



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 321 APRIL 2007

- **Russland**
Wohnungsmangel, Preissteigerungen, Zugangsschwierigkeiten und weiterer Gebäudeverfall kennzeichnen die Wohnungsversorgung nach der Totalprivatisierung
- **Spanien**
Der Wohnungsmarkt von Barcelona zeigt Entwicklungen, die in Berlin noch in den Anfängen stecken

Privatisierung:

- **Berliner Sparkasse**
Mit dem geplanten Verkauf der Berliner Sparkasse macht die Privatisierungswelle auch vor den gemeinwohlorientierten öffentlich-rechtlichen Banken nicht Halt
- **Wohnungen**
Mit dünner Argumentation soll der Verkauf der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vorangetrieben werden
- **GSG**
Beschlossener Verkauf der Gewerbesiedlungsgesellschaft kann für Kleingewerbetreibende existenzbedrohend werden

Berlin:

- **Kreuzberger Spreeufer**
Neues Stadtentwicklungsgebiet in SO 36 lässt Aufwertung und steigende Mieten erwarten
- **Gewerbe im Wedding**
Die Initiative Ex-Rotaprint verhinderte, dass das Grundstück in einem Paket an einen Investor verkauft wurde

Angespannte Wohnungsmärkte

Internationale Beispiele
im Vergleich mit dem
Berliner Wohnungsmarkt



■ IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 216 80 01, Telefax: 216 85 15

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

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

Fotos: Mieterforum Ruhr (S. 3), DEGEWO (S. 4), ME (S. 7, 22 o.), GSW (S. 8), Hermann Werle (S. 9, 10), Gérard Janot (S. 13), Dmitri Lebedev (S. 16 u.), Christoph Hartleib (S. 18), Irene Sabaté (S. 19), Michael Kuchinke-Hofer (S. 21), Jutta Blume (S. 22 u., 23), indymedia (S. 24, 25), Digitalstock (S. 26)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 10.04.2007

© 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: 216 80 01, Telefax: 216 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, 🚊 M 19

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 Ratsuchende kostenlos folgende Informationsschriften bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- 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 habe ich in Kopie beigelegt.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe.
Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

WOHNUNGSMARKT

- 4 **Heizkosten steigen weiter**
Sorge um das Dach über dem Kopf
Sprudelnde Gewinne bei Stromkonzernen
RIGHTs, not REITs!

PRIVATISIERUNG

- 5 **Mythologie der Privatisierung**
Sarrazins Argumente zum Verkauf der Wohnungsbaugesellschaften
Andrej Holm
- 7 **Mietsteigerungen bei der Gehag**
- 7 **Mit 1-Euro-Jobs Geld gespart**
Nach der GSW möchte der Finanzinvestor Cerberus nun auch die Berliner Sparkasse übernehmen
Hermann Werle
- 9 **Klageflut am Grazer Damm**
- 9 **Ein weiteres Geschenk für Investoren**
Nach der Privatisierung der GSG drohen steigende Mieten für Gewerbetreibende
Hermann Werle
- 10 **Gesetz zur Einführung von REITs vom Bundestag verabschiedet**
- 11 **„Das Girokonto für jedermann muss festgeschrieben werden!“**
Interview mit *Sabine Finkenthe* zur Zukunft der Berliner Sparkasse

TITEL

- 13 **Wohnen in Russland**
Schwierige Wohnverhältnisse und ein Markt ohne Regeln
Maria Shamaeva
- 14 **Ohne Eigentumswohnung weniger Staatsbürgerrechte**
Folgen der Totalprivatisierung in Russland
Interview mit *Maria Shamaeva*
- 17 **Wohnen in Spanien**
Kein Vorbild für Berlin: Der Wohnungsmarkt in Barcelona
Irene Sabaté

REZENSION

- 20 **„Planet der Slums“**
In wenigen Jahren lebt die Hälfte der Weltbevölkerung in Slums, schreibt der US-amerikanische Stadtsoziologe Mike Davis
Christoph Villinger

BERLIN

- 20 **Die Perle des Weddings**
Eine bunte Mischung aus Gewerbetreibenden, sozialen Projekten und Künstlern kann nun das frühere Betriebsgelände von Rotaprint kaufen
Christoph Villinger
- 22 **Uferverschönerung für Medienschaffende**
Das Kreuzberger Spreeufer soll Teil eines prosperierenden Wirtschaftsraums werden
Jutta Blume
- 23 **Hausfriedensbruch schon vor der Zwangsräumung?**
Die Anwälte der Yorckstraße 59 wollen klären lassen, ob das Warten auf den Gerichtsvollzieher bereits Hausfriedensbruch darstellt
Peter Nowak
- 24 **Wohnen am Ende der Welt**
Berlin Motardstraße – ein inoffizielles Ausreisezentrum
Maja Schuster

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 25 BGH-Urteile kurz gefasst
- 26 Überhöhte Kautions- und Bürgschaftsurkunde
- 26 Modernisierung und Vertragsstrafe
- 27 Mietminderung und Annahmeverzug
- 29 Auslegung einer Modernisierungsvereinbarung
- 29 Fördervereinbarung und Mieterhöhung
- 30 Anforderungen an eine Mieterhöhung
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Privatisierung bleibt Thema im MieterEcho. Wie sollte es auch anders sein? Gerade wurden die Gewinne der Unternehmen hochgejubelt und von einer Wirtschaftskrise ist plötzlich keine Rede mehr. Geld ist in Massen vorhanden und es verlangt nach Verwertungsmöglichkeiten. Die Politik zeigt sich überall auf der Welt willfährig, die gewünschten Finanzanlagemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen - und dies ganz besonders eifrig in Berlin, denn hier erwarten Wirtschaftssenator Harald Wolf und seine liberalen Freunde von der Linkspartei.PDS das Lob der Industrie- und Handelskammer. Dafür und für die Aussicht, nach Beendigung der politischen Karriere einen lukrativen Wechsel in die Wirtschaft zu schaffen, lohnt sich jeder Verkauf.

Die Gewerbeflächen der GSG sind in den letzten Jahren mit enormen Summen öffentlicher Gelder saniert worden. Wie sich jetzt herausstellt, nur zu dem Zweck, einem weiteren Investor zur Plünderung überlassen zu werden.

Der Verkauf der Berliner Sparkasse, obwohl zu vermeiden, ist der krönende Abschluss eines ganz besonders gruseligen Lehrstücks liberaler Wirtschaftspolitik.

Wohnungen werden weiterhin verkauft, zwar nicht in Form ganzer Wohnungsunternehmen, aber in heuschreckengerechten Portionen. Mittlerweile sind nur noch 260.000 Wohnungen in öffentlichem Besitz. Sie stellen eine weitere Herausforderung an das Verkaufsgeschick des rot-roten Senats dar.

Wie es in einer Stadt ohne durchgreifendes Mietrecht und ohne öffentlichen Wohnungsbestand zugeht, zeigen die Berichte aus zwei zunächst ganz unterschiedlich erscheinenden Ländern: aus Spanien und aus Russland. Doch die Wohnungsmärkte der beiden Länder haben nicht nur eine hohe Eigentumsquote gemeinsam, sondern auch einen entsprechenden Mangel an Mietwohnungen und einen Überfluss an Wohnungsnot. Eine Zukunft, die deutsche Städte noch vor sich haben und um deren Verwirklichung sich die Politik eifrig bemüht.

IHR MIETERECHO

IN EIGENER SACHE

Das MieterEcho sucht für die Öffentlichkeitsarbeit Verstärkung. Interesse an organisationspolitischer Arbeit, Freude am Umgang mit Medien und die Fähigkeit, das MieterEcho endredaktionell zu betreuen, sind erwünscht.
Die zu entwickelnde Tätigkeit ist zwar kein Full-Time-Job, aber ausbaufähig.

Interessent/innen können ihre Unterlagen per E-Mail an me@bmgev.de schicken.

Heizkosten steigen weiter

Der vergangene Winter war ungewöhnlich mild. Er sei eine Folge des Treibhauseffekts und Vorbote einer Klimakatastrophe, erklärten die Medien. Wer sich mit entsprechend verringerten Heizkosten trösten will, wird womöglich enttäuscht werden.

Nach der neuesten Analyse der Eschborner Techem AG stiegen die Kosten für eine ölbetriebene Zentralheizung in der Heizsaison 2005/2006 für eine 69 qm große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus von 499 auf 607 Euro. Durchschnittlich soll die Steigerung 21,6% betragen haben.

Entscheidend dafür, so die Techem AG, war der 30%ige Anstieg der Heizölpreise von 0,37 Euro pro Liter (Heizperiode 2004/2005) auf 0,48 Euro pro Liter (2005/2006). Dass die Preisentwicklung des Heizöls aber dennoch nicht voll durchgeschlagen ist, verdanken die Haushalte zwei Faktoren: Die Nebenkosten (Wartung, Strom, Schornsteinfeger u. a.) verteuerten sich lediglich um 2,8%, zugleich ging der Energieverbrauch um 2% zurück.

Techem-Pressesprecher Stefan Lutz meinte, dass zwar der letzte milde Winterverlauf eher auf moderate Heizkosten für die nun auslaufende Heizperiode hoffen lasse, die weitere Entwicklung der Energiepreise aber noch Überraschungen bringen könne.

Den höchsten Anstieg der Heizkosten in der Periode 2005/2006 hatten die Regionen um Freiburg (25,6%), Kassel (23,7%) und Berlin (23,3%). Vergleichsweise glimpflich kamen die Regionen um Würzburg (13,8%), München (16,1%) und Braunschweig (18,3%) davon.

Sorge um das Dach über dem Kopf

Nach einer repräsentativen Umfrage des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW) machen sich sehr viele Mieter/innen große Sorgen um ihre Wohnsituation.

„Während Finanzinvestoren deutsche Wohnungen unter sich verteilen und die Bundesregierung über die Einbeziehung von Wohnimmobilien in REITs streitet, machen sich die Deutschen Sorgen um bezahlbaren Wohnraum“, so der Verband in seiner Presseerklärung vom 20. März 2007.

Laut einer Umfrage fürchten knapp drei Viertel (73%) der repräsentativ Befragten, „dass es in Großstädten zu wenig bezahlbaren Wohnraum geben wird. Im letzten Jahr lag der Wert noch bei 59%.“ Noch skeptischer wird die Situation bei familiengerechtem Wohnraum eingeschätzt. 80% der Befragten fürchten in diesem Segment Engpässe, wobei direkt Betroffene wesentlich stärker fürchten, keine bezahlbare Wohnung mehr zu finden.

„Dabei müsse Wohnen in der Stadt auch für Einkommensschwächere, junge Familien und Senioren mit kleiner Rente bezahlbar bleiben“, so der Verbandsvorsitzende Xaver Kroner, der abschließend feststellt, dass „nur eine nachhaltige Bewirtschaftung durch sozial-orientierte Vermieter“ das leisten könnte. Diese sozial-orientierten Vermieter werden indes allerorten privatisiert, denn das waren – und sind auch noch – die Wohnungsbaugesellschaften in kommunaler Verantwortung.

Sprudelnde Gewinne bei Stromkonzernen

Klingelnde Kassen vermelden die großen Stromanbieter in Deutschland. Gegenüber dem Jahr 2005 verzeichnete RWE in 2006 eine Gewinnsteigerung von 14%. Der in Berlin ansässige Konzern Vattenfall Europe kam im gleichen Zeitraum sogar auf eine Gewinnsteigerung von 25,7%.

Dass in erster Linie die Geldbörsen der privaten Verbraucher/innen entsprechend erleichtert werden, kritisiert der Bund der Energieverbraucher. Nach Meinung des Verbandchefs Aribert Peters sei die Preispolitik „Freibeuterei zulasten der Verbraucher“.

Nach Berechnungen der Verbraucherschützer zahlen Privathaushalte aufgrund überteuerter Handelspreise an der Strombörse für jede Kilowattstunde drei Cent zu viel. Hinzu kommen überhöhte Netzentgelte, die die Haushalte mit weiteren zwei Cent belasteten. Seit 2000 sind die Preise für Strom um 8,8 Cent gestiegen, hätten aber lediglich um 1,95 Cent steigen dürfen, so der Verbraucherbund. Durch die überhöhten Strompreise würden Privat- und Industriekunden mit rund 13,5 Milliarden Euro zusätzlich belastet werden.

RIGHTs, not REITs!

Mit einer Kundgebung unter der Parole „RIGHTs, not REITs!“ protestierte am 23. März 2007 ein Bündnis von Mieterorganisationen für das Recht auf Wohnen und besseren Mieterschutz sowie gegen die Einführung der sogenannten REITs (Real Estate Investment Trusts) vor der Hauptverwaltung des Finanzinvestors Annington.

Die Deutsche Annington zählt zu den aussichtsreichsten Kandidaten zur Übernahme der LEG-Wohnungsbaugesellschaft, die dem Land Nordrhein-Westfalen gehört und nach dem Willen der schwarz-gelben Landesregierung verkauft werden soll. Der Termin war nicht zufällig gewählt, da am gleichen Tag der Bundestags-Finanzausschuss über die Zulassung von REITs, einer neuen Form von börsennotierten steuerbegünstigten Immobilien-Aktiengesellschaften (siehe auch S. 10), beriet. Die nur wenige Tage später im Bundestag beschlossene Einführung der REITs schließt zwar die Einbeziehung von deutschen Wohnimmobilien aus – sofern sie vor 2007 erstellt wurden – Wohnungen im Ausland sowie neu errichtete Wohnungen dürfen jedoch an die Börse gebracht werden. Die aktuelle Bundestags-Entscheidung hat also die Tür zur Vermarktung von Wohnungen an der Börse aufgestoßen und zu befürchten ist, dass diese Tür bald noch weiter geöffnet wird. Dann könnte blühen, was in dem Aufruf zu der Protestkundgebung in Bochum prognostiziert wird: „REITs sind auf hohe Gewinnausschüttungen festgelegt, die die Unternehmen wirtschaftlich ausbluten lassen, die zu Mieterhöhungen, Mieterverdrängungen und einem massiven Abbau von Arbeitsplätzen in den Unternehmen und dem lokalen Handwerk führen.“ Außerdem würde mit REITs „eine globalisierte Immobilien-Spekulation“ befördert, „in der die Interessen der Finanzwirtschaft den Ton angeben, nicht die Bedürfnisse und Rechte der Menschen und der örtlichen Wirtschaft.“



Aktion gegen REITs vor Annington.

Mythologie der Privatisierung

Sarrazins Argumente zum Verkauf der Wohnungsbaugesellschaften

Andrej Holm

Gerade rechtzeitig zum für Berlin so wichtigen Gerichtstermin in Karlsruhe im Oktober wartete Finanzsenator Sarrazin mit dem Vorschlag auf, die verbliebenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften zu verkaufen. Die Begründung für diesen Vorschlag lieferte eine Untersuchung aus der Senatsverwaltung für Finanzen, in der herausgefunden wurde, dass es keine „hinreichenden Argumente gegen die Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen“ gäbe. Da die Karlsruher Richter zwar die Klage Berlins ablehnten, aber auch keine konkreten Sparvorgaben formulieren konnten, sind weitere Wohnungsprivatisierungen vorerst vom Tisch. Da dies jedoch sicher nicht der letzte Angriff auf die landeseigenen Wohnungsbestände gewesen sein wird, lohnt sich eine genauere Betrachtung der sarrazinschen Argumentation.

Im Oktober letzten Jahres veröffentlichte die Senatsverwaltung für Finanzen eine Studie mit dem Titel „Fakten und Legenden zum Zusammenhang zwischen Wohnungsmarkt und Marktanteil öffentlicher Wohnungsunternehmen“. Das Ziel der Studie war es, den Kritiker/innen von Wohnungsprivatisierungen den Wind aus den Segeln zu nehmen. Dazu setzten sich die Autoren der Studie mit Argumenten für einen öffentlichen Wohnungsbau auseinander, die auf den damals wie heute aktuellen Debatten basieren. Dabei versucht die Studie insbesondere, drei Argumente zu widerlegen: Zum einen dämpfen öffentliche Wohnungsunternehmen das Mietniveau, zum anderen erhalten sie die Handlungsspielräume bei der Quartiersentwicklung und drittens haben sie eine wichtige Funktion bei der Wohnungsversorgung unterstützungswürdiger Haushalte.

Öffentliche Wohnungsunternehmen und Mietentwicklung

Zunächst versucht die Studie, anhand von statistischen Datensammlungen und längst veralteten Untersuchungen von 1993 zu beweisen, dass es keinen Zusammenhang zwischen dem Anteil von öffentlichen Wohnungen und dem städtischen Mietniveau gibt. Zwar zeigten frühere Untersuchungen, dass die Mieten der kommunalen Wohnungen niedriger als die Mieten der privat vermieteten Wohnungen waren, doch dies sei auf unterschiedliche Ausstattungsstandards zurückzuführen. Eine Dämpfung des Mietniveaus – so suggeriert die Studie der Finanzverwaltung – hat nichts mit den tatsächlichen Miethöhen zu tun, sondern würde nur gelten, wenn kommunale Wohnungsbaugesellschaften bei Wohnungen gleicher Qualität eine geringere

Miete verlangten. Dass der Verzicht auf Luxusmodernisierungen eine bewusste Investitionsentscheidung der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist, wird dabei ausgeblendet.

Für das zentrale Argument der Studie werden etwa 30 Städte mit mehr als 200.000 Einwohner/innen miteinander verglichen. Mithilfe dieser Beispiele will Sarrazin beweisen, dass der Anteil der kommunalen Wohnungsunternehmen sich nicht auf das Mietniveau auswirkt. Doch dieser Vergleich ist methodisch fragwürdig, denn ostdeutsche Schrumpfstädte wie Leipzig oder Magdeburg werden ohne jede Berücksichtigung ihrer regionalen Besonderheiten mit München, Stuttgart und Frankfurt verglichen. Das wenig überraschende Ergebnis dieser Übung: Es gibt keinen feststellbaren Zusammenhang. Zugleich blendet die Studie aus, dass sich alle Städte mit einem öffentlichen Wohnungsanteil von 15 und mehr Prozent im Bereich der geringsten Mietniveaus

bewegen. Der Mietspiegelindex weist für diese Städte Durchschnittswerte von etwa 5 Euro/qm aus.

Konkret für die Berliner Situation vergleicht die Studie die durchschnittlichen Mieten in Berlin mit denen der landeseigenen Wohnungsunternehmen. In der Interpretation der Daten wird festgestellt: „Die Mietniveaus der städtischen Unternehmen sind sehr unterschiedlich ... (und es) ergibt sich somit kein Anhaltspunkt für eine mietpreisdämpfende Wirkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.“ Bei genauerer Betrachtung der Daten zeigt sich, dass mit einer Ausnahme – der Howoge – alle Wohnungsunternehmen unter den Berliner Durchschnittswerten liegen. Regelrecht hinterlistig wird die Studie, wenn der überdurchschnittliche Anstieg der Mieten in den letzten Jahren festgestellt wird. Mit Steigerungen von bis zu 13% liegen die Werte tatsächlich über der durchschnittlichen Berliner Mietsteigerung mit knapp 4%, doch die Hintergründe für diese Entwicklung sind bekannt: Zum einen fordert der Finanzsenator von den Wohnungsbaugesellschaften eine ausschließlich betriebswirtschaftliche Orientierung sowie Dividenden für die Landeskasse, zum anderen wurden überwiegend Bestände mit einem niedrigen Mietniveau privatisiert, sodass diese Wohnungen aus der Statistik fielen.

Die theoretische Begleitmusik der Studien liefert ein alter Bekannter in Sachen Privatisierung:

DEGEWO-Vorstand Frank Bielka beim Ehrenschuss aufs Tor. Die Sportanlage Lipschitzallee in der Gropiusstadt wird von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO mitfinanziert – und heißt seitdem DEGEWO-Stadion.

STÄDTISCHE WOHNUNGSUNTERNEHMEN:

DEGEWO Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft
(inkl. KÖWOG, WBG Marzahn, GEWOBE)

GESOBAU AG

GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
(inkl. WIP, WIR)

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
(inkl. WBG Lichtenberg mbH)

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
(Geschäftsbesorgerin der WoGeHe)

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
(inkl. BEWOGE, IHZ, WBMI, WBF, BCC)



tisierung: Ulrich Pfeiffer. (Das MieterEcho berichtete über ihn mehrmals, zuletzt in Nr. 320.) Der Geschäftsführer der Forschungsgesellschaft empirica, verneint die Möglichkeit der Marktbeeinflussung durch öffentliche Wohnungsbestände. Da die öffentlichen Wohnungen – so der Gedankengang des Experten – ja nur einen Teil des Gesamtbestands ausmachen, würden günstigere Mieten vor allem die dort wohnenden Mieter/innen begünstigen und diese von Umzügen abhalten. Die Wirkung öffentlicher Wohnungsbestände sei demnach nicht „mietpreisdämpfend“, sondern „fluktuationsdämpfend“. Geringe Mieten – so sollen wir hier wohl lernen – sind gar kein Vorteil, sondern sie stellen vor allem Fesseln dar, die uns in der Freiheit des häufigen Wohnungswechsels einschränken.

Wohnungsbaugesellschaften und Quartiersentwicklung

Auch für die Quartiersentwicklung sieht die Studie keinen besonderen Beitrag der Wohnungsbaugesellschaften. Die Argumentation ist auch in diesem Fall relativ schlicht, denn es werden ausschließlich die Aufwendungen der Gesellschaften in den festgelegten Quartiersmanagementgebieten betrachtet. Da die Aktivitäten in diesen Gebieten aus öffentlichen Fördermitteln finanziert werden, könnten sie von privaten Eigentümern ebenso in Anspruch genommen werden. Zudem seien die Aufwendungen im Eigeninteresse der Wohnungsbaugesellschaften, da sie der Wiederherstellung der Vermietungsfähigkeit dienen. Insofern sei die Betätigung der Wohnungsbaugesellschaften keine Besonderheit der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, sondern eine ganz rationale betriebswirtschaftliche Kalkulation.

Doch das Engagement der Wohnungsbaugesellschaften geht über die quartiersbezogenen Aktivitäten privater Eigentümer weit hinaus. Frank Bielka, der Vorstandsvorsitzende der DEGEWO betont: „Wir schaffen (...) einen Zusatznutzen für die Stadt, der gemeinsam mit der finanzwirtschaftlichen Rendite die sogenannte ‚Stadtrendite‘ ergibt. Das ist ein großes Plus der kommunalen Wohnungsunternehmen“. So unterstützt die DEGEWO das Bezirksamt Neukölln beispielsweise mit jährlich 20.000 Euro bei der Aufrechterhaltung der Sportanlage Lipschitzallee in der Gropiusstadt.

*) Stadtrendite ist ein junger Begriff, mit dem der Wert (Nutzen) eines Unternehmens für die Stadt bezeichnet wird, z.B. in gesellschaftlicher, sozialer oder ökologischer Hinsicht.

Ein anderes Beispiel für den von Bielka angesprochenen Zusatznutzen sind auch die verschiedenen Galerien und Veranstaltungsräume, in denen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften kostenfrei die Werke junger Künstler präsentieren und somit ihren Beitrag zum kulturellen Leben in der Stadt stiften. Viele Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaften wie etwa Kinder- und Familienfeste oder die Unterstützung eines 1.-Mai-Fests „für Toleranz, Demokratie, bunte Vielfalt und gegen braune Einfalt“ in Lichtenberg durch die HOWOGE sind im Einzelnen eher unscheinbar, doch sie gehen über die übliche Nachbarschaftsverantwortung von Wohnungsvermietern ebenso hinaus wie die Förderung von Sozialprojekten oder das Sponsoring von Sportvereinen. Auch Beispiele aus anderen Städten zeigen deutlich, dass öffentliche Wohnungsbaugesellschaften ihre Überschüsse in stadtentwicklungspolitische Projekte investieren. So gibt die Hamburger SAGA, mit über 135.000 Wohnungen eine der größten öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, nach Aussagen ihres Geschäftsführers Lutz Basse jährlich mehr als 250 Millionen Euro für städtische Projekte aus. Vergleichbares ist von Überschüssen der privaten Immobilienwirtschaft bisher nicht bekannt geworden.

Wohnungsbaugesellschaften und soziale Wohnraumförderung

Das dritte Argument der Sarrazin-Studie ist der fehlende Beitrag der kommunalen Wohnungsunternehmen bei der Versorgung von Problemgruppen mit angemessenem Wohnraum. Dazu zählen insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen, Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Ältere und behinderte Menschen sowie Wohnungslose.

Wie oft, wenn sich keine empirischen Argumente gegen die öffentlichen Wohnungsbestände finden lassen, kommt der „entspannte Wohnungsmarkt“ ins Spiel. In der sarrazinischen Lesart bedeutet dies, dass die knapp 140.000 Belegungsbindungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften „derzeit auf dem Berliner Wohnungsmarkt wegen der entspannten Marktlage ohne praktische Relevanz sind“. Daneben zeigt der Finanzsenator sophistische Qualitäten und verweist auf die traditionellen Zielsetzungen der Wohnungsbaugesellschaften. Diese bestanden gemäß dem bis 2001 geltenden II. Wohnungsbau-gesetz in der „Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung“ und eben nicht in der

Versorgung von „Problemgruppen“ im Sinne der sozialen Wohnraumförderung, wie es im seit 2002 geltenden Wohnraumfördergesetz festgelegt ist.

Auch hier sehen wir uns mit dem bereits bekannten Argumentationsmuster Sarrazins konfrontiert: Die Verschlechterung der Rahmenbedingungen der Wohnungsbaugesellschaften – hier die Umstellung auf die soziale Wohnraumförderung – werden benutzt, um die Überflüssigkeit der kommunalen Wohnungsunternehmen zu verdeutlichen. Und wenn die Wohnungsbaugesellschaften gar nicht mehr gebraucht werden, dann – so der Gedankengang des Finanzsenators – können sie auch gleich verkauft werden. Der Druck auf die Wohnungsbaugesellschaften, „betriebswirtschaftlicher“ zu agieren oder auch die Abkehr von früheren wohnungspolitischen Zielen sind Bausteine einer politischen Demontage des öffentlichen Wohnungsbaus und ein deutlicher Schritt in Richtung Privatisierung.

Wohnungspolitischer Unsinn mit fataler Wirkung

Denn bei der Auseinandersetzung mit der Studie des Hauses Sarrazin geht es weniger um Stilfragen der Argumentation als vielmehr um die Perspektiven der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften selbst. Denn so schlecht vorgetragen die Fakten im Einzelnen auch sind, das Ergebnis der Untersuchung sollte alarmieren: „Hinreichende Argumente gegen die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände gibt es nicht“. Das ist keine zufällige Schlussfolgerung, sondern ein gefährliches Kalkül. Denn in der Landeshaushaltsordnung heißt es unter § 65: „Berlin soll sich (...) an einem bestehenden Unternehmen in einer solchen Rechtsform nur beteiligen, wenn ein wichtiges Interesse Berlins vorliegt und sich der von Berlin angestrebte Zweck nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erreichen lässt“. Davon ausgehend, dass der Finanzsenator die Landeshaushaltsordnung kennt, dürfte sich nach der Logik von Sarrazins Studie das Land Berlin nicht mehr an den Wohnungsbaugesellschaften beteiligen.

Es ist zu befürchten, dass uns der wohnungspolitische Unsinn der Finanzverwaltung auch in Zukunft begleiten wird, denn die verbliebenen sechs Wohnungsbaugesellschaften stellen einen der letzten größeren Bestandteile des Landesvermögens dar und wecken seit Jahren die Begehrlichkeiten der Privatisierer.

Mietsteigerungen bei der Gehag

Pressemeldungen zufolge sind die Mietpreise in den Beständen der ehemals landeseigenen Gehag seit der Privatisierung deutlich angestiegen. Im Durchschnitt stiegen die monatlichen Nettokaltmieten seit 1998 um etwa 30% von 3,63 auf 4,74 Euro/qm. In besseren Wohnlagen liegen die Mietsteigerungen sogar noch deutlich über diesen Werten. So stiegen die Mieten in den Gehag-Wohnungen in Mariendorf um über 67% auf mittlerweile 6,30 Euro/qm. Ursächlich dafür ist nicht nur die Ausschöpfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten des Mietspiegels, sondern auch die Umlage von Modernisierungskosten. In Zehlendorf liegen die Gehag-Mieten inzwischen sogar bei fast 6,50 Euro/qm.

Diese Entwicklung bestätigt die bisherigen Annahmen über die Investitionsstrategien von Finanzinvestoren wie Oaktree, der derzeitigen Gehag-Eigentümerin. In ausgewählten Beständen und besseren Lagen werden Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt, die zu teilweise drastischen Mietsteigerungen führen – im Rest der Bestände erfolgen Mieterhöhungen im Rahmen des Mietspiegels. Im Ergebnis verringert sich in den privatisierten Beständen der Anteil von preiswerten Wohnungen und insbesondere in besseren Lagen werden durch die Modernisierungen Verdrängungsprozesse vorangetrieben. In den modernisierten Wohnungen in Zehlendorf will die Gehag die Neuvermietungsrenten auf sieben Euro anheben. „Es findet dort ein gewisser Mieterwechsel statt“, kündigt Gehag-Sprecher Bernhard Elias an.

Diese Entwicklungen der Gehag zeigen auch, dass die Versprechen eines Mieterschutzes und einer sozialen Kontinuität in der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände nur eine begrenzte Halbwertszeit haben. Auch im Fall des Gehag-Verkaufs wurden Befürchtungen von Mietsteigerungen von der Privatisierungslobby als völlig haltlos und spekulativ vom Tisch gefegt. Gerade mit Blick auf den „entspannten Wohnungsmarkt“ wären Mietsteigerungen schon aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus nahezu ausgeschlossen, hieß es damals. Zudem sollten über Landesvertreter im Aufsichtsrat politische Interessen des Landes Berlin in der Gehag gesichert werden. Heute heißt es aus Kreisen der Senatsverwaltung: „Über den Aufsichtsrat kann man nur begrenzt Einfluss nehmen“.

Das Dilemma der Privatisierungsdiskussionen zeigt sich am Beispiel der Gehag deutlich: Wenn ein Verkauf von öffentlichem Wohnungsbestand ansteht, argumentieren die Privatisierungsbefürworter jeder Couleur, dass die sozialen Kosten der Privatisierung reine Spekulation seien. Nach einigen Jahren sind dann jedoch die Mieter/innen mit den Risiken und Nebenwirkungen des Verkaufs konfrontiert. Die 1998 beim Gehag-Verkauf verantwortlichen amtierenden Senator/innen – in diesem Fall Finanzsenatorin Fugmann-Heesing und Bausenator Kleemann – haben inzwischen längst verschiedene Beraterjobs in privaten Unternehmen übernommen und können politisch nicht mehr zur Verantwortung gezogen werden.

Zur 1998 zunächst teilprivatisierten Gehag (heute 100% Eigentum von Oaktree und HSH-Nordbank) gehören die sog. Bruno-Taut-Siedlungen, wie z.B. die hier abgebildete Hufeisensiedlung in Neukölln-Britz.



Mit 1-Euro-Jobs Geld gespart

Nach der GSW möchte der Finanzinvestor Cerberus nun auch die Berliner Sparkasse übernehmen und zieht nebenher alle Register, um Kosten zu senken

Hermann Werle

Dass Private-Equity-Fonds an keine bestimmte Branche gebunden sind, zeigt sich derzeit ganz konkret in Berlin. Während die GSW 1-Euro-Jobber beschäftigt und Wohnungen gewinnbringend in Wohneigentum verwandeln möchte, beteiligt sich Cerberus an aussichtsreicher Position an dem Bieterverfahren der Berliner Sparkasse. Da es an den nötigen Geldmitteln offensichtlich nicht mangelt, möchte der Finanzdienstleister aus New York gleichzeitig den Autobauer Chrysler übernehmen.

Um die Chancen zur Übernahme der angeschlagenen Daimler-Tochter zu erhöhen, soll der ehemalige VW-Manager Wolfgang Bernhard in beratender Funktion bei Cerberus tätig werden. Vor dem kurzen Gastspiel bei VW war Bernhard bei DaimlerChrysler beschäftigt, um die US-amerikanische Tochter Chrysler auf Profitkurs zu trimmen. Mit Bernhard und seinen Insiderkenntnissen dürften die Chancen zur Übernahme von Chrysler für Cerberus nicht

schlecht stehen. Ebenso gute Erfolgsaussichten hat Cerberus in dem Bieterverfahren zum Kauf der Berliner Sparkasse. (Zum Verkauf der Sparkasse siehe auch Interview auf S. 11, die Red.) Das Cerberus-Management hat sich im Rahmen des Aufkaufs der GSW-Wohnungen in einer Reihe von Veranstaltungen und Treffen bestens auf die Berliner Verhältnisse eingestellt und verfügt über gute Kontakte in die hiesige Wirtschaft und Politik.

„Stimmungsmache“ zum Wohnungskauf

Mit Thomas Zinnöcker hatte Cerberus gleich nach dem Kauf der GSW einen ausgewiesenen Immobilienprofi eingekauft, um die Geschäftsprozesse der Wohnungsbaugesellschaft im Sinne der Renditeerwartungen der Anleger zu optimieren. Zu dem Geschäft mit den Wohnungen gehört unter anderem die Umwandlung in Wohneigentum, was die GSW derzeit



Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der Geschäftsführung der GSW.



Rund 70.000 Wohnungen verwaltet die GSW, hier ein Objekt in Spandau.

forcieren möchte. Diesem Ansinnen dient der sogenannte „Erste Berliner Wohnungsmarkt-report“, den die GSW Mitte März in Kooperation mit dem Maklerbüro Jones Lang LaSalle veröffentlichte. „Wohin gehen die Preise und Mieten Berliner Wohnungen?“, fragt der Report, weil diese Frage nicht nur Mieter und Eigentümer berühre, sondern auch Investoren aus aller Welt, die sich in der deutschen Hauptstadt eingekauft haben. Und für diese Investoren haben GSW und Jones Lang LaSalle eine beruhigende Aussicht parat: „Renditen und Werte werden bei den meisten Häusern steigen.“ Denn laut Report würden sich die Mieten zumindest teilweise erhöhen, der Leerstand zurückgehen und die Kaufpreise für Wohnungen „auf breiter Front“ steigen, weshalb das Management um Thomas Zinnöcker zu dem Schluss kommt: „Wer in besserer oder mittlerer Berliner Lage Wohneigentum erwerben will“, solle dies bald tun, denn „zu den heutigen Preisen bekommt man es wahr-

Das ehemals kommunale Wohnungsunternehmen GSW wurde 1924 gegründet und 2004 an den Fonds Cerberus privatisiert. Zu den Gebäuden der GSW gehören auch Altbauten wie das abgebildete Haus in der Friedrichstraße.



scheinlich nie wieder.“ Laut Ralf Schönball vom Tagesspiegel wurde der Report von Immobilienexperten mit „verwunderter Kopfschütteln“ zur Kenntnis genommen und „als ‚Stimmungsmache‘ – um Mieter zum Wohnungskauf zu bewegen“ bezeichnet. Diese Einschätzung dürfte der Realität recht nahe kommen, da in der Mieterstadt Berlin die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weiterhin nahezu stagniert (siehe MieterEcho Nr. 317: Berlin bleibt Mieterstadt).

Geschäftsziel: Effizientes Management

Stimmungsmache und das Umwandlungsgeschäft sind bei Weitem nicht die einzigen Geschäftsbereiche, die der GSW-Bilanz zu Glanz verhelfen sollen. Den bilanzierten Einnahmen, unter anderem durch Wohnungverkäufe, steht die ebenso wichtige Kostenseite gegenüber. Und aus der Perspektive des Managements eines Wohnungsunternehmens, das seinen Kapitalanlegern verpflichtet ist, stellen insbesondere Löhne und Gehälter ein Kostensenkungspotenzial dar. Das heißt, Beschäftigte werden als Kostenfaktor mit zwei Ohren angesehen. Um diesen zu verringern, wurde bei der GSW im letzten Jahr ein leistungsorientiertes Tarifsysteem eingeführt. Sowohl die Arbeitszeiten als auch die Löhne wurden flexibilisiert. Beschäftigte erhalten seit Anfang des Jahres nur noch eine Grundvergütung, die bei überdurchschnittlichen Leistungen oder der Erreichung vorgegebener Ziele aufgestockt werden kann – Urlaubs- und Weihnachtsgeld wurden dafür gestrichen.

1-Euro-Jobs sparen Lohnzahlungen

Dass mit diesem Lohnsenkungsprogramm die Grenzen der Flexibilität immer noch nicht erreicht sind, wurde von der Handwerkskammer Berlin aufgedeckt und von der Sendung „Klar-

text“ im Januar öffentlich gemacht. Über einen Kreuzberger Beschäftigungsträger haben ALG-II-Beziehende und Straftäter, die Geldstrafen abarbeiten müssen, „Renovierungsarbeiten in erheblichem Umfang für verschiedene Wohnungsbaugesellschaften durchgeführt“, wie die Handwerkskammer berichtet. Von dem Verlegen von Laminatböden, dem Tapezieren von Treppenhäusern bis zum Streichen von Türen, Fenstern und Heizkörpern sowie Fliesenarbeiten reicht die Palette der Billigstlohnstätigkeiten, die unter anderem von der GSW in Anspruch genommen wurden. Der Bericht der „Klartext“-Sendung (nachzulesen und zu sehen unter: www.rbb-online.de) beginnt dementsprechend: „Berlin-Reinickendorf, eine Wohnsiedlung der früher städtischen, jetzt privatisierten Wohnungsbaugesellschaft GSW. Hier stehen viele Wohnungen leer. Folgende Bilder werden uns zugespielt, eine ganz normale Wohnungsrenovierung, erledigt nicht von einem Handwerksbetrieb, sondern von 1-Euro-Jobbern.“ Und zum Ende heißt es: „Straftäter und 1-Euro-Jobber als Handwerker. Den Nutzen hatten das Projekt Big Steps und große Wohnungsbaugesellschaften. Die Dummen sind die 1-Euro-Jobber und Malerbetriebe.“

Kostenfaktor Rudi Dutschke

Kosten können aber auch ganz unvorhergesehen drohen. Seit Kurzem muss sich die Geschäftsführung der GSW mit ihrer eigenen Adresse in der Kochstraße beschäftigen. Nachdem der Bürgerentscheid der CDU gegen die Umbenennung eines Teils der Kochstraße in Rudi-Dutschke-Straße im Januar 2007 gescheitert war, gehört die GSW neben dem Springer-Verlagshaus zu den 27 Klägern, die vor dem Verwaltungsgericht die Kochstraße gegen den erklärten Willen der Bürger/innen erhalten wollen. Dabei argumentiert die GSW gar nicht gegen den Wortführer der 68er-Studentenbewegung, sondern völlig unideologisch mit Umstellungskosten. Die Position der GSW-Pressesprecherin wird im Tagesspiegel vom 23. Januar 2007 mit den Worten wiedergegeben, dass man bereit sei, „den gesamten gerichtlichen Instanzenweg auszuschöpfen, denn die Kosten für den Neudruck von Prospekten und Briefköpfen würde in die Millionen Euro gehen.“ Ob dem Kostenmanagement der Privatwirtschaft oder dem demokratischen Willen der Bürger/innen ein höherer Stellenwert beizumessen ist, soll am 9. Mai 2007 vor dem Berliner Verwaltungsgericht entschieden werden.

Klageflut am Grazer Damm

Immer wieder neuen und kostspieligen Ärger erleben die Mieter/innen der ehemaligen GSW-Siedlung rund um den Grazer Platz in Schöneberg. Nach lang andauernden Modernisierungsmaßnahmen, die im Juli letzten Jahres Mieterhöhungen nach sich zogen, folgten bereits im Oktober die Ankündigungen für eine weitere Mietsteigerung. Doch damit nicht genug: Auch bei den Betriebskosten wurde ordentlich draufgelegt.

Trotz des mehrmaligen Eigentümerwechsels blieb die GSW den Mieter/innen als Verwalterin der Wohnungen erhalten. Doch die Verwaltung dient wie die gesamte privatisierte GSW nicht mehr der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums, sondern „dem Ziel der laufenden Optimierung der Mieterträge“, wie

unter der Überschrift „Nah am Mieter“ bei der GSW-Tochter „Asset One“ im Internet nachzulesen ist. Diese Nähe zum Mieter sei durch ein professionelles und flexibles Mietermanagement „die beste Gewähr für einen dauerhaften Mieterbestand und ein Minimum an Rechtskosten und Forderungsausfällen.“

Die neue Nähe zum Mieter

In der Praxis stellt sich die Nähe zwischen Verwaltung und Mieterschaft immer häufiger vor Gericht her. Mindestens 30 Klagen hätte das Amtsgericht Schöneberg derzeit zu bearbeiten, berichten Anwohner vom Grazer Damm. Denn obwohl viele Mieter/innen ängstlich seien, würden sie doch nicht alles hinnehmen. So fehlte bei den letzten Mieterhöhungsverlangen die Legitimierung der neuen Eigentümer, weshalb einige Mietparteien ihre Zustimmung verweigerten. Der formale Mangel der Mieterhöhung wurde von der Eigentümerseite erst im Lauf des Klageverfahrens behoben. Im Ergebnis kam es vor dem Gericht zu einer Verständigung in Form eines Vergleichs, sodass die Mieterhöhung

weniger hoch ausfiel und zudem erst ein halbes Jahr später geltend wurde.

Teures Wasser

Ein weiteres Ärgernis für die Bewohner/innen am Grazer Damm stellen die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2005 dar. Infolge der Teilprivatisierung der Wasserbetriebe sind die Wasserpreise in Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten zwar außerordentlich hoch, aber doch nicht so hoch, wie die GSW-Verwaltung in ihrer Berechnung darstellte. Danach sollte ein Kubikmeter Wasser plus der dazugehörigen Entwässerung mit 6,418 Euro zu Buche schlagen. Ein viel zu hoher Preis, wie es einigen Mietern erschien, die nachrechneten und der Abrechnung widersprachen. Und tatsächlich: Die GSW hatte sich um stolze 81 Cent pro Kubikmeter verrechnet. Für einzelne Mietparteien ergeben sich daraus Guthaben von über Hundert Euro. Die Prüfung der Betriebskostenabrechnung dürfte der Anwohnerschaft am Grazer Damm in der Summe über 100.000 Euro Ersparnis einbringen.

Ein weiteres Geschenk für Investoren

Nach der Privatisierung der Gewerbesiedlungsgesellschaft (GSG) drohen steigende Mieten für Gewerbetreibende

Hermann Werle

So wie mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften das Niveau der Wohnmieten reguliert werden kann, so konnte das Land Berlin mit der GSG als größtem Anbieter von Gewerbeflächen bislang auch auf die Gewerbetreibenden eine regulierende Wirkung ausüben. Insbesondere kleine und mittlere Unternehmen werden die negativen Folgen der Privatisierung der 42 GSG-Gewerbeflächen zu tragen haben.

Nach längerem parlamentarischen Hin und Her fiel im März die endgültige Entscheidung zur Privatisierung der GSG. Die 1965 gegründete Gesellschaft unterhält rund 750.000 qm Gewerbefläche, die rund 1200 kleine Firmen und Gewerbetreibende mit insgesamt über 12.000 Beschäftigten beherbergt. Die Bereitstellung von preisgünstigen Gewerberäumen entspricht dabei der Zielstellung, mit der die GSG vor über 40 Jahren mit ihrem ersten Gewerbehof in der Kreuzberger Blücherstraße

ihre Tätigkeit aufnahm. Seither wurden diverse Gewerbehöfe aus der Gründerzeit saniert oder neu gebaut. Die hierfür eingesetzten Fördermittel von Land, Bund und Europäischer Union gewährleisteten langfristig stabile und preiswerte Mieten, und das vor allem in Bezirken, in denen Berlin seit Jahren die größten sozialen Probleme aufweist. Steigende Gewerbetreibungen wirken sich also unweigerlich negativ auf die sozialen Strukturen in diesen Bezirken aus, da sie die wirt-

schaftliche Basis kleiner Betriebe zerstören und damit Insolvenzen und wachsende Arbeitslosigkeit befördern können.

Luxus für alle?

Käufer der GSG ist die an der Börse notierte ORCO Germany Immobiliengesellschaft, eine Tochter der ORCO Property Group mit Sitz in Luxemburg. Deren Tätigkeitsfeld liegt überwiegend in Osteuropa und besteht in der Aufwertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. In Berlin ist ORCO u.a. im Prenzlauer Berg und

Die Gewerbesiedlungsgesellschaft (GSG) ist mit über 750.000 qm der führende Gewerbeflächenanbieter in Berlin.





Vor allem in den Berliner Altbauquartieren sind die GSG-Gewerbehöfe stadtbildprägend.

in Mitte aktiv, wo z. B. die ehemaligen Fabriketagen der Fehrbelliner Höfe in Luxuslofts umgewandelt werden. Diese Art der Verwertung von Gewerbeflächen steht im Zentrum der Geschäftsphilosophie des Investors, wie unschwer aus der Selbstdarstellung zu entnehmen ist. So sei „die Fokussierung auf erstklassige Standorte und prestigeträchtige Immobilien in allen großen europäischen Städten“ kennzeichnend für ORCO. Das Hauptaugenmerk des Finanzinvestors liegt dementsprechend „auf dem Erwerb, dem Management und der Veräußerung von Wohnimmobilien im Mittelklasse- und Luxussegment in Zentraleuropa, in Deutschland, Kroatien, Slowakei und Russland.“ Eine längerfristige oder gar luxuriöse Förderung kleiner Berliner Gewerbetreibender liegt ORCO sicherlich wenig am Herzen, denn das wird bekanntermaßen an keiner Börse der Welt honoriert.

Baden gehen mit Lederer

Herzlich willkommen ist ORCO im Club der Besserbetuchten. Seit Februar 2007 ist ORCO Mitglied im Netzwerk der Berlin Partner GmbH, die sich als zentrale Anlaufstelle für Investoren versteht, diese „bei der Ansiedlung unterstützt“ und „den Standort Berlin profiliert und vermarktet.“ Neben dem Wirtschaftssenator

Harald Wolf (Linkspartei.PDS) sorgen insbesondere die Vertreter der Industrie- und Handelskammer Berlin über die Berlin Partner für eine reibungslose Vermarktung der städtischen Vermögen. Die IHK begrüßte denn auch am 7. März 2007 ausdrücklich den Verkauf der GSG und vergaß dabei nicht zu erwähnen, dass dies „das Signal für die Privatisierung weiterer landeseigener Unternehmen sein“ sollte. Und für den Chef der Berliner Linkspartei, Klaus Lederer, gehört die Privatisierung zu den drei bedeutendsten Entschlüssen, die in den ersten 100 Tagen dieser Legislaturperiode getroffen wurden: „Die GSG-Privatisierung“, so Lederer in der Berliner Zeitung vom 13. März 2007, „war eine wichtige Entscheidung. Sie bedeutet eine Stärkung der Investitionsbank, und wir bekommen Geld, mit dem wir Schwerpunkte wie die Sanierung der Bäder finanzieren können.“ Warum die Investitionsbank auf diesen kleinen Geldsegen nicht verzichten kann, verrät uns der Spitzenpolitiker der Linkspartei nicht. Und dass die kleinen Gewerbetreibenden, wenn sie mit ihren Betrieben baden gegangen sind, sich nicht einmal mehr ein Bad in einem der sanierten Bäder leisten können, behält er auch lieber für sich.

Ein besonderes Geschenk: „Silicon Wedding“

Doch selbst wenn die Investitionsbank Finanzmittel bräuchte und für die Sanierung der Bäder Geld benötigt würde, wäre das kein Grund für die Privatisierung der GSG und schon gar nicht zu dem geringen Preis von weniger als 300 Millionen Euro. Nach Ausführungen des finanzpolitischen Sprechers der Grünen, Jochen Esser, hätten die GSG und die Technische Universität allein 180 Millionen Euro in den Ausbau des Fachbereichs für Bauingenieure im Technologie- und Innovationspark Berlin (TIB) investiert. Es könne daher nicht sein, dass ein millionenschweres Universitätsgelände an die Finanzinvestoren der ORCO verscherbelt würde, der „aus Berliner Steuermitteln, Eigenmitteln der TU und Fördermitteln des Bundes“ errichtet wurde. Wegen seiner Konzentration von Forschung, Wissenschaft und High-Tech-Unternehmen auf einem Gelände wird dieser GSG-Gewerbehof in Anspielung auf das kalifornische Technologiezentrum „Silicon Valley“ liebevoll „Silicon Wedding“ genannt. Für den Berliner Senat war dieses Stück Berliner Erfolgsgeschichte lediglich ein Bonuspräsident an den Investor.

Gesetz zur Einführung von REITs vom Bundestag verabschiedet

Am 22. März 2007 hat der Bundestag das umstrittene Gesetz über die Einführung börsennotierter Immobilienfonds beschlossen. Diese Real Estate Investment Trusts – kurz REITs genannt – elektrisierten die Finanz- und Immobilienbranche bereits in den vergangenen Jahren. Denn hinter dem Wortungetüm verbirgt sich eine lukrative Anlagemöglichkeit für Finanzinvestoren. REITs bieten nicht nur einen Weg, Immobilienanlagevermögen an der Börse zu notieren, sondern sind darüber hinaus mit großzügigen Steuervergünstigungen ausgestattet.

Aus der Perspektive des Finanzmarkts haben die REITs gleich zwei Vorteile: Zum einen können Unternehmen und große Konzerne auf diesem Weg ihre in Immobilien gebundenen Anlagewerte aktivieren und das so verflüssigte Vermögen in anderen Bereichen investieren. Zum anderen bieten die REITs eine neue Anlagensphäre für Finanzinvestoren. Experten wie der Deutsche-Bank-Vorstand Hermann-Josef Lamberti rechneten im Vorfeld der Gesetzesentscheidung mit einem Gesamtpotenzial von bis zu 60 Milliarden Euro. Denn aus der Perspektive des Finanzmarkts schlummern Milliardenvermögen in den Bilanzen der

REITs

REITs (gesprochen: „Riets“) stellen eine börsennotierte Immobilienanlage dar. Die Anleger sind an den laufenden Einnahmen und der Wertsteigerung einer Immobilie beteiligt. Gesetzlich ist eine Ausschüttung von 90% des Gewinns vorgesehen. Ein REIT ist von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, vorausgesetzt er beschränkt sich auf seine Haupttätigkeiten Erwerb, Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien. Die Besteuerung der Erträge eines REITs erfolgt nach Ausschüttung direkt beim Anleger als Dividende. Entstanden sind REITs in den 60er Jahren in den USA und mittlerweile bereits in 20 Ländern vertreten. Mit dem neuen Gesetz werden REITs nun rückwirkend zum 1. Januar auch in Deutschland in Form von Aktiengesellschaften zugelassen.

großen Konzerne, nämlich in den viel gerühmten „stillen Reserven“. Schätzungen der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds (Degi) zufolge besitzen die 100 größten deutschen Konzerne Immobilien mit einem Buchwert von rund 190 Milliarden Euro. Kein Wunder, denn in Deutschland halten 75% aller größeren Unternehmen nach wie vor an ihren Immobilien fest – in den USA sind es nur 25%.

REITslose Wohnungsbestände

Die Pläne für die Einführung von REITs wurden von der Initiative Finanzstandort Deutschland (IFD) seit 2003 vorangetrieben und ein erster Gesetzesentwurf aus dem Hause Steinbrück im September 2006 deutete auf einen durchschlagenden Erfolg der Lobbyarbeit. Doch aufgeschreckt durch die Warnungen von Mieterorganisationen formierte sich innerhalb der SPD-Fraktion der Widerstand gegen das Projekt der REITs. Befürchtet wurden insbesondere negative Effekte einer zunehmenden Renditeorientierung auf den Immobilienmärkten und steigender Privatisierungsdruck für die öffentlichen Wohnungsbestände.

Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt sind langfristig zu befürchten

Ganz typisch für die Politik der großen Koalition mündeten die verschiedenen Positionen in einem mehr oder minder faulen Kompromiss. Die Lobbyisten des Finanzkapitals setzen sich grundsätzlich mit der Einführung der REITs und ihrer Befreiung von der Körperschafts- und Gewerbesteuer durch. Die Herausnahme von Bestandswohnungen hingegen kann als Zugeständnis an die Skeptiker innerhalb der Regierungsparteien gewertet werden. Damit unterscheiden sich die REITs in Deutschland von denen in anderen Ländern, wo es derartige Beschränkungen nicht gibt. Dennoch können Finanzinvestoren mit gewinnbringenden Anlagemöglichkeiten rechnen, denn neben Gewerbe- und Hotelimmobilien können auch neu gebaute Wohnungen (nach 31. Dezember 2006 fertiggestellt) und ausländische Wohnimmobilien im Rahmen der REITs an die Börse gebracht werden.

Ein direkter Zugriff der Börse auf die Mietwohnung ist damit vorerst abgewehrt, aber die durch die REITs zu erwartenden Bewegungen auf dem Immobilienmarkt werden auch an den Wohnungsbeständen nicht spurlos vorbeigehen.

„Das Girokonto für jedermann muss festgeschrieben werden!“

Interview mit Sabine Finkenthei zur Zukunft der Berliner Sparkasse

Die Privatisierungswelle macht auch vor den öffentlichen Banken nicht halt. Zurzeit läuft das Bieterverfahren für den Verkauf der Landesbank Berlin, zu der auch die Berliner Sparkasse gehört. Damit droht der Ausverkauf des bisher gemeinwohlorientierten und an sozialen Belangen der Bevölkerung ausgerichteten öffentlichen Sparkassensektors.

MieterEcho (ME): Der öffentlich-rechtliche Bankensektor ist schon lange im Visier der Privatbanken. Nunmehr wird in Berlin die landeseigene Sparkasse verkauft. Wie ist es zu erklären, dass gerade in Berlin unter einer rot-roten Landesregierung die Privatisierung des öffentlich-rechtlichen Bankensystems, insbesondere der Sparkassen eingeleitet wird?

Sabine Finkenthei (SF): Das hängt mit dem Bankenskandal zusammen. Nachdem die 1993 gegründete Berliner Bankgesellschaft AG, nunmehr LBB Holding AG, in deren Konzern sowohl die Landesbank Berlin als auch die Berliner Sparkasse eingebunden worden war, vor dem Zusammenbruch stand, hat das Land Berlin zunächst durch eine Finanzspritze von ca. 1,75 Milliarden Euro versucht, die Bank zu retten. Nachdem das nicht ausreichte, wurde durch das sogenannte Risikoabschirmungsgesetz nachgelegt, was umfangreiche Garantien mit einem Wert von schätzungsweise 6 bis 21 Milliarden Euro öffentlicher Mittel für einen Zeitraum von dreißig Jahren beinhaltet.

Sparkassenverkauf: keine Auflage der EU

ME: Muss Berlin die Sparkasse verkaufen?

SF: Das Sanierungsprogramm für die Bankgesellschaft wurde von der EU-Kommission als staatliche Beihilfe bewertet, die nur unter bestimmten Bedingungen EU-rechtlich genehmigt werden konnte. Allerdings gehörte zu diesen Bedingungen nicht die Verpflichtung des Landes Berlin, seine Sparkasse zu verkaufen – obwohl dies vom Berliner Senat hartnäckig behauptet wird. Zu einer solch ver-

Sabine Finkenthei ist Juristin und hat für das geplante Volksbegehren die rechtlichen Voraussetzungen geprüft.



pflichtenden Auflage hätte die EU-Kommission auch gar keine Rechtsgrundlage gehabt, da nach Artikel 295 EG-Vertrag allein die Mitgliedsstaaten für die Eigentumsordnung zuständig sind.

ME: Woher kommt dann der Verkaufsdruck?

SF: Die Berliner Sparkasse gehört zum lukrativsten Teil des Verkaufspakets. Deshalb wurde mit der Mehrheit der Stimmen der SPD und PDS 2005 das Berliner Sparkassengesetz verabschiedet, mit dem die rechtlichen Grundlagen dafür geschaffen wurden, dass erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik eine landeseigene Sparkasse überhaupt verkauft werden kann. Dieses Gesetz wurde nicht etwa vom Berliner Senat entworfen, vielmehr wurde damit die internationale Kanzlei „Freshfields Bruckhaus Deringer“ beauftragt, eine Kanzlei, die zu ihren Mandanten auch Privatbanken zählt und die das Land Berlin bereits im Beihilfe-Verfahren vor der EU-Kommission vertreten hatte. Der durch den Verkauf der Sparkasse erhoffte hohe Verkaufserlös wird allerdings nicht der Berliner Bevölkerung zugute kommen. Vielmehr sollen mit den Einnahmen die milliardenschweren Verpflichtungen aus dem Risikoabschirmungsgesetz bedient werden, wovon vor allem jene Privilegierten profitieren

werden, die ohnehin schon in den Genuss der sogenannten Sorglos-Fonds gekommen sind.

ME: Was macht die Sparkasse so interessant für private Investoren?

SF: Nicht nur der hohe Marktanteil am Privatkundengeschäft dürfte für private Investoren interessant sein, sondern auch die Möglichkeit, in den bis dahin ausschließlich unter staatlicher Regie geführten Sparkassensektor den Fuß in die Tür zu bekommen.

ME: Was könnten die unmittelbaren Folgen der Privatisierung der Sparkasse sein?

SF: Sollte die Berliner Sparkasse an einen privaten Bieter verkauft werden, opfert ausgerechnet eine rot-rote Landesregierung eines seiner wichtigsten fiskal- und wirtschaftspolitischen Steuerungsinstrumente.

Während es für ein staatliches Unternehmen ausreichend ist, kostendeckend zu arbeiten oder aber die Gewinne gemeinwohlorientierten Zwecken zukommen zu lassen, ist ein privates Unternehmen darauf ausgerichtet, eine maximale Rendite für seine Eigentümer zu erwirtschaften. Das führt dazu, dass für Private soziale Aspekte der Gewinnverwendung – wenn überhaupt – lediglich eine untergeordnete Rolle spielen oder allenfalls der Imagepflege dienen.

Im Unterschied zu Sparkassen anderer Bundesländer war zwar die Berliner Sparkasse schon seit 1993 durch ihre Einbindung in den Konzern der Berliner Bankgesellschaft als ein gemeinwohlorientiertes Institut für die Berliner Bevölkerung kaum wahrnehmbar, mit dem neuen Berliner Sparkassengesetz wurde jedoch auf eine gesetzliche Verankerung dieser typischen Merkmale gänzlich verzichtet. Angeblich gab es dazu wegen der EU-rechtlichen Notwendigkeit, den Verkauf diskriminierungsfrei – das heißt ohne Auflagen für Privatinvestoren – zu gestalten, keine Alternative. Vorzuwerfen ist dem rot-roten Senat hier vor allem, dass er noch nicht mal den Versuch unternommen hat, die durchaus vorhandenen sozialen Gestaltungsspielräume auszuschöpfen. Die EU-Kommission hat in einem Schreiben vom 28. Juni 2006 selbst auf diese Möglichkeit hingewiesen. So hätte die Nutzung der gesetzlich geschützten Bezeichnung „Sparkasse“ durch private Banken von der Erfüllung bestimmter Gemeinwohlverpflichtungen abhängig gemacht werden können.

Zudem droht die Ausdünnung des bisher sehr dichten Filialnetzes der Berliner Sparkasse. Dies könnte neben dem Abbau von Arbeits-

plätzen insbesondere für die Bürger/innen des Ostteils der Stadt, in dem die Privatbanken in der Vergangenheit nur sehr zurückhaltend investiert haben, dazu führen, dass eine ausreichende Versorgung mit Finanzdienstleistungen in Zukunft nicht mehr gewährleistet ist.

ME: Bei der Privatisierung öffentlicher Unternehmen bleiben die umfangreichen Vertragswerke zum großen Teil geheim. Im Berliner Sparkassengesetz ist ebenfalls vorgesehen, dass zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den Senat und dem Investor ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen ist, in dem nähere Einzelheiten geregelt werden sollen. Welche Folgen können solche Verträge haben?

SF: Diese Praxis hat vor allem einen zunehmenden Demokratieabbau zur Folge. In diesen Verträgen werden nämlich insbesondere Haftungsfragen geregelt oder schlimmer noch, wie z.B. im geheimen Konsortialvertrag für die Berliner Wasserbetriebe, Renditegarantien abgegeben, die Haushaltsmittel auf Jahre binden. Werden diese Vertragswerke geheim gehalten, hat der Parlamentarier ohnehin keinerlei Einwirkungs- oder Kontrollmöglichkeiten, aber selbst wenn sie offen gelegt werden, sind sie meist so umfangreich und undurchsichtig, dass der einzelne Parlamentarier schier überfordert ist.

An dieser Form des Demokratieabