruppe alleine durch den gesamten Lern- und Aufbauprozess gehen muss, um erfolgreich zu sein. Jedes Haus und jede Gruppe ist verschieden und nur ein geringer Anteil kann von anderen Gruppen gelernt werden.

### Erfolg einer individuellen Antwort

Weltweit richtet sich die meiste Aktivität gegen Verdrängung in Gentrifizierungsquartieren darauf, soziale Bewegungen zu initiieren und Mieter in großem Maßstab zu mobilisieren. Wenn die Vereinzelung von Mietern das Problem ist, so liegt die Lösung gemäß vieler Theoretiker und Aktivisten in kollektiven Aktionen. Aber das Beispiel der Fehrbelliner Str. 6 lehrt uns etwas anderes. Nämlich dass tatsächlich ein individualisiertes Verhalten das Effektivste sein kann. Da ein einzelnes Gebäude Heim(at) für eine kleine Gruppe von Personen ist, können sie flexibel operieren, Entscheidungen gruppengerecht treffen und eine Struktur schaffen, die ihre Stärke aus der Basis vertrauensvoller Beziehungen bezieht. Es mag immer noch Hoffnung für eine breite Mieterbewegung geben. Aber die Fehrbelliner Str. 6 lehrt, dass unter der Bedingung des individualisierenden Gentrifizierungsprozesses die Gegenmobilisierung auf Basis eines Hauses ein kleinmaßstäblicher aber effektiver Weg ist, um sich gegen die Verdrängung durch Gentrifizierung zu wehren. Für einkommensschwache Mieter in Prenzlauer Berg und auf der ganzen Welt, besteht die Herausforderung darin, wie sie diesen kleinen Erfolg für sich selbst wiederholen können. ■

Übersetzung aus dem US-Amerikanischen: Jens Sambale



# Auf dem Altar der sozialen Sicherheit

Hermann Werle

**Was kaum ein Hinterbänkler des Bundestags wagen würde öffentlich zu äußern, ist des Öfteren in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung zu lesen. Kurz vor den Bundestagswahlen bekräftigen alle Parteien ihren Friedenswillen und sprechen sich mehr oder weniger geschlossen gegen eine deutsche Beteiligung am US-Krieg gegen Irak aus. Sind die deutschen Krieger zu Friedenstauben mutiert?**

Gilt es im Irak nicht, – wie 1999 in Jugoslawien – ein neues Auschwitz zu vermeiden, wie Außenminister Fischer vor dreieinhalb Jahren die Kriegsstimmung anheizte? Nein, Friedensliebe ist es keinesfalls, die deutsche Politiker von dem Irak-Krieg zurückschrecken lässt. Wehrpolitiker aus SPD und CDU sowie die Lobbyisten der Rüstungsindustrie sind sich sowohl darüber einig, dass Rüstungsexporte vereinfacht werden sollten, als auch dass die Bundeswehr mit erheblich erhöhten Mitteln ausgestattet werden müsste. Wofür und aus welchen Mitteln der Bundeswehretat gestärkt werden soll, verraten die Parteifunktionäre nicht, dafür aber Jürgen Jeske in seinem Beitrag „Sicherheit gegen Sicherheit“ in der FAZ vom 12. Juni.

## Beklagenswerte Bundeswehr?

„Inzwischen wird die Sicherheit durch einen internationalen Terrorismus bedroht, weil die Globalisierung nicht nur eine Globalisierung der wirtschaftlichen Risiken mit sich gebracht hat, sondern auch der politischen Risiken“, stellt der altgediente Mitherausgeber des Blattes fest. Statt über Ursachen ökonomischer und politischer Instabilitäten nachzudenken, beklagt Jeske, dass „die Ausgaben für nationale Sicherheit auf dem Altar der sozialen Sicherheit geopfert“ werden. Selbst „pazifistische Gemüter“ würden über den beklagenswerten Zustand der Bundeswehr den Kopf schütteln. Wäre eine abgespeckte Bundeswehr für ambulante Pflegedienste oder Essen auf Rädern überhaupt nicht beklagenswert, sondern eine gesellschaftlich sinnvolle und Kosten sparende Variante, so möchte man doch eher über das – längst überwunden geglaubte – militaristische Denken des Autors den Kopf schütteln. Dem drittklassigen Schauspieler und eiskalten

Krieger Ronald Reagan zollt Jeske im nachhinein Hochachtung für dessen Aufrüstungs- und Kriegspolitik zu Beginn der 80er Jahre, die zum Zusammenbruch des Kommunismus geführt hätte. Der Gefahr des Terrorismus, so folgert Jeske, sei daher nur mit „ausreichenden Ausgaben für innere und äußere Sicherheit zu begegnen.“ Doch es geht den deutschen Eliten um weit mehr: „Ohne vermehrte Ausgaben für Sicherheit wird Europa keine gewichtige Rolle in der Weltpolitik spielen und sich nicht aus der wachsenden Abhängigkeit von den Vereinigten Staaten lösen können.“ Hier spricht Jeske aus, was hinter der Aufkündigung der „uneingeschränkten Solidarität“ Deutschlands mit den USA im Hinblick auf den anstehenden Irak-Krieg steckt. Die von Deutschland geführte Europäische Union soll stärker ihre eigenen Interessen verfolgen, die wie im Falle Iraks, des Iran oder auch Kubas den Interessen der USA widersprechen. Eine größere Unabhängigkeit von den USA, bedeutet gleichzeitig die offene Konkurrenz zur letzten Supermacht und setzt eine eigenständige militärische Option voraus, die sich im Rahmen der Europäischen Sicherheits- und Verteidigungspolitik (ESVP) im Aufbau befindet.

## Arbeitslose an die Front

Die Bundeswehr hat in ihrer neuen Doktrin den „erweiterten Sicherheitsbegriff“ eingeführt. „Unsere“ Truppe soll Flüchtlingsströme abfangen, weltweit Terroristen aufspüren und die Rohstoffwege sichern. Hinter der neuen Doktrin verbirgt sich die Option, Auslandseinsätze für die sogenannten „vitalen“ (Rohstoff-) Interessen Deutschlands zu ermöglichen und wenn möglich, ohne jedes mal vorher den Bun-

destag fragen zu müssen. Von den Parlamentariern aller Fraktionen ist z. Zt. zwar kaum Widerstand gegen militärische Interventionen zu erwarten, aber zum einen könnte sich das irgendwann wieder ändern und zum anderen bedeutet eine Parlamentsdebatte Öffentlichkeit und damit in jedem Falle Reibungsverluste. Diese sollen im Sinne der Politik aber natürlich auch der wirtschaftlichen Interessen möglichst gering gehalten werden. Zwar ist der Fall der E.ON – Ruhrgas Fusion etwas anders gelagert, er gehört aber in die strategische Konzeption einer größeren Unabhängigkeit von den USA und deren Vormachtstellung in den Ölförderländern am persischen Golf. Schließlich soll Ruhrgas seinen Anteil am russischen Gas-Monopolisten Gazprom von 5 auf 10 % erhöhen und mit anderen Gesellschaften eine weitere Gastrasse durch die Ukraine bauen. Derlei kostenintensive Investitionen in Infrastrukturprojekte bis nach Zentralasien oder die nordafrikanischen Staaten werden künftig nicht nur durch Hermesbürgschaften sondern auch durch Bundeswehrtruppen abgesichert.

Politische und ökonomische Entwicklungen erinnern derzeit an das „*great game*“ der Großmächte zu Beginn des 19. Jahrhunderts, inklusive des Säbelrasseln der Militärs und Politiker. So weit geht Jürgen Jeske bei seiner Betrachtung nicht. Dies ist verständlich, denn sein Ziel ist die Formierung der innenpolitischen Verhältnisse, die der Bundesrepublik Deutschland den Weg zu neuer Größe ermöglichen soll: „Es geht um die Wiederherstellung einer vernünftigen Relation zwischen Verteidigungs- und Sozialausgaben“, schreibt er und denkt vielleicht schon einen Schritt weiter: Arbeitslose an die Front und Sozialhilfeempfänger zum Pipelinebau nach Kasachstan! ■

# „Schufa“ entscheidet über Wohnungsvergabe

Ellen und Klaus Nolden

**Für Menschen mit negativem Schufa-Vermerk oder fehlender Mietschuldenfreiheit wird die Wohnraumversorgung trotz 100.000 leerstehender Wohnungen in der Hauptstadt zum Problem. Die von den zuständigen Behörden als „Wohnungsnotfälle“ bezeichneten Betroffenen finden kaum noch einen neuen Vermieter.**

Vor kaum zwei Jahren hatte die damalige Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales und Frauen in Zusammenarbeit mit den Bezirksämtern und den Spitzenverbänden der Freien Wohlfahrtspflege ein neues Betreuungskonzept für Menschen mit Mietschulden entwickelt, das diejenigen unterstützen sollte, die vom Verlust ihrer Wohnung bedroht sind. Dieses Angebot schaffte auch wesentliche Voraussetzungen für den Abschluss eines neuen Kooperationsvertrages mit dem Titel „Geschütztes Marktsegment“. Der Vertrag verpflichtet die städtischen Wohnungsbauunternehmen bis heute, ein jährliches Kontingent von 1350 Wohnungen für die Vermietung an Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit unmittelbar bedrohte Menschen zur Verfügung zu stellen. Von dem Kontingent von 1350 Wohnungen sollten 1100 auf Einpersonenhaushalte entfallen und 250 auf Zwei- und Mehrpersonenhaushalte. Sind keine Einkünfte vorhanden, sollten die Mieten von den Sozialämtern übernommen werden. Der neue Vertrag gilt rückwirkend vom 1. Januar

2000 an, hat eine Laufzeit von drei Jahren und ersetzt den bisherigen, der seit 1993 in Kraft war. Der damalige Senatssprecher feierte denn auch das Beratungsangebot und den neuen Kooperationsvertrag als „eine Präventionsmaßnahme, die in dieser Form einmalig in Deutschland sei.“

## Die Praxis sieht anders aus

Wohnungsnotfälle sollen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit bei der Wohnungssuche über das „Geschützte Marktsegment“ durch Mitarbeiter der Bezirksämter unterstützt werden. Etliche Bezirksämter scheinen dazu nicht mehr in der Lage zu sein. So wurden die mit der Vergabe der Wohnungen aus dem geschützten Marktsegment beauftragten Sachbearbeiter des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg im Mai dieses Jahres gebeten, für die dreiköpfige Familie S. schnellstmöglichst eine angemessene Wohnung zu vermitteln. Vergeblich. Der Bezirk hatte keine einzige Wohnung für die Versorgung von Räumungsbedrohten im Angebot und macht auch bis heute keine Anstalten, Familie S. als

Wohnungsbewerber mit Dringlichkeit vor Obdachlosigkeit zu bewahren.

Im reichen Bezirk Steglitz-Zehlendorf erhalten Räumungsbedrohte von Bezirksamtsmitarbeitern keine Hilfe über das Marktsegment, sondern nur den lapidaren Hinweis, dass in Marzahn oder Hellersdorf noch etliche Wohnungen angemietet werden könnten. Nicht ganz so schlecht steht es um die Versorgung von Räumungsbedrohten im Bezirk Mitte. Dort wurde einem Betroffenen über das geschützte Marktsegment immerhin noch zwei Wohnungsangebote von städtischen Wohnungsunternehmen vorgelegt.

Landeseigene Wohnungsunternehmen wie Stadt und Land oder DEGEWO lassen sich viel Zeit, ihre leerstehenden Wohnungen an Wohnungssuchende zu vermieten. Die Stadt und Land teilt Bewerbern z.B. mit, dass trotz WBS mit Dringlichkeit und anstehendem Räumungstermin erst in drei bis vier Wochen mit einem unverbindlichen Bewerbungsgespräch zu rechnen ist.

Familie S. hat sich seit Ende Mai bisher mehr als fünfzigmal um eine leerstehende Wohnung beworben. Immer ohne Erfolg. Wegen fehlender Mietschuldenfreiheit und negativer Schufa-Auskunft will niemand an die Familie vermieten. Mietverträge werden grundsätzlich nur abgeschlossen, wenn positive Vermieterbestätigungen vorgelegt werden können. Der letzte Vermieter soll dabei nicht nur bescheinigen, ob Mietschulden bestehen, sondern auch mitteilen, ob in den letzten zwölf Monaten durch den Bewerber Mieten gemindert oder gegen ihn Abmahnungen ausgesprochen wurden. ■

## Achtung! An alle Mieter:

In jüngster Zeit zeigt sich, dass die Fortschritte in der Kommunikationstechnik auch kriminell genutzt werden können. So wurden im Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf bereits Schreiben mit dem Kopf der Wohnungsbaugesellschaft (WBG) Marzahn versandt, in denen die Mieter aufgefordert wurden, die ab 01.08.02 zu zahlende Miete auf ein neu angegebene Konto – bei einer anderen Bank als bisher – einzuzahlen. Einige der angeschriebenen Mieter konnten jedoch aus verschiedenen Gründen erkennen, dass das Schreiben nicht den zu stellenden Anforderungen entsprach und zogen daher Erkundigungen bei der WBG ein. Sie erfuhren,

dass die Schreiben falsch und nicht von der WBG versandt worden seien. Aufgrund dieser Informationen wurden von der WBG Sofortmaßnahmen zur Verhinderung von Schäden eingeleitet.

Dieses Vorkommnis zeigt aber auch, wie wichtig es für alle Mieter ist, die Mietzahlung betreffende eingehende Schreiben insbesondere die Miethöhe, den Empfänger und die Zahlungsart betreffend, bezüglich ihrer Richtigkeit zu prüfen. Außer durch eine Nachfrage beim Vermieter können die Mieter auch in unseren Beratungsstellen entsprechende Auskünfte erhalten. Wir bitten daher die Mieter, welche uns zwecks Beratung

aufsuchen, uns die letzten von Ihnen erhaltenen Schreiben dieser Art in jedem Falle vorzulegen.

Bezirksgruppe Hellersdorf



### Vermieterbestätigung

Name, Vorname      Frau \_\_\_\_\_  
   Herr \_\_\_\_\_

Wohnhaft seit dem (Vertragsbeginn) \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ / Ort \_\_\_\_\_

Mieteingang bisher       Selbstzahler  
    Sozialamt

	Ja	Nein
Die Mietzahlung erfolgte in den letzten 12 Monaten vertragsgemäß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In den letzten 12 Monaten waren streitige Verfahren anhängig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In den letzten 12 Monaten wurden Mietminderungen geltend gemacht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In den letzten zwei Jahren wurde eine Abmahnung ausgesprochen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Es besteht zur Zeit ein Mietrückstand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wenn ja, in welcher Höhe \_\_\_\_\_ €

Sonstiges: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift / Stempel  
(Eine Bescheinigung des Vermieters ohne  
Stempel und Briefkopf wird nicht anerkannt.)

Sehr geehrte Wohnungsbewerberin, sehr geehrter Wohnungsbewerber,  
diese Bescheinigung ist vor Mietvertragsausfertigung abzugeben. Wir weisen darauf hin, dass sich  
hieraus keine feste Zusage der Wohnung ergibt.

Mit freundlichem Gruß  
\_\_\_\_\_  
Verwaltung

So genannte Vermieterbestätigungen offenbaren fehlende Kompetenz im Umgang mit einer rasant wachsenden Konsumentengruppe.

Mit überschuldeten Kunden will keiner was zu tun haben. Mietschuldner, Mieter mit Abmahnungen und Mietminderer sind als Kosten- und Stressfaktoren identifiziert und sollen deshalb draußen bleiben.

### Informations- abende mit Sozialberatung

Informationsabende mit Beratung zu den Themen Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.  
finden an

### jedem ersten Donnerstag im Monat um 19 Uhr

in der Geschäftsstelle  
der Berliner  
MieterGemeinschaft e. V.,  
Möckernstraße 92,  
10963 Berlin statt.

Die Informationsabende sind  
auch für Nicht-Mitglieder  
offen.

## Betrifft: TECO

Unser Bericht über die Firma TECO hat zahlreiche Reaktionen veranlasst über die wir demnächst berichten werden. Unter anderem konnten wir in Erfahrung bringen, dass gegen die Firma bereits seit längerer Zeit kriminalpolizeilich ermittelt wird.

Die Bearbeitung liegt in den Händen des Oberstaatsanwalts Reusch. Ihn sollte man anrufen, wenn man glaubt, die Ermittlungen durch eigene Erfahrungen bereichern zu können oder wenn man staatsanwaltschaftliche Unterstützung bzw. Informationen benötigt.

Oberstaatsanwalt Reusch Tel.: 90 14 58 27.

Wir sind ebenfalls sowohl an weiteren Erfahrungsberichten interessiert als auch zu Auskünften bereit und bitten deshalb um weitere Kontakte. Insbesondere sind uns Informationen über erfolgreiche Vermittlungen willkommen. Bisher fehlen derartige Angaben gänzlich.

Redaktion MieterEcho  
Zu Hd. Joachim Oellerich  
Möckernstr. 92  
10963 Berliner MieterGemeinschaft  
Tel.: 215 90 99, Fax: 216 85 15  
E-Mail: bmg-ag@ipn.de



TECO IMMOBILIEN GmbH



# MODERNISIERUNG



**Sie haben gehört, dass in Ihrem Haus modernisiert werden soll? Sie sind vielleicht sogar froh, weil Sie endlich eine Inntoilette, ein Bad oder gar eine Zentralheizung bekommen sollen?**

**In der Tat sind bei vielen Wohnungen auf Grund ihres schlechten Zustandes und ihrer unzeitgemäßen Ausstattung Instandsetzungen und Modernisierungen überfällig. Doch leider verkehrt sich der Traum vom „Schöner Wohnen“ allzu oft in einen Alptraum von Lärm, Dreck und unbezahlbaren Mieten!**

**Wir wollen Sie im Folgenden darüber informieren, welche Rechte Sie als Mieter/innen haben und worauf Sie unbedingt achten sollten – auch dann, wenn Sie die geplanten Maßnahmen dulden wollen.**

## **Ein einseitiges Geschäft**

Modernisierung könnte ein Fortschritt sein – wenn sie von den Wünschen und Möglichkeiten der Mieter/innen bestimmt wäre.

Dies ist jedoch oft nicht der Fall – weil die Modernisierung von so manchem Hausbesitzer nur als lukratives Geschäft betrieben wird. Denn die Modernisierungskosten werden den Mieter/innen über Mieterhöhungen auferlegt.

So bringt Modernisierung zwar zumeist eine höhere Wohnqualität, zugleich aber soziale Unsicherheit, weil die dadurch bedingten höheren Mieten besonders Familienhaushalte oft in einem kaum zu verkraftenden Maße belasten. Vielen Mieter/innen bleibt über kurz oder lang nur noch der Auszug. Modernisierung verringert auch den

preiswerten Wohnungsbestand und hilft damit, das gesamte Mietenniveau unserer Stadt immer weiter nach oben zu treiben. Mit Hilfe von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen, deren Richtigkeit nur schwer zu überprüfen ist, kann ein Hausbesitzer die Miete leicht verdoppeln, wenn nicht gar verdreifachen! Modernisierung dient überdies häufig der Umwandlungsspekulation, d. h., sie ist oft Vorstufe zur Umwandlung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen. Auch dadurch droht die Vertreibung von alteingesessenen Mieter/innen.

## **Modernisierung oder Instandsetzung?**

Es gibt viele Arten der Modernisierung: Mancher Hauseigentümer will nur neue Fenster oder eine Zentralheizung einbauen, in anderen Fällen soll

das ganze Haus durchgreifend modernisiert werden.

Allerdings können sich hinter solchen „Verbesserungen“ auch überfällige Instandsetzungsarbeiten verstecken: Um Instandsetzung handelt es sich, wenn Schäden oder Mängel in der Wohnung, am oder im Haus beseitigt werden, um die Wohnung wieder in einen vertragsgerechten Zustand zu versetzen – z. B. durch die Reparatur der Öfen, der Wasser- oder Lichtleitungen. Instandsetzung und keinesfalls Modernisierung ist auch das Auswechseln morscher Fenster durch neue Einfachfenster oder der Austausch von Kastendoppelfenstern gegen isolierverglaste Fenster.

Die Unterscheidung zwischen Instandsetzung und Modernisierung ist deshalb so wichtig, weil Instandsetzungskosten im Unterschied zu Moder-

nisierungskosten nicht auf die Miete umgelegt werden dürfen.

### Beispiel für die Trennung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten

Ein Einfachfenster müsste für 300,00 Euro repariert werden. Der Vermieter setzt stattdessen ein Isolierglasfenster für 500,00 Euro ein:	
Isolierglasfenster	500,00 Euro
Ersparte Instandsetzung	= 300,00 Euro
Modernisierungskosten	= 200,00 Euro
Jahresmieterhöhung:	
11 % von 200,00 Euro	= 22,00 Euro
Monatliche Mieterhöhung:	
22,00 Euro : 12	= 1,83 Euro

### Was ist Modernisierung?

Als Modernisierung bezeichnet das Gesetz Maßnahmen des Vermieters, die entweder den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Wasser, Heizenergie und Energie allgemein gelten ebenfalls als Modernisierung. Auch die Schaffung neuen Wohnraums – z. B. ein Dachgeschossausbau – stellt eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des Gesetzes dar (§ 554 Abs. 2 Satz 1 und § 559 BGB).

### Typische Modernisierungsmaßnahmen

#### 1) Gebrauchswerterhöhung der Wohnung

Maßnahmen in/an der Wohnung: Verbesserung des Zuschnitts, der Belichtung und Belüftung, des Schallschutzes, der Energieversorgung, Wasserversorgung, Entwässerung, der sanitären Einrichtungen, der Beheizung und der Kochmöglichkeiten. Maßnahmen außerhalb der Wohnung: Schaffung oder Ausbau von Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück (wie Spielplatz, Grünanlagen), Fahrstuhlneubau.

#### 2) Energieeinsparung

Wesentliche Verbesserung der Wärmedämmung, wesentliche Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs bei zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen, Umrüstungen für den Anschluss an eine vergleichsweise günstigere Fernwärmeversorgung. Verringerung des Stromverbrauchs, z. B. bei Heizungsanlagen, Fahrstühlen, Hausbeleuchtungen.

#### 3) Wassereinsparung

Umrüstung auf 6l-Wasserkästen, Einbau von Spartasten, Ausrüstung mit Wasserzählern.

### Eine Modernisierung muss angekündigt werden

Der Vermieter hat nicht das Recht, nach eigenem Belieben mit Maßnahmen zur Modernisierung zu beginnen. Er ist vielmehr verpflichtet, den Mieter/innen die Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor Beginn in Textform anzukündigen (§ 554 Abs.3 Satz 1 BGB). Die Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift und das Mieterhöhungsverlangen kann auch per Fax oder E-Mail übersandt werden.

### Was muss die Ankündigung enthalten?

Der Vermieter muss Ihnen in Textform mitteilen: – die Art der Maßnahmen und deren vor-

aussichtlichen Umfang und Beginn, – die voraussichtliche Dauer der Arbeiten und – die zu erwartende Mieterhöhung.

Das gilt sowohl für Modernisierungen innerhalb Ihrer Wohnung (z. B. Heizungseinbau) als auch für Arbeiten außerhalb der Wohnung, für die der Vermieter später eine Mieterhöhung fordern will (z. B. Fassadendämmung).

Soll eine Heizung eingebaut werden, muss der Vermieter Ihnen den monatlich zu zahlenden Heizkostenvorschuss mitteilen.

Sie sollten Ihrerseits Auskunft darüber verlangen, ob die Modernisierungsarbeiten öffentlich gefördert werden – weil dies bei der Mieterhöhung zu berücksichtigen ist – und ob Sie während der Bauarbeiten in der Wohnung verbleiben können. Verzögert sich der Baubeginn oder ändern sich die Umstände der Modernisierung, musste bisher die Ankündigung wiederholt werden. Da der Gesetzgeber die Anforderungen an die Ankündigung gesenkt hat, bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung in diesen Fällen verhalten wird.

### Modernisierung ohne Ankündigung

Führt der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme durch, ohne sie anzukündigen, und duldet der Mieter/die Mieterin diese, kann der Vermieter eine Mieterhöhung auch ohne vorherige Modernisierungsankündigung geltend machen.

Eine Ankündigung ist ausnahmsweise dann entbehrlich, wenn die Modernisierung nur mit geringen Einwirkungen auf die Wohnung verbunden ist und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung – max. 5 % der monatlichen Kaltmiete – führt (Bagatellklausel des § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB).

### Duldungspflicht und Überlegungsfrist

Erfüllt die Modernisierungsankündigung die genannten Anforderungen, haben Sie ab deren Zugang drei Monate Zeit, um zu prüfen, ob Sie die Modernisierung dulden müssen. Denn laut Gesetz sind Sie zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet, es sei denn, diese stellten für Sie eine nicht zu rechtfertigende Härte dar (§ 554 Abs.2 Satz 2-4 BGB).

### Wann brauchen Sie eine Modernisierung nicht zu dulden?

Sie haben das Recht, die Modernisierung abzulehnen, wenn die vorgesehenen Maßnahmen für Sie oder Ihre Familie/Ihre Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters und anderer Mieter/innen nicht zu rechtfertigen ist.

Fußend auf den bis 31.8.2001 geltenden gesetzlichen Regelungen, erkannte die Rechtsprechung eine Reihe von Gründen an, die den Tatbestand unzumutbarer Härte erfüllten und zur Ablehnung der Modernisierung berechtigten. Es bleibt abzuwarten, ob die Rechtsprechung diese Praxis fortsetzen wird. Hier die wichtigsten bisher akzeptierten Ablehnungsgründe:

Sie brauchen eine Modernisierung nicht zu dulden,

- solange keine wirksame Ankündigung vorliegt (außer bei Bagatellmaßnahmen),
- wenn die Maßnahmen kurz vor Ihrem Auszug aus der Wohnung erfolgen oder wenn im Winter unzumutbare Arbeiten durchgeführt werden sollen (z. B. Auswechslung von Fenstern oder Einbau einer Heizung),
- wenn Sie oder ein Familienmitglied krank, alt, schwanger oder im Examen ist, so dass Schmutz, Lärm oder zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung unzumutbar sind.

**Der Personenkreis, der unter dem Gesichtspunkt unzumutbarer Härte zu berücksichtigen ist, umfasst nunmehr nicht nur die eigenen Familienangehörigen, sondern auch Lebenspartner und deren Angehörige sowie andere Personen, die dauerhaft zum Haushalt des Mieters/der Mieterin gehören.**

Zu den Ablehnungsgründen gehören auch

- erhebliche Beeinträchtigung durch die vorzunehmenden Arbeiten (wenn Sie z. B. über längere Zeit Bad und Toilette nicht benutzen können),
- unzumutbare bauliche Folgen der Modernisierung (z. B. durch erhebliche Grundrissänderungen),
- vorausgegangene Aufwendungen des Mieters/der Mieterin (Sie haben z. B. Ihre Wohnung vor einiger Zeit und mit Zustimmung des Vermieters selbst modernisiert),
- eine zu erwartende Mieterhöhung, die, gemessen an Ihren Einkommensverhältnissen, unzumutbar ist. (Die Rechtsprechung hält bei niedrigen Einkommen eine Neumiete im allgemeinen dann für zu hoch, wenn diese 25 bis 30% des verfügbaren Einkommens übersteigt). Der letzte Gesichtspunkt bleibt allerdings als Ablehnungsgrund außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstige Teile des Gebäudes durch Modernisierung lediglich in einen „allgemein üblichen“ Zustand versetzt werden. Sie müssen dann die Modernisierung trotzdem dulden.

### Was heißt „allgemein üblicher Zustand“?

„Allgemein üblich“ ist ein Zustand dann, wenn mindestens zwei Drittel aller Mietwohnungen etwa gleichen Alters und innerhalb der gleichen Region diesen Ausstattungsstandard aufweisen.

Als Region sind nach der Rechtsprechung des BGH die Bundesländer aufzufassen, wobei das Gericht offen ließ, ob diese Kriterien auch für die neuen Bundesländer gelten.

Für Westberliner Mieter/innen bedeutet dies, dass sie den Badeinbau und den Einbau einer Zentralheizung, für Ostberliner, dass sie den Badeinbau allein aus finanziellen Härtegründen nicht verhindern können.



Prüfen Sie genau, ob einer oder gar mehrere der oben genannten Ablehnungsgründe bei Ihnen vorliegen. Bevor Sie sich entscheiden und bevor Sie irgend etwas unterschreiben, sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen!

### Gemeinsam auftreten!

Wir empfehlen Ihnen außerdem: Sprechen Sie mit Ihren Nachbarn! Führen Sie gegebenenfalls eine Hausversammlung mit allen betroffenen Mieter/innen durch, denn einheitliches Vorgehen stärkt Ihre Position! Setzen Sie sich mit unserer Geschäftsstelle oder mit unseren Bezirksgruppen in Verbindung – wir helfen, eine Mieterversammlung, unter Umständen mit Teilnahme eines Rechtsanwalts/einer Rechtsanwältin, vorzubereiten.

### Was passiert, wenn Sie die Modernisierung nicht dulden?

Haben Sie keine Angst: Eine Kündigung durch den Vermieter zum Zwecke der Modernisierung ist unzulässig!

Und haben Sie keine Sorge: Schadensersatzansprüche, z. B. wegen Verzögerung des Bauablaufs, kann der Vermieter wegen der begründet verweigerten Duldung nicht geltend machen.

Will der Vermieter trotzdem modernisieren, muss er Sie auf Duldung verklagen. Dann entscheidet das Gericht, ob Sie die Modernisierung dulden müssen oder nicht.

Es ist Ihr gutes Recht, es auf einen Prozess ankommen zu lassen, wenn Sie (nach Beratung) der Meinung sind, die Modernisierungsmaßnahmen nicht dulden zu müssen.

**ABER VORSICHT:** Lassen Sie auf keinen Fall Handwerker in die Wohnung! Dies könnte als Zustimmung ausgelegt werden. Sie hätten damit die Modernisierungsmaßnahmen nämlich „stillschweigend“ geduldet und riskieren dann auch, später die Modernisierungserhöhung zahlen zu müssen!

**VORSICHT AUCH** vor dem Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen, die alle rechtlichen Schutzklauseln für Sie außer Kraft setzen! Lassen Sie sich beraten.

### Was tun, wenn Ihr Vermieter eigenmächtig handelt?

#### Maßnahmen innerhalb der Wohnung

Sollte Ihr Vermieter gegen Ihren Willen, bzw. ohne dass Sie zur Duldung verurteilt worden sind, mit den Modernisierungsmaßnahmen beginnen, können Sie dies – soweit es Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung betrifft – dadurch verhindern, dass Sie den Handwerkern keinen Zutritt zu Ihrer Wohnung gestatten.

Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen! Lassen Sie keine Handwerker in die Wohnung!

#### Maßnahmen außerhalb der Wohnung

Vom Kammergericht wurde entschieden, dass eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung nicht Voraussetzung für eine Mieterhöhung ist, wenn der Mieter/die Mieterin die Maßnahme duldet. Dies gilt auch für Maßnahmen außerhalb der Wohnung (Wärmedämmmaßnahme an der Fassade, Fahrstuhlneubau etc.), sofern die Mieter/innen über Art und Umfang der Maßnahme wenigstens in groben Zügen unterrichtet sind. Will der Mieter/die Mieterin eine Außenmaßnahme nicht dulden, so muss er/sie der Maßnahme – angesichts beginnender Bautätigkeiten – nachweisbar widersprechen.

### Wenn Sie die Modernisierung dulden müssen...

#### Aufwendungsersatz

Sie haben einen Anspruch auf **angemessenen** Ersatz von Aufwendungen, die infolge der Modernisierungsarbeiten notwendig wurden – von Abdeckfolien für Ihre Möbel gegen Baustaub bis zur Mietdifferenz zwischen Ihrer alten Miete und einer höheren Miete in einer Umsetzwohnung, falls Sie während der Baumaßnahmen nicht in Ihrer Wohnung bleiben können (§ 554 Abs. 4 BGB).

#### Mietminderung

Sie können die Miete mindern, wenn die Wohnungsnutzung während der Bauarbeiten durch Lärm, Staub, Kälte u. ä. erheblich beeinträchtigt wird (Vor einer Mietminderung jedoch unbedingt in die Beratung gehen!).

Notieren Sie von Beginn der Baumaßnahmen an gewissenhaft die auftretenden Beeinträchtigungen.

#### Mieterhöhung nach Modernisierung

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen oder andere bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, kann er eine Erhöhung der Miete verlangen (§ 559 Abs.1 BGB; § 11 II. BV; § 10 WoBindG; §§ 4 und 6 NMV).

#### Abzug der Kosten für Instandsetzung vor Mieterhöhung

Durch die Modernisierung erledigen sich oftmals die seit langem überfälligen Instandsetzungsarbeiten. Kosten der fällig gewordenen Instand-

setzung muss der Vermieter von den Gesamtkosten der Modernisierung abziehen. Die Höhe der ersparten Instandsetzungskosten muss der Vermieter nachweisen. Der Mieter/die Mieterin muss die notwendig gewesene Instandsetzung, also die Reparaturbedürftigkeit, in aller Regel möglichst genau darlegen. Deshalb sollten Sie rechtzeitig vor Durchführung der Modernisierung Beweise sichern (z. B. ausführliche Belegung der Schäden durch Zeugen, Fotos, Kostenvoranschläge u. a.).

### Es sei nochmals betont: Für Instandsetzung darf keine Mieterhöhung, d. h. kein Wertverbesserungszuschlag, verlangt werden!

Die Mieter/innen haben aufgrund ihrer normalen Mietzahlungen Anspruch auf eine laufend instandgehaltene Wohnung!

**Es gibt nur eine Ausnahme:** Instandsetzungsmaßnahmen, die infolge von Modernisierungsarbeiten notwendig wurden (z. B. Putzarbeiten oder Malerarbeiten zur Ausbesserung modernisierungsbedingter Schäden), können in den Modernisierungszuschlag einberechnet werden.

### Unser Rat:

Wenn Ihre Wohnung und Ihr Haus Mängel aufweisen, sollten Sie und Ihre Nachbarinnen und Nachbarn schnellstens eine Mängelliste anfertigen und vom Vermieter unter Fristsetzung die Beseitigung der Mängel fordern (siehe auch unser Infoblatt „Tipps zur Mängelbeseitigung“). Sollte der Vermieter nicht reagieren, können Sie Ihre Ansprüche auf dem Klageweg durchsetzen. Lassen Sie sich wegen der Einzelheiten unbedingt beraten.

### Wurden die Fördermittel herausgerechnet?

Bei Modernisierungen mit öffentlichen Mitteln oder sonstigen Finanzierungshilfen sind die sich aus der öffentlichen Förderung/aus Finanzierungshilfen ergebenden Kürzungsbeträge in Abzug zu bringen. Der Umfang der öffentlichen Förderung ist in den jeweils geltenden Berliner Modernisierungsrichtlinien geregelt und dem Mieter/der Mieterin darzulegen.

Diese Richtlinien bestimmen u. a. auch, wie hoch die Anfangsmiete nach Modernisierung sein darf, und regeln die Mieterhöhungsmöglichkeiten der Folgejahre.

### Abzug weiterer Kosten vor Mieterhöhung

Neben den Instandsetzungskosten und den Fördermitteln gibt es weitere Kostenbestandteile, die nicht zu einer Mieterhöhung führen dürfen und deshalb ebenfalls vorher abgezogen werden müssen. Dazu gehören:

- Mieterleistungen,
- Kapital-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten,
- überzogener Modernisierungsaufwand, der über die tatsächlich notwendigen Kosten hinausgeht



## Mieterhöhungserklärung

Die Mieterhöhung muss in Textform erklärt werden. Sie darf frühestens nach Abschluss der Arbeiten und Vorliegen der Rechnungen verlangt werden. Die Berechnung der Mieterhöhung muss auf den entstandenen Kosten basieren und erläutert werden. Aus ihr muss ersichtlich sein, welche Modernisierungskosten für die einzelne Wohnung entstanden sind und welche Mieterhöhung sich monatlich daraus ergibt.

Wenn Sie eine „vorläufige Mieterhöhung“ erhalten, sollten Sie auf jeden Fall eine Beratungsstelle aufsuchen.

## Wohngeldanspruch?

Die neue Miete nach der Modernisierung wird deutlich höher liegen als Ihre alte Miete. Prüfen Sie daher, ob Sie nun vielleicht Anspruch auf Wohngeld haben.

## Mieterhöhung im freifinanzierten Wohnungsbau

Die Miete darf nach erfolgter Modernisierung entweder nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden oder es dürfen nach § 559 BGB 11% der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umgelegt werden. Der Vermieter darf wegen der Modernisierung nur nach einer der beiden Methoden die Miete erhöhen.

Da die Umlage der Kosten nach § 559 BGB in der Regel dem Vermieter mehr Gewinn bringt, wird er zumeist 11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Denn nach rund neun Jahren hat er seine Aufwendungen über die Umlage wieder hereingeholt, die Mieter/innen aber zahlen immer weiter...

## Begrenzt wird die Mieterhöhung wegen Modernisierung durch § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG); die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20% ist unzulässig.

Ist die Mieterhöhung wirksam erklärt, ist die neue Miete ab übernächsten (dritten) Monat nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

**Beispiel:** Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen im Laufe des Monats August zu. Die erhöhte Miete ist dann ab November zu zahlen.

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter Ihnen vor der Modernisierung die voraussichtliche Mieterhöhung nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10% nach oben abweicht.

**Beispiel** für eine solche Fristverlängerung: Das Mieterhöhungsschreiben ist Ihnen im Laufe des Monats August zugegangen. Die erhöhte Miete wäre normalerweise ab November zu zahlen, sie ist aber aufgrund der sechsmonatigen Fristverlängerung erst ab Mai fällig.

Eine rückwirkende Mieterhöhung ist unzulässig.

## Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau

### Modernisierung nur mit IBB-Zustimmung

Im sozialen Wohnungsbau wirken sich Modernisierungsmaßnahmen in der Erhöhung der Kostenmiete aus. Voraussetzung dafür ist, dass die Investitionsbank Berlin (IBB) der Modernisierung als Wertverbesserung zugestimmt hat – ohne diese Zustimmung ist die Erhöhung der Miete nicht zulässig. Die IBB muss bei ihrer Entscheidung die zu erwartende Mieterhöhung berücksichtigen. Dem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus oder eine Zusatzberechnung zur Wirtschaftlichkeitsberechnung beifügen (§ 11 II. BV, § 10 WoBindG, §§ 4 und 6 NMV).

### Fälligkeit

Hat der Vermieter eine ordnungsgemäße Mieterhöhungserklärung vor dem 15. eines Monats abgegeben, müssen Sie die erhöhte Miete ab folgenden Monat zahlen; hat der Vermieter die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so müssen Sie die Miete erst ab übernächstem Monat zahlen.

**Beispiel 1:** Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen am 12. August zu. Die erhöhte Miete ist ab September zu zahlen.

**Beispiel 2:** Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen am 23. August zu. Die erhöhte Miete ist erst ab Oktober zu zahlen.

Verlangt der Vermieter eine rückwirkende Mieterhöhung, lassen Sie sich unbedingt beraten; nehmen Sie zur Beratung Ihren Mietvertrag mit.

### Wann ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen?

Eine Mieterhöhung ist in folgenden Fällen ausgeschlossen:

- wenn Sie eine Staffelmiete vereinbart haben;
- wenn Sie eine Indexmiete vereinbart haben und der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht zu vertreten hat;
- wenn die Modernisierung bereits vor Abschluss des Mietvertrages beendet war

### Begrenzung der Mieterhöhung

Wegen baulicher Maßnahmen zur Energieeinsparung darf der Vermieter die Miete nur in dem Umfang erhöhen, wie die Kosten dieser Maßnahmen in einem angemessenen, wirtschaftlichen Verhältnis zu der dadurch erzielten Energieeinsparung stehen. Die Rechtsprechung begrenzt die Mieterhöhung bei Energieeinsparung auf das Doppelte der eingesparten Energiekosten.

### Sonderkündigungsrecht für Mieter/innen bei Modernisierung

Der Vermieter darf zum Zwecke der Modernisierung nicht kündigen. Sie als Mieter/innen

haben aber ein Sonderkündigungsrecht, und zwar in folgenden zwei Fällen:

– Nach Zugang der Modernisierungsankündigung haben Sie das Recht, außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugangsmonat der Modernisierungsankündigung folgt, für den Ablauf des darauf folgenden Monats erfolgen (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB).

**Beispiel:** Wenn Sie die Ankündigung am 14. Juli erhalten haben, können Sie bis 31. August mit Wirkung zum 30. September kündigen (allerdings nur bei erheblichen Modernisierungsmaßnahmen).

– Nach Zugang der Mieterhöhungserklärung können Sie das Mietverhältnis bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zustellungsmonat der Mieterhöhungserklärung folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 561 BGB).

**Beispiel:** Sie erhalten die Mieterhöhungserklärung im Juni. Die Kündigung muss bis Ende August mit Wirkung zum 31. Oktober erfolgen. Kündigen Sie, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

### Kürzere Kündigungsfrist im sozialen Wohnungsbau

**Achtung:** Im sozialen Wohnungsbau haben Sie eine kürzere Kündigungsfrist. Sie können gemäß § 11 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an Ihre Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats kündigen.

**Beispiel:** Bei Mieterhöhung ab 1. Juni – Kündigung bis zum 3. Juni mit Wirkung zum 31. Juli.

Kündigen Sie, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

### Mietermodernisierung

Bauliche Veränderungen durch den Mieter bedürfen in der Regel der Zustimmung des Vermieters. Meist enthält der Mietvertrag hierzu Regelungen. Wollen Sie Ihre Wohnung modernisieren, sollten Sie möglichst alles in einer Modernisierungsvereinbarung regeln.

Prüfen Sie auch, ob Sie Fördermittel der IBB beanspruchen können.

### Barrierefreiheit in der Wohnung

Mieter/innen können seit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes vom Vermieter die Zustimmung zu einem behindertengerechten Umbau der Wohnung verlangen, wenn dies erforderlich ist. Es bleibt im Zweifelsfall abzuwägen, ob das berechnete Interesse des Mieters/der Mieterin an einem Umbau das mögliche Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung der Wohnung überwiegt. Der Vermieter kann bei Zustimmung eine zusätzliche Sicherheit für späteren Rückbau verlangen (§ 554 a BGB).

## Wärmekosten bei Fernwärme

Hans Walter

Weil die Wärmekosten den größten Teil der Heizkosten ausmachen, sollte jeder Mieter wissen, wie sie sich zusammensetzen. Der Fernwärmepreis z. B. wird als Mischpreis aus einer verbrauchs- und einer leistungsabhängigen Komponente gebildet. Während der Verbrauch über Wärmemengenzähler erfasst wird, muss die notwendige Leistung für ein Gebäude, der Anschlusswert, vom Eigentümer berechnet und beim Wärmeversorgungsunternehmen bestellt werden. Dabei ist die Leistung so zu wählen, dass auch an kalten Wintertagen genügend Heizwärme zur Verfügung steht, zusätzlich eines gewissen Sicherheitszuschlags.

Was als ausreichende Beheizung angesehen wird, ist in der DIN 4701 festgelegt:

Wohn-, Schlaf- und Küchenräume + 20° C  
Bäder +22° C

Beheizte Flure, Vorräume +15° C

Treppenhaus (soweit beheizbar) + 10° C.

Von der Bewag wird aufgrund von Erfahrungswerten empfohlen, 80 % des errechneten Normbedarfs als Teilleistung für die Raumheizung anzusetzen. Viele Hauseigentümer jedoch bestellen eine unangemessen hohe Leistung. Das verteuert den Gesamtpreis für die Wärme unnötig, da die Mieter eine Leistung bezahlen müssen, die sie gar nicht in Anspruch nehmen. Besonders gravierend wirkt sich dieser Umstand aus,

wenn nach einer verbesserten Wärmedämmung der Energiebedarf sinkt, ohne dass die bestellte Leistung an den verringerten Bedarf angepasst wird. In diesen Fällen werden die Mieter durch die Umlage der Sanierungskosten, also eine Erhöhung der Kaltmiete, belastet, profitieren jedoch nicht entsprechend von sinkenden Heizkosten.

### Das Berliner Fernwärmenetz

In der Fernwärmeversorgung Berlins gibt es (aufgrund der geschichtlichen Teilung) zwei technisch verschiedene Systeme. Das Dreileitersystem im Versorgungsgebiet 1 (West) beliefert die Verbraucher mit zwei getrennten Vorlaufleitungen (eine für die Raumheizung, die andere für Trinkwassererwärmung) und einem gemeinsamen Rücklauf.

Im Versorgungsgebiet 2 (Ost) wurde der Ausbau der Fernwärmewirtschaft im üblichen Zweileitersystem mit Vor- und Rücklauf fortgeführt.

Bei Versorgung aus dem Dreileitersystem wird der Heizwasservolumenstrom an der dem Heizungsvorlauf angeschlossenen Übergabestation für Raumheizung begrenzt und bildet die Basis für das verbrauchsunabhängige Entgelt. Bei der Trinkwassererwärmungsanlage erfolgt die Abrechnung grundsätzlich nach dem gemessenen Kaltwasserverbrauch am Eintritt in der Anlage.

Im Zweileitersystem wird die Summe der Teilleistungen für Raumheizung und Trinkwassererwärmung ermittelt und auf dieser Basis eine vorzuhaltende Wärmeleistung (Anschlusswert) vertraglich vereinbart. Das Trinkwasser wird hier vorrangig aus dem Rücklauf der Raumheizungsanlage erwärmt.

Entsprechend der unterschiedlichen Wärmenetze gibt es bei der Bewag verschiedene Preissysteme und damit auch Unterschiede in den Vertragsgestaltungen und Abrechnungsweisen.

Die verbrauchsabhängige Abrechnung unterscheidet zwischen Arbeitspreis und Grundpreis:

### Arbeitspreis

Die tatsächlich verbrauchte Wärmemenge für Raumheizung und für die Wasseraufbereitung wird in MWh oder GJ gemessen und auf den jeweiligen Zählern angezeigt. Die für eine bestimmte Heizperiode abgelesene Menge inkl. Kosten für die Ablesung sowie die Kosten für das Eichen des Gerätes bilden den Arbeitspreis.

### Grundpreis

Der Grundpreis wird von der Bewag für den Anschluss an das Fernwärmenetz berechnet. Er ist unabhängig von der tatsächlich gelieferten Wärmemenge und hängt von der grundsätzlichen Dimensionierung, dem Anschlusswert, ab.

Selbstverständlich können die Mieter der Heizkostenabrechnung widersprechen und Einsicht in die Unterlagen verlangen. Doch leider ist dazu etwas Fachkenntnis erforderlich, entweder die eigene oder die anerkannter Fachleute. Gerne lassen sich die Vermieter aber nicht in die Unterlagen schauen, denn welcher Vermieter oder Planer lässt sich gern von einem Mieter belehren, dass er zu großzügig berechnet und damit unnötige Kosten erzeugt hat.

## Wärmepreise der Bewag (inkl. 16% Mehrwertsteuer)

### Versorgungsgebiet 1 (Dreileitersystem, vorrangig ehemaliger Westteil)

Ab 01.04.2001	Arbeitspreis	Grundpreis
	5,594 Pf/kWh oder 55,94 DM/MWh oder 15,53755 DM/GJ	8.279,57 DM je cbm/h bzw. 4.233,27 Euro je cbm/h
bzw.	2,859 Ct/kWh oder 28,59 Euro/MWh oder 7,94421 Euro/GJ	
Trinkwassererwärmung Mengenpreis 8,98914 DM/cbm (4,59607 Euro/cbm) Heizwasser- oder Kondensatverlust 18,56 DM/cbm (9,48958 Euro/cbm)		

Ab 01.04.2002	Arbeitspreis	Grundpreis
	3,109 Ct/kWh oder 31,09 Euro/MWh oder 8,63555 Euro/GJ	4.269,61 Euro je cbm/h
Trinkwassererwärmung Mengenpreis 4,82283 Euro/cbm Heizwasser- oder Kondensatverlust 9,49 Euro/cbm		

Der Vermieter muss die Wärmekosten in gleicher Höhe an die Mieter weiter berechnen. Kosten, die dem Vermieter für dessen Aufwendungen entstehen (z.B. Betriebskosten, Abrechnung nach Verbrauch etc.) muss er gesondert ausweisen.

### Versorgungsgebiet 2 (Zweileitersystem, vorrangig ehemaliger Ostteil)

Ab 01.04.2001	Arbeitspreis	Grundpreis
	5,78 Pf/kWh oder 57,80 DM/MWh oder 16,05633 DM/GJ	108,69 DM/kW
bzw.	2,955 Ct/kWh oder 29,55 Euro/MWh oder 8,20646 Euro/GJ	55,56 Euro/kW
Heizwasser- oder Kondensatverlust 18,56 DM/cbm (9,48958 Euro/cbm)		

Ab 01.04.2002	Arbeitspreis	Grundpreis
	3,213 Ct/kWh oder 32,13 Euro/MWh oder 8,92555 Euro/GJ	56,04 Euro/kW
Heizwasser- oder Kondensatverlust 9,49 Euro/cbm		

## Anrechnung von Fördermitteln bei Mieterhöhungen nach § 2 MHG (§ 558 BGB)

Die für eine Wohnung gewährten öffentlichen Fördermittel sind bei einer Mieterhöhung gemäß § 2 MHG (jetzt § 558 BGB) auch bei einem Wechsel des Vermieters zumindest dann anzugeben, wenn der Vermieterwechsel nicht durch Veräußerung des Grundstückes, sondern durch Wechsel der Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes erfolgt ist und die Fördermittel im laufenden Mietverhältnis geflossen sind.  
AG Tempelhof Kreuzberg,  
Urteil vom  
30. Januar 2002 – 7 C 347/01 –

Die Mieterin mietete mit schriftlichem Vertrag vom 10. Oktober 1989 von der damaligen Bauherrengemeinschaft (einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts) eine Zweizimmerwohnung. Während der Laufzeit des Mietvertrages wurde die Wohnung mit Mitteln der Investitionsbank Berlin teilweise modernisiert bzw. instand gesetzt und verfügt über eine Sammelheizung, ein Bad und WC. Die jetzigen Eigentümer des Hauses (eine GbR) verlangten die Zustimmung der Mieterin zu einer Mieterhöhung. In diesem Mieterhöhungsverlangen waren die öffentlichen Fördermittel nicht in Abzug gebracht worden. Die Vermieter vertraten die Ansicht, sie seien gemäß § 571 BGB in einen bestehenden Mietvertrag eingetreten, so dass nach der Rechtsprechung des Landgerichts Berlin (LG Berlin, Urteil vom 27. November 2000, Aktenzeichen 2 S 163/00) öffentliche Fördermittel nicht in Abzug zu bringen seien. Diese Fördermittel würden nicht objektbezogen sondern vermieberbezogen vergeben. Das Amtsgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Es stellte in seiner Urteilsbegründung fest, dass der Lauf der Zustimmungsfrist und damit auch der Klagefrist nur durch ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen ausgelöst werde. An einem solchen formell wirksamen Mieterhöhungsverlangen fehle es jedoch, weil die Vermieterin verpflichtet gewesen sei, die Kürzungsbeträge (die öffentlichen Fördermittel) in dem Mieterhöhungsverlangen zu berücksichtigen. Das Amtsgericht setzte sich auch mit der von den Vermietern eingereichten Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 27.11.2000 auseinander und gelangte zu dem Ergebnis, dass diese auf das vorliegende Mietverhältnis nicht anwendbar sei. Die von den Vermietern zitierte Entscheidung betreffe den Fall, dass (durch Wechsel der Mietparteien) eine bereits vollständig modernisierte Wohnung Gegenstand des Mietverhältnisses gewesen sei. Im vorliegenden Falle sei jedoch die öffentliche Förderung während des laufenden Mietverhältnisses erfolgt und die Fördermittel seien teilweise noch an die jetzigen Vermieter ausbezahlt worden.

Auch den Einwand der Vermieterseite, die Fördermittel seien nicht objektbezogen, sondern vermieberbezogen, ließ das Amtsgericht nicht gelten. Es wies darauf hin, dass ein Vermieterwechsel im Sinne des § 571 BGB (alte Fassung) durch Verkauf des Grundstückes gerade nicht festgestellt werden konnte. Vermieter sei vielmehr die oben genannte Bauträgersgesellschaft gewesen, deren Gesellschafter im Laufe der Zeit vollständig ausgewechselt wurden. Damit ist aber kein Vermieterwechsel eingetreten. Das Amtsgericht wies ausdrücklich darauf hin, dass die jetzigen Gesellschafter somit in sämtliche bestehenden rechtlichen Verpflichtungen der Gesellschaft eingetreten sind und aus diesem Grunde die oben genannten Fördermittel im streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen hätten angegeben werden müssen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Dr. Rainer Tietzsch

## Anforderungen an eine Mieterhöhung gemäß § 2 MHG (§ 558 BGB)

Ein Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam, wenn sich der Vermieter bei einer bestehenden Bruttokaltmiete ohne weitere Erläuterung auf einen Mietspiegel bezieht, der Nettokaltmieten ausweist.

AG Schöneberg, Urteil vom  
8. Januar 2002 – 11 C 392/01 –

Gegenstand des Rechtsstreits war ein von den Vermietern an die Mieter übersandtes Mieterhöhungsverlangen. In dem Mietvertrag war eine Bruttokaltmiete vereinbart. In dem Mieterhöhungsverlangen wurde lediglich auf den Berliner Mietspiegel und ein bestimmtes Mietspiegelfeld verwiesen. Irgendwelche Angaben zu dem konkreten Betriebskosten, zu den durchschnittlichen Betriebskosten oder zur Umrechnung der Mieten sind nicht erfolgt. Die Mieter vertraten die Ansicht, das Mieterhöhungsverlangen sei unwirksam, weil zum einen nicht deutlich werde, auf welchen Mietspiegel Bezug genommen wurde und zum anderen der aktuelle Berliner Mietspiegel Nettomieten enthalte, während sie eine Bruttokaltmiete schulden würden.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies darauf hin, dass das Mieterhöhungsverlangen nicht den gesetzlichen Voraussetzungen des damals noch geltenden § 2 MHG entspreche. Das Mieterhöhungsverlangen enthalte mehrere Mängel in der Begründung, die es insgesamt unwirksam werden ließen.

Ein Mangel bestehe darin, dass der Vermieter die Mieterhöhung fehlerhaft begründet hat. Er müsse nicht nur das jeweilige Mietspiegelfeld (hier L 2) angeben, sondern auch den konkret von ihm herangezogenen Mietspiegel. Im vorliegenden Falle könne zwar vermutet werden, dass der

Vermieter sich auf dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Berliner Mietspiegel 2000 berufen wollte, das sei jedoch in dem Erhöhungsverlangen nicht zum Ausdruck gekommen. Das Amtsgericht gelangte zu der Ansicht, dass auf diese Weise jeder theoretisch beliebig existierende Mietspiegel als Begründungsmittel gemeint gewesen sein könnte. Ein weiterer wesentlicher Mangel lag nach Ansicht des Amtsgerichts darin, dass die Mieter eine Bruttokaltmiete zahlen, die von den Vermietern verlangte Erhöhung der Bruttokaltmiete jedoch ohne nähere Erläuterung mit dem (mutmaßlichen) Verweis auf den Berliner Mietspiegel 2000 erfolgte. Dieser Mietspiegel weise jedoch Nettokaltmieten aus, die nicht ohne weiters mit Bruttokaltmieten verglichen werden könnten. Unter diesen Voraussetzungen hätten die Vermieter nach Ansicht des Amtsgerichts aus der von der Beklagten gezahlten Bruttokaltmiete eine fiktive Nettomiete ermitteln müssen. Hierzu hätte sie die tatsächlichen oder die durchschnittlichen Betriebskosten für die Baualterklasse zum Abzug zunächst heraus rechnen und im Anschluss an die Erhöhung wieder hinzu rechnen müssen. Diesen Weg hätte der Vermieter im Einzelnen in dem Erhöhungsverlangen darlegen und erläutern müssen. Nur auf diese Weise wäre das Erhöhungsverlangen ausreichend begründet gewesen.

Aus den genannten Gründen wurde die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Mechthild Kuby

## Mieterhöhungen und Koks-kohleerzeugnisse

Eine Koks-kohleerzeugung ist keine Sammelheizung im Sinne des Berliner Mietspiegels. Auch der Umstand, dass bei der vom Mieter eingebauten Gaszentralheizung die Heizkörper und das Rohrsystem bereits vorhanden waren und damit vom Vermieter gestellt wurden, führt nicht dazu, dass eine später vom Mieter eingebaute Gaszentralheizung teilweise dem Mieter und teilweise dem Vermieter zugerechnet wird. Aus diesem Grunde ist auch keine Interpolation zwischen dem Mietspiegelfeld (Ofenheizung) und dem benachbarten Mietspiegelfeld (Sammelheizung) vorzunehmen.

LG Berlin, Urteil vom  
15. Juli 2002 – 62 S 23/02 –

Die Vermieterin verlangte von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. In dem Mieterhöhungsverlangen nahm die Vermieterin auf den Berliner Mietspiegel Bezug und zwar auf ein Mietspiegelfeld, welches das Vorhandensein einer Sammelheizung voraussetzt. Unter Berücksichtigung dieses Mietspiegelfeldes wäre die



Mieterhöhung der Höhe nach gerechtfertigt gewesen. Bei Bezugnahme auf das benachbarte Mietspiegelfeld (Wohnung mit Ofenheizung) wäre die Mieterhöhung nicht gerechtfertigt gewesen. Die Mieter hatten nach Einzug in die Wohnung (mit Zustimmung der Vermieterin) die dort vorhandene Koks-kohle-etagenheizung nachträglich in der Weise verändert, dass sie eine Gaszentralheizung an die vorhandenen Heizkörper und Heizungsrohre angeschlossen hatten.

Die Vermieterin vertrat die Ansicht, die zu Beginn des Mietverhältnisses in der Wohnung vorhandene Koks-kohle-etagenheizung sei eine Sammelheizung im Sinne des Berliner Mietspiegels. Das folge daraus, dass die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolge. Darüber hinaus argumentierte die Vermieterin, dass die nunmehr unstrittig in der Wohnung vorhandene Gaszentralheizung nicht ausschließlich den Mietern zuzurechnen sei, da die Heizungsrohre und die Heizkörper beim Einzug bereits vorhanden waren.

Das Amtsgericht hatte der Klage der Vermieterin stattgegeben. Auf die Berufung der Mieter hob das Landgericht Berlin die Entscheidung auf und wies die Klage ab. Es vertrat unter Bezugnahme auf das Urteil des Landgerichts Berlin vom 29. August 1996 (1996, 1243) den Standpunkt, eine Koks-kohle-etagenheizung sei keine Sammelheizung im Sinne des Berliner Mietspiegels. Die unter anderem von dem Landgericht Berlin (Zivilkammer 61, GE 1990, 609) vertretene gegenteilige Ansicht könne nicht überzeugen.

Der Begriff einer Sammelheizung sei im Mietspiegel definiert. Darunter seien alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolge. Der Mietspiegel stelle darüber hinaus eine Etagenheizung oder eine Wohnungsheizung (Gas-, Öl-, Elektroheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärme, einer Sammelheizung gleich. Das Landgericht wies darauf hin, dass hinsichtlich der Vergleichbarkeit von Sammelheizungen und Etagenheizungen vom Berliner Mietspiegel somit nicht nur auf das Kriterium einer zentralen Feuerungsstelle abgestellt werde, sondern auch darauf, dass es sich um eine Gas-, Öl-, oder Elektroheizung und somit um eine Heizung mit automatischer Brennstoffversorgung handele.

Auch die Ansicht der Vermieterin, es müsse sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete auswirken, dass die Mieter für den Einbau der Gasetagenheizung deshalb weniger Kosten hätten aufwenden müssen, weil die Gaszentralheizung an die vorhandene Heizungsanlage angeschlossen werden konnte, überzeugte das Landgericht nicht. Das Landgericht wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass bei einer anderen Betrachtungsweise jede von einem Mieter eingebaute Heizung zugleich auch als vom Vermieter gestellt anzusehen sei, da der Mieter zumindest die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Wände und Schornsteine nutze.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Arne Stocker*

## Schimmelbildung in der Wohnung

**Gelingt dem Vermieter der Nachweis, dass eine Wohnung frei von bautechnischen Mängeln ist und der Schimmelbefall auch sonst nicht aus dem Verantwortungs- und Pflichtenkreis des Vermieters herrührt, dann liegt die Ursache für den Mangel im Gefahrenkreis des Mieters, das heißt seinem unmittelbaren Einfluss und es ist Sache des Mieters, sich wegen dieser aus seinem Gefahrenkreis stammenden Ursachen zu entlasten.**

**Der oben dargestellte Grundsatz ist jedoch zu modifizieren, wenn durch das Auswechseln alter Fenster in die vorhandene Bausubstanz eingegriffen wurde und sich aus diesem Grunde das Raumklima verändert. In diesem Falle wäre zumindest ein sachgerechter und präziser Hinweis des Vermieters auf die notwendigen Veränderungen im Heiz- und Lüftungsverhalten erforderlich.**

**LG Gießen, Urteil vom 12. April 2000 – 1 S 63/00 –**

Mieter und Vermieter stritten um die Zahlung eines Teils der Mietzinsen und die Kosten für das Privatgutachten eines Sachverständigen. Der Mieter hatte die Miete gemindert, weil sich im Laufe der Mietzeit Schimmel in der Wohnung gebildet hatte. Der Vermieter hatte daraufhin das Privatgutachten eines Sachverständigen angefordert, das zu dem Ergebnis kam, die Ursache liege nicht in der Bausubstanz, sondern im Lüftungsverhalten des Mieters.

Der vom Gericht bestellte Sachverständige stellte fest, dass keine Nässe von außen in das Bauwerk eindringen konnte und sich darüber hinaus in dem Baukörper keine unzulässigen Wärmebrücken befinden. Der Sachverständige stellte darüber hinaus fest, dass durch den Einbau neuer Holzfenster mit Isolierverglasung ein bauphysikalischer Eingriff in die Wohnung vorgenommen wurde. Bei den neuen Fenstern handelt es sich um solche mit umlaufender Dichtung, die dem bisherigen natürlichen Feuchtigkeitsabbau durch vorhandene Undichtigkeiten (der alten Fenster) verringert hätten. Aus diesem Grunde hätte der Mieter sein bisheriges Lüftungsverhalten verändern müssen.

Das Amtsgericht hatte den Mieter antragsgemäß verurteilt. Auf die Berufung des Mieters hob das Landgericht Gießen das Urteil auf und wies die Klage ab. Es wies in seiner Urteilsbegründung auf folgende Zusammenhänge hin:

Trete, wie im vorliegenden Falle, im Laufe der Mietzeit Schimmel in den Mieträumen auf, so liege darin (im Grundsatz) ein Mangel der Mietsache, ohne dass es zunächst auf die Ursache ankomme. Eine Haftung des Vermieters für den Mangel scheidet nachdem im §324 BGB (alte Fassung) enthaltenen Rechtsgedanken jedoch dann aus, wenn der Mangel vom Mieter selbst zu vertreten sei. Das wäre bei einem Schimmelschaden z.B. dann der Fall, wenn der Mieter es unterlassen

hätte, durch ausreichendes Heizen und Lüften in zumutbarer Weise dafür zu sorgen, die Schimmelbildung zu vermeiden.

Den Beweis, dass die Schimmelbildung aus der Sphäre des Mieters stamme, müsse der Vermieter führen. Dieser Beweis sei dann geführt, wenn zur Überzeugung des Gerichts feststehe, dass die Wohnung frei von bautechnischen Mängeln sei und der Schimmelbefall auch nicht aus sonstigen Gründen aus dem Verantwortungsbereich und dem Pflichtenkreis des Vermieters herrühre. In einem solchen Falle liege die Ursache für den Mangel im Gefahrenkreis des Mieters, das heißt in einem Bereich, der seinem unmittelbaren Einfluss, seiner Herrschaft und Obhut unterliegt. Es sei dann Sache des Mieters, sich wegen der aus seinem Gefahrenkreis stammenden Ursachen zu entlasten.

Das Landgericht Gießen wies darauf hin, dass das erstinstanzlich eingeholte Gutachten eines Sachverständigen ergeben habe, dass von außen keine Nässe eindringe und der Baukörper nicht mit unzulässigen Wärmebrücken versehen sein. Den Feststellungen des Sachverständigen zufolge wäre der Schimmelschaden nicht eingetreten, wenn der Mieter nach dem Einbau der neuen Isolierglasfenster ausreichend gelüftet hätte.

In diesem Zusammenhang vertrat das Landgericht Gießen die Ansicht, dass es zum Risikobereich des Vermieters gehöre, wenn sich durch das Auswechseln alter Fenster, also durch eine Änderung in der Bausubstanz die relative Luftfeuchtigkeit erhöhe und der Taupunkt dadurch auf den Außenwandbereich verlagert werde. Das Landgericht wies darauf hin, dass der Vermieter nach dem Einbau moderner Fenster vom Mieter ein anderes Heizungs- und Lüftungsverhalten verlangen könne, denn richtiges Heizen und Lüften sei eine Grundvoraussetzung zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden. Um diese Pflicht zu begründen, sei jedoch ein sachgerechter und präziser Hinweis des Vermieters auf die Anforderungen im veränderten Raumklima erforderlich. Das Landgericht vertrat die Ansicht, dass der Vermieter zu einem solchen Hinweis, der konkret auf die baulichen Schwachstellen der Wohnung bezogen sein müsse, bereits deshalb in der Lage sei, weil er sich auf die Sachkunde seines Architekten oder Fensterbauunternehmens berufen könne. Im vorliegenden Falle hatte der Vermieter unstrittig in keiner Weise auf die durch den Einbau der Fenster und das neue Raumklima geschaffene Notwendigkeit eines geänderten Heizungs- und Lüftungsverhaltens hingewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin Petra Hannemann*

## Mieterhöhung durch den Erwerber

**Eine Mieterhöhung, die der Käufer einer Wohnung oder eines Grundstücks im eigenen Namen erklärt, ist unwirksam, wenn er zwar das Grundstück übergeben**

bekommen hat und der Antrag auf Eintragung in das Grundbuch bereits gestellt wurde, die Eintragung jedoch noch nicht erfolgt ist.

**AG Mitte, Urteil vom  
27. Februar 2002 – 5 C 479/01 –**

Die Mieterin hatte im Jahre 1997 einen Mietvertrag mit dem (ehemaligen) Vermieter geschlossen. Im März 2001 verkaufte der (ehemalige) Vermieter das Grundstück. Im Kaufvertrag wurde dem Erwerber die Vollmacht erteilt, bereits vor der Grundbuchschriftung die Rechte und Pflichten des Eigentümers wahrzunehmen und unter anderem Mieterhöhungserklärungen abzugeben und Kündigungen auszusprechen. Am 26. Juli 2001 erhielt die Mieterin ein Mieterhöhungsverlangen bei dem in der Zeile „Vermieter/Verwalter“ der Name des Erwerbers stand. Zu diesem Zeitpunkt war der Erwerber noch nicht in das Grundbuch eingetragen.

Mit der Klage begehrte der Erwerber (nach Grundbucheintragung neuer Vermieter) die Verurteilung der Mieterin zur Zustimmung zu der von ihm im eigenen Namen abgegebenen Mieterhöhung.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies darauf hin, dass die Klage des Erwerbers unbegründet sei, da er zum Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung nicht aktivlegitimiert war. Das Amtsgericht betonte, dass beim Verkauf eines Grundstückes das Mietverhältnis gemäß § 566 Absatz 1 BGB erst dann auf den Erwerber übergehe, wenn dieser im Grundbuch eingetragen sei. Die vertragliche Vereinbarung im Kaufvertrag zum sogenannten Nutzen- und Lastenwechsel habe keinen Einfluss auf die Vermieterstellung.

Ein Anspruch des Erwerbers ergebe sich auch nicht aus dem Inhalt des Kaufvertrags oder der beigefügten Vollmacht. Der mietrechtliche Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 2 MHG (neu § 558 BGB) ist nach Ansicht des Amtsgerichts ein Gestaltungsrecht und deshalb nicht abtretbar.

Der Erwerber konnte auch nicht mit dem Vortrag durchdringen, dass er die Klage nunmehr nicht im eigenen Namen sondern im Namen des (ehemaligen) Vermieters geltend machen wolle. Insoweit wies das Amtsgericht darauf hin, dass es dazu einer ausdrücklichen Ermächtigung des Verkäufers (ehemaligen Vermieters) bedürft hätte. Nur vorsorglich wies das Amtsgericht darauf hin, dass durch die Änderung der Klage (nunmehr im Namen des ehemaligen Vermieters und nicht des Erwerbers) die Klagefrist des § 2 Absatz 3 MHG (neu § 558 b Absatz 2 BGB) nicht eingehalten worden wäre. Der Kläger hätte somit mit dem Mieterhöhungsverlangen entweder bis zur Eigentumsumschreibung (Eintragung in das Grundbuch) abwarten müssen oder hätte die Mieterhöhung nicht im eigenen Namen, sondern unter Vorlage der Vollmacht im Namen des ehemaligen Vermieters erklären müssen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin Mechtild Kuby*

## Mieterhöhung und Kappungsgrenze

Die Erläuterung der Einhaltung der Kappungsgrenze im Mieterhöhungsverlangen ist grundsätzlich nicht erforderlich. Rechnet der Vermieter jedoch die Einhaltung der Kappungsgrenze vor, müssen die Angaben vollständig sein und der Wahrheit entsprechen. Enthält ein Mieterhöhungsverlangen eine unzutreffende und irreführende Erläuterung der Kappungsgrenze, ist es unwirksam.  
**LG Berlin, Urteil vom  
12. Juli 2002 – 63 S 445/01 –**

Der Vermieter verlangte mit Schreiben vom 26. Februar 2001 die Zustimmung der Mieterin zu einer Erhöhung des Mietzinses von 806,77 DM um 302,46 DM auf 1109,23 DM. Die Mieterin stimmte unter Zugrundelegung der Einordnung ihrer Wohnung in den Berliner Mietspiegel einer Erhöhung um 115,06 DM auf 921,83 DM zu. Mit der Klage verlangte der Vermieter die Zustimmung der Mieterin um weitere 94,21 DM. Im Mieterhöhungsverlangen erläuterte der Vermieter die Einhaltung der Kappungsgrenze unter Bezugnahme auf einen falschen Ausgangsmietzins und unter ausdrücklicher Bezifferung der Erhöhung um 27,62% beziehungsweise 302,46 DM. Der geltend gemachte Erhöhungsbetrag entsprach aber tatsächlich einer Erhöhung um rund 37,5%.

Zwar sind im Mieterhöhungsverlangen Berechnungen zur Einhaltung der Kappungsgrenze nicht erforderlich, denn die Einhaltung der Kappungsgrenze ist eine materielle Voraussetzung für den Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Lässt der Vermieter es jedoch nicht dabei bewenden, eine Mieterhöhung ohne Begründung der Einhaltung der Kappungsgrenze zu verlangen (was zulässig ist), sondern rechnet vielmehr dem Mieter unter Angabe eines bestimmten Mietzinsverlaufes die Einhaltung der Kappungsgrenze vor, müssen diese Angaben vollständig sein und der Wahrheit entsprechen. Der Mieter muss das Erhöhungsverlangen aus sich heraus nachvollziehen können. Er darf seine Entscheidung über die Zustimmung oder Teilzustimmung zur verlangten Mieterhöhung von den Angaben im Mieterhöhungsverlangen abhängig machen.

In der vom Vermieter vorgenommenen Erläuterung zur Einhaltung der Kappungsgrenze ist nicht nur eine unbeachtliche Überinformation der Mieterin zu sehen, sondern es wird ein positiver Vertrauensstatbestand im Hinblick auf die Richtigkeit der Angaben geschaffen. Insofern obliegt dem Vermieter die vertragliche Nebenpflicht, irreführende Angaben im Mieterhöhungsverlangen zu unterlassen.

Das Gericht stellte fest, dass die Mieterin – hätte sie nicht Einwendungen bezüglich der Einordnung ihrer Wohnung in den Mietspiegel gehabt und hätte sie im Vertrauen auf die Richtigkeit der Berechnung der Kappungsgrenze der Erhöhung im



vollen Umfang zugestimmt – ungerechtfertigt benachteiligt gewesen wäre. Es hätte eine unzulässige Einschränkung der Rechte der Mieterin dargestellt, wenn der Vermieter die Möglichkeit hätte, die Angaben im Prozess richtig zu stellen.

Aus diesen Gründen wies das Gericht die Klage des Vermieters als unbegründet ab.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Alwin Schroeder*

## Entscheidungen kurz gefasst

### Mieterhöhung mit veraltetem Mietspiegel

Ein auf § 2 MHG (jetzt § 558 BGB) gestütztes Mieterhöhungsverlangen ist auch dann formell wirksam, wenn es auf einen veralteten Mietspiegel gestützt wird. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist jedoch der aktuelle Mietspiegel heranzuziehen.

**LG Berlin, Urteil vom  
22. Oktober 2001 – 62 S 231/01 –**

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Gerd-Peter Junge*

### Unwirksame Kautionsabrede

Eine Kautionsabrede ist nicht nur dann unwirksam, wenn im Mietvertrag eine andere Fälligkeit als in §551 BGB (neue Fassung) bzw. §550 B BGB (alte Fassung) vereinbart wurde, sondern auch dann wenn in der Vereinbarung überhaupt keine Regelung zur Fälligkeit getroffen wurde.

**AG Neukölln, Urteil vom  
16. August 2001 – 7 C 254/01-**

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Burkhard Draeger*

# 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.

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

## ■ Charlottenburg

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

## ■ Friedrichshain

**zusammen mit der „UBI Mieterladen“**

**Montag** 18 bis 20 Uhr und

**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒,  
☒ Samariterstraße, ☒ 2

## ■ Hellersdorf

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr,  
**jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat**  
Albert-Kuntz-Straße 58, MITTENDRIN in  
Hellersdorf e.V., ☒, ☒ Louis-Lewin-Straße,  
☒ Louis-Lewin-Straße 154, 195, X 54

## ■ Hohenschönhausen

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr,  
Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒,  
☒ 5, 13, 15, 18, ☒ Storchhof 142, 256

## ■ Köpenick

**Montag** 18 bis 20 Uhr,  
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,  
☒ Schöneeweide, 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 Kreuzberg 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,  
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,  
☒ Platz der Luftbrücke

**Freitag** 18 bis 19 Uhr,  
**Türk avukatımızada danışabilirsiniz**  
**ACHTUNG! Neuer Beratungsort:**  
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.  
☒ Kottbusser Tor, ☒ 129

## ■ 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**  
Franz-Jacob-Straße 22, mittleres Punkthochhaus, Parterre  
Mieterbeirat Anton Saefkow, ☒, ☒ Storkower Straße,  
☒ Franz-Jacob-Straße 156, 257,  
☒ Anton-Saefkow-Platz 8, 27

**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 „KulturGut“,  
☒ Marzahn

## ■ Mitte

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

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr,  
Tucholskystraße 32/Auguststraße,  
Comic-Bibliothek „Bei Renate“  
☒ Oranienburger Straße, Hackescher Markt,  
☒ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße  
☒ 1, 6, 13

## ■ Neukölln

**Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr,  
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,  
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen „eiele“,  
☒ Schönleinstraße, Hermannplatz,  
☒ Hohenstaufenplatz 141

**Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr,  
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-Kirche,  
EG links, ☒ 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** 18.15 bis 19 Uhr,  
**jeden 2. und 4. Montag im Monat**,  
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☒,  
☒ Prenzlauer Allee, ☒ 1

**Montag** 18 bis 19.30 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, im Verein So oder So  
(Kiez-Kantine), ☒ Eberswalder Straße,  
☒ 13, 20, 50, 53

**Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr,  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12, Kiezladen der  
Betroffenenvertretung Bötzw-Viertel, ☒,  
☒ 2, 3, 4

**Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Wichertstraße 20,  
im Kieztreff der Volkssolidarität,  
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
Christburger Str. 38, im „Baobab“,  
zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, ☒,  
☒ 1, 2

## ■ Schöneberg

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Cranachstraße 7, in der 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,  
☒ und ☒ Spandau

## ■ Steglitz

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiterwohlfahrt  
☒ Osdorfer Str., ☒ 186 ab ☒ Rathaus Steglitz,  
☒ 110

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr,  
Holsteinische Straße 38, im Büro Bündnis 90/ Die Grünen  
(Tiefparterre links, bitte klingeln)  
☒ Walther-Schreiber-Platz ☒ Feuerbachstraße,  
☒ 148, 185, 186

## ■ Tempelhof

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

## ■ Tiergarten

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

## ■ Treptow

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr,  
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule,  
☒ Treptow-Adlershof

## ■ Wedding

**Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32,  
☒ Leopoldplatz, Nauener Platz  
Eingang Tageszentrum

## ■ Weißensee

**Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr,  
**jeden 1. und 3. Dienstag im Monat**,  
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße  
in der Berliner Stadtmission, ☒,  
☒ Albertinenstraße 2, 3, 4, 13, 23, 24, ☒ 255

## ■ Wilmersdorf

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

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

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

**Achtung!** In unserer Geschäftsstelle und den Vor-Ort-Büros finden nur während der Beratungszeiten Rechtsberatungen statt.