



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 310 JUNI 2005

- **Ausnehmen**  
Die Destruktion der kommunalen Wohnungswirtschaft
- **Verkaufen**  
Wohnraumverwertung in Zeiten des Neoliberalismus
- **Anlegen**  
Prospektversprechen der Immobilienfonds
- **Umwandeln**  
Wohneigentum für Kapitalanleger
- **Verwerten**  
Sanierungen und Mieterhöhungen in privatisierten Siedlungen

## MONOPOLY

### Vom öffentlichen Wohnungsbestand zum Immobilienfonds

#### MIETRECHT AKTUELL

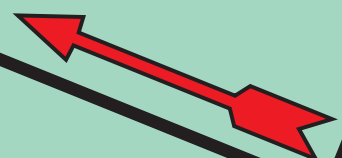
- Dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter seit 01.06.2005 in Kraft
- Entlassung eines Mieters aus einem gemeinsamen Mietvertrag

OTTO-SUHR-SIEDLUNG

HÜTTENWEG-SIEDLUNG

**LOS**  
Ihre Wohnung wird verkauft

GRAZER DAMM



## IMPRESSUM

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

**Bankverbindung:** Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

**Redaktion MieterEcho:** Redaktionskonferenz  
Telefon: 21 00 25-84, me@bmgev.de  
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

**Titel:** Foto ME

**Layout und Satz:** Connye Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 27.05.2005

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

## GESCHÄFTSSTELLE

**Berliner MieterGemeinschaft e.V.**  
**Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin**  
**Telefon: 2 16 80 01, Telefax: 2 16 85 15**  
**www.bmgev.de**

Öffnungszeiten:

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

**Mi 10 – 13 Uhr** (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger  
Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

**Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr**

Fahrverbindungen:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

## PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Rat Suchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- Betriebskosten
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Heizkostenabrechnung
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- Kündigung
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

BERLIN \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_

GEB. AM \_\_\_\_\_

HAUSEIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

HAUSVERWALTUNG \_\_\_\_\_

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

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

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 5 € auf unser Konto:  
Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109  
oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 59 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 5 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

- Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 33 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis in Kopie lege ich bei.
- Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe (SGB XII) oder Grundsicherungsgeld (GSIG) beziehe. Ich habe den entsprechenden Antrag ausgefüllt und zusammen mit dem Einkommensnachweis (Kopie des aktuellen Bescheids) beigelegt.
- Bitte senden Sie mir das Antragsformular für den ermäßigten Mitgliedsbeitrag zu.

### EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT \_\_\_\_\_

KONTO-NR. \_\_\_\_\_

BLZ \_\_\_\_\_

KONTINHABER/IN \_\_\_\_\_

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

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

## MIETRECHT AKTUELL

- 4 **Entlassung eines Mieters aus einem gemeinsamen Mietvertrag**  
Kommentar zum Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.03.2005  
*Georg Hillmeister*

## TITEL

- 5 **Erst abgezockt und dann verscherbelt**  
Die Destruktion der kommunalen Wohnungswirtschaft in Berlin  
*Joachim Oellerich*
- 8 **Von Aaseiern und Heuschrecken**  
Wohnraumverwertung in Zeiten tierisch neoliberaler Sozialdemokratie  
*Hermann Werle*
- 9 **„Frischer Wind“ in der GSW**  
Wie Wohnraum zum Experimentierfeld neuer Anlagestrategien wird und was der Fonds-Prospekt „DWF 1“ den Anlegern verschweigt  
*Hermann Werle*
- 12 **Von der GSW-Siedlung zu den „Grazer Gärten“**  
Mieter/innen am Grazer Damm wehren sich gegen Modernisierungen und Mieterhöhungen  
*Andrej Holm*
- 14 **Apellas Property will sich in Berlin breit machen**  
Die Hüttenwegsiedlung und die Otto-Suhr-Siedlung sind erst der Anfang  
*Andrej Holm*

## SOZIALES

- 16 **Die Überschuldung boomt**  
Arbeitslosigkeit und Einkommensarmut zieht immer mehr private Haushalte in den Schuldenstrudel  
*Christian Linde*
- 17 **Pleite hat Konjunktur**  
In Berlin steigt die Zahl der Schuldner/innen durch privaten Konsum, gescheiterten Existenzgründungen und Wohneigentum  
*Christian Linde*
- 20 **Von Frau Knake-Werner lernen, heißt Siegen lernen**  
*Julia Oppermann*

## BERLIN

- 21 **Strategische Neuausrichtung?**  
Das Berliner Quartiersmanagement wächst und wächst  
*Elvira Vernes*
- 23 **„... ein jeder nach seiner Façon?“**  
Eine Ausstellung über die Geschichte der Zuwanderung in das Gebiet des heutigen Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg im Kreuzberg Museum  
*Christoph Villinger*
- 24 **Mauern für Beisheim**  
Die Rekonstruktion der früheren Gärten auf dem Mauerstreifen verdrängt bisherige Nutzungen  
*Jutta Blume*

## MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 26 Von „Vandalismus“ bis „Verzug“

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 28 Fristlose und ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs
- 29 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel unter Anwendung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung
- 30 Schriftform bei Betriebskostenabrechnungen im sozialen Wohnungsbau
- 30 Verzugszinsen bei unterbliebener Abrechnung über die Nebenkosten
- 30 Kosten bei vorzeitig erhobener Räumungsklage

## 31 SERVICE

## 32 RECHTSBERATUNG

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

von Heuschrecken und Höllenhunden liest man allenthalben, aber Herr Sarrazin sieht's anders. Heuschrecken, meint er, fräßen alles kahl, aber Cerberus/Whitehall hätten doch 400 Mio. Euro in die Landeskasse gebracht. Wer derart selbstlos Gutes tue, kann ja wohl kaum zu den von seinem Parteivorsitzenden gescholtenen Raubtierkapitalisten gehören. Das MieterEcho ist weit entfernt, sich in die Diskussion hochrangiger SPD-Funktionäre einzumischen, ein Blick auf die vor einem Jahr verkaufte GSW lässt allerdings Zweifel an Herrn Sarrazins Wahrnehmung aufkommen: Der Gesamtbestand wird organisatorisch in Einzelteile zerlegt und nach und nach an kleinere Wohnungsverwertungsunternehmen veräußert. Einer dieser Sekundärverwerter, die Vivacon AG, ist z. Zt. dabei, die ca. 1500 Mietwohnungen rund um den Grazer Platz für die Umwandlung in Eigentumswohnungen und ihren anschließenden Verkauf aufzubereiten. Das ehrgeizige Projekt sieht vor, in den nächsten sieben Jahren jeweils jährlich 10% des Bestands als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Dazu sollen Fonds gegründet werden, die ihren Anlegern üppige Renditen aus dem Geschäft mit den Wohnungen versprechen.

IHR MIETERECHO

### Neue dreimonatige Kündigungsfrist für Altmietverträge seit 01.06.2005

Am 17.03.2005 hat der Bundestag einem Gesetzentwurf zur Regelung der Kündigungsfristen für Mietverträge, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, zugestimmt. Das Gesetz war damit noch nicht rechtskräftig, sondern musste noch den Bundesrat passieren. Der federführende Rechtsausschuss des Bundesrats hatte, wie befürchtet, die Anrufung des Vermittlungsausschusses empfohlen. Dieses Procedere hätte die Inkraftsetzung zwar nicht endgültig verhindern, aber verzögern können. Eine erneute Beschlussfassung des Bundestags hätte sich zwar über die Einwände hinwegsetzen können, fraglich ist nur, ob es dazu noch gekommen wäre. Doch der Bundesrat hatte das Gesetz überraschenderweise passieren lassen und dadurch haben die Mieter/innen Grund zur Erleichterung. Sie können seit dem 01.06.2005 Wohnraummietverträge grundsätzlich unabhängig von der Wohndauer mit einer dreimonatigen Frist ordentlich kündigen. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

Die Regelung gilt aber nicht für Altmietverträge, in denen eine längere Kündigungsfrist individualvertraglich ausgehandelt wurde. Voraussetzung ist allerdings, dass ein tatsächliches Aushandeln der Fristen erkennbar wird. Ob dies der Fall ist, sollten betroffene Mieter/innen im Bedarfsfall in den Beratungsstellen klären lassen.

Das MieterEcho lädt zu einer weiteren Veranstaltung ein:

### Hartz IV und die Folgen

Donnerstag, 07.07.2005 um 19 Uhr  
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Diesmal sind die Themen: Kosten der Unterkunft, die Ausführungsvorschrift in Berlin und der Berliner Wohnungsmarkt. Referenten sind wieder Autoren des MieterEcho.

## Entlassung eines Mieters aus einem gemeinsamen Mietvertrag

### Wann der Mitmieter zustimmen muss – Kommentar zum Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.03.2005

Georg Hillmeister

**Die Kündigung des Vermieters gegenüber nur einem von zwei gemeinsamen Mietern einer Wohnung ist wirksam, wenn der gekündigte Mieter die gemeinsame Wohnung nach der Kündigung der Mitmieterin stillschweigend jahrelang alleine bewohnt hat. Der Mieter ist nämlich beim Auszug eines Mitmieters verpflichtet, an einer gemeinsamen Kündigung mitzuwirken. Nimmt der Mieter die Wohnung hingegen jahrelang weiter in Anspruch, verstößt es gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, die Zustimmung zu verweigern, die Mitmieterin aus dem Mietvertrag zu entlassen.**

Der Mieter hatte gemeinsam mit seiner damaligen Lebensgefährtin eine Wohnung gemietet. Doch nach einiger Zeit zog die Lebensgefährtin aus der gemeinsamen Wohnung wieder aus und teilte dies dem Vermieter mit. Dieser nahm später den in der Wohnung verbliebenen Mieter allein auf Zahlung von Mietrückständen gerichtlich in Anspruch. Der Vermieter kündigte wegen Mietrückständen das Mietverhältnis – nur – gegenüber dem verbliebenen Mieter und begehrte gerichtlich die Räumung der Wohnung.

Während das zuständige Amtsgericht der Klage des Vermieters stattgab, bekam der Mieter in der Berufung vor dem Landgericht Düsseldorf Recht.

Die Kündigung sei unwirksam, da sie nur an den Mieter, nicht auch an dessen Ex-Lebensgefährtin gerichtet gewesen sei. Der Mieter habe deren möglichem Ausscheiden aus dem gemeinsamen Mietvertrag zustimmen müssen. Dass er dies nicht getan habe, befand das Landgericht nicht für treuwidrig.

Anders der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 16.03.2005, Aktenzeichen VIII ZR 14/04: Er gab dem Vermieter Recht und verwies die Sache zurück an das Landgericht. Ein Mietverhältnis, bei dem auf Mieter- oder Vermieterseite mehrere Personen beteiligt sind, könne zwar grundsätzlich nur gegenüber allen Vertragspartnern gekündigt werden, ansonsten sei die Kündigung unwirksam. Damit hätte der Vermieter an sich auch gegenüber der Ex-Lebensgefährtin kündigen müssen.

Aber der BGH kam zu der Ansicht, dass die Lebensgefährtin hier durch ihre Kündigung – als solche war die Mitteilung über ihren Auszug zu werten – aus dem Vertrag ausgeschieden sei. Dem hatte der Mieter zwar nicht zugestimmt, allerdings sei der Mieter bei der Kündigung seiner Lebensgefährtin verpflichtet gewesen, an einer gemeinsamen Kündigung mitzuwirken. Da er dies nicht getan habe,

sondern stattdessen die Wohnung allein über Jahre weitergenutzt habe, sei er verpflichtet, an einer Vertragsänderung mitzuwirken, die den tatsächlichen Verhältnissen gerecht werde.

Mit anderen Worten: Der Mieter musste hier zustimmen, seine Ex-Lebensgefährtin aus dem Vertrag zu entlassen und diesen alleine fortzuführen. Seine diesbezügliche Weigerung war hier nach Ansicht des BGH unbeachtlich, weil sie gegen den Rechtsgrundsatz von Treu und Glauben verstieß. Also war nach dem BGH auch die Kündigung nur an den Mieter zu richten und damit wirksam.

Der BGH hat damit eine doppelböde Entscheidung getroffen. Theoretisch hat er zwar die umstrittene Frage offen gelassen, ob es bei einem Mietvertrag mit mehreren Mietern erforderlich ist, dass alle Mitmieter einem Ausscheiden eines Mieters aus dem Vertrag zustimmen müssen. Faktisch hat er sie beantwortet, denn ein Mieter, der nach einer Kündigung des Mitmieters in seiner Wohnung verbleibt, muss der Kündigung zustimmen. Tut er dies nicht, wird sie – juristisch gesprochen – „fingiert“, es wird also so getan, als hätte er zugestimmt und einer Fortsetzung des Mietverhältnisses allein zwischen dem Vermieter und ihm zugestimmt.

Über dieses Urteil freuen können sich wohl nur Mieter, die aus Verträgen mit mehreren Mietern aussteigen wollen und nun Klarheit haben, dass ihre Mitmieter sie nur noch in nicht näher definierten Ausnahmesituationen am Auszug hindern können (der BGH spricht von „berechtigten Interessen“, die aber nach seiner Sicht nur in den seltensten Fällen vorliegen dürften).

Wohnungspolitisch bleibt der BGH auf seiner nicht eben mieterfreundlichen Linie, zumal er erneut Ungleichgewichte zwischen Mietern und Vermietern schafft. Die vertraglichen Rechte der in einer Wohnung verbliebenen Mieter werden verkürzt. Ihnen bleibt nur die Wahl, an einer Kündigung mitzuwirken – wozu sie die obergerichtliche Rechtsprechung quasi zwingt – oder mit dem Vermieter – mit dessen Zustimmung – die Weiterführung des Mietvertrags zu vereinbaren. Umgekehrt steht es dem Vermieter völlig frei, ob er einen der Vertragspartner aus dem Vertrag entlassen will.

**AUTOR**

Georg Hillmeister ist Rechtsanwalt in Berlin.



# Erst abgezockt und dann verscherbelt

## Die Destruktion der kommunalen Wohnungswirtschaft in Berlin

Joachim Oellerich

**Bis 1989 schien die Welt für den GGW, den Verband der gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsunternehmen (GWU), noch in Ordnung und selbst als im Dezember desselben Jahres das Gemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben wurde, hielt sich der Protest in Grenzen.**

**Im Grunde handelten die GWU schon lange zuvor eher marktkompatibel als sozial-gemeinnützig und den Verlust der mit der Gemeinnützigkeit verbundenen Steuervorteile glaubten sie, durch die Befreiung von den Bindungen des Kostenmietrechts und den lukrativen Übergang in das Vergleichsmietensystem mehr als kompensieren zu können. So klang denn auch die Entgegnung des GGW-Vorsitzenden Steinert an die Adresse des Wohnungsbauministers Schneider auf einer Informationsveranstaltung 1987 eher enthüllend als besorgt: „Die Insider wissen, unsere Unternehmen werden mit der Steuerpflicht unternehmerisch nicht schlechter leben, teilweise sogar besser als mit der Steuerbefreiung.“**

Die Gemeinnützigen, die quasi parastaatlichen Träger des sozialen Mietwohnungsbaus, hatten zudem in den zurückliegenden Jahrzehnten so viel Speck angesetzt, dass sie die Kälte des Markts noch lange nicht zu fürchten brauchten. Opposition gegen die Abschaffung der Gemeinnützigkeit für die Wohnungsbauunternehmen übten eher die Städte, die sich seinerzeit noch in der Pflicht, eine aktive Bestands- und Belegungspolitik zur Bekämpfung von Wohnungsnot zu verfolgen, sahen.

### Das liberale Berlin der CDU

In Berlin jedoch befand sich eine solche politische Zielstellung schon lange nicht mehr auf der Tagesordnung des seinerzeitigen CDU-Senats. Bereits 1984 bei seinem ersten Amtsantritt hatte der regierende Bürgermeister Diepgen programmatisch

- die Beendigung der Dominanz der GWU, denen nur die Sorge für die Problemgruppen des Wohnungsmarkts überlassen werden sollte,
- die forcierte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- und die Privatisierung des Bestands an Sozialwohnungen angekündigt.

Diesem aus (wirtschafts-)politischer Ideologie entwickelten Programm fehlte noch das spätere, die Globalisierung flankierende neoliberale Argument der ‚leeren Haushaltskassen‘. Es konnten daher Umwandlung, Eigentumsbildung und Privatisierung von Wohnungsbeständen nicht nachhaltig und vor allem wegen der sich bald zeigenden Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt auch nicht ungestört um-

gesetzt werden. Die Volkszählung von 1988 enthüllte ein Defizit von 40.000 Wohnungen. Außerdem verschärfte sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt durch eine beschleunigte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die geringe Neubautätigkeit und den Zustrom von Aus- und Übersiedlern zusehends. Im Jahr 1990 wurde eine „neue Wohnungsnot“ festgestellt und der Fehlbedarf für Gesamtberlin auf 100.000, zwei Jahre später sogar auf 150.000 Wohneinheiten geschätzt. (Viele unserer Leser/innen werden sich noch an die samstagsabendlichen langen Schlangen vor den Zeitungsverkaufsstellen erinnern, wo Wohnungssuchende geduldig auf die Sonntagsausgabe der Morgenpost warteten, um sofort mit den Inseraten der Wohnungsangebote die nächste Telefonzelle zu erstürmen.)

Von der grundsätzlichen Linie seiner Partei, der Privatisierung, war 1990 der Finanzsenator Elmar Pieroth (CDU) trotz der Wohnungsnot nicht abgerückt. Aber er verschmähte noch wirtschaftsliberal-selbstbewusst das Argument der leeren Kassen: „Wir verkaufen keine Beteiligungen um uns vor Sparaufgaben zu drücken, es geht um Ordnungspolitik und einen schlanken Staat.“

Nach der Wende boten die so genannten Altschulden der kommunalen Ostberliner Wohnungsbaugesellschaften die Rechtfertigung zu einer politisch begründeten Privatisierung von 15% ihrer Bestände. Eine Situation, die Liberalisierer aller Couleur nutzten um auch die Westberliner kommunalen Unternehmen zur Kasse zu bitten.



## Die Ära Pieroth: Dividendenzahlung und Privatisierungsbeschluss-West

Bis 1990 führten die GWU traditionell keine Dividenden an die Stadt ab. Nach der Wende wurden sie sofort mit Hinweis auf die Haushaltslage zu Dividendenzahlungen in Höhe von 4% verpflichtet. Im Gegenzug wurde ihnen „gestattet“, Bestände zu privatisieren. Durch die Verkäufe sollte ihre Eigenkapitalbasis gestärkt und ihre Zahlungsfähigkeit erhöht werden. Die GWU brauchten allerdings diese Fürsorge nicht. Sie hatten nicht die geringsten Schwierigkeiten, die Dividenden aus dem laufenden Geschäftsbetrieb zu erwirtschaften. Verkäufe zogen sie zunächst überhaupt nicht ins Kalkül, zur Enttäuschung der politischen Parteien, die mit der Dividendenforderung die Privatisierungen in Gang setzen wollten.

Der erste massive Vorstoß gegen die zögerliche Haltung zur Privatisierung kam selbstverständlich von der FDP. Am 21.05.1992 fand im Abgeordnetenhaus eine parlamentarische Debatte über eine große Anfrage der freien Demokraten zur Wohnungsprivatisierung statt. Die FDP (traditionell die Partei der Hausbesitzer) machte sich in der Auseinandersetzung zur Anwältin der Mieter: Eigentumsbildung sei der beste Mieterschutz, er biete Schutz vor Verdrängung im Kiez und erzeuge dort mehr Stabilität. (Man muss solche Argumentationsmuster erkennen: Das Beste für die Mieter sei die Wohlfahrt der Eigentümer, das Beste für die Gewerkschaftsmitglieder, ihre Führung über Bord zu werfen usw.) Die CDU setzte auf die Steuereinnahmen: Das Eigentum

müsse gefördert werden, sonst gingen die Besserverdienenden ins Umland.

Wohnungsbausenator Nagel (SPD) hielt zu der Zeit noch dagegen: Die Förderungsschwerpunkte im Mietwohnungsbau seien notwendig und auf den belegungsgebundenen Bestand könne nicht verzichtet werden. Deshalb müsse ein Verkauf dieser sozial und politisch wichtigen Bestände abgelehnt werden. Eigentum könne nur durch Neubau entstehen.

Die Grünen entgegneten den Eigentumsprotagonisten der FDP: „Sie treiben mit ihrem Modell (der Privatisierung, J.O.) die Leute entweder aus der Stadt oder in die Verschuldung, Leute, die nicht im Traume daran gedacht haben, sich solche Probleme aufzuladen. Leisten können sich leichten Herzens solche Modelle nur die Leute, die ohnehin begütert sind.“

Doch schon bald änderte sich die Haltung von Bausenator Nagel. Aus „Gerechtigkeitsgründen“, meinte er, sei es angeraten, nicht nur in Ostberlin die Wohnungsunternehmen 15% ihres Bestands veräußern zu lassen, sondern „auch in Westberlin Mieter zum Kauf ihrer Wohnungen einzuladen“.

Der Privatisierungsbeschluss-West war vor diesem veränderten politischen Hintergrund nur noch Formsache. Im Rahmen der Haushaltsberatungen für den Doppelhaushalt 1995/96 vom 10.07.1994 fand sich letztlich nur ein Passus mit rein fiskalischer Bedeutung, der festlegte, dass auch im Westteil der Stadt zur Entlastung des Haushalts von den GWU 15% der Bestände vorrangig an die Mieter zu veräußern seien.

## Die Ära Fugmann-Heesing: Sonderzahlungen durch Grundstückserwerb und In-sich-Verkäufe

1995 wurde für die kommunale Wohnungswirtschaft ein folgenreiches Jahr. Die Neukonstituierung des CDU/SPD Senats nach den Wahlen 1995 brachte Frau Dr. Fugmann-Heesing an die Spitze der Finanzverwaltung. Sie hatte nicht die geringsten Schwierigkeiten, aus dem Stand die Verkaufsleistungen ihres christdemokratischen Vorgängers in Bezug auf öffentliches Vermögen deutlich zu überbieten.

Das Haushaltsstrukturgesetz von 1996 lieferte ihr das erforderliche Instrument, um auch die Wohnungsbauunternehmen das finanzielle Gruseln zu lehren. Es gestattet, die Beteiligungs- und Grundstücks politik der Stadt konsequent auf die Erzielung von Erträgen auszurichten, laxer ausgedrückt, die GWU gnadenlos abzuzocken. Die Gesetzespräambel postuliert: „Der finanz- und haushaltspolitische Sonderstatus des Landes Berlin ist zu Ende gegangen“, und sie droht an „Ziel der Haushaltskonsolidierung ist es, neue Handlungsspielräume für Zukunftsaufgaben der Stadt zu gewinnen und eine Stadt der sozialen Gerechtigkeit und des wirtschaftlichen Wachstums zu gestalten.“

„Soziale Gerechtigkeit“ ist immer der neoliberalen, kostengünstige Ersatz für „soziale Leistungen“.

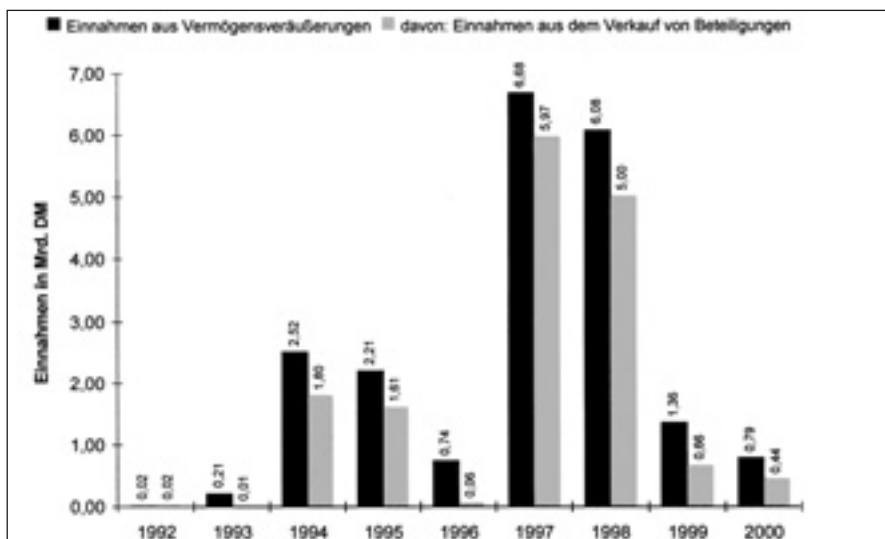
Die Wohnungsbauunternehmen hatten sich bis dahin noch immer gegenüber den Privatisierungsforderungen des Senats zurückhaltend gezeigt. Jetzt gerieten sie in das Fadenkreuz der „Vermögensaktivierungspolitik“ von Frau Dr. Fugmann-Heesing.

Auf dreierlei Weise begann sie, die Mittel der Gesellschaften abzuschöpfen:

- durch die Verpflichtung zur Zahlung von Sonderdividenden,
- durch die Verpflichtung zum Kauf von landeseigenen Grundstücken sowie
- durch die so genannten In-sich-Geschäfte.

Die Unternehmensberaterin Frau Dr. Fugmann-Heesing beherrschte die Privatisierungsklavatur virtuos. Die GWU wurden verpflichtet, landeseigene Grundstücke mit Eigentumsprojekten zu entwickeln, der großzügige Kaufpreis für die nur bedingt tauglichen Grundstücke floss wie eine reguläre Dividende in die Landeskasse. Weil aber noch Sahne drauf gehörte, wurden Sonderdividenden eingefordert. Doch auch das genügte längst nicht. Die Krönung waren die In-sich-Geschäfte der

Einnahmen aus Vermögensäußerungen Berlins von 1992 bis 2000



Quelle: Peter Erdmeier: Die Privatisierung von Unternehmensbeteiligungen des Landes Berlin seit der Wiedervereinigung. Dissertation, FU Berlin. [www.diss.fu-berlin.de/2000/104](http://www.diss.fu-berlin.de/2000/104)

Finanzsenatorin. Deren Prinzip war: Eine städtische Gesellschaft musste die andere kaufen und den Kaufpreis an den Senat abführen. In eine Alltagsituation übersetzt: Das Kleingeld in der linken Hosentasche verkauft man der rechten Hosentasche, die dann den Erlös schuldet. Zwar wurde Berlin nicht reicher durch diese Operation, aber die GWU gerieten unter Druck, wurden ausgenommen und waren letztlich privatisierungsreif.

Den Anfang machte die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land, die das Wohnungsunternehmen in Treptow und einige Jahre später die Wohnungsbaugesellschaft in Hellersdorf zu erwerben hatte.

Die Degewo musste zur gleichen Zeit die Wohnungsbaugesellschaft Köpenick kaufen und die GeSoBau erst die Wohnungsbaugesellschaft Pankow und kurz darauf die Gesellschaft in Weißensee.

Im September 1997 wurde vom Senat beschlossen, die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain an die Wohnungsbaugesellschaft Mitte und die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg an die Wohnungsbaugesellschaft Hohenschönhausen zu veräußern. Immer flossen dabei die Mittel der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen in die landeseigene Haushaltskasse.

Die Finanzsenatorin erklärte auf einer Pressekonzferenz im März 1998, dass die Haushaltserlöse der Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 1997 rund 710 Mio. DM betragen haben, damit allerdings weit unter den geplanten 1,26 Mrd. DM zurückgeblieben seien. Zu dieser Angabe müssen aber noch ca. 600 Mio. hinzugerechnet werden, die allein in diesem Jahr durch die In-Sich-Geschäfte zwischen den Wohnungsbaugesellschaften erzielt wurden.

## Verkauf der Gehag

Frau Dr. Fugmann-Heesing musste den Sozialdemokraten ihre liberale Strategie erst vermitteln. Doch die erwiesen sich als äußerst willig. „Der SPD-Parteitag im Januar 1997 stimmte grundsätzlich dem Verkauf städtischer Wohnungen zu. Obwohl der Stadtentwicklungssenator Strieder noch im Mai kategorisch den Verkauf von Wohnungsbaugesellschaften abgelehnt hatte, schlug Fugmann-Heesing vor, zusätzlich durch erneute In-sich-Geschäfte unter den Gesellschaften weitere 300 bis 400 Mio. DM für

den Landeshaushalt zu aktivieren.“\* Auf dem Landesparteitag vom 15.11.1997 der SPD wurde dann beschlossen, „den Landeshaushalt durch die Bildung von Grundstücksfonds, die Teilprivatisierung und den Verkauf eines Teils der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu entlasten.“ Im November 1998 schließlich beschloss der Senat den Verkauf der Gehag. Gegen den Willen von Frau Dr. Fugmann-Heesing verblieb eine Sperrminorität von 25,01% der Aktien im Landesbesitz. Der Verkaufserlös belief sich auf 950 Mio. DM.

Ende März 1999 veröffentlichte die damalige Führungsquadriga der SPD (Momper, Böger, Fugmann-Heesing und Strieder) ein Positionspapier „Chancen für Fortschritt und Gerechtigkeit“, das auf den hohen kommunalen Wohnungsbestand hinwies (453.000 Wohnungen, 23% des Gesamtbestands) und den Verkauf zweier weiterer Wohnungsbaugesellschaften empfahl. Parteiinterner Protest führte zu einem revidierten Beschluss. Es wurde jeweils die Beibehaltung einer Sperrminorität vorgesehen.

Der Koalitionsvertrag von 1999 schrieb schließlich den Verkauf zweier Wohnungsbaugesellschaften fest, nannte aber namentlich nur die GSW. Gleichzeitig wurde die Selbstverpflichtung formuliert, dass zur „wirksamen Marktbeeinflussung (...) ein Mietwohnungsbestand von ca. 300.000 Wohnungen bei mehrheitlich städtisch beeinflussten Wohnungsunternehmen zu sichern“ sei. Der später durch seine Leidenschaft für das Tempodrom politisch stolpernde Strieder lehnte zwar den für 2001 geplanten Gewobag-Verkauf ab, die GSW aber wurde zum Verkauf ausgeschrieben. Gleichzeitig ging die Vorbereitung weiterer In-sich-Geschäfte voran.

Die SPD-Fraktion folgte auf ihrer Sitzung vom 06.06.2000 Strieders Linie: Das Land behielt bei der GSW eine Sperrminorität, auf den Verkauf einer weiteren Gesellschaft wurde verzichtet, damit der Richtwert von 300.000 kommunalen Wohnungen eingehalten werden konnte. Finanzsenator Kurth (CDU), der die Unternehmensberaterin Fugmann-Heesing abgelöst hatte, signalisierte Zustimmung und so beschloss am 27.06.2000 der Senat den Verkauf von 74,9% der Anteile der GSW. Doch ziemlich schnell zeigte sich: Ein Beschluss ist eine Sache, seine Umsetzung eine andere.

\*Coenen, Boris (2001): Berliner Wohnungsprivatisierung, Analyse und Wertung. Unveröffentlicht.

Seit 2002 Finanzsenator: Liberalisierer Thilo Sarrazin  
Foto: Hermann Werle



Zwar meldeten sich Interessenten, aber bei solch heiklen Geschäften ist eine gewisse Bonität erforderlich. Für eine Wohnungsbaugesellschaft mit 72.000 Wohnungen müssen Käufer erst einmal gefunden werden. Die Erwerber der Gehag WMC (Karl Ehlerding) und RSE (Lutz Ristow) bewarben sich zwar, ließen aber Zweifel an ihrer Bonität aufkommen. Geschäfte dieser Größenordnung spielen sich nicht mehr im regionalen, auch nicht im nationalen, sondern nur noch im globalen Rahmen ab. Dass die Bewerber nur ein allzu billiges Schnäppchen machen wollten, wurde seinerzeit noch als störend empfunden. Der Finanzsenator Kurth zeigte Bedenken und so wurde der Verkauf der GSW zunächst erst einmal vertagt.

## Der Zukunft zugewandt: Dr. Thilo Sarrazin

Am 17.01.2002 übernahm Herr Dr. Thilo Sarrazin in der SPD/PDS-Koalition das Amt des Finanzsenators. Der richtige Mann zur richtigen Zeit am richtigen Ort – vom Standpunkt des Wirtschaftsliberalismus her gesehen. Denn obgleich Herr Pieroth (CDU), Frau Dr. Fugmann-Heesing (SPD) und Herr Dr. Thilo Sarrazin (SPD) gleichermaßen treue Glaubensbekenner dieser Ideologie sind, unterscheiden sich ihre Durchsetzungsfähigkeiten. Herr Pieroth erscheint fast christlich im Vergleich zu der knallharten Unternehmensberaterin Dr. Annette Fugmann-Heesing, die sich jedoch ihrerseits als milde gegen Dr. Thilo Sarrazin abhebt. Ihm gelang vor einem Jahr auf Anhieb der Verkauf der GSW an den Geier-Fonds



„Zu verkaufen“ ist hier ein Gebäude in der Hufeisensiedlung, die zur Gehag gehört. Die Gehag wurde bereits 1998 privatisiert. Foto: ME

# Von Aasgeiern und Heuschrecken

## Wohnraumverwertung in Zeiten tierisch neoliberaler Sozialdemokratie

Hermann Werle

**Die einen nennen sie Aasgeier-Fonds, andere sprechen – dem SPD-Chef Franz Müntefering folgend – neuerdings von Heuschrecken. Dabei sind Investment- und Fondsgesellschaften wie Cerberus, Fortress, Terra Firma oder Oak Tree weder nützlich (außer für den Profit einiger weniger) noch mit einer göttlichen Strafe zu vergleichen. Die Sozialdemokraten selbst haben mit ihrer Privatisierungs- und Steuerpolitik den ungezügeltten Appetit der Investoren erst richtig angeregt. Mit den Real Estate Investment Trusts (REITs), die voraussichtlich ab nächstem Jahr mit weiteren Steuergeschenken rechnen dürfen, erscheint ein neuer Typ von Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt. Kommunale Wohnungsbau-gesellschaften werden dadurch zu noch verdaulicheren Häppchen serviert.**

Cerberus. Das bedeutet: 72.000 Wohnungen aus kommunalem gemeinnützigem Bestand wurden zur privaten Verwertung freigegeben. Als Kaufpreis kursierte der Betrag von 405 Mio. Euro und – so wurde kolportiert – die Übernahme von 1,7 Mrd. Schulden, die sich aus der segensreichen politischen Tätigkeit der vergangenen Finanzsenatoren, vornehmlich der Unternehmensberaterin Frau Dr. Fugmann-Heesing angehäuft haben sollen.

Dieser Deal wurde vor einem Jahr abgewickelt. Inzwischen lässt der Finanzsenator Sarrazin, der ein beliebter Gast auf den Goodwill-Veranstaltungen von Cerberus ist, keinen Zweifel aufkommen, dass er problemlos die – dann endgültig ehemalige – kommunale Wohnungswirtschaft an einen der inzwischen rudelweise auftauchenden Vertreter des „Raubtierkapitalismus“ verkaufen würde. Er zeige z.Zt. nur deshalb „Gelassenheit“, so auf einer der Veranstaltungen seines engen Geschäftspartners Cerberus, weil er weiß, dass im Herbst 2005 vom Bundesverfassungsgericht ein Urteil ergehen wird, das entweder der Stadt Berlin Ansprüche gegen den Bund zugesteht und Berlin im Gegenzug zur weiteren Privatisierung verpflichtet oder aber die Stadt zur Privatisierung zwingt, weil das Gericht ihr jeden finanziellen Anspruch gegen den Bund versagt.

Wie dem auch sei, der liberale Herr Sarrazin ist auf der sicheren Seite und erwartet, nach eigenem Bekenntnis und frohen Mutes Mietsteigerungen und danach weitere Privatisierungen, die ihrerseits Mietsteigerungen bewirken, durch die die nächsten Privatisierungen lohnenswert werden. Ein Karussell nach sarrazinschem Geschmack.

Für große Aufregung sorgten kürzlich veröffentlichte Gerüchte um eine drohende Übernahme und mögliche Zerschlagung des Daimler-Chrysler-Konzerns durch Investmentgesellschaften. Ein Zusammenschluss mehrerer dieser Gesellschaften, so Finanzexperten, wären durchaus in der Lage, die notwendigen rund 130 Mrd. Euro zusammenzubringen, um die Nobelmarke zu übernehmen. Für den größten Teil der Bevölkerung, der mit Mittelklassewagen vorlieb nehmen muss, wäre ein solcher Deal wohl bedeutungslos. Weitaus größere Bedeutung für die unmittelbaren Lebensumstände haben allerdings die umfangreichen Verkäufe von Wohnungen an international tätige Investoren. Neben Cerberus und Lone Star agieren mit der Apellas Property Management GmbH und Oaktree zwei weitere Großinvestoren in Berlin. Apellas, an der ein Fonds des US-Milliardärs George Soros beteiligt ist, hat sich nach der Otto-Suhr-Siedlung kürzlich die Hüttenwegsiedlung einverleibt (s. S. 14) und Oaktree erwarb im März 85% der Gehag. Über 100.000 ehemals städtische Wohnungen befinden sich damit im Eigentum der Wohnungsverwertungskonzerne, die gemeinsam kräftig an der Mietenschraube drehen.

### Ausverkauf geht weiter

Zwar möchte sich Senator Sarrazin zur Zeit noch nicht über weitere Verkäufe äußern, aber

zumindest fünf Berliner Wohnungsbaugesellschaften stehen nach Aussage der Vivacon AG auf der Wunschliste von Investmentfonds. Zum engeren Interessentenkreis dürften jene Fonds gehören, die bereits aus Berlin bekannt sind oder durch andere Übernahmen im Bundesgebiet Aufsehen erregten. Da wäre z.B. Terra Firma zu nennen, die aus der Nomura Principle Finance, einer Tochtergesellschaft der japanischen Nomura Bank, hervorgegangen ist. Nomura Principle hatte 2001 64.000 Eisenbahnerwohnungen übernommen. Vor drei Jahren kaufte Terra die damals der Stadt Köln gehörende GAG Immobilien AG mit 41.000 Wohnungen. Am spektakulärsten war allerdings der kürzliche Kauf der E.on Immobilien Tochter Vitera und deren 138.000 Wohnungen für sieben Mrd. Euro. Mit über 240.000 Wohnungen ist der britische Finanzinvestor Spitzenreiter auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

Den bis dahin größten Deal konnte im September letzten Jahres die 1998 gegründete Fortress Investment Group verbuchen. Die global tätige Investmentgesellschaft mit Sitz in New York übernahm für 2,1 Mrd. Euro die GAGFAH mit über 82.000 Wohnungen von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA). Mit der 1918 gegründeten Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten mit Wohnungsbeständen u.a. in Berlin, Bielefeld, Essen, Frankfurt/Main, Hamburg, Stuttgart und München verabschiedet





„Vorteilhafte Partnerschaften – Joint Ventures im Wohnungsbaubereich“ war der Titel einer Veranstaltung von Cerberus Deutschland am 25.04.2005 im Kaisersaal.

Auf dem Podium v.l.n.r.: Christian Schulz-Wulkow (Ernst & Young), Peter Fröhlich (GSW Mieterverein), Ralph Winter (Cerberus Deutschland), Eric Schweitzer (IHK Berlin) und Thilo Sarrazin (Finanzsenator). Foto: Hermann Werle

## „Frischer Wind“ in der GSW

**Wie Wohnraum zum Experimentierfeld neuer Anlagestrategien wird und was der Fonds-Prospekt „DWF 1“ den Anlegern verschweigt**

*Hermann Werle*

Ein Jahr ist seit der Privatisierung der GSW vergangen und wie nach Meinung des neuen GSW-Chefs Thomas Zinnöcker nicht zu übersehen sei, wehe ein frischer Wind durch die GSW. „Doch auch wenn sich vieles ändert“, so Zinnöcker, eines hätte Bestand: „Unsere Mieter sind und bleiben im Mittelpunkt all unseren Handelns.“ Dieser Aussage soll hier keineswegs widersprochen werden, schließlich sind es doch die Mieter/innen, die den Investoren die Profite sichern sollen. Inzwischen möchten neben Cerberus auch weitere Wohnraumhändler und -verwerter ihren Nutzen aus dem Verkauf der GSW ziehen. Der von Zinnöcker gepriesene „frische Wind“ entpuppt sich hierbei als frostiger Gegenwind für die betroffene Mieterschaft.

Wie der Investoren-Hofberichterstattung der Tageszeitung Die Welt kürzlich zu entnehmen war, hätte der Verkauf der GSW für die Mieter keine negativen Folgen gehabt. „Im Gegenteil“, der Investor ginge offenbar umsichtiger und pfleglicher mit den Bewohnern seiner Häuser um, als manches städtische Wohnungsunternehmen dies in der Vergangenheit getan hätte. Indiz dafür, so Die Welt, sei „der spezielle Privatisierungskodex“, dem sich die GSW verpflichtet fühle. Dieser Kodex – der offenbar nur eingeweihten Kreisen vorliegt – enthält nach den Worten Zinnöckers immerhin die großzügige Offerte, „auch weiterhin Mieter bleiben“ zu können, wenn der Erwerb

sich ein weiteres Traditionsunternehmen aus der Wohnungsbewirtschaftung und mutiert zum Wohnraumverwerter. Hochkarätige Unterstützung erhält Fortress aus der Politik. Mit dem ehemaligen Chef der Bundesanstalt für Arbeit, Florian Gerster, führte aufseiten der US-Investoren ein Spitzenpolitiker der SPD die Kaufverhandlungen mit der BfA. Gerster soll laut Pressemitteilung „Fortress vorrangig bei Investitionen in Wohnungsbaugesellschaften und Privatisierungen der öffentlichen Hand begleiten.“ Mehrere 100.000 Wohnungen aus öffentlichen Beständen sollen in den kommenden Monaten und Jahren noch verkauft werden, so dass Gerster viel zu tun haben wird. Eine der nächsten größeren Übernahmen bahnt sich in Niedersachsen an. Mit der NILEG soll eine der größten norddeutschen Wohnungsgesellschaften mit rund 30.000 Wohneinheiten verhökert werden. Ein Fall für Florian Gerster?

### Ein neues Steuergeschenk

Nicht nur kommunale Wohnungsbaugesellschaften wechseln ihre Eigentümer. Auch große Industriekonzerne trennen sich von ihren Immobilienbeständen, die in früheren Jahren preisgünstigen Wohnraum für Arbeiter/innen und Angestellte bereithielten. Bevor E.on seine Immobilien im Mai an Terra verkaufte, hatten im Dezember 2004 bereits 48.000 Wohnungen im Ruhrgebiet ihren Eigentümer gewechselt. Thyssen-Krupp strich dabei 2,1 Mrd. Euro von einem Konsortium unter der Führung des Immobilienfonds der US-Investmentbank Morgan Stanley ein.

Um den Preis für die 138.000 von der Viterra bewirtschafteten Wohnungen in die Höhe zu treiben, hatte der E.on-Konzern alternativ zu dem Verkauf über einen Börsengang und die Umwandlung der Viterra in einen Investment Trust nachgedacht. Ob diese Option ernsthaft bestanden hat, darf bezweifelt werden. Vielleicht hätte es auch eindeutiger Signale aus dem Finanzministerium Hans Eichels bedurft. Denn die Zulassung so genannter Real Estate Investment Trusts (REITs), die das Ministerium zum Januar 2006 in Aussicht gestellt hat, ist noch immer keine beschlossene Sache und wird im Falle vorgezogener Bundestagswahlen möglicherweise eine neue Regierung zu entscheiden haben.

Investment Trusts würden ein profitables Entgegenkommen gegenüber Investmentgesellschaften bedeuten und gute Geschäfte mit Wohnraum noch einfacher gestalten. Ein REIT ermöglicht es Konzernen und Investmentfonds, die von Körperschafts- und Gewerbesteuer befreite Aktivierung von Immobilienvermögen mit einer Platzierung an der Börse. Terra, Fortress, Cerberus etc. könnten mit diesem Instrumentarium ihre Gewinne aus Mieteinnahmen steuerfrei einkassieren, müssten allerdings 90% der Gewinne als Dividenden an die Aktionäre ausschütten.

In anderen europäischen und außereuropäischen Staaten gehören REITs bereits zu den praktizierten Verwertungsoptionen von Wohnimmobilien und gelten zudem als Indikator für die Qualität eines Finanzplatzes. Diese Qualität haben allerdings die Mieter/innen zu bezahlen.

der eigenen vier Wände nicht in Frage kommt und deshalb an andere Investoren weiterverkauft würde.

## Schlechte Stimmung am Grazer Platz

Die beschwichtigende Hofberichterstattung und ein unverbindlicher Privatisierungskodex helfen derzeit wenig, die schlechte Stimmung der Bewohner/innen der GSW-Siedlung rund um den Grazer Platz in Friedenau im Bezirk Schöneberg aufzuhellen – und das aus gutem Grund, wie auch dem nachfolgenden Beitrag von Andrej Holm zu entnehmen ist.

Bereits vier Monate nach der Privatisierung verkaufte Cerberus Anfang Oktober 2004 den 1529 Wohnungen umfassenden und unter Denkmalschutz stehenden Bestand an die Vivacon AG. Über die hundertprozentige Tochtergesellschaft German Real Estate Opportunities GmbH & Co. KG verkaufte im Dezember 2004 Vivacon ihrerseits 886 Wohnungen an die österreichische conwert Immobilien Invest AG. Nur drei Monate später – Investoren haben nicht viel Zeit zu verlieren – verschickte die GSW, die die Bestände weiterhin verwaltet, Modernisierungs- und Mieterhöhungsankündigungen. Einziger Sinn und Zweck der Kette von Verkäufen und der vorgesehenen Modernisierungen sind die Aussichten auf kurzfristig erzielbare Gewinne, wie sie die Höllenhunde von Cerberus mit den Weiterverkäufen bereits realisieren. Vivacon

*Keinen besonders überzeugenden Anblick bietet der „Musterbalkon“. Einer Umfrage der Berliner MieterGemeinschaft zufolge schätzen 85% der Mieter/innen, die einen Balkon erhalten sollen, die Modernisierung als problematisch ein. Foto: Hermann Werle*



und conwert, die als Privatisierungs- und Fondsgesellschaften agieren, sind nun bemüht, als Sekundärverwerter ihren Schnitt zu machen. Erhöhte Einkünfte aus den Mieten und die Erlöse aus Wohnungsverkäufen sollen die Gewinne der Gesellschafter und Aktionäre sprudeln lassen. Sowohl Vivacon als auch conwert sind Gesellschaften, die an der Börse – in Frankfurt/M. bzw. Wien – gehandelt werden und deren Aktienwert sich dementsprechend mit den Zukunftsaussichten des Wohnungsmarkts entwickelt – eine Aktie allerdings „nur für risikofreudige Investoren“, wie boerse-online vermerkt.

## „Wir machen Eigentümer“

Die Strategie des Vivacon-Managements gründet sich auf vier Elemente: Aufkauf von denkmalgeschützten und damit steuerlich begünstigten Wohnungsbeständen, Mietpreis steigernde Modernisierungen und der anschließende Weiterverkauf der Wohnungen im Erbbaurecht. Letzteres ermöglicht einen niedrigeren Verkaufspreis und garantiert Vivacon gleichzeitig stetige Einnahmen durch den erhobenen Erbbauzins von 5% des Grundstückswerts für 99 Jahre. Wie die Wohnungen nach zehn, zwanzig oder gar 99 Jahren aussehen, braucht die Vivacon und deren Aktionäre nicht zu scheren, denn dies ist das Problem der neuen Eigentümer. Womit wir zu der vierten strategischen Achse, dem Kerngeschäft der Wohnungsprivatisierer anlangen: Mit dem Slogan „Wir machen Eigentümer“ wirbt die Kölner Vivacon AG um Anleger für ihr neuestes Produkt, den „ersten deutschen Wohnungsprivatisierungsfonds“, dem sie das eingängige Kürzel „DWF 1“ verpasste. Laut Vivacon-Prospekt sind auf Grund von „Budgetengpässen die öffentliche Hand und Industrieunternehmen gezwungen ihre wertvollsten Reserven zu verkaufen – ihre Immobilienbestände.“ Und so bestehe erstmals in der deutschen Geschichte die Möglichkeit, größere Bestände an Wohnimmobilien günstig zu erwerben, was bislang vornehmlich von ausländischen Finanzinvestoren genutzt würde. Mit einer Mindesteinlage von 5000 Euro haben – Vivacon sei Dank – nun auch kleine „private Kapitalanleger die Möglichkeit, von den Chancen der Privatisierungswelle zu partizipieren.“ Ein vortreffliches Argument für den weiteren Ausverkauf städtischer Wohnungsbaugesellschaften, das sich Sarrazin und Fugmann-Heesing nicht besser hätten aus-

denken können: Mieter werden zu Fondsanlegern und profitieren dadurch vom Ausverkauf kommunaler Wohnungsgesellschaften sowie von aufgezwungenen Modernisierungen und erhöhten Mieten.

## Prospektversprechungen

Mit der doppelten Ertragsstrategie (Mieteinnahmen und Verkaufserlöse) soll der geschlossene Privatisierungsfonds laut Prospekt eine neunprozentige Anfangsauszahlung erwirtschaften. Doch der Prospekt verspricht noch einiges mehr: Bunte Fotomontagen mit virtuellen Balkonen sollen einen Eindruck der gewachsenen Lage unmittelbar am Grazer Platz im „beliebten Westberliner Bezirk Schöneberg“ vermitteln. Die Nachbarschaft sei von ruhigen, grünen Wohnstraßen mit überwiegend denkmalgeschützten Häusern und kleinen begrünten Plätzen geprägt. Das Viertel um die Wohnanlage sei „hauptsächlich durch die als Alleen angelegten Straßen ‚Grazer Damm‘ und ‚Rubensstraße‘ erschlossen“ und die Verkehrsverbindungen rund um den Grazer Platz könnten als hervorragend bezeichnet werden.

Offensichtlich haben die Fonds-Manager diesen Teil Schönebergs noch nie besucht oder sie wollen ihre potenziellen Anleger in die Irre führen. Außer den Bäumen erinnert rein gar nichts daran, dass der Grazer Damm als Allee angelegt worden ist. Vielmehr gilt der vierspurige Autobahnzubringer seit Jahren als verkehrstechnisches Nadelöhr und ist eine der stauanfälligsten Straßen der Stadt. Insofern könnte allenfalls von einer guten Verkehrsanbindung an die Autobahn gesprochen werden. Für den öffentlichen Nahverkehr gilt, dass abends ab 20 Uhr und sonntags der BVG-Busverkehr eingestellt wurde, weshalb Anwohner/innen im letzten Jahr sogar eine Demonstration organisierten und über 2000 Unterschriften sammelten.

Was den „beliebten“ Bezirk Schöneberg angeht, deuten einige Angaben aus dem „Stadtmonitoring – Soziale Stadtentwicklung“ der Berliner Senatsverwaltung von 2000 auf ganz andere Realitäten: „Im Cluster 4 (Britz, Schillerhöhe, Grazer Damm etc. H.W.) sind die Anteile von Langzeit- und jugendlichen Arbeitslosen hoch, der Wanderungssaldo bei den Erwerbstätigen ist negativ, der Anteil von Senioren groß. (...) Insgesamt sprechen diese Daten von Stagnation und charakterisieren einen Gebietstyp, der durch einen breiten

kollektiven sozialen Abstieg in die Arbeitslosigkeit gekennzeichnet ist.“

Wer also sollte hier in der Lage sein, Wohneigentum zu erwerben? Und wer soll zudem in einen Bestand investieren, der neben den offenkundigen sozialen Problemlagen, teilweise erhebliche Mängel in der Bausubstanz aufweist? Die 1939/1940 fertiggestellte Siedlung wurde durch die Anpassung an die faschistische Kriegswirtschaft unter der Vorgabe einfachster Ausstattung und des sparsamen Umgangs mit Baustoffen konzipiert. Risse im Eingangsbereich vieler Häuser, großflächige Schäden am Putz und feuchtes Mauerwerk sind schon bei flüchtigem Augenschein unübersehbar und auch nicht mit „Prospektmodernisierungen“ zu kaschieren.

### Ein Sack voll Risiken

Wie von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschrieben, besteht die Mieterschaft – wie in vielen Beständen der ehemals städtischen GSW – aus Rentner/innen und ALG II-Empfänger/innen (und Leuten, die die Wohnsicherheit in einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft über viele Jahre zu schätzen wussten). Kaum ein Haushalt ist vom Einkommen her in der Lage, modernisierungsbedingt drastisch steigende Mieten zu bezahlen, geschweige denn Wohneigentum zu erwerben, wie es die Privatisierungsprofis der Vivacon erwarten und über ihre Verkaufsagentur Alt & Kelber zu realisieren versuchen. Im Geschäftsbericht 2004 der Vivacon AG finden die Mieter/innen nur als eines der 33 Einzelrisiken des „Risikomanagementprozesses“ Erwähnung. Dabei bilden sie in doppelter Hinsicht einen „Risikofaktor“ und zwar hinsichtlich der Mieterhöhungspotenziale und der Wohnungsverkaufsmöglichkeiten. Jeweils 10% des aktuellen Wohnungsbestands sollen in den ersten sieben Jahren verkauft werden, d.h. 70% bis Ende 2011 – eine völlig utopische Annahme, wie die Berliner Erfahrungen zeigen.

Etwas detaillierter und durchaus realistisch geht der „DWF 1“ Prospekt auf einige Problemlagen ein. Mit der geplanten Modernisierung strebt Vivacon eine durchschnittliche Erhöhung der Nettokaltmiete von 3,86 auf 4,40 Euro an und kalkuliert für die Mieteinkünfte mit dem derzeitigen Anteil leer stehender Wohnungen eine Erhöhung von ungefähr 1,7%. Lassen sich die Mieterhöhungen nicht in dem anvisierten Umfang durchsetzen,

so hat das zwei für den Privatisierungsfonds negative Konsequenzen: Zum einen werden die kalkulierten Mieteinkünfte nicht erreicht und zum anderen senkt sich der Verkaufspreis der Wohnungen, da dieser auf der Höhe der Nettajahreskaltmiete basieren soll.

Bezüglich der Modernisierungsrisiken bemerkt der Prospekt völlig zutreffend: „Aufgrund der mit der vorgesehenen Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen für Mieter muss während des Modernisierungszeitraumes mit Mietreduzierungen für den Zeitraum der jeweiligen Beeinträchtigung gerechnet werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Mieter höhere als die in der Prognoserechnung (...) eingeplanten Mietminderungen oder die Überlassung einer Ersatzunterkunft geltend machen. Niedrigere Mieteinnahmen können die Liquiditätsreserve und die Barausschüttungen reduzieren.“ Und außerdem hätte die Fondsgesellschaft „keinen unmittelbaren Einfluss darauf, dass die Modernisierung termingerecht erfolgt.“

Auch das Problem der mieterseitigen Zustimmung zu einer Modernisierung erkennen die Wohnungsverwerter, wenn sie schreiben, dass „die zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in den Wohneinheiten erforderlichen Zustimmungen der betroffenen Mieter nur mit zeitlicher Verzögerung erteilt werden“ könnten oder gar gerichtlich geltend gemacht werden müssten und sich hierdurch die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen zeitlich verzögern könnte. „Eine längere Modernisierungsdauer kann die Liquiditätsreserve und die Barausschüttungen reduzieren oder zu deren zeitlicher Verzögerung führen.“

Aber auch die bereits beschriebene fragwürdige Bausubstanz birgt Risiken der Art, dass nicht ausgeschlossen werden kann, „dass zukünftig tatsächlich höhere Instandhaltungsausgaben anfallen werden, als in der Prognoserechnung eingeplant oder zu anderen Zeitpunkten, als dort berücksichtigt. Zusätzlicher Instandhaltungsbedarf kann sich negativ auf die Privatisierung auswirken sowie die Liquiditätsreserve und die Barausschüttungen reduzieren.“

### Wie ein Fonds baden gehen kann

Die Fondsgesellschaft und damit die Fondsanleger tragen wie gewöhnliche Wohnungsgesellschaften für vermietete oder leer stehen-



*Die mit Graffiti übersäten Treppenhäuser der Gebäude am Grazer Damm sollen nicht saniert werden.*

*Da sich an ihrem Zustand nichts ändern wird, liegt die Vermutung nahe, dass die Treppenhäuser deshalb auch nicht in den Verkaufsprospekten abgebildet sind. Foto: Hermann Werle*

de Mietwohnungen alle „üblichen Vermietungsrisiken: Mietausfallrisiko durch Leerstand und/oder mangelnde Solvenz der Mieter/innen, Risiko der Belastung mit grundsätzlich auf Mieter/innen umlegbaren Nebenkosten durch Leerstand, Mietzinsänderungsrisiko bzw. Kosten von Anschlussvermietungen (Maklerprovisionen, Umbaukosten), Verschlechterung der Nebenbedingungen von Mietverträgen, Verschlechterung der Standortqualität mit einhergehender Mietzinsreduzierung, Instandhaltungs- und Revitalisierungsrisiko.“ Und so wie andere Wohnungsgesellschaften Schiffbruch erleiden können, so kann auch ein Fonds schnell mal baden gehen. Auch dieses Szenario enthält uns der „DWF 1“ Prospekt nicht vor:

„Verschiedene Risiken, die für sich allein betrachtet keine gravierenden Auswirkungen haben, können sich beim Zusammentreffen aufheben oder verstärken. Eine Verstärkung von Risiken, aber auch einzelne Risiken, wie zum Beispiel das Privatisierungsrisiko, können so starke Auswirkungen haben, dass es zu Reduzierungen von Barausschüttungen, der Einstellung der Barausschüttungen oder im Extremfall sogar zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals kommen kann.“ Ein guter Hinweis, der auch für den conwert-Fonds seine Gültigkeit hat.

# Von der GSW-Siedlung zu den „Grazer Gärten“

## Mieter/innen am Grazer Damm wehren sich gegen Modernisierungen und Mieterhöhungen

Andrej Holm

**Das Friedenauer Wohngebiet am Grazer Damm, Vorarlberger Damm und der Peter-Vischer-Straße ist eigentlich eine ruhige Gegend – auch wenn vor vielen Jahren eine enthauptete Leiche im Gebüsch gefunden wurde, wovon sich die Leute heute noch erzählen. Doch das letzte Jahr hat Unruhe in die aus den 1930er Jahren stammende Siedlung gebracht. Schuld daran sind der Berliner Senat, die Wohnungsbaugesellschaft GSW, die Fondsgesellschaft Cerberus, die Firma Vivacon und eine ganze Reihe von Immobilienfirmen, die ihr Glück in der Umwandlung von Mietwohnungen suchen.**

Vor knapp einem Jahr, am 27.05.2004 besiegelten fünf Unterschriften den Verkauf der größten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft an ein internationales Bieterkonsortium verschiedener Fonds und Finanzunternehmen. Cerberus – der amerikanische Fonds mit dem Namen des Höllenhunds – hält zusammen mit Whitehall Fonds von Goldman Sachs 90% der Anteile an der GSW und bestimmt entsprechend das operative Geschäft mit den über 65.000 Wohnungen.

Whitehall und Cerberus sind keine klassischen Immobilienfirmen, die ihre Rendite aus der langfristigen Bewirtschaftung von Wohnun-

gen ziehen. Ihr Metier ist der Handel, der Verkauf und die Verwertung. Die Wohnungsverwaltung verbleibt in den Händen der GSW, die im Grundbuch auch immer noch als Eigentümerin eingetragen ist, denn verkauft wurden formal nicht die Häuser, sondern die Anteile der Gesellschaft.

Ihrem Kerngeschäft folgend wurden von Whitehall und Cerberus bereits nach drei Monaten, am 07.10.2004 die ersten Wohnungen aus dem ehemaligen GSW-Bestand weiterverkauft: 1529 Wohnungen in den ehemaligen GSW-Blöcken am Grazer Damm wurden an die Real Estate Opportunities

GmbH, einer hundertprozentigen Tochter der Vivacon AG, und die Firma conwert veräußert (siehe auch vorhergehenden Beitrag von Hermann Werle). Bereits in der ersten Presseerklärung des Käufers wird deutlich, was mit den erworbenen Beständen geschehen soll: „Die schrittweise Privatisierung der einzelnen Wohneinheiten aus dem Wohnungsprivatisierungsfonds soll vornehmlich an die jetzigen Mieter und sozialfreundlich im Erbbaupacht-recht erfolgen.“

Da die Mieter/innen der Siedlung größtenteils bereits im Rentenalter oder auf soziale Transferleistungen angewiesen sind (siehe Tabellen 1 u. 2) und für einen Wohnungskauf vornehmlich nur ein geringes Interesse zeigen, sehen sie einer geplanten Umwandlung mit einigem Misstrauen entgegen. Da die Wohnungsverkäufer von Vivacon und conwert und die von ihnen engagierten Privatisierungsberater Alt & Kelber selbst nicht daran glauben, dass Bewohner/innen der Siedlung zu Eigentümer/innen ihrer Wohnung werden, bieten sie über das Internet und in verschiedenen Berliner Anzeigenblättern nun Eigentumswohnungen in den „Grazer Gärten“ oder im „Riemschneider Hof“ an. Unter diesen wohlklingenden Wortschöpfungen werden z.B. „sonnige Zweizimmer-Wohnungen mit gemütlicher Loggia und traumhaftem Ausblick“ sowie ein „gepflegter Objektzustand“ angeboten. Die Realität jedoch sieht anders aus. Viele Mieter/innen klagen über Mängel in den Wohnungen und über die Vernachlässigung der Anlage, auch die in der Anzeige Loggia genannten Balkone sind in vielen Wohnungen bisher nur ein Posten der Modernisierungsankündigung. Eine solche haben die Mieter/innen von ca. 800 Wohnungen des conwert-Blocks im Februar diesen Jahres erhalten, denn der Verkauf soll dort möglichst noch in diesem Jahr beginnen.

*Es blieb nicht nur bei einer Mieterversammlung am Grazer Damm. Die Veranstaltungen sind immer gut besucht.*



Foto: Hermann Werle

Angekündigt wurden drei verschiedene Sanierungsmaßnahmen:

### Ergänzung der Fenster

An der Innenseite der bestehenden Doppelkassenfenster sollen Thermofenster angebaut werden. Die damit zu erwartende Energieeinsparung macht den Austausch der Scheibe aus der Sicht der GSW zu einer Modernisierung, die sich in einer 50 qm großen Wohnung mit einer Mieterhöhung von 15 Euro pro Monat niederschlagen soll. Anwälte der Berliner MieterGemeinschaft gehen davon aus, dass es sich bei den geplanten Maßnahmen um eine Instandsetzung handelt,

**Tabelle 1: Altersstruktur\***

Altersgruppe	25 bis unter 35 Jahre	35 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 60 Jahre	älter als 60 Jahre
Anteil	9,7%	14,5%	33,9%	41,9%

**Tabelle 2: Einkommensstruktur\***

Berufstätige	Nicht Berufstätige		Rente/Pension	Ausbildung/Studium	Hausfrau/-mann
	ALG I	ALG II			
27%	3%	15%	49%	3%	3%

deren Kosten auf die Mieter/innen abgewälzt werden sollen.

**Anbau von Balkonen**

Von außen sollen Balkone angebaut werden. In den Ankündigungsschreiben der GSW werden diese mit einer Mietsteigerung von ca. 50 Euro pro Monat veranschlagt. In einigen Wohnungen ist der Balkonanbau in den kleinen (so genannten „halben“) Zimmern vorgesehen. Da diese Zimmer nur über ein Fenster verfügen, muss dieses zur Balkontür umgebaut und somit auch der Heizkörper an einer anderen Stelle installiert werden. Weil die Möblierungsmöglichkeiten ohnehin sparsam sind, fürchten nun viele Mieter/innen, dass ihre Möbel zu den veränderten Räumen nicht mehr passen und sie ihre bisherige Nutzung der Wohnung einschränken müssen. Einige Mieter/innen befürchten darüber hinaus auch eine Verschattung ihrer Wohnungen und eine erhöhte Einbruchsfahr und sind weit davon entfernt, in den angekündigten Balkonanbauten eine Erhöhung des Wohn- und Gebrauchswerts zu sehen.

**Strangsanierung**

Die Installationsstränge sollen saniert werden. Im Zuge dieser Instandsetzungsarbeiten, die mit keiner Modernisierungumlage verbunden sind, sollen die Decken in den Bädern abgehängt werden. Damit geht, sehr zum Ärger der Mieter/innen, der Stauraum in den Zwischendecken, der ihnen bisher zur Verfügung stand, verloren.

**Rege Teilnahme bei Mieterversammlung**

Eine von der Berliner MieterGemeinschaft in dem Block durchgeführte Befragung zeigte, dass es unterschiedliche Einschätzungen über den Sinngehalt der Einzelmaßnahmen gibt. Jedoch in einem Punkt sind sich die meisten Mieter/innen einig: Die angekündigten Mietsteigerungen sind für 81% der Befragten ein Problem. Bei den Mieter/innen, die einen

Balkon bekommen sollen, liegt dieser Anteil sogar bei 85%.

Mit Unterstützung der Berliner MieterGemeinschaft haben die Betroffenen eine Mieterversammlung einberufen, an der mehr als 185 Mieter/innen teilnahmen. Die dort gewonnene Einschätzung, dass die Maßnahmen (insbesondere der Anbau der Balkone) in erster Linie auf die vermeintlichen Interessen der Anleger und Wohnungskäufer gerichtet ist, wurde ebenso geteilt wie die Annahme, dass es der Vivacon/GSW weniger um Wohnwertverbesserung für die gegenwärtigen Bewohner/innen als um Verwertungsverbesserung für den Verkauf der Wohnungen geht.

**GSW: Harte Linie im Auftrag des neuen Herrn**

In Gesprächen mit den Mieter/innen und auch auf der Mieterversammlung wurde immer wieder eine tiefe Enttäuschung gegenüber der GSW deutlich. Vor allem die älteren Bewohner/innen hatten sich beim Einzug bewusst für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft entschieden und sich jahrelang mit der GSW identifiziert. Mieter/innen, die noch über sehr alte Mietverträge verfügen, mussten nicht einmal selbst die Schönheitsreparaturen in der Wohnung durchführen – alle fünf Jahre bestellte die GSW eine Malerfirma und ließ die gesamte Wohnungen neu streichen. Ein Mieter erzählte stellvertretend für viele, dass er nie in eine Mieterorganisation eingetreten sei, weil er ja Mieter bei der GSW war und nie im Leben geglaubt hätte, einmal einen mietrechtlichen Beistand zu brauchen.

Doch die Zeiten haben sich geändert und die GSW hat sich in ihre neue Rolle als verwertungsoptimierende Wohnungsverwaltung eingelebt. Die GSW spielt in den Ankündigungsschreiben für die geplanten Modernisierungsarbeiten mit dem Vertrauensvorschuss, den sie bei den Mieter/innen besitzt, und bittet mit Terminsetzung um die Zustimmung der geplanten Maßnahmen. Dass Mieter/innen bei Modernisierungsankündigungen eine dreimonatige Bedenkzeit zusteht, wissen die Sachbearbeiter/innen der GSW sicherlich, trotzdem haben sie nach Ablauf des ersten Termins ein zweites Schreiben aufgesetzt und die erweiterte Fristsetzung mit einer Klageandrohung verbunden. Viele Mieter/innen haben sich dadurch unter Druck gesetzt gefühlt und die beigelegten Zustimmungserklärungen unterschrieben. Bei säumigen Mieter/innen, die auch diesen Termin verstreichen ließen (und damit nichts weiter taten, als die ihnen rechtlich zustehende Bedenkzeit in Anspruch zu nehmen) oder ihre Ablehnung zu den geplanten Maßnahmen zum Ausdruck brachten, versucht die GSW inzwischen mit Telefonanrufen und weiteren Schreiben den Druck für eine Zustimmung zur Modernisierung zu erhöhen.

Nach der Umfrage der Berliner MieterGemeinschaft fühlen sich lediglich 14% der Befragten „umfassend über die geplanten Maßnahmen informiert“, 19% fühlen sich „nicht ausreichend informiert“ und 67% fühlen sich „durch die ungerechtfertigte Klageandrohung unter Druck gesetzt“.

Was auf den ersten Blick wie ein katastrophales Ergebnis für eine Wohnungsverwaltung aussieht, ist aus der Sicht von Wohnungsverwertern wie Cerberus, Vivacon oder conwert ein notwendiges Verhalten, denn ohne Mieter/innen unter Druck zu setzen, ist mit Wohnungen kein kurzfristiges Geschäft zu machen. Umwandlungen und der Verkauf von Eigentumswohnungen stehen immer im Gegensatz zu den Interessen von Mieter/innen und müssen gegen sie durchgesetzt werden. Die GSW erweist sich dabei als eine willige Erfüllungsgehilfin.

**Tabelle 3: „Hat sich seit dem Verkauf der Service der GSW verändert?“\***

	verbessert	verschlechtert	gleich geblieben
Erreichbarkeit der Geschäftsstelle	2%	69%	29%
Hausmeister	13%	19%	68%
Reparaturservice	2%	33%	65%
Sauberkeit und Pflege	2%	33%	65%

\* Ergebnisse einer Befragung der Mieter/innen am Grazer Damm durch die Berliner MieterGemeinschaft

# Apellas Property will sich in Berlin breit machen

## Die Hüttenwegsiedlung und die Otto-Suhr-Siedlung sind erst der Anfang

Andrej Holm

**Die Website [www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com) ist eine der fünf weltweit am häufigsten aufgerufenen Internetauftritte der Finanzwelt. Fast alle international agierenden Unternehmen platzieren hier ihre Informationen. So auch George Soros, der milliardenschwere Finanzier verschiedenster Unternehmen. Am 29.04.2005 wurde exklusiv auf der Bloomberg-Website verkündet, dass Soros plant, mehr als 200 Mrd. Euro in den deutschen Immobilienmarkt zu investieren: Aus privatem und öffentlichem Besitz sollen bis zu vier Millionen Wohnungen gekauft werden.**

Die Apellas Property Management GmbH – 95% der Anteile gehören Soros – ist dabei ein wichtiger Baustein. Ulrich Weber, der Geschäftsführer von Apellas in Berlin, wird bei [www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com) mit folgenden Worten zitiert: „Apellas ist sehr daran interessiert und auch dazu bereit, ihren Bestand von 5000 Wohnungen in Berlin zu erweitern“. Die niedrigen Haus- und Grundstückspreise sowie ein festes Vertrauen in ein ökonomisches Wiedererstarken machen den Deutschen Immobilienmarkt für das Unternehmen so attraktiv. Grund genug für das MieterEcho, die bisherigen Projekte von Apellas in Berlin genauer unter die Lupe zu nehmen.

### Hüttenwegsiedlung – Umwandlung in Eigentumswohnungen angekündigt

Zum 01.06.2005 diesen Jahres übernimmt die Apellas Property Management GmbH die 1096 Wohnungen der Hüttenwegsiedlung in Dahlem. Etwas mehr als 80 Mio. Euro soll der Immobilienfonds der bisherigen Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, gezahlt haben. Das sind im Durchschnitt 73.000 Euro pro Wohneinheit oder etwa 1200 Euro/qm für die ehemaligen Alliiertenwohnungen, die in den 1950er Jahren gebaut wurden.

Ulrich Weber, der örtliche Vertreter von Apellas in Berlin, kündigte bereits umfangreiche Baumaßnahmen an: Die Gebäude sollen aufgestockt und neu verputzt werden, teilweise ist der An- bzw. Einbau von Balkonen und Fahrstühlen geplant. Zudem soll das Wohngebiet mit dreigeschossigen Neubauten verdichtet und die Außenanlagen neu gestaltet werden. Etwa 75 Mio. Euro will Apellas dafür ausgeben. „Wir wollen jungen Familien bezahlbaren Wohnraum anbieten“, ließ Weber in der Morgenpost vom 28.04.2005 zu den Plänen verlauten – Mieterhöhungen wollte er jedoch nicht ausschließen.

Genau das befürchten jedoch die Bewohner/innen der Siedlung. Mietervertreter/innen rechnen mit Mietsteigerungen von bis zu 100 Euro im Monat, insbesondere für die Wohnungen, die einen Balkon erhalten sollen.

Zudem hat Apellas bereits den Verkauf von 380 Wohnungen angekündigt. Wie oft bei solchen Umwandlungen in Einzeleigentum werden die Wohnungen zunächst ganz ‚mieterfreundlich‘ den Bewohner/innen angeboten und erst wenn diese nicht kaufen wollen oder können, wird an Dritte veräußert.

Bei dem angekündigten Investitionsaufwand von etwa 150 Mio. Euro für Kauf, Sanierung und Neubau belaufen sich die Kosten pro Quadratmeter durchschnittlich auf etwa 2000 Euro. Der Kaufpreis für die umgewandelten Wohnungen dürfte deutlich darüber liegen. Nur wenige der jetzigen Bewohner/innen werden diese Summen bezahlen können. Wohnungskäufer, unabhängig ob Anleger oder Selbstnutzer, werden für diesen Preis eine entsprechende Ausstattung der Wohnung verlangen. Die angekündigten Modernisierungsarbeiten werden also völlig unabhängig vom Nutzen für die Mieter/innen der Wohnung zur Voraussetzung des Umwandlungsgeschäfts. Bei aller sozial klingenden Rhetorik: Die Verwertung von Wohnanlagen wird auch bei Apellas letztlich zulasten der Mieter/innen realisiert.

### Otto-Suhr-Siedlung – Sanierungsstress und Mieterhöhungen

Auf eine ähnliche Erfahrung können auch die Bewohner/innen der Otto-Suhr-Siedlung in Kreuzberg zurückblicken. Apellas kaufte hier bereits vor einem Jahr etwa 1000 Wohnungen von der mittlerweile zur WBM-Gruppe gehörenden Bewoge auf. Der dortige Wohnungsbestand – mehrheitlich in den 1960er Jahren mit Fördermitteln des Sozialen Wohnungsbaus errichtet – weist eine ähnliche Baustruktur wie die Siedlung am Hüttenweg auf, doch die Bewohnerschaft ist stärker von Senior/innen und Migrant/innen geprägt als die Siedlung in Dahlem.

In der Otto-Suhr-Siedlung sind bisher keine Umwandlungspläne bekannt geworden, doch die Apellas hat trotzdem in hohem Tempo begonnen, verschiedene Sanierungsarbeiten durchzuführen. Auch wenn der sonst meist gut informierte Robert Ummen in der Tageszeitung „Die Welt“ vom 23.04.2005 schreibt, dass in der Otto-Suhr-Siedlung „Investor und Mieter bei der Wohnungsmodernisierung einvernehmlich agiert haben“, sind viele Mieter/innen unzufrieden und verunsichert.

Viele Mieter/innen der Hüttenwegsiedlung protestieren u.a. mit Transparenten gegen die geplanten Umbaumaßnahmen.  
Foto: ME



**IHZ**

Seit dem 01.01.2004 hat die IHZ GmbH als Pächterin die Verwaltung der Bestände der WBM-Gruppe (inkl. WBF und Bewoge) übernommen. Das MieterEcho berichtete in den Nrn. 303, 304 u. 309.

In einer von der Berliner Mietergemeinschaft durchgeführten Umfrage im Gebiet konnten drei Problemfelder festgestellt werden:

**Mieterhöhungen**

Bereits in den Jahren vor dem Verkauf hat die Bewoge die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen in der Otto-Suhr-Siedlung ausgeschöpft. Wie auch andere Wohnungsbau-Gesellschaften versuchte die Bewoge durch ein erhöhtes Mietniveau den Eindruck eines wirtschaftlich intakten Unternehmens zu erwecken, um beim Verkauf von Wohnungsbeständen höhere Preise zu erzielen. Zum 01.05.2005 dieses Jahres hat nun die IHZ, die die Wohnungen weiterhin verwaltet, erneut Mieterhöhungen verlangt. Auch der neue Eigentümer will seine Einnahmen natürlich optimieren. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt inzwischen bei etwa 4 Euro/qm – noch vor wenigen Jahren lag diese bei ca. 2,50 Euro/qm. Innerhalb von sechs Jahren sind drei ‚rechtmäßige‘ Mieterhöhungen mit einer Steigerung der Nettokaltmiete um insgesamt 60% erfolgt. So sieht die Privatisierungsbilanz für Mieter/innen in der Otto-Suhr-Siedlung konkret aus.

**Sanierungsarbeiten**

In den Blöcken der Otto-Suhr-Siedlung hat Apellas zunächst mit Strangsanierungen begonnen. Dabei wurden die Belange der Mieter/innen nicht immer berücksichtigt. So beschwerten sich mehrere Bewohner/innen, dass durch die Gipskartonverschalung der neu installierten Stränge die Bäder faktisch verkleinert wurden. Insbesondere verschlechterte sich die Benutzbarkeit der sowieso schon sehr kleinen Badezimmer auf Grund der sanierungsbedingt notwendigen Versetzung der WC-Becken. Ein weiteres Problem stellen die nun versiegelten Bodenabflüsse im Bad dar: Ohne Sanierung der Fußböden werden die ehemaligen Abflüsse verschlossen, jedoch nicht fachgerecht und nicht wasserdicht. In einem Schreiben wurden die Mieter/innen darüber informiert, für künftige Wasserschäden haftbar gemacht zu werden. Der Ablauf der Bauarbeiten wird von den

Mieter/innen als eher chaotisch beschrieben. Die Kommunikation zwischen der Verwaltung, der Bauleitung und den Subunternehmen für die einzelnen Gewerke verlief nicht optimal und vor allem Nachsorgearbeiten ließen oft lange auf sich warten. Ein Mieter: „Die Handwerker waren immer schnell, wenn es darum ging, in die Wohnungen reinzukommen und immer langsam, wenn es ums Aufräumen und Saubermachen ging“. Eine einvernehmliche Sanierung sieht sicherlich anders aus.

**Wohnungsverwaltung**

Die Siedlung wird auch nach dem Verkauf weiter von der IHZ (Wohnungsverwaltung der WBM-Gruppe) verwaltet. Obwohl z.T. die Sachbearbeiterinnen geblieben sind, hat sich der Service aus Sicht der Mieter/innen deutlich verschlechtert. Insbesondere die Erreichbarkeit sei katastrophal. Oft sei nur ein Anrufbeantworter zu erreichen und einen Rückruf gibt es nur selten – so die frustrierende Erfahrung von etlichen Mieter/innen. Insbesondere Mängelanzeigen sind dadurch kompliziert geworden: „Die Hausverwaltung reagiert nur auf Schriftliches, dann aber sehr schnell, das ist vor allem für die Alten ein Problem, weil die oft keinen Computer besitzen“, so eine Mieterin. Auch der Reparatur- und Hausmeisterservice hat sich aus der Perspektive der Mieterschaft verschlechtert: „Jetzt gibt es Hauswarte, die sind schlechter erreichbar und auch nur angestellt, früher gab es Hausmeister, die auch in der Nachbarschaft gewohnt haben“. Zudem

würde die Hausverwaltung bei Reparaturmeldung nun zuerst immer auf die Selbsteteiligungspflicht der Mieter/innen verweisen. Vor allem Bewohner, die schon lange in der Siedlung leben, reagieren mit Unverständnis: „Ich hab seit 40 Jahren denselben Mietvertrag und das hat die ganze Zeit noch niemand von mir gewollt. Früher wurde repariert, wenn was kaputt war. Und so muss es ja auch sein. Ist ja nicht meine Wohnung, ich hab die nur gemietet.“

Auf Grund dieser Verschlechterung der Wohnsituation und der von ihnen oft geschilderten Verunsicherung hinsichtlich der Mietentwicklung, sind viele Bewohner/innen ausgezogen. In einzelnen Häusern schätzen die Nachbar/innen den Leerstand auf gut 10%. Die frei werdenden Wohnungen werden umfassend saniert, mit neuen Fußböden und Einbauküchen ausgestattet und zu einem deutlich höheren Mietpreis neu vergeben.

Ob durch Umwandlung wie in der Hüttenwegesiedlung oder durch Mietsteigerungen wie in der Otto-Suhr-Siedlung: George Soros, Ulrich Weber und ihre Apellas Property GmbH sind in Berlin im Geschäft – bisher auf Kosten der Mieter/innen.

**STRANGSANIERUNG**

Eine Strangsanierung beinhaltet eine Erneuerung der Abwasserfallrohre und der Steigleitungen für Kaltwasser und ggf. Warmwasser.



Foto: ME

Die Otto-Suhr-Siedlung in Kreuzberg am westlichen Ende der Oranienstraße gehörte zu den Beständen der Bewoge. Sie wurde als eines der großen Wiederaufbauprojekte in den 1960er Jahren mit 2300 Wohnungen errichtet. Letztes Jahr wurde ein Teil der Siedlung an Apellas verkauft.

# Die Überschuldung boomt

## Arbeitslosigkeit und Einkommensarmut zieht immer mehr private Haushalte in den Schuldenstrudel

Christian Linde

**Das Risiko sich zu überschulden wird in Deutschland immer größer. Die Hauptursache hierfür bleibt nach wie vor die Arbeitslosigkeit oder der Arbeitsplatzverlust. Kritische Lebensereignisse wie Krankheit oder Trennung vom Partner führen ebenfalls häufig zu einem Missverhältnis von Einnahmen und Ausgaben bei privaten Haushalten.**

Der jüngst vorgelegte 2. Reichtums- und Armutsbericht der Bundesregierung (MieterEcho Nr. 309 berichtete), der sich über den Erhebungszeitraum von 1998 und 2002 erstreckt, beziffert für das Jahr 2002 bundesweit 3,13 Mio. private Haushalte, die überschuldet waren. Das macht rund 8% aller Haushalte in Deutschland aus. Zwischen 1999 und 2002 hat sich ihre Zahl von 2,77 Mio. um 13% erhöht. In den neuen Ländern lag der Anteil bei 11,3%, im früheren Bundesgebiet bei 7,2%. Der Datenreport 2004 des Bundesamts für Statistik kommt zu vergleichbaren Größenordnungen. Die Ermittlung basiert auf einem Indikatorenmodell, das die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen, die Konsumentenkredite, die Kreditkündigungen, die Zahl der eidesstattlichen Versicherungen, die Mietschulden und die Klientenstatistik der Schuldnerberatungsstellen berücksichtigt. Ein Teil der überschuldeten Haushalte befand sich danach bereits beim Eingehen der Zahlungsverpflichtungen in instabilen ökonomischen Verhältnissen.

### Erwerbstätige Mittelschicht betroffen

Betroffen sind zwar vorrangig marginalisierte Bevölkerungsgruppen, Überschuldung erreicht jedoch zusehends auch die Mittelschicht. So bildete im früheren Bundesgebiet bei immerhin 47% der Hilfesuchenden in Schuldnerberatungsstellen das eigene Erwerbseinkommen die Haupteinkommensquel-

le. In den neuen Ländern waren 43% der Betroffenen Bezieher von Arbeitslosengeld bzw. Arbeitslosenhilfe.

In den meisten Fällen gehörten Kreditinstitute zu den Gläubigern (bei 71% im früheren Bundesgebiet und 68% in den neuen Ländern), gefolgt von Versandhäusern (42% bzw. 41%), Behörden (40% bzw. 47%) und Versicherungen (30% bzw. 25%). Schulden bei Telefongesellschaften gingen im früheren Bundesgebiet mit 24% im Vergleich zu 1999 mit 27% leicht zurück. Im Unterschied zu den alten Bundesländern stiegen in den neuen Ländern die Schulden bei Telefonanbietern seit 1999 von 25% auf 32% an. Mit 32% stellten auch Mietschulden in Ostdeutschland immer noch ein größeres Problem dar als im früheren Bundesgebiet (18%). In den neuen Ländern hatten 52% der Klienten von Beratungsstellen „Verbindlichkeiten“ unter 10.000 Euro, im früheren Bundesgebiet waren es 22%. Dagegen standen in den neuen Ländern 15%, in den alten Bundesländern aber 25% mit über 50.000 Euro in der Kreide. Eine Befragung des Instituts für Jugendforschung kam im Jahr 2003 zu dem Ergebnis, dass bereits 6% der Kinder und Heranwachsenden (in der Altersgruppe der 13- bis 17-Jährigen) mit einer durchschnittlichen Schuldenhöhe von 370 Euro belastet sind.

### Arm trotz Arbeit

Führt der Bericht der Bundesregierung die Ursache für den Umfang der Armutsrisikogruppe von elf Mio. Haushalten auf den fehlenden Zugang zu Bildung, Ausbildung, Arbeitsmarkt und die mangelnde Versorgung mit Kindertagesstätten zurück, wird der Schritt von der Verschuldung in die Überschuldung – das heißt, zahlungsunfähig zu sein – insbesondere für erwerbstätige Menschen, seit

### ÜBERSCHULDUNG

**Überschuldung liegt vor, wenn Einkommen und Vermögen eines Haushalts über einen längeren Zeitraum trotz Reduzierung des Lebensstandards nicht ausreichen, um fällige Forderungen zu begleichen.**

Ende der 1990er Jahre durch einen alarmierenden Trend verstärkt: Ein geringes Einkommen aus Beschäftigung im ersten Arbeitsmarkt.

Eine Langzeituntersuchung des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg, die Mitte März veröffentlicht wurde, kommt zu dem Schluss, dass die Ausdehnung des Billiglohnsektors für immer mehr Arbeitnehmer zur „Armutsfalle“ wird. So ist bereits zwischen 1996 und 2001 (für diesen Zeitraum liegen gesicherte Daten vor) der Anteil der Niedriglohnbezieher/innen in Deutschland um knapp 200.000 auf rund 3,63 Mio. angestiegen. Damit gehörte 2001 mehr als ein Sechstel aller Vollzeit-Beschäftigten zu den Geringverdienern.

Ein Niedriglohn liegt laut OECD und EU dann vor, wenn die Höhe des Verdienstes eines Beschäftigten bei zwei Drittel des nationalen Medianlohns liegt. Die Vollzeit-Niedriglohnschwelle lag demnach 2001, umgerechnet auf ein Bruttomonatsgehalt, im Westen bei rund 1700 Euro und in Gesamtdeutschland bei 1630 Euro inklusive Weihnachts- oder Urlaubsgeld.

Ein überdurchschnittliches Risiko, in den Niedriglohnsektor zu geraten, tragen Frauen. Sie stellten 2001 nur knapp 35% aller Vollzeitbeschäftigten, aber 57% der Niedriglohnverdiener/innen. Überrepräsentiert waren auch Beschäftigte in Ostdeutschland. Dennoch wurde die Mehrzahl der Geringverdiener/innen mit knapp zwei Dritteln in den alten Bundesländern gezählt. Obwohl Geringqualifizierte das höchste Risiko tragen, hat laut Statistik des Nürnberger Instituts die Mehrheit der Geringverdiener/innen eine abgeschlossene Berufsausbildung. Angesiedelt waren die Jobs insbesondere in Kleinbetrieben, im Dienstleistungsbereich und im Handel.

Die Chance, in tariforientierte Bezahlung aufzusteigen, ist nach Einschätzung der Wissenschaftler dramatisch gesunken. So hat im Erhebungszeitraum lediglich ein knappes

### MEDIANLOHN

**50% der Beschäftigten verdienen mehr, 50% weniger als den Medianlohn. Der Medianlohn entspricht somit nicht dem arithmetischen Durchschnitt.**

### ARMUTSRISIKOQUOTE

**Für die Ermittlung der Armutsrisikoquote hat das Bundessozialministerium im Reichtums- und Armutsbericht die Personen herangezogen, die über weniger als 60% des mittleren Nettoäquivalenzeinkommens in den entwickelten Industrieländern verfügen. Die so errechnete Armutsrisikogrenze liegt demnach bei 938 Euro netto pro Monat.**



# Pleite hat Konjunktur

## In Berlin steigt die Zahl der Schuldner/innen durch privaten Konsum, gescheiterten Existenzgründungen und Wohneigentum

*Christian Linde*

**Auch in Berlin stecken immer mehr Privathaushalte in der Schuldenfalle. Die Arbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung, ein Zusammenschluss der 20 Berliner Schuldnerberatungsstellen, registrierte 2004 insgesamt 10.744 Klient/innen mit fast 480 Mio. Euro Verbindlichkeiten. Im Vorjahr waren es noch 9157 Personen mit insgesamt 458 Mio. Euro Schulden. Der Anteil der Beratungsgespräche stieg von 13.570 im Jahr 2003 auf 15.707 im Jahr 2004.**

Dies ist allerdings nur die Spitze des Eisbergs, denn nach Angaben der Expert/innen gibt es insgesamt 170.000 überschuldete Haushalte in der Hauptstadt. Obwohl ein erheblicher Bedarf besteht, wendet sich aber nicht einmal jeder zehnte Betroffene an eine Beratungsstelle.

### Arbeitslosigkeit ist Hauptgrund für Überschuldung

Vor allem die Gruppe der Konsumschuldner/innen wächst rasant an. Ganz oben auf der Schuldenliste stehen Ratenkredite, Versandhausrechnungen und überzogene Konten. Auch sind Haushalte zunehmend nicht mehr in der Lage, ihre Kosten für Energie- und Wasserversorgung zu begleichen. Wie schon im Jahr 2003 hat die Bewag auch im Jahr 2004 rund 25.000 Kunden den Strom abgestellt. Bei der Gasag erhöhte sich die Zahl im gleichen Zeitraum von 1500 auf 3600 Haushalte. Die Berliner Wasserbetriebe verhängten im

Drittel (32,5%) den Sprung über die Niedriglohnschwelle geschafft. Laut Vorgängerstudie gelang es im Zeitraum zwischen 1986 und 1991 in Westdeutschland noch über die Hälfte der Billigjobber/innen, die auch nach 1991 noch vollzeitbeschäftigt waren, wieder in reguläre Bezahlung zu kommen.

Besonders prekär ist die Lage in Ostdeutschland, wo der Anteil der Arbeitnehmer/innen, denen zwischen 1996 und 2001 eine Rückkehr in normalbezahlte Arbeit ermöglicht wurde, nicht nur um fünf Prozentpunkte niedriger lag, sondern das Verdienstniveau für Vollzeitbeschäftigte nur 71% des westdeutschen Durchschnitts betrug.

Um aus dem Armutsstrudel von Geringverdienst und drohender Arbeitslosigkeit herauszukommen setzt nach den Untersuchungsergebnissen der Arbeitsmarktforscher drei Dinge voraus: Mann sein, im Westen arbeiten und mobil sein. „Von den Betriebswechslern schafften 40,4% den Sprung über die Niedriglohnschwelle, dagegen nur 31,5% derjenigen, die im selben Betrieb verbleiben“, sagt Thomas Rhein, einer der Ersteller der Studie. „Wenn der beobachtete Trend anhält, dass immer mehr Beschäftigte in der Niedriglohnfalle festsitzen, steht zu befürchten, dass auch ihr Armutsrisiko dauerhaft steigt“, so Rhein.

### Geschäfte mit der Armut

Schuldnerberatungsstellen, regionale Untersuchungen zur Arbeitslosigkeit sowie Daten der SCHUFA Holding AG zu Zahlungstörungen und Zahlungsausfällen diagnostizieren ebenfalls einen engen Zusammenhang zwischen Einkommensarmut und Überschuldung. So könnten Probleme mit der Haushaltsführung und der Umgang mit externen Anforderungen z.B. von Behörden, Vermietern, Banken etc. den Überschuldungsprozess auslösen oder verstärken. Doch die erforderliche Markt-, Produkt- und Verfahrenkenntnis, um eigenständig finanzielle Risiken abzuwägen, sei nicht spezifisch armutsprekären Haushalten zuzuordnen. Vielmehr trügen Banken durch ihr Geschäftsgebaren erhebliche Verantwortung im

Prozess der Schuldenstrudel ihrer Kunden. „Aus Sicht der meisten Finanzdienstleister lohnt es sich nicht, bei armutsprekären Haushalten personalintensive Finanzdienstleistungen mit geringem Volumen anzubieten, sodass die Betroffenen häufig nur standardisierte Finanzprodukte vorfinden“. Bei der Überschuldung infolge von Bürgschaftsverpflichtungen etwa geben laut der „Initiative bürgschaftsgeschädigte Frauen“ 80% der Beraternen an, unzureichend über die Bedingungen und Folgen der Bürgschaftsübernahme aufgeklärt worden zu sein.

### Prävention kein Ziel

Anstatt auf rechtlicher Ebene Einfluss auf die Finanzdienstleister in Bezug auf ihr Verhalten gegenüber den privaten Verbrauchern zu nehmen – immerhin sind die Klienten der Schuldnerberatungsstellen am häufigsten bei Kreditinstituten verschuldet – setzt die Bundesregierung beim Abbau der Schuldenberge auch zukünftig ganz auf das 1999 geschaffene Instrument des Verbraucherinsolvenzgesetzes. So sei die Zahl der Entschuldungsverfahren von 1634 im Jahr 1999 auf 32.131 Fälle im Jahr 2003 angestiegen. In der Folge sank nach einjähriger Beratung der Anteil der überschuldeten Privathaushalte, deren Mitglieder keiner Berufstätigkeit nachgingen, von 49,6% auf 39,2%. Der Anteil der überschuldeten Menschen, die den Weg in gesicherte Arbeitsverhältnisse fanden, erhöhte sich sogar von 27,7% auf 46,0%. „Auf struktureller Ebene nimmt die Schuldnerberatung in diesem Prozess eine Schlüsselrolle ein“, resümiert der Bericht der Bundesregierung. Dem Ziel, Überschuldung durch bessere Beratung entgegenzuwirken, steht allerdings die Feststellung entgegen, wonach „die Finanzierungsproblematik der Schuldnerberatungsstellen durch Mittelkürzungen in einzelnen Bundesländern verschärft wird. Die ohnehin nicht ausreichende Kapazität an Schuldnerberatung, die sich in den Jahren 2003/2004 weiter reduziert hat, bietet unseriösen und am Rande der Legalität arbeitenden Anbietern von Schuldenregulierung und Kreditvermittlung eine Grundlage für Geschäfte mit der Armut.“

#### Überschuldete Haushalte in Deutschland (in Mio.)

1994	1997	1999	2002
2,0	2,6	2,8	3,1

*Quelle: Korczak, D.: Überschuldungssituation in Deutschland im Jahr 2002. Institut für Grundlagen- und Programmforschung, München 2004.*

zurückliegenden Jahr 469 Sperren gegen Eigenheimbesitzer.

Als Hauptursache für die prekäre finanzielle Situation wird von den Schuldnerberater/innen Arbeitslosigkeit angeführt. Wer Verbindlichkeiten abtragen muss und in dieser Zeit von Jobverlust betroffen ist, gerät schnell von der Verschuldung in die Überschuldung. Die Situation verschärft sich, weil anscheinend viele der Betroffenen nicht zu einer angemessenen Haushaltsführung in der Lage sind. „Unsere Berater nehmen einhellig wahr, dass der Bedarf für Haushaltsberatung wächst. Immer mehr Menschen kommen mit dem verfügbaren Einkommen nicht mehr aus und brauchen Hilfestellung dabei, im Rahmen des begrenzten finanziellen Spielraums zu wirtschaften.“ Deshalb geht das Hilfeangebot weit über die Frage der Regulierung der Schulden hinaus“, sagt Sven Gärtner, Leiter der Beratungsstelle „Neue Armut“ im Bezirk Neukölln. Neben der Existenzsicherung beinhaltet das Angebot auch rechtliche und psychosoziale Aspekte. „Überschuldung ist nicht nur ein einzelnes, finanzielles Problem, sondern zieht vielfach soziale und psychische Probleme nach sich. Um den sozialen Abstieg aufzuhalten, müssen Probleme wie etwa Sucht gleichermaßen in die Beratung einbezogen werden“, betont Gärtner. „Wir wollen vor allem das Selbsthilfepotenzial der Betroffenen stärken.“

## Höhe der Primärschulden (private Miet- und Energiekosten)

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004
Primärschuldenshöhe in Euro	8.845.000	9.687.500	10.111.000	7.503.000	8.781.000
Anteil der Klienten an allen Klienten	26,4%	25,6%	24,8%	23,9%	24,8%

Quelle: Landesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatungsstellen in Berlin

## Jeder vierte Klient ist Immobilienschuldner

Zwar stellen die Verbraucher mit Schulden auf Grund von privatem Konsum mit zwei Dritteln nach wie vor die größte Gruppe, in den Wartezimmern der Beratungsstellen sitzen jedoch immer häufiger gescheiterte Existenzgründer/innen. Durchschnittlich 92.810 Euro Schulden weist ein aus der Selbstständigkeit in die Schuldenfalle geratener Haushalt auf. Hinzu kommen immer mehr Haushalte, die Schulden aus der Finanzierung meist selbst genutzter Eigenheime und Wohnungen angehäuft haben. „Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden verstellt oft den Blick für das finanziell Machbare. In vielen Fällen war der Wechsel von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung von vornherein zum Scheitern verurteilt“, sagt Claus Richter, Leiter der Landesarbeitsgemeinschaft Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin (LAG SIB). Ursache hierfür seien häufig abenteuerliche

Finanzierungen mit überbewerteten „Schrottimmobilien“ als Steuersparmodelle, bei denen die finanziellen Desaster vorprogrammiert sind. Wird die Immobilie durch eine Zwangsversteigerung veräußert, verlieren die Betroffenen die Wohnung, der Schuldenberg bleibt ihnen jedoch erhalten. Denn der daraus erzielte „Gewinn“ beträgt auf Grund des Überangebots durchschnittlich gerade einmal ein Viertel des ursprünglichen Kaufpreises. Allein die Wohnungseigentümer, die den Weg in eine Beratungsstelle gefunden haben, sitzen derzeit auf einem Schuldenberg von über 112 Mio. Euro (s. Tabelle links). Im Jahr 2004 war jeder vierte Klient einer Beratungsstelle Immobilienschuldner.

## Anstieg der Verbraucherinsolvenzen

Insbesondere das Instrument des Verbraucherinsolvenzgesetzes ermöglicht es, dass die Schuldner nicht mehr bis an ihr Lebensende auf ihrem Schuldenberg sitzen bleiben müssen. Das Gesetz, das seit dem 01.01.1999 in Kraft ist, sieht vor, dass auch Privathaushalte Insolvenz anmelden können. Damit können Familien und Einpersonenhaushalte, die nach alter Rechtsprechung bis zu dreißig Jahre vom Gerichtsvollzieher verfolgt werden konnten, einen neuen Anfang machen. Danach ist der Schuldner nach sieben Jahren entschuldet, wenn in dem zurückliegenden Zeitraum nachweislich alle Anstrengungen unternommen worden sind, eine Schuldentilgung zu erreichen.

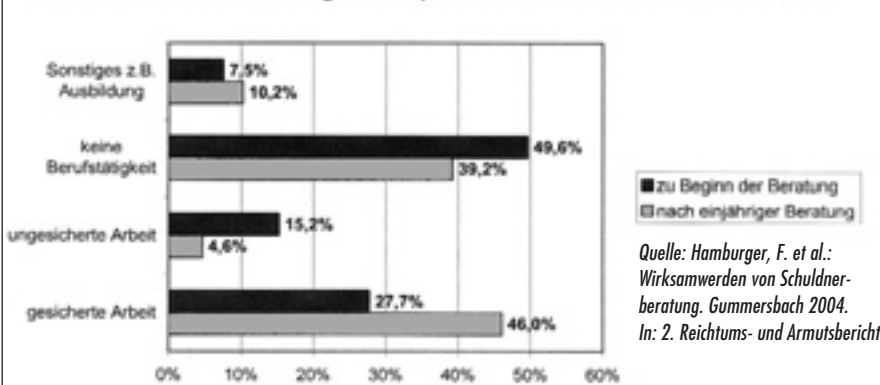
Nach Auskunft des Statistischen Landesamts stieg im Jahr 2004 die Zahl der überschuldeten Haushalte, die ein Insolvenzverfahren beantragt haben, von 1521 (2003) um 44% auf 2200 an. Mehr als 2100 Insolvenzverfahren wurden von den Amtsgerichten eröffnet. Dies bedeutet eine Steigerung von 46% gegenüber dem Vorjahr. Die Summe der voraussichtlichen Forderungen der Gläubiger nahm gegenüber dem Vorjahr um gut ein Fünftel zu und erreichte insgesamt 163,4 Mio. Euro. Damit fallen auf jedes Verfahren einer Verbraucher-

## Berlin: Höhe der Schulden aus Immobilien

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004
Schulden aus Immobilien in Euro	42.630.500	60.660.000	70.198.000	104.225.000	112.338.000
Anteil an allen Schuldnern	3,6%	4,8%	5,4%	6,7%	7,1%

Quelle: Landesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatungsstellen in Berlin

## Nutzen der Schuldnerberatung am Beispiel der Erwerbssituation Überschuldeter



insolvenz etwa 74.000 Euro. Die Bezirke mit den meisten Insolvenzen waren Neukölln (13,7%), Lichtenberg (12,6%) und Marzahn-Hellersdorf (12,3%). Am niedrigsten lag der Anteil in Friedrichshain-Kreuzberg (5%) und Mitte (6%).

## Lange Wartezeiten begünstigen private „Schuldenregulierer“

Überschattet wird der Versuch, den Schritt aus der Schuldenfalle zu vollziehen, von den Praktiken kommerzieller „Schuldenregulierer“. Zwar verfügen diese weder über eine Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz, noch sind sie als so genannte geeignete Stellen im Verbraucherinsolvenzverfahren anerkannt. Dennoch fallen zahllose Überschuldete den privaten Firmen zum Opfer. Dies hat zur Folge, dass der Schuldenberg der Betroffenen weiter wächst. Für ihre Dienstleistungen verlangen die Betreiber Gebühren und Honorare in einer Größenordnung zwischen 300 und 1200 Euro. „Die Dienstleistungen sind für den geschädigten Haushalt völlig wertlos“, warnt Sven Gärtner. Die Anbieter locken vor allem mit dem Argument der Soforthilfe. Immerhin muss ein Rat Suchender in einer seriösen Schuldnerberatungsstelle derzeit durchschnittlich sechs Monate auf einen Beratungstermin warten. Einige Beratungsstellen haben Wartezeiten von bis zu einem Jahr.

Nicht nur in Berlin gehen Experten von einem erheblichen Anstieg der Betrugsfälle im Bereich der Schuldenregulierung und Umschuldung aus. Bundesweit beziffern die Ermittlungsbehörden die Zahl der Geschädigten auf über 65.000 Personen. Dabei wird von einer weitaus höheren Dunkelziffer ausgegangen. Nach übereinstimmender Auffassung von Ermittlern kommen auf eine Strafanzeige durchschnittlich rund 150 weitere Geschädigte, die aus Unkenntnis, Scham oder Angst keinerlei zivil- oder strafrechtliche Schritte einleiten. Vor allem durch eine aggressive Werbestrategie knüpfen unseriöse „Schuldenberater“ Kontakt zu ihren Opfern. Das vorherrschende Werbeinstrument sind Direktschreiben an Personen, die eine Eidesstattliche Versicherung abgelegt haben. Das Netz der unseriösen „Schuldenregulierer“ ist international gespannt. Allein in Neukölln sind derzeit neun Betreiber aktiv, die nicht nur aus dem Bundesgebiet, sondern auch aus der Schweiz und Liechtenstein agieren. „Zu vermuten ist, dass die Betreiber über rechts-

### Verbraucherinsolvenzen in Berlin seit 2003 nach Bezirken

Bezirk	Anzahl		voraussichtliche Forderungen in 1000 Euro	
	2003	2004	2003	2004
Mitte	109	137	8442	18824
Friedrichshain-Kreuzberg	85	111	5739	5421
Charlottenburg-Wilmersdorf	103	142	19028	11954
Spandau	107	199	8013	15531
Steglitz-Zehlendorf	100	152	14415	15850
Tempelhof-Schöneberg	115	149	10823	9967
Neukölln	153	303	8737	18027
Treptow-Köpenick	113	102	8484	12882
Marzahn-Hellersdorf	155	272	12124	18890
Lichtenberg	207	280	15411	14351
Reinickendorf	137	143	11112	8544

*Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, 2005*

widrige Zugriffsmöglichkeiten auf Schuldnerlisten, etwa der Schuldnerverzeichnisordnung, verfügen“, sagt Sven Gärtner. „In Einzelfällen lagen die Schadenssummen zwischen 2000 und 6000 Euro“, heißt es im Jahresbericht der „Neuen Armut“. Weil unseriöse Finanzdienstleister versuchen, aus der finanziellen Not von Schuldnern noch Kapital zu schlagen, fordern Experten verstärkte Aktivitäten im Bereich der Prävention. „Das Thema muss in die Schulen“, verlangt die Landesarbeitsgemeinschaft Schuldner- und Insolvenzberatung in Berlin. Zwar habe der Senat in den vergangenen Jahren Anstrengungen unternommen, um die Angebotssituation zu verbessern, jedoch schränkt der LAG-Vorsitzende Claus Richter ein: „Es reicht aber immer noch nicht aus. Je kürzer die Wartezeiten für die Betroffenen sind, umso größer ist die Chance, den unseriösen ‚Schuldenregulierern‘ das Handwerk zu legen. Unterm Strich rechnet sich das auch für den Landeshaushalt.“

## Einspareffekte für die öffentlichen Haushalte

Investitionen in die Schuldner- und Insolvenzberatung würden sogar zu einer spürbaren Entlastung der öffentlichen Haushalte führen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Untersuchung der Evangelischen Fachhochschule in Berlin. Danach ergibt sich der wirtschaftliche Nutzen aus vermiedenen Aufwendungen, insbesondere für Sozialhilfeleistungen und Gerichtskosten beim Insolvenzverfahren. Die Auswertung der insgesamt 150 Beratungsfälle aus vier Berliner Hilfeeinrichtungen in Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg-Hohenschönhausen, Pankow und Reinickendorf hat ergeben, dass auf Grund außergerichtlicher

Einigungen mit den Gläubigern durch die Hilfestellung der Berater nicht nur der Gang zum Insolvenzrichter entfallen ist. Auch die Erwerbstätigkeit der Betroffenen konnte erhalten, das Einkommen aus selbstständiger Arbeit gesichert oder die Aufnahme einer neuen Beschäftigung erreicht werden.

## Einsparvolumen von 14 Mio. Euro

Hochgerechnet auf die im Untersuchungszeitraum insgesamt 4399 landesweit abgeschlossenen und untersuchten Beratungsfälle ergibt sich nach Schätzungen von Marianne Meinhold, Verfasserin der Studie, bei 5 Mio. Euro Zuschüsse für sämtliche Beratungsstellen ein Einsparvolumen von 14 Mio. Euro. Auch wenn die Unterschiede zwischen einzelnen Bezirken etwa hinsichtlich des Anteils erwerbstätiger Überschuldeter beträchtlich sein dürften, geht Meinhold davon aus, dass sich die Ergebnisse auf sämtliche Beratungsstellen übertragen lassen. Mehr noch: „Wir sind davon überzeugt, dass bei einer systematischen Erfassung aller Einspareffekte ein wesentlich höherer Einspareffekt nachzuweisen wäre“, so Marianne Meinhold.

### ADRESSEN SCHULDNERBERATUNG

Weitere Informationen zu Schuldner- und Insolvenzberatung sowie Adressen der anerkannten und seriösen Beratungsstellen im Internet:

Landesarbeitsgemeinschaft Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin e.V. (LAG SIB)  
[www.schuldnerberatung-berlin.de](http://www.schuldnerberatung-berlin.de)

Senatsverwaltung für Soziales  
[www.berlin.de/sengsv/soziales/schuldner\\_index.html](http://www.berlin.de/sengsv/soziales/schuldner_index.html)

Sie können auch die Adressen bei den Bürgerämtern Ihres Bezirkes erfragen.

# Von Frau Knake-Werner lernen, heißt Siegen lernen

Julia Oppermann

**Lange hatte die Sozialsenatorin Knake-Werner an dem Entwurf für die Ausführungsvorschriften (AV) zum § 22 SGB II, die die Kosten der Unterkunft in Berlin regeln sollen, arbeiten lassen. Was lange währte, wurde endlich gut, hätte man sagen können, wenn sich eine solche Einschätzung in Zusammenhang mit Hartz IV nicht grundsätzlich verbieten würde.**

**Doch immerhin ließ sich ein Bemühen erkennen, das im dritten Satz der einleitenden Zielstellungen angedeutete Versprechen „bei der Anwendung dieser Ausführungsvorschriften steht die Sicherung des vorhandenen Wohnraums im Vordergrund“ auch einlösen zu wollen.**

Angemessen sollte eine Nettokaltmiete (also ohne Heiz- und ohne Betriebskosten) von 322 Euro für einen Ein-Personen-Haushalt sein. (Wir beschränken uns im Folgenden auf die Betrachtung der Angemessenheit für Ein-Personen-Haushalte, weil sie einerseits ca. 60% aller ALG II-Haushalte ausmachen und andererseits für die größeren Haushalte Ähnliches gilt.)

Eine Begrenzung der Größe hatten die AV absichtlich vermieden, aber bei 50 qm als Richtwert, kann man einen Quadratmeterpreis von ca. 6,20 Euro errechnen. Ein Blick in den noch immer gültigen Mietspiegel zeigt, dass die von der Sozialsenatorin aufgestellte Behauptung, 80 % des Berliner Wohnungsbestands würden vom Preis her für ALG II-Empfänger zugänglich sein, nur gering über-

trieben war. Außerdem sollte eine Härtefall-Regelung ein Überschreiten der Richtsätze um 15% erlauben.

Ihren Entwurf hatte Frau Knake-Werner am 28.04.2005 der Öffentlichkeit vorgestellt und er fand Zustimmung. In einem offenen Brief an die Mitglieder des Senats forderten der DGB Berlin-Brandenburg, die IG Metall Berlin, ver.di Berlin, die IG BAU Berlin, das Berliner Arbeitslosenzentrum und die Berliner Mietergemeinschaft zur Unterstützung der Vorschläge auf.

Am 02.05.05 fand eine Unterredung der Sozialsenatorin mit dem Finanzsenator Thilo Sarrazin statt, die nichts Gutes verhiß. Am folgenden Montag hatte man sich schließlich geeinigt. Der „Kompromiss“ machte aus den 322 Euro Nettokaltmiete 360 Euro Bruttowarmmiete. Statt 15%iger Überschreitung in besonderen Härtefällen wurde nur noch 10 % akzeptiert.

Aus nettokalt wurde bruttowarm und das zwingt zum Rechnen. Der Anteil der Heiz- und Betriebskosten wird in der aktualisierten Ausführungsvorschrift mit 2,25 Euro/qm angegeben. Weil das ein sehr optimistischer Wert ist, der die – durch die Privatisierung der Wasserbetriebe entstandenen – hohen Wasserkosten glatt ignoriert, soll mit einem realistischeren Wert von 2,50 Euro/qm gerechnet werden. Bei einer 50 qm großen Wohnung betragen die Nebenkosten folglich 125 Euro im Monat. Von den großzügigen 360 Euro der AV abgezogen, verbleibt ein Anteil

für die Nettokaltmiete von 235 Euro. Dies sind Durchschnittswerte, die ohne irgendeine Einflussmöglichkeit der Mieter auch deutlich überschritten werden können.

235 Euro durchschnittliche Nettokaltmiete liegen nur geringfügig, genauer gesagt um 3%, über den alten Sozialhilfe-Richtwerten von 227 Euro, die Herr Sarrazin von Anfang an gerne den ALG II-Empfänger/innen vorgeschrieben hätte.

In den Kreisen der PDS feierte man einen Sieg. Doch erstaunlicherweise nicht den des Herrn Sarrazin, sondern einen Sieg von Frau Knake-Werner.

Die PDS-Abgeordnete Breitenbach (MdB) fühlte sich verpflichtet, der Öffentlichkeit mitzuteilen: „Mit dieser Ausführungsvorschrift (der sarrazinschen, J.O.) haben wir eine transparente und vor allem sozial gerechte Lösung bei der notwendigen Definition angemessenen Wohnraums gefunden.“ Und fährt dann fort: „Die Richtwerte liegen bei den Kaltmieten wie bei den Betriebskosten über den Berliner Durchschnittswerten. Eine weitere soziale Entmischung der Stadtquartiere ist daher nicht zu befürchten.“

Frau Angelika Mai, wissenschaftliche Mitarbeiterin der Sozialsenatorin, meinte: „selbstverständlich hat die PDS-Fraktion die Senatorin Dr. Knake-Werner in ihrer Auseinandersetzung mit Senator Sarrazin unterstützt. Wie sie sicherlich schon den Medien entnommen haben, hat sie sich auch durchgesetzt.“

Frau Dr. Knake-Werner schließlich gab ungeduldsvoll zum Besten, dass auch weiterhin keine Umzüge drohen und 80% des Wohnungsmarkts für ALG II zugänglich seien.

Die Betroffenen fürchten sich, und das wohl mit allem Recht, vor weiteren Siegen der kämpferischen Sozialistin Knake-Werner.

## ZWEITES SOZIALGESETZBUCH (SGB II)

### § 22 (Leistungen für Unterkunft und Heizung):

**(1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. (...)**

### „KOSTEN DER UNTERKUNFT“

**Der Senat zu Berlin hat mit Geltung ab 01.07.2005 Bruttowarmmieten als Richtwerte für angemessene Unterkunfts- und Heizkosten festgelegt.**

- 1 – Personen-Haushalt 360 Euro**
- 2 – Personen-Haushalt 444 Euro**
- 3 – Personen-Haushalt 542 Euro**
- 4 – Personen-Haushalt 619 Euro**
- 5 – Personen-Haushalt 705 Euro**

**Bei jeder weiteren Person im Haushalt erhöht sich die Bruttowarmmiete um 50 Euro.**

# Strategische Neuausrichtung?

## Das Berliner Quartiersmanagement wächst und wächst

Elvira Vernes

**Mitte Januar 2005 haben die Faktionen der beiden Regierungsparteien SPD und Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag einen Antrag eingereicht und damit ihre Absicht zum Ausdruck gebracht, das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt „weiterentwickeln und ausweiten“ zu wollen. Begründet wird dies damit, dass die „aktuellen Ergebnisse der Zwischenevaluation durch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) nach fünf Jahren (...) eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung“ des Programms bieten. Entsprechend soll das „sehr wichtige und unverzichtbare Instrument zur Stabilisierung benachteiligter Quartiere“ fortgeführt werden.**

Auch in Berlin will man „weiterhin eine erfolgreiche Politik der sozialen Stadtentwicklung verwirklichen.“ Dazu werde das Berliner Quartiersmanagement (QM) einer „strategischen Neuausrichtung“ unterzogen, die sich „auf die Auswertung des Quartiersmanagementverfahrens seit 1999 und das Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2004“ stützen könne. Wie die Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reiher mitteilt, wird zukünftig und „noch vor den Sommerferien (...) unter dem Oberbegriff ‚Quartiersverfahren Soziale Stadt‘ mit vier differenzierten Handlungspaketen eingegriffen werden.“

### Konkrete Auswertung kaum möglich

Zieht man hingegen die verfügbaren Länderstudien zum Programm sowie die oben genannte Zwischenevaluierung des IfS zurate, dann liest man, es sei „kaum möglich, zu quantitativen Aussagen dazu zu gelangen, wie sich die Lage in den Programmgebieten infolge des Einsatzes des Programms Soziale Stadt verändert hat.“ Warum also das Programm „sehr wichtig“ und „erfolgreich“ sein soll, bleibt einigermaßen unklar, zumal wenn den politischen Eliten Erwerbslosigkeit weiterhin als das zentrale Problem gelten soll. Laut IfS-Studie „zeigten (sofern entsprechende Daten vorhanden waren) die sozioökonomischen Kontextdaten (z.B. Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfängeranteile) in aller Regel bislang

keine positive Veränderung; die ökonomischen und sozialen Probleme sind in den Gebieten weiterhin größer als im städtischen Durchschnitt.“ In diesem Bereich von Erfolg zu sprechen – das Programm sei geeignet, „Segregationstendenzen entgegenzuwirken, negative Auswirkungen auf die Lebenschancen der Bewohnerinnen und Bewohner zu verringern“, schreiben die Faktionen von SPD und Grünen –, darf daher wohl als vermessen gelten. Nicht nur der Appell von Franz Müntefering (SPD) und Katrin Göring-Eckhardt (Bündnis 90/Die Grünen), „bei der Bundesagentur für Arbeit darauf hinzuwirken“, dass die Gebiete des Programms Soziale Stadt „beim Einsatz arbeitsmarktpolitischer Instrumente besonderes Augenmerk bekommen“, verhallt ungehört. Auch zu einer Aktuellen Stunde im Bundestag, die im April 2005 zum Bund-Länder-Programm ausgerichtet wurde, entsandte die Bundesagentur keinen Vertreter, sondern teilte per Fax lapidar mit, das Programm habe mit ihren Aufgabenbereichen nichts zu tun. Wie niedrigere oder höhere Erwerbslosigkeit gewertet werden kann, wurde unlängst von Konrad Maier erläutert: Dass nämlich eine Senkung lediglich auf eine Aussteuerung aus der Statistik und das Drängen in „ungeliebte Beschäftigungsmaßnahmen“ zurückzuführen sein kann, während etwa eine Steigerung der Arbeitslosenquote als ein Erfolg des Programms Soziale Stadt betrachtet werden könnte, wenn es nämlich gelingt, Menschen darin zu bestärken, „durch den Gang zum Arbeitsamt einen neuen Versuch zu starten, in der Erwerbstätigkeit neu

Fuß zu fassen.“ Von solchen Überlegungen sind die Strategen im Berliner Senat jedoch weit entfernt. Denn was derzeit unter „Weiterentwicklung und Ausweitung“ bzw. „strategischer Neuausrichtung“ des Programms verstanden wird, ist der Versuch, sich mittelfristig aus den Quartieren zurückziehen zu können.

### Vier neue Stadtteilmanagementverfahren

Bereits ab Sommer 2005 sollen vier neue so genannte „Quartiersverfahren“ das bisherige Quartiersmanagement ablösen bzw. ergänzen. Es wird unterschiedlich gestaffelte Kategorien (I-IV) von Quartiersverfahren geben, die sich unter den Überschriften „Intervention“ (Kategorien I und II), „Prävention“ (III) und „Verstetigung“ (IV) zusammenfassen lassen (s. Tabelle auf der nächsten Seite).

### Kategorie I und II – Intervention

In Kategorie I werden Gebiete mit überdurchschnittlich hohen Anteilen von Erwerbslosen, Sozialhilfeempfängern und „Ausländern“ zusammengefasst, wenn hier zugleich eine starke Zunahme dieser Anteile und eine außergewöhnlich hohe Mobilität der Bewohnerschaft zu beobachten ist, also die „problematischen“ Bevölkerungsteile in erheblichem Maße zuwandern. Das Ziel, so der Berliner Senat, sei es, „das Sozialgefüge zu stabilisieren, Anonymität aufzulösen, soziale Kontrolle aufzubauen und eine Basis für das

*Das Quartiersmanagementgebiet Kottbusser Tor, welches nun unter das Verfahren Kategorie I fällt, bleibt erhalten und soll flächenmäßig sogar erweitert werden. Foto: ME*



\* Monitoring Soziale Stadtentwicklung:  
Download unter <http://www.berlin.de/sengsv>

Strategische Neuausrichtung des Berliner Quartiersmanagements			
Quartiersverfahren			
Intervention (gesamt: 15 Quartiere)		Prävention (11 Quartiere)	Verstetigung (3 Quartiere)
Kategorie I Quartiersmanagement (9 Quartiere, davon 1 neu u. 2 erweitert)	Kategorie II Stadtteilmanagement, SMV I (6 Quartiere)	Kategorie III Stadtteilmanagement, SMV P	Kategorie IV Bewohnergetragene Verfahren
<i>Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Darstellung von Autorin/Redaktion.</i>			

Engagement von interessierten Bewohnern zu schaffen.“ Fehlende Erwerbsmöglichkeiten oder Armut spielen keine Rolle, vielmehr sollen die Menschen „Fragen ihres Wohnumfeldes, der Situation des öffentlichen Raumes wie auch des Zusammenlebens im Quartier als ihre eigene Sache begreifen und dazu befähigt werden, das Gemeinwesen selbst zu organisieren (Empowerment).“ In dieser Kategorie, die also den bereits etablierten Interventionsansatz umfasst, sollen zwei Quartiere im Westteil der Stadt erweitert sowie ein neues Quartiersmanagement-Gebiet (QM-Gebiet) im Norden Neuköllns neu etabliert werden. Dem Vernehmen nach wird wohl der Bereich südlich des Richard- und Karl-Marx-Platzes in den Genuss eines originären QM-Verfahrens kommen, während bis auf das Quartier Marzahn-NordWest keine Quartiersmanagements im Ostteil der Stadt verbleiben sollen. Wer erwartet hatte, auch das klägliche QM am Kottbusser Tor werde aufgelöst, sieht sich getäuscht. Nach Bezirksangaben wird es in der Fläche vielmehr ausgedehnt. Man darf also gespannt sein, ob sich die Mieter der Waldemarstraße nicht nur mit der Privatisierung ihres Wohnraums, sondern zugleich mit dem Quartiersmanagement konfrontiert sehen.

Das Verfahren der Kategorie II heißt in ‚bürgernahem‘ Neudeutsch „Stadtteilmanagementverfahren Intervention – SMV I“. Es wird in Quartieren, die auf Grund des Monitoring Soziale Stadtentwicklung ähnliche Problemlagen wie die bisherigen QM-Gebiete aufweisen, zur Anwendung gelangen. Doch sollen dort keine Quartiersagenturen eingerichtet, sondern vielmehr „starke Partner“ gefunden werden, zu denen Wohnungsbaugesellschaften, Stadtteilzentren oder Nachbarschaftsheime gehören können. Insbesondere von der GSW dürfte wohl von Senatsseite erwartet werden, dass sie sich als „starker Partner“ im Quartiersverfahren geriert. Für sechs Gebiete in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln ist von SMV I die Rede. Sie sollen, heißt es, aufgewertet und mit stabilen nachbarschaftlichen

Strukturen ausgestattet werden, sich auf „die fünf Strukturmerkmale des QM (Team vor Ort, Steuerungsgruppen, Empowerment/Bürgerbeteiligung, integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept, Beteiligungs-, Aktivierungsfonds)“ stützen und pro Jahr auf einen Integrationsfonds von ca. 100.000 Euro sowie einen Interventionsfonds von ca. 150.000 Euro zurückgreifen können.

### Kategorie III – Prävention

Kategorie III, das „Stadtteilmanagementverfahren Prävention – SMV P“, kommt in so genannten „problematischen Gebieten“ des Monitorings zum Einsatz und soll insbesondere an bestehende Netzwerke anknüpfen. Auch hier geht es um soziale Aufwertung und die Stabilisierung des Quartiers. Die fünf Strukturmerkmale des QM gelten ebenfalls als zielführend und ein Integrationsfonds von ca. 100.000 Euro steht zur Verfügung, den die „starken Partner“ verwalten werden. Elf solcher „starker Partner“ will der Senat in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Spandau, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf identifiziert haben und mit SMV P in die Spur schicken.

### Kategorie IV – Bewohnergetragenes Verfahren

Kategorie IV schließlich, das „Bewohnergetragene Verfahren“, ist ein anderes Wort für die Gebiete, die aus dem QM-Programm herausfliegen, weil in ihnen „eine deutliche Verbesserung der sozioökonomischen Situation festgestellt werden konnte.“ Hier soll die Quartiersarbeit „verstetigt und in die Hände der sich selbst organisierenden Bewohnerschaft übergeben werden“. Die bisherigen QM-Gebiete in Prenzlauer Berg (Falkplatz, Helmholtzplatz) und um den Boxhagener Platz in Friedrichshain-Kreuzberg sind damit die ersten Quartiere, in denen die für alle Quartiere geltende fehlende demokratische Legitimation in nicht gewählten Bewohnerbeiräten und die

jeweils umgesetzte mittelschichtorientierte Aufwertungsstrategie mit der Beseitigung der bisherigen Quartiersagentur „geadelt“ wird. Zu welchem Ende, bleibt abzuwarten.

### Strategie oder Kapitulation?

Die Hoffnung des Senats, der mehr oder minder verzweifelt bemüht ist, das Anwachsen weiterer „problematischer Gebiete“ zu verhindern, liegt offensichtlich in der Suche nach Partnern in der privaten und „zivilgesellschaftlichen“ Sphäre. Denn es sind die „starken Partner“ wie Wohnungsbaugesellschaften oder Nachbarschaftszentren, die für eine nachhaltige Bestandsentwicklung sorgen und zur Aufwertung der Siedlungen beitragen sollen, weil sie, so die Senatsverwaltung, „vertraut sind mit sozialpolitischen Aufgaben.“ Das ist, um ein Bild aus der aktuellen Debatte im Kontext der Neoliberalisierung staatlichen Handelns zu bemühen, die Aufforderung an die Akteure vor Ort, „das Rudern“ selbst zu übernehmen und anzuerkennen, dass der Staat nunmehr nur noch steuern mag. Damit entspricht das Bundesländer-Programm (und das Berliner Quartiersmanagement mit seiner strategischen Neuausrichtung hat dann Vorbildcharakter) „den Reformvorstellungen der Bundesregierung für einen ‚ermöglichenden‘ und ‚aktivierenden‘ Staat und stellt insofern eine Pionierleistung dar“. Eine Pionierleistung, die die Politikwissenschaftler/innen Matthias Bernt und Miriam Fritsche unlängst als eine „ambivalente Innovation“ bezeichnet haben, die sich nicht – wie noch die Behutsame Stadterneuerung vor allem der 1980er Jahre – „auf den Versuch einer Reformierung und Demokratisierung eines sozialstaatlichen Quartiersentwicklungsmodells“ bezieht, sondern sich heute vielmehr „in die Ungleichheitslogiken neoliberaler Stadtentwicklungsmodelle einpasst.“ Es ist in der gegenwärtigen Debatte umstritten, ob angesichts der desolaten Senatspolitik tatsächlich von einer „Strategie“ gesprochen werden kann. Eine Kapitulation vor einer gesamtstädtischen Perspektive ist es allemal.

#### ZUM WEITERLESEN:

**Sylvia Greiffenhagen/Katja Neller (Hg.): Praxis ohne Theorie? Wissenschaftliche Diskurse zum Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“. Mit Beiträgen u.a. von Konrad Maier, Matthias Bernt und Miriam Fritsche. VS Verlag: Wiesbaden 2005, 412 S., 29,90 Euro.**

# „... ein jeder nach seiner Façon?“

## Eine Ausstellung über die Geschichte der Zuwanderung in das Gebiet des heutigen Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg im Kreuzberg Museum

Christoph Villinger

Links und rechts der „Orangenstraße“, der heutigen Oranienstraße, siedelten sich vor 300 Jahren die ersten „Kreuzberger“ an, rund 1000 Hugenotten aus Frankreich. Ihnen folgten Flüchtlinge und Migrant/innen aus allen Ländern der Welt. Angefangen von den hugenottischen und böhmischen Glaubensflüchtlingen im 18. Jahrhundert über die Arbeitsmigrant/innen aus Schlesien und der Türkei im letzten Jahrhundert bis hin zu den Kriegsflüchtlingen und Asylsuchenden unserer Tage. Nicht zu vergessen die Zuwanderung seit den 1960er Jahren aus Süddeutschland. Zum Teil finanziell gelockt von der Berlinzulage, zum Teil um der Bundeswehr zu entkommen, stellen Süddeutsche heute einen bedeutenden Teil der Kreuzberger Bevölkerung.



Türkische Migrant/innen in einem Wohnheim in Kreuzberg 1965. Foto: Kreuzberg Museum



Polnischer Sozialrat vor der Beratungsstelle ZAPO. Foto: Kreuzberg Museum

Man solle endlich wegkommen von der „Defizitdiskussion rund um Migrant/innen“, forderte Bezirksbürgermeisterin Cornelia Reinauer (PDS) bei der Eröffnungsfeier der neuen Dauerausstellung des Kreuzberg-Museums. Viel spannender sei es, den Blick darauf zu richten, wie die jeweils neuen Kreuzberger/innen „gemeinsam diesen Bezirk neu gestalten“, so Reinauer. Sie selbst stammt von der schwäbischen Alb und kam Anfang der 1970er Jahre nach Berlin. In einem in der Ausstellung zu hörenden Interview erzählt sie, wie sie zum einen aus Lust auf Großstadt und zum anderen weil sie im Süden keine angemessene Arbeit fand nach „Weschdberlin“ kam. Fünf der sechs Repräsentanten des Bezirksamts stammen nicht aus Berlin.

Auch abseits der Politik finden sich süddeutsche ‚Institutionen‘ wie etwa die Aschinger-Bierhallen: Sie gelten zwar als „urtypisch-berlinerische Lokale“ für den schnellen Hunger und Durst, sind aber eine Gründung der Brüder Karl und August Aschinger aus dem schwäbischen Oberderdingen.

Die Ausstellung bleibt auf der beschreibenden Ebene. „Wir wollen den Besucher/innen Material anbieten, dies aber nicht schon fertig vorkauen“, sagt dazu der Museumsleiter Martin Duespohl. Ihm geht es darum, „Migration als normalen Prozess darzustellen“.

So schildert die Ausstellung auf großen Tafeln die Wege der Hugenotten und Böhmen nach Berlin. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts sprach rund ein Viertel der Berliner Bevölkerung französisch, der Adel sowieso und viele weitere ein Gemisch aus Polnisch und schlesischem Deutsch. Erst allmählich setzten die Preußen Deutsch als Umgangssprache durch. Mit der Industrialisierung Berlins begann der Zuzug aus Osteuropa und viele Migrant/innen landeten in den Wohnquartieren rund um den Görlitzer und Schlesischen Bahnhof (heute Ostbahnhof). Den so genannten Ostjuden und den russischen Bürgerkriegsflüchtlingen in den 1920er Jahren folgten im Zweiten Weltkrieg die Zwangsarbeiter/innen. Für sie gab es 400 Unterkünfte allein im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

In den Jahren nach dem Krieg zogen die deutschen Flüchtlinge aus dem Osten durch Kreuzberg. Ab 1964 begann die „moderne“

Arbeitsmigration, in Westberlin vor allem aus der Türkei auf Grund der Arbeitsplätze in der Elektro- und Textilindustrie. Wegen der für Türken offenen Grenzen nach Ostberlin folgten bald viele Familienangehörige nach.

In der bei der Warschauer Brücke gelegenen Glühlampenfabrik VEB Narva arbeiteten etliche der 60.000 Vietnames/innen, die in der DDR als Vertragsarbeiter/innen beschäftigt waren.

Seit Beginn der 1980er Jahre kamen viele Flüchtlinge aus Polen nach Kreuzberg, aus ideologischen Gründen lehnten die Westberliner Behörden damals kaum einen Asylantrag ab. Nicht zu vergessen sind auch die Übersiedler/innen aus der DDR.

Nach dem Fall der Mauer kamen Flüchtlinge aus aller Welt, insbesondere aus dem ehemaligen Jugoslawien, nach Kreuzberg.

Doch so hoch wie die Zuwanderungsquote ist auch die Abwanderungsquote, zum Teil weil viele der in Kreuzberg Ankommenden nicht lange bleiben. Früher ging es oft weiter nach Amerika – heute hingegen gehen viele Migrant/innen zurück in das Herkunftsland. Auch möchten Türk/innen das „Ghetto“ verlassen und in die „besseren“ Bezirke wie Charlottenburg und Wilmersdorf ziehen.

Und der gebildete Mittelstand möchte nach wilden Jahren in Kreuzberg die Kinder lieber im grünen Umland Berlins aufziehen.

Einmal in jeder Generation, statistisch alle 30 Jahre, tauscht sich die Kreuzberger Bevölkerung komplett aus. In die leeren Wohnungen ziehen dann wieder die nächsten Migrant/innen auf der Suche nach einem glücklichen Leben.

Die immer größere Anzahl von schwarzafrikanischen Läden in und um die Oranienstraße sind die Vorboten der nächsten Einwanderergruppe. Vom Nigerianischen Club und dem „Sunugaal“ der Senegalesen in der Oranienstraße bis hin zu den afrikanischen Schmuckläden in der Dresdener Straße reichen die Neueröffnungen. Ihnen gegenüber sieht dann die türkische Änderungsschneiderei schon wie das „eigentliche Kreuzberg“ aus.

## AUSSTELLUNG

„... ein jeder nach seiner Façon? – 300 Jahre Zuwanderung nach Kreuzberg und Friedrichshain“. Die neue Ausstellung im Kreuzberg Museum in der Adalbertstraße 95a, 10999 Berlin, vorerst bis zum Jahresende, Mittwoch bis Sonntag von 12 bis 18 Uhr. Weitere Infos unter <http://www.kreuzbergmuseum.de>

# Mauern für Beisheim

## Die Rekonstruktion der früheren Gärten auf dem Mauerstreifen verdrängt bisherige Nutzungen

Jutta Blume

**Der Mauerstreifen zwischen Kreuzberg und Mitte hat eine wechselhafte Geschichte. Das Bezirksamt Mitte will den Grünstreifen nach historischem Vorbild von 1928 gestalten – mit finanzieller Unterstützung des Metro-Gründers Otto Beisheim. Doch die bisherigen Nutzer/innen passen schlecht ins Konzept.**

Bis 1989 war der Bethaniendamm das Ende der ‚Insel Kreuzberg‘. Am Rande dieser Insel entwickelten sich verschiedene Hausprojekte und Wagenburgen sowie der Kinderbauernhof in der Adalbertstraße, einer der wenigen Orte, wo Kreuzberger Kinder Kontakt zur Natur aufnehmen können. Mit dem Fall der Mauer entstand zwischen Engeldamm und Bethaniendamm ein neuer Freiraum. Alternative Projekte siedelten sich auch im angrenzenden Bezirk Mitte an, wie das Hausprojekt „Köpi“ oder die Wagenburg „Schwarzer Kanal“, die inzwischen zweimal umziehen musste.

### Lieber alte als junge Geschichte

Neben neuen alternativen Projekten interessierte sich hauptsächlich die Gartendenkmalpflege für den ehemaligen Mauerstreifen. Die jüngste Geschichte in Form von Betonmauerteilchen wurde schnell abgetragen, um alte Mauern wieder auszugraben, die des Luisenstädtischen Kanals. Denn zwischen Köpenicker Straße und Engelbecken folgte die Mauer genau dem Verlauf der ehemaligen Wasser-

straße. Der Luisenstädtische Kanal war 1848 von Lenné als „Schmuckwasserstraße“ von der Spree bis zum Landwehrkanal angelegt und 1926 aus hygienischen Gründen wieder zugeschüttet worden. Der Stadtgartendirektor Erwin Barth entwarf stattdessen thematische Gärten innerhalb der alten Kanalmauern. Diese Gärten wollte die Gartendenkmalpflege nach dem Fall der Mauer am liebsten sofort wieder herstellen. Jedoch: Geld gab es nur häppchenweise und so kam das Projekt immer wieder ins Stocken.

### Mehr als nur Spontanvegetation

Die nach dem Mauerfall ausgegrabenen Überreste der Kanalmauern sowie noch erkennbare Wege und Treppen wurden unter Denkmalschutz gestellt. 1993 musste als erste die Wagenburg im Engelbecken den neuen und zugleich alten Plänen weichen. Und schon damals machte das Bezirksamt deutlich, was es von den alternativen Bewohner/innen des Geländes hielt: „Verstoß gegen ungeschriebene gesellschaftliche Verhaltensregeln“ wur-



Der „Immergrüne Garten“ von der Adalbertstraße gesehen. Foto: ME



de ihnen vorgeworfen (siehe auch MieterEcho Nr. 285). Stattdessen wollte man lieber ordentlich flanierende Menschen im historischen Garten sehen. Das Engelbecken, Kernstück der Anlage, wurde 1999 ausgehoben, aber das Geld für die Fertigstellung reichte zunächst nicht. Das Wasser für das Becken gab es schließlich gratis als Grund- und Regenwasser und die gewünschten Wasserfontänen wurden zunächst ausgespart und später durch Privatinitiative realisiert. In Richtung Osten, zwischen Engelbecken und Adalbertstraße, wurde ohne viel Aufhebens parallel der so genannte „Immergrüne Garten“ wiederhergestellt. Zurzeit werden die Gärten um das Teilstück zwischen Adalbert- und Melchiorstraße erweitert.

Doch auf der – aus Sicht des Bezirksamts zuvor brachliegenden – Fläche entstand neues Leben. Die Vegetation im ehemaligen Kanalbett wuchs ungeplant. Die Mitarbeiter/innen des Kinderbauernhofs nutzten die Fläche, um dort mit den Kindern zusammen Futterpflanzen für die Tiere zu suchen. Die Schüler/innen der Heilpraktikerschule „Heilehaus“ fanden hier sogar nützliche Kräuter. Andere Anwohner/innen warteten nicht auf die Pläne des Bezirks und gärtnernten in eigener Regie auf der Brachfläche. Regelmäßig fanden Feste statt. Durch die Rekonstruktion fühlen sich die bisherigen Nutzer/innen verdrängt und die Gärten sind durch die bereits begonnenen Arbeiten an den Mauern zerstört.

## Der Spender

Das Geld für die Rekonstruktion des neuen Abschnitts „Waldpflanzengarten“ kam unerwartet als Spende. Im Grünflächenamt Mitte scheint man sich über jede Privatspende zu freuen, egal wie zweifelhaft der Geldgeber sein mag. Bei dem Spender Otto Beisheim sind Zweifel in mehrfacher Hinsicht angebracht. Otto Beisheim ist Metro-Gründer und Multimilliardär. Zur Metrogruppe gehört eine Vielzahl von Unternehmen, darunter Kaufhof. Die Kaufhof AG wiederum entstand im Kontext nationalsozialistischer „Arisierung“ jüdischen Eigentums. Am Potsdamer Platz baute Beisheim auf ehemals jüdischem Familienbesitz. Das Beisheim-Center steht auf einem Grundstück der von den Nazis enteigneten Familie Wertheim.

In Beisheims Biographie fehlen die Jahre 1941 bis 1949. Der Medienexperte Michael Radtke hat Indizien dafür gefunden, dass Beisheim SS-



Scharführer bei der Leibstandarte Adolf Hitler war. Wenn der heute 80-Jährige auch über seine Vergangenheit schweigt, zweifelhaft Freunde hat er in jedem Fall. Bei der Eröffnung des Beisheim-Centers salutierte die Gebirgsschützenkompanie aus Tegernsee, ein Verband mit blutiger Vergangenheit auf der griechischen Insel Kephallonia. Otto Beisheim ist kein Mann, mit dem jede/r gerne in Verbindung gebracht werden will. Herr Biedermann vom Straßen- und Grünflächenamt Mitte hingegen erklärt, ihm sei es egal, woher das Geld komme.

## Aufwertung des Quartiers

Die Initiative „Mauern ohne uns“ bezweifelt zudem uneigennütige Motive des Spenders Otto Beisheim. Zur Hälfte könne er das Geld ohnehin von der Steuer absetzen, ansonsten würde ihm eine Aufwertung des Gebiets in der Nähe des Ostbahnhofs ganz gut ins Geschäftskonzept passen. Der Kaufhof am nahen Ostbahnhof könnte von einer Aufwertung des Quartiers profitieren. Auch wenn es ihm nicht um das direkte Einzugsgebiet des Kaufhofs gegangen sein sollte, ist Beisheim sehr an der Innenstadtgestaltung gelegen. So finanziert die Beisheim-Stiftung in diesem Jahr einen Ideenwettbewerb zur „Zukunft der Innenstadt“. Die Ideen sollen die Kriterien „Erreichbarkeit, Sauberkeit, Sicherheit, Helligkeit, Attraktivität und Herzlichkeit“ erfüllen. Ein historischer Garten passt da eher ins Konzept als eine von ehemaligen Hausbesetzern genutzte Spontanvegetation.

*Im Abschnitt des Mauerstreifens zwischen Adalbert- und Melchiorstraße entsteht zurzeit der nächste Abschnitt des Parks auf dem früheren Kanalgrund. Foto: ME*

## Selektive Beteiligung

Die Initiative „Mauern ohne uns“ (Infos unter <http://www.openspace32.de/ms>) wendet sich gegen die „zugleich historisierende und enthistorisierende“ Bezirksplanung. Dem Bürgerverein Luisenstadt, der die Bürgerbeteiligung durchführt, wirft sie vor, absichtlich nicht informiert worden zu sein. Eine erste Bürger/innenversammlung gab es schon im Oktober 2004, manche Anwohner/innen erfuhren aber erst im März von dem laufenden Planungsverfahren, vor allem die Bewohner/innen von unsanierten Häusern und von Hausprojekten wurden bei der Bekanntmachung ausgespart. Da diese nun massiv auf der eigentlichen Abschlussveranstaltung der Bürgerbeteiligung im April auftraten, geht diese in die Verlängerung.

Die Verschönerungspläne setzen sich derweil auf Kreuzberger Seite fort. Der Oranienplatz und die Promenaden zwischen Reichenberger Straße und Waldemarbrücke sollen neu gestaltet werden. Dies ist ein weiterer Abschnitt des Luisenstädtischen Kanals. Auch hier ist der Bürgerverein Luisenstadt mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung beauftragt. Eine Ausstellung im ehemaligen Kaufhaus Maassen am Oranienplatz deutet die Richtung an, in die es gehen soll. Erinnert wird an ein bürgerliches Kreuzberg vor dem zweiten Weltkrieg und an prächtige Kaufhäuser am Oranienplatz. Vielleicht gibt es dort bald wieder eins der Metro-Gruppe?

# MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

**Das Stichwortverzeichnis der mietrechtlichen „Tipps von A bis Z“, welches auf der Homepage der Berliner MieterGemeinschaft [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) nachzulesen ist, wird ständig überarbeitet und ergänzt.**

**Dieses Verzeichnis wird im MieterEcho mit Ausnahme der in den Infoschriften erfassten Stichwörter abschnittsweise veröffentlicht. Ergänzungen, Verbesserungen und Anregungen nehmen wir dankend entgegen.**

## V

### Vandalismus, z. B. Graffiti

Graffiti werden oft als Schmierereien bezeichnet, während die Verunstaltung durch Reklame allgemein klaglos hingenommen wird. Doch soll hier nicht über ästhetische Bewertungen gestritten, sondern gefragt werden, wer die Kosten für die Beseitigung der Graffiti zu tragen hat. Nach übereinstimmender Meinung können sie nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, denn sie fallen nicht unter die Kosten der Hausreinigung, die in § 2 Nr. 9 BetrKV als Gebäudereinigung bezeichnet wird.

Die Beseitigung von Graffiti erzeugt Instandhaltungskosten und ist daher nicht umlegbar. Der Grund wird vor allem darin gesehen, dass es sich bei der Graffitibeseitigung um keine typischen laufenden Aufwendungen handelt. Auch dann nicht, wenn an bestimmten Stellen regelmäßig das fantasievolle Werk verrichtet und wieder beseitigt wird. So fällt die Graffitibeseitigung in aller Regel eben nicht regelmäßig an, sondern dient lediglich der Herstellung eines früheren Zustands der Mietsache, der vorübergehend durch Einwirkung Dritter beeinträchtigt worden war.

### Vermieterpfandrecht

Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht auf die Einrichtungsgegenstände der Mieter/innen. Hat er fällige Ansprüche (z.B. Mietforderungen, Schadensersatzansprüche etc.) kann er bis auf die unpfändbaren Sachen (z.B. Fernseher, Waschmaschine etc.) sein Pfandrecht ausüben. Die gepfändeten Sachen müssen im Eigentum der Mieter/innen stehen. Die Mieter/innen

können die Ausübung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung abwehren.

### Verjährung

Der Begriff der Verjährung ist mit der Hoffnung verbunden, Ansprüche auf elegante Weise entsorgen zu können. Doch Ansprüche erlöschen nicht. Nach § 214 Abs. 1 BGB neue Fassung sind Schuldner/innen (lediglich) nach Eintritt der Verjährung berechtigt, die Leistung zu verweigern. Leisten sie in Unkenntnis oder versehentlich oder aus irgendeinem anderen Grund dennoch, so können sie das Geleistete nicht mit Berufung auf die Verjährung zurückverlangen.

Das am 01.01.2002 in Kraft getretene Schuldrechtsmodernisierungsgesetz enthält wesentliche Neuerungen auch für die Verjährung mietrechtlicher Ansprüche.

### Regelmäßige Verjährung

Eine grundsätzliche Änderung betrifft die regelmäßige Verjährung. Bisher betrug sie 30 Jahre und war gerade nicht die Regel. Sie ist ersetzt worden durch die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren. Die beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger/die Gläubigerin von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners/der Schuldnerin Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

Häufig begründen schadensstiftende Ereignisse in einer Wohnung Ersatzansprüche, von denen der Vermieter nicht vor dem Auszug der Mieter/innen Kenntnis erhält. Dann setzt erst die Kenntnisnahme die Verjährungsfrist in Gang. Das Gleiche gilt bei unbekannt verzogenen Mieter/innen hinsichtlich des Aufenthaltsorts. Bei verstorbenen Mieter/innen z.B. beginnt die Verjährungsfrist erst, wenn die Erben bekannt werden.



Damit auch ohne die Erlangung solcher Kenntnisse der Beginn der Regelverjährung nicht ins Unendliche verschoben wird, tritt die Verjährung in solchen Fällen zehn Jahre nach Entstehung des Anspruchs ein.

Der dreijährigen Regelverjährung unterliegen im Mietrecht:

- Mietforderungen des Vermieters
- Nebenkostennachforderungen des Vermieters
- Ansprüche auf Zahlung einer Kautionszahlung
- Zahlung einer Nutzungsentschädigung
- Mietausfallschaden
- Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs
- Schadensersatzansprüche bei Verletzung des Mietvertrags
- Rückzahlungsansprüche des Mieters nach Vertragsende
- Rückforderungsansprüche des Mieters wegen überzahlter Miete
- Ansprüche des Mieters auf Auszahlung des Nebenkostengutachtens
- Anspruch auf Rückzahlung der Barkautionszahlung

### Sonstige Verjährungsfristen

Für Ansprüche, die nicht der Regelverjährung unterliegen, beginnt die Verjährung nicht erst mit Beginn des folgenden Jahres, sondern mit Entstehung des Anspruchs, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist.

Das gilt für die sechsmonatige Verjährungsfrist nach § 548 BGB. Sie findet Anwendung bei Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache sowie für Ansprüche der Mieter/innen auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung. Der dreißigjährigen Verjährungsfrist unterliegen Herausgabeansprüche aus dem Eigentum und anderen dinglichen Rechten wie Nießbrauch oder Erbbaurecht sowie alle titulierte Ansprüche, d.h. solche, die bereits vor Gericht verhandelt wurden und für die ein Rechtstitel ausgestellt worden ist.

Abweichend von der bisherigen Rechtslage (§ 225 BGB alte Fassung) sind nach § 202 BGB auch Vereinbarungen über eine Erschwerung der Verjährung – insbesondere Verlängerung der Verjährungsfrist – zulässig.

### Hemmung der Verjährung

Die Hemmung bewirkt einen Stillstand des Ablaufs der Frist. Nachdem der Grund für die Hemmung entfallen ist, läuft die Frist weiter. Eine Hemmung tritt ein, durch

- ernsthafte Verhandlungen über den Anspruch (§ 203 Abs. 1 BGB)
- eine Leistungs- oder Feststellungsklage (§ 204 BGB)
- die Zustellung eines Mahnbescheids
- einen Güteantrag bei einer Gütestelle
- die Zustellung des Antrags auf Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens
- einen Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz
- die Anmeldung des Anspruchs im Insolvenzverfahren
- einen Antrag auf PKH (Prozesskostenhilfe)
- ein vereinbartes Leistungsverweigerungsrecht
- familiäre Gründe

## Neubeginn der Verjährung

Bei einem Neubeginn der Verjährung – in der alten Fassung Unterbrechung genannt – wird die verstrichene Frist nicht berücksichtigt.

Gründe für einen Neubeginn sind:

- Anerkennung des Anspruchs (§ 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB) sowie
- Beantragung einer gerichtlichen bzw. behördlichen Vollstreckungshandlung (§ 212 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

## Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten, werden aber immer wieder gerne als solche abgerechnet und das ist falsch. Bei Verwaltungskosten handelt es sich (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV) um „die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten)“. Diese Kosten sind nicht umlegbar. Allenfalls kann eine Verwaltungspauschale in der Form vereinbart werden, dass sie als Bestandteil der Grundmiete erscheint. Dadurch ergeben sich aber nicht die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 560 und es wird auch nicht die Kapazitätsgrenze des Mietspiegels durchbrochen (LG Berlin NZM 1999, 405, 406).

Verwaltungskosten beinhalten u.a.:

- Vergütungen für eine Hausverwaltung (OLG Nürnberg WM 1995, 308)
- Verwaltungstätigkeiten des Hauswirts

- Kosten für die Abrechnungen, auch für die Betriebskostenabrechnung
- Einkassieren der Miete
- Abhaltung von Mietersprechstunden (AG Dortmund ZMR 1996, 387)
- Aufwendungen für Einrichtungen, insbesondere für ein Büro

## Verwirkung

Ansprüche können verwirkt werden, auch wenn sie noch nicht verjährt sind. Zur Verwirkung gehört, dass sie längere Zeit nicht geltend gemacht wurden und ihre jetzige Ausübung auf Grund besonderer Umstände gegen Treu und Glauben verstößt. Im Gegensatz zur Verjährung, die die Betroffenen ausdrücklich geltend machen müssen, hat das Gericht die Verwirkung von Amts wegen zu berücksichtigen. Ihr Anwendungsbereich ist aber immer auf Ausnahmefälle beschränkt.

Das Zeitmoment allein reicht nicht aus. Es müssen Umstände hinzukommen, die beim Schuldner das Vertrauen erzeugt haben, dass der Gläubiger seine Forderung nicht mehr geltend machen würde. Das ist z.B. der Fall, wenn der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautionsrückzahlung hat und dann ein halbes Jahr später eine Nebenkostenabrechnung vorlegt (AG Charlottenburg GE 2000, 474).

Verwirkt sind nicht nur Zahlungsansprüche. Ein Vermieter, der entgegen eines vertraglichen Verbots, das Halten eines kleinen Hundes jahrelang geduldet hatte, kann sich nicht mehr auf die entsprechende Klausel berufen (LG Düsseldorf WM 93, 604).

Ein weites Feld fand die Verwirkung bisher bei Mietminderungsansprüchen. Wenn ein Mangel bekannt gemacht, aber die Miete eine gewisse Zeit (höchstens sechs Monate) vorbehaltlos weiter gezahlt wurde, galt das Minderungsrecht nach altem Mietrecht als verwirkt.

Besonderer objektiver Umstände, die bei dem Vermieter das Vertrauen auf den Verzicht zur Mietminderung geweckt hätten, bedurfte es nicht. Der BGH hat aber mit einem Urteil vom 16.07.2003 (BGH – VIII ZR 274/02 – GE 2003, 1145) Klarheit dahingehend geschaffen, dass durch die Mietrechtsreform das Minderungsrecht nur unter der Voraussetzung des ausdrücklichen oder stillschweigenden Verzichts oder des Verstoßes gegen Treu und Glauben (BGB § 242), als verwirkt gelten kann. Es kann also auch noch später gemindert

werden. Dies gilt auch für Mietverträge, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, sofern nur der Mangel nach dem 01.09.2001 aufgetreten ist.

## Verzug

Wer eine Zahlung oder eine andere Leistung schuldet, kommt durch eine Mahnung des Gläubigers, die nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgt, in Verzug. In einigen Fällen bedarf es der Mahnung nicht, so u.a., wenn für die Leistung ein Fälligkeitstermin bestimmt ist oder der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert. Der Verzug hat eine Reihe von generellen rechtlichen Folgen (siehe BGB § 286 ff.).

Mieter/innen können Wohnungsmängel, die nicht von Anfang an vorlagen und/oder die der Vermieter nicht zu vertreten hat, erst dann selbst beseitigen und den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen (§ 536 a BGB), wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Das Gleiche gilt für die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen. In Verzug ist der Vermieter, wenn er nach Mängelanzeige und Mahnung die Mängel – trotz objektiver Möglichkeit – nicht in angemessener Frist beseitigt hat. Dazu setzen die Mieter/innen dem Vermieter eine Nachfrist für die Mängelbeseitigung (Mahnung) und teilen ihm vorsorglich gleichzeitig mit, dass sie es – sollte der Vermieter die Mängel bis zu dem neuen Termin nicht beseitigt haben – danach ablehnen werden, seine Leistungen zur Mängelbeseitigung anzunehmen (Ablehnungsandrohung).

Mieter/innen, die dem Vermieter mit der Beauftragung einer ihnen geeignet erscheinenden Firma zuvorkommen, können auf den Handwerkerkosten sitzen bleiben (KG Berlin MDR 2000, 1240).

Wenn die Mieter/innen die Miete zum vereinbarten Zeitpunkt nicht zahlen, kommen sie ohne Mahnung in Zahlungsverzug. Voraussetzung ist dabei, dass sie die verspätete Zahlung zu vertreten haben (BGB § 258). Für Verzögerungen bei der Überweisung, die sie nicht voraussehen konnten, sind sie nicht verantwortlich (LG Berlin WM 92, 606).

Ein Zahlungsrückstand kann die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

## **Fristlose und ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs**

**Kündigt der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nach §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs des Mieters fristlos und hilfsweise auch fristgemäß, lässt der nachträgliche Ausgleich der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden, nicht dagegen auch ohne weiteres die fristgemäße Kündigung.**

**Die nachträgliche Zahlung ist jedoch bei der Prüfung, ob der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) zu berücksichtigen.**

**BGH, Urteil vom 16.02.2005  
– VIII ZR 6/04 –**

Vermieterin und Mieterin stritten um die Wirksamkeit einer außerordentlichen fristlosen Kündigung sowie einer hilfsweise erklärten ordentlichen (fristgemäßen) Kündigung wegen Zahlungsverzugs der Mieterin mit mehr als zwei Monatsmieten. Mit der im Anschluss an die Kündigung erhobenen Räumungsklage verlangte die Vermieterin die Herausgabe der Wohnung. Das Sozialamt hatte nach Zugang der außerordentlichen (und hilfsweise ordentlichen) Kündigung den gesamten Mietrückstand ausgeglichen. Daraufhin hatte die Vermieterin beantragt, die Mieterin zur Herausgabe der Wohnung im Anschluss an den Ablauf der Kündigungsfrist zu verurteilen.

Das Amtsgericht Schöneberg und das Landgericht Berlin haben die Klage unter Hinweis auf den rechtzeitigen Ausgleich der rückständigen Mieten innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB abgewiesen. Für die fristlose Kündigung ergab sich aus dieser Vorschrift zwingend, dass diese (rückwirkend) unwirksam geworden war. Das Landgericht vertrat in seiner Urteilsbegründung die Ansicht, die Mieterin könne sich auch hinsichtlich der ordentlichen Kündigung auf diese Zahlung berufen. Es wäre rechtsmissbräuchlich, wenn die Mieterin trotz der Zahlung innerhalb der Schonfrist nicht gegenüber einer fristgemäßen Kündigung (wegen erheblicher Vertragsverletzungen) geschützt sei. Die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB solle dem Mieter nicht nur eine im Verhältnis zur fristlosen Kündigung längere Kündigungsfrist geben, sondern bei vollständigem Ausgleich der Mietzinsrückstände eine Beendigung des Mietverhältnisses insgesamt verhindern.

Gegen dieses Urteil hat die Vermieterin Revision beim Bundesgerichtshof eingelegt.

Der Bundesgerichtshof hob das Urteil auf und verwies die Sache zur Entscheidung zurück an das Landgericht Berlin. Zur Begründung wies der Bundesgerichtshof darauf hin, dass – entgegen der Rechtsauffassung des Landgerichts Berlin – die nachträgliche Zahlung sämtlicher Mietrückstände innerhalb der Schonfrist nicht automatisch zu einer Unwirksamkeit der auf diese Zahlungsrückstände gestützten fristgemäßen Kündigung führe.

Habe ein Vermieter dem Mieter wegen Zahlungsverzugs sowohl fristlos gemäß §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB als auch hilfsweise wegen erheblicher Vertragsverletzungen gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ordentlich gekündigt, so sei in Rechtsprechung und Literatur bislang streitig gewesen, ob der Ausgleich der Mietrückstände auch der Wirksamkeit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung entgegenstehe. Diese Frage sei jedoch auf Grund der historischen Entwicklung der Vorschrift und dem Sinn und Zweck der Regelung zu verneinen.

Nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Vorschrift des § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB wird lediglich die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund rückwirkend unwirksam, wenn der Mieter den Vermieter innerhalb der Schonfrist vollständig befriedigt. Eine entsprechende Regelung oder Verweisung auf die Bestimmungen über die ordentliche Kündigung ist im Gesetzeswortlaut nicht enthalten.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs spricht bereits die Entstehungsgeschichte des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB gegen eine über den Wortlaut hinausgehende Auslegung. Die so genannte Schonfrist-Klausel habe bereits zu einem Zeitpunkt bestanden, zu dem die ordentliche Kündigung des Vermieters an keine Kündigungsgründe gebunden gewesen sei. Erst im Anschluss an das erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 25.11.1971 habe der Gesetzgeber die ordentliche Kündigung des Vermieters an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, darunter auch die nicht unerhebliche schuldhafte Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Mieter. Zielsetzung dieser Regelung sei es gewesen, den Mieter auch gegen eine ordentliche fristgemäße Kündigung durch den Vermieter in

gewissem Rahmen zu schützen, nicht dagegen eine Angleichung an die Vorschriften über die fristlose Kündigung zu erreichen. Im Übrigen habe es in der Vergangenheit mehrere Rechtsentscheidungen gegeben, die die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung trotz Zahlung des Mieters innerhalb der Schonfrist bestätigt hätten. Diese Entscheidungen seien dem Gesetzgeber auch bekannt gewesen. Angesichts der inhaltlich unveränderten Neufassung im Zusammenhang mit der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 könne daher nicht von einem erneuten gesetzgeberischen Versehen ausgegangen werden.

Der Bundesgerichtshof vertrat die Ansicht, auch die systematische Stellung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB spreche gegen eine erweiterte Auslegung. Sie enthalte eine Ausnahme zu dem in § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB geregelten Grundsatz, dass eine auf den Zahlungsrückstand des Mieters gestützte fristlose Kündigung wirksam sei.

Schließlich ergebe sich auch bei einer Betrachtung nach dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung keine andere Wertung. Die Schonfristzahlung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB diene der im allgemeinen Interesse liegenden Vermeidung von Obdachlosigkeit. Diese Gefahr bestehe bei einer ordentlichen, an die Kosten des § 573 c Abs. 1 BGB gebundenen, Kündigung in geringerem Maß. Dem Mieter verbleibe bei einer fristgemäßen Kündigung ein wesentlich längerer Zeitraum für die Suche von angemessenem Ersatzwohnraum.

Darüber hinaus bestünden zwischen den Tatbestandsvoraussetzungen einer fristlosen Kündigung und einer ordentlichen Kündigung gewisse Unterschiede. Während der Mieter bei der fristlosen Kündigung für seine zum Zahlungsverzug führende finanzielle Leistungsfähigkeit immer einzustehen habe, sei eine ordentliche Kündigung nur bei verschuldetem Zahlungsverzug begründet. Der Mieter könne sich somit im Rahmen einer ordentlichen Kündigung beispielsweise auf unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe berufen. Darüber hinaus könne im Rahmen des Verschuldens die nachträgliche Zahlung des Mieters zu seinen Gunsten berücksichtigt werden, weil sie ein etwaiges Fehlverhalten (soll heißen einem schuldhaften Zahlungsrückstand) in einem milderem Licht erscheinen lasse.



Der Bundesgerichtshof gelangt in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass die Interessen des Mieters aus diesem Grund hinreichend geschützt seien, ohne dass es eines Rückgriffs auf die Schonfristklausel des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB bedürfe.

Den Einwand der Mieterin, dass eine hilfsweise erklärte fristgemäße Kündigung ohnehin unwirksam sei, da sie unter einer Bedingung – nämlich der Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung – erklärt worden sei, ließ der Bundesgerichtshof ebenfalls nicht gelten. Zwar sei eine Kündigung als einseitige Erklärung grundsätzlich bedingungsfeindlich; kündige ein Vermieter wegen eines Zahlungsrückstands jedoch fristlos und hilfsweise fristgemäß, so sei die ordentliche Kündigung ebenfalls unbedingt erklärt, jedoch mit der Einschränkung, dass ihre Wirksamkeit nachrangig für den Fall der Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung zu prüfen sei.

Da das Berufungsgericht auf Grund des von ihm vertretenen rechtlichen Standpunkts keine Feststellungen zur Frage des der Mieterin zuzurechnenden Verschuldens getroffen habe, war das Urteil aufzuheben und an das Landgericht Berlin zurückzuweisen.

Veröffentlicht in:

*Das Grundeigentum (GE) 2005, 429*

*Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2005, 250*

*Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2005, 334*

## **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel unter Anwendung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung**

**Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in Berlin grundsätzlich nach dem Mietspiegel zu berechnen und nicht nach einem Gutachten.**

**Innerhalb der vom Mietspiegel ausgewiesenen Spanne ist die Einordnung der für die jeweilige Wohnung maßgeblichen ortsüblichen Miete anhand der Orientierungshilfe zum Mietspiegel vorzunehmen.**

**LG Berlin, Urteil vom 11.05.2004 – 63 S 48/04 –**

Vermieterin und Mieterin stritten um die Berechtigung einer Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB. Das Amtsgericht hatte die Klage der Vermieterin zurückgewiesen, weil die nach dem Berliner Mietspiegel 2003 ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete bereits überschritten sei. Die Vermieterin begründete die Berufung unter anderem mit einem vorgelegten Privatgutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Es wies in seinem Urteil darauf hin, dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2003 anzuwenden sei und nicht das vorgelegte Privatgutachten.

Unbeachtlich war nach Ansicht des Landgerichts, dass die Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2003 als solche nicht der Qualifikationswirkung unterliege. Sie unterliege der freien Beweiswürdigung des Gerichts insoweit, als bei Vorliegen positiver oder negativer Merkmale der Einfluss auf die jeweilige Spanne des qualifizierten Mietspiegels indiziert werde. Die Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel stelle daher (auch durch vorangehende Mietspiegel geprägte) Erfahrungsgrundsätze und damit eine sachgemäße Differenzierung der Spanneneinordnung dar. Diese Erfahrungsgrundsätze können im Rahmen der freien Beweiswürdigung gemäß § 286 ZPO zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Wenn somit das Vorliegen wohnwerterhöhender oder wohnwertvermindernder Merkmale bewiesen sei, sei die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne des Mietspiegels durch Einordnung in

die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung zu ermitteln. Die Berufung wurde daher zurückgewiesen. Das Landgericht hat die Revision gegen das Urteil zugelassen (BGH – VIII ZR 249/04 –).

Ebenso: LG Berlin, Urteil vom 10.09.2004 – 63 S 148/04 – (Revision beim BGH nicht zugelassen).

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Doris Grunow-Strempel

### **Anmerkung:**

Der Bundesgerichtshof hat in einem anderen Fall (– VIII ZR 110/04 –, s.u.) die Revision des Vermieters gegen ein Urteil der 67. ZK des Landgerichts Berlin zurückgewiesen. (Die oben genannte Rechtsansicht der 63. ZK des Landgerichts Berlin wurde somit durch den BGH bestätigt.) Der BGH hat in seiner Urteilsbegründung darauf hingewiesen, dass das Landgericht zu Recht die Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2003 im Rahmen des § 287 ZPO als Grundlage für eine eigene Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete genommen hat. Nicht zugestimmt hatte es der Rechtsauffassung des Vermieters, nach der ein Mieterhöhungsverlangen bereits deshalb ausreichend begründet sein soll, weil sich die verlangte Miete überhaupt innerhalb der Spanne des einschlägigen Mietspiegelfelds bewege. Zwar treffe es zu, dass die ortsübliche Vergleichsmiete kein punktgenauer Wert sei, sondern sich innerhalb einer Spanne bewege – gleichwohl sei die Feststellung einer konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete in jedem Mieterhöhungsverfahren erforderlich. Die ortsübliche Vergleichsmiete könne nicht automatisch der jeweils höchste Wert der Mietspiegelspanne sein, weil ansonsten die Ausweisung von Spannenspannen überhaupt keine Bedeutung mehr hätte.

Bei der Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete ist es nach Ansicht des BGH nicht zu beanstanden, wenn das Gericht auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Ermittlung der Spanne verzichtet. Ein solches Vorgehen wäre mit erheblichen Schwierigkeiten und einem Kostenaufwand verbunden, der in keinem Verhältnis zu der Höhe der geltend gemachten Mieterhöhung stehe. Da im vorliegenden Fall zusätzlich zu dem qualifizierten Mietspiegel eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zur Verfügung stehe, die von den an der Erstellung



des qualifizierten Mietspiegels beteiligten Experten getragen werde, sei ein solcher Aufwand bereits deshalb nicht gerechtfertigt, weil nicht feststehe, dass ein Sachverständiger (auf Grund der ihm nur beschränkt zur Verfügung stehenden Datenbasis) zu einem aussagekräftigeren Ergebnis komme. Die Revision des Vermieters wurde zurückgewiesen.

BGH, Urteil vom 20.04.2005

– VIII ZR 110/04 – (noch nicht veröffentlicht)

## Schriftform bei Betriebskostenabrechnungen im sozialen Wohnungsbau

Bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des § 10 Abs. 1 WoBindG ist die Schriftform für die Abrechnung über die Betriebskosten zwingend vorgeschrieben. Die Unterschrift einer Mitarbeiterin der Hausverwaltung mit dem Zusatz „i. A.“ genügt nicht der gesetzlichen Schriftform.

LG Berlin, Urteil vom 14.12.2004  
– 64 S 331/04 –

Vermieterin und Mieterin stritten um eine Nachforderung aus der Heizkostenabrechnung für das Jahr 1999 und der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2000. Das Landgericht gelangte zu der Feststellung, dass die von der Vermieterin überreichte Abrechnung nicht dem Schriftformerfordernis des § 10 Abs. 1 WoBindG in Verbindung mit § 126 BGB entsprach. Nach dem Inhalt dieser Vorschriften bedürfen die Abrechnungen über die Betriebskosten für öffentlich geförderten Wohnungsbau der Schriftform.

Das Landgericht wies darauf hin, dass es sich bei der Hausverwaltung um eine GmbH und damit um eine juristische Person handele. Bei juristischen Personen sei die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform nur dann gewahrt, wenn sich aus der Urkunde selbst das Vertretungsverhältnis des Unterzeichnenden ergebe. Die Funktion der unterzeichnenden Mitarbeiterin in der Hausverwaltung, aus der sie ihren Auftrag ableitete, sei nicht ersichtlich. Aus diesem Grund – und weil ein weiteres Anschreiben, aus dem sich die Vertretungsbefugnis ergab, nicht beigelegt war – könne man den Aussteller der Betriebskostenabrechnung nicht erkennen. Die Klage der Vermieterin auf Zahlung des Nachzahlungsbetrags wurde daher abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Heinz Paul

## Verzugszinsen bei unterbliebener Abrechnung über die Nebenkosten

Befindet sich der Vermieter im Verzug mit der Abrechnung über die jährlichen Vorauszahlungen des Mieters für die Betriebskosten, dann kann der Mieter Verzugszinsen auf das sich aus der Abrechnung ergebende Guthaben seit Beginn des Verzugs mit der Abrechnung verlangen.

AG Mitte, Urteil vom 27.04.2005  
– 26 C 5001/03 –

Die Mieterin verlangte von der Vermieterin – zunächst vergeblich – die Abrechnung über die Nebenkosten mehrerer zurückliegender Jahre. Im Anschluss an die Abrechnung, die mit einem Guthaben endete, wurde der Abrechnungsbetrag von der Vermieterin gezahlt.

Die Mietvertragsparteien stritten nunmehr über die Frage, ob der Vermieterin Verzugszinsen für den Zeitraum des Verzugs mit der Abrechnung bis zur Auszahlung des Guthabens zusteht.

Das Amtsgericht Mitte hat den Anspruch der Mieterin bejaht. Dieser Anspruch folge zwar nicht direkt aus der Vorschrift des § 288 Abs. 1 BGB, weil ein Verzug mit der Zahlung des sich aus der Abrechnung ergebenden Anspruchs erst im Anschluss an die Abrechnung und nicht vorher entstehen konnte und der Verzug mit der Erteilung der Abrechnung keine direkte Geldschuld darstelle. Bei rechtzeitiger Erteilung der Abrechnung wäre jedoch der Anspruch auf Auszahlung des jeweiligen Guthabens fällig und einforderbar gewesen und die Vermieterin hätte bei einer entsprechenden Verzögerung mit der Auszahlung des Guthabens im Anschluss an die (geschuldete) Abrechnung Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB zahlen müssen. Durch die Verzögerung mit der Abrechnung sei der Mieterin die Möglichkeit genommen worden, die sich im Zusammenhang mit der verzögerten Auszahlung ergebenen Verzugszinsen geltend zu machen. Die Mieterin konnte daher aus dem Betriebskostenguthaben für die einzelnen Jahre jeweils ab Eintritt des Verzugs mit der Verpflichtung zur Erteilung der Abrechnung Verzugszinsen als Verzugsschaden verlangen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf



## Kosten bei vorzeitig erhobener Räumungsklage

Wird dem Mieter wegen eines berechtigten Mietrückstands fristlos gekündigt, so kann dem Vermieter gleichwohl die Kostenlast für die unverzüglich darauf erhobene und anschließend erledigte Räumungsklage auferlegt werden, wenn der Mieter die Räume innerhalb der so genannten „Ziehfrist“ zurückgibt.

LG Berlin, Beschluss vom 24.02.2005  
– 67 T 17/05 –

Der Vermieter hatte wegen Mietrückstands auf Zahlung des rückständigen Betrags geklagt und mit der Zahlungsklage zugleich die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen.

Nachdem der Mieter innerhalb eines Monats ausgezogen und der Rechtsstreit – bezogen auf die Räumungsklage – erledigt war, stritten sich die Parteien um die (anteiligen) Kosten der Räumungsklage.

Das Landgericht vertrat die Ansicht, dass der Mieter keinen Anlass für die Klage auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gegeben habe und aus diesem Grund die (anteiligen) Kosten der Räumungsklage dem Vermieter aufzuerlegen seien. Der Mieter habe die Wohnung innerhalb einer so genannten „Ziehfrist“ zurückgegeben. Diese Frist sei dem Mieter zuzubilligen und beruhe auf der Überlegung, dass auch ein auszugswilliger Mieter zunächst gewisse Vorkehrungen treffen müsse, um kurzfristig eine neue Unterkunft zu organisieren. Das Gleiche gelte für einen Mieter, der den Räumungs- und Herausgabeanspruch dadurch abwenden wolle, dass er seine Mietrückstände vollständig tilge. Auch dieser Mieter müsse sich unter Umständen die finanziellen Mittel hierzu möglicherweise erst beschaffen. Erst nach dem Ablauf der so genannten „Ziehfrist“, die im vorliegenden Fall ca. einen Monat betrug, könne der Vermieter mit einiger Gewissheit abschätzen, ob es erforderlich sein werde, den bestehenden Räumungs- und Herausgabeanspruch gerichtlich durchzusetzen. Da der Vermieter bereits innerhalb der so genannten „Ziehfrist“ Räumungsklage erhoben hatte, wurden ihm die hierdurch entstandenen (anteiligen) Kosten auferlegt.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Jasmina Trogrlić

## TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

**Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.**

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer Rat suchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Berater/innen Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweisen. Die Berater/innen werden Ihnen dann gezielte Hinweise dafür geben, welche Unterlagen Sie zur Beratung vorlegen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **21 00 25 71** und **21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

<b>Dienstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>14 bis 16 Uhr</b>

## BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

In der Beratungsstelle Oderberger Straße führt eine zusätzliche Beraterin ausschließlich Überprüfungen von **Betriebskostenabrechnungen** sowie **spezielle Beratungen zu Betriebskosten** durch.

**Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr**

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
 Eberswalder Straße,  13, 20, 50, 53

(Beratung zu Betriebskosten erhalten Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft grundsätzlich in allen Beratungsstellen.)

## ARBEITSGRUPPEN

**Arbeitsgruppe Umwandlung:**

jeden Mittwoch ab 15 Uhr unter der Telefonnummer 21 00 25-84 oder E-Mail [bm-g-ag@ipn.de](mailto:bm-g-ag@ipn.de)

**Arbeitsgruppe Betriebskosten:**

Termine für das nächste Treffen bitte erfragen unter Tel. 21 00 25-84

**Anti-Scientology-Initiative:**

Unsere Seite im Internet finden Sie unter [www.mieter-gegen-scientology.de](http://www.mieter-gegen-scientology.de)

## WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

Für Mitglieder, die in dringenden Fristsachen mietrechtliche Beratung benötigen, aber aus beruflichen Gründen daran gehindert sind, eine Beratungsstelle zu den Beratungszeiten aufzusuchen und sich auch nicht kurzfristig durch eine Person ihres Vertrauens vertreten lassen können, stehen wir nach telefonischer Anmeldung (216 80 01) am Dienstag zwischen 11 und 13 Uhr für eine Beratung zur Verfügung. Die Anmeldung muss bis einschließlich Freitag der vorherigen Woche erfolgt sein.

## SOZIALBERATUNG

**Informationsabende** mit Juristen und Sozialarbeitern zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

**Jeden Dienstag um 19 Uhr**

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
 Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Hier wird außerdem **Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Wohngeld, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe** geleistet.




Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84




## VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.



### Hellersdorf

jeden Mittwoch 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58  
 MITTENDRIN in Hellersdorf e. V.,   
 Louis-Lewin-Straße  
 154, 195, X 54 Louis-Lewin-Straße

### Lichtenberg

jeden 1. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr  
 Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum  
 Landsberger Allee,  5, 6, 7, 8, 15, 27  
 156, 348

### Köpenick

jeden Montag, 13 bis 15 Uhr  
 gemeinsam mit der UBI KLiZ e.V./ Mieterladen  
 NBZ Hessenwinkel, Fürstenwalder Allee 362  
 Wilhelmshagen, weiter mit  161 Richtung Erkner

## HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und um eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter 21 00 25-84.

# 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 113  
(Max-Bürger-Zentrum) Haus 2, 2. OG  
ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule  
☎ Westend, ☎ 309, 145

## Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

- **Montag** 18 bis 20 Uhr und
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, &  
☎ Samariterstraße, ☎ 21

## 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 195

## Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17 bis 19 Uhr  
Hauptstraße 13  
bei der Arbeiterwohlfahrt, &  
☎ M 5, 27, ☎ 256

## Köpenick

- **Montag** 18 bis 20 Uhr  
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO  
☎ Schönevide  
weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Neue Beratungsstelle ab 13.07.  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat  
Fürstenwalder Damm 474  
Seniorenfreizeitstätte „Vital“  
☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat  
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, &  
☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164  
☎ 60, 61, 62, 63, 68

## Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteillausschuss Kreuzberg e.V.  
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße  
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm  
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, ☎ M 19  
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Keine Beratung vom 30.06.-04.08.  
Mehringdamm 114  
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock  
☎ Platz der Luftbrücke

- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Adalbertstraße 95 A  
Gartenhaus bei KOTTI e.V.  
☎ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140  
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

## Lichtenberg

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr  
Geänderte Beratungszeit  
jeden 1. und 3. Montag im Monat  
Hönowe Straße 30a, im Seniorenklub  
☎ Karlshorst, ☎ Tierpark, ☎ M 17, 27

- **Dienstag** 17 bis 19 Uhr  
Frankfurter Allee 149, 1. Stock  
in der Bibliothek  
☎ und ☎ Frankfurter Allee

- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat  
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. Etage  
Anton-Saefkow-Bibliothek, &  
☎ Storkower Straße  
☎ M 5, M 6, M 8, M 13, 16

- **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 35, Lebensnähe e.V.  
in der Kontakt- und Begegnungsstätte  
☎ Marzahn, ☎ M 8, 18, ☎ 192, 195

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat  
Rosenbeckerstraße 25  
Kiek in e.V., im Bürgerhaus, &  
☎ Ahrensfelde

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 2. und 4. Dienstag im Monat  
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)  
Parabel Tagesstätte des Vereins  
„Lebensnähe Marzahn e.V.“, &  
☎ Springpfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

## Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße  
Comic-Bibliothek „Bei Renate“  
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt  
☎ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße  
☎ M 1, M 6, ☎ 240

## Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
jeden 2. und 4. Montag im Monat  
Fritz-Reuter-Allee 46  
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee  
☎ M 46, 171

- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz  
im Nachbarschaftsladen „eiele“  
☎ Hermannplatz  
☎ M 29, M 41, 171, 194

- **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  
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub  
☎ Vinetastraße, ☎ M 1, 50, ☎ 250

## Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Templiner Straße 17, im Laden der  
Betroffenenvertretung „BV Teute“  
☎ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
☎ Eberswalder Straße, ☎ M 1, M 10, 12

- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12  
Kiezladen der Betroffenenvertretung  
Bötzow-Viertel, &  
☎ M 4, M 10, ☎ 200

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Wichertstraße 20  
im Kieztreff der Volkssolidarität  
☎ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Christburger Str. 38  
im „Baobab“ zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, &  
☎ M 2, M 4, M 10

## Reinickendorf

- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr  
jeden 2. und 4. Dienstag im Monat  
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte  
rechter Clubraum, &  
☎ Tegel, ☎ Alt-Tegel

## Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, &  
☎ Friedenau, ☎ 387, 187

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorfstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☎ Nollendorfplatz

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorfstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☎ Nollendorfplatz

## 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  
Keine Beratung vom 04.07.-08.08.  
Osdorfer Straße 121  
bei der Arbeiterwohlfahrt  
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Holsteinische Straße 38  
im Büro Bündnis 90/ Die Grünen  
(Tiefparterre links, bitte klingeln)  
☎ Walther-Schreiber-Platz  
☎ Feuerbachstraße, ☎ M 76, 148, 186

## Tempelhof

- **Montag** 18 bis 19 Uhr  
Kaiserin-Augusta-Straße 23  
in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof  
☎ Kaiserin-Augusta-Straße  
☎ 170, 184, 284

## Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Stephanstraße 26, im Laden der  
Betroffenenvertretung Stephankiez  
☎ Birkenstraße, ☎ Westhafen  
☎ M 27, 123, 342

## Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule  
☎ Adlershof, ☎ 60, 61

## Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr  
Malpauquetstraße 32, im Treffpunkt M 32  
Eingang Tageszentrum  
☎ Seestraße, Leopoldplatz, Nauener Platz  
☎ M 13, 50

## Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat  
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße  
in der Berliner Stadtmission, &  
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

## Wilmerdorf

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Keine Beratung vom 27.06.-01.08.  
Blissestraße 14  
im Café „blisse 14“, Seminarraum 1, &  
☎ Blissestraße, ☎ 101, 104, 249

## Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Kirchstraße 1/3  
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21  
☎ Zehlendorf  
☎ 101, 112, 115, 148, 285, 623, X 10

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den obenstehenden Beratungsstellen, von denen sind die rollstuhlgeeigneten 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 in den Vor-Ort-Büros finden nur während der Beratungszeiten Rechtsberatungen statt.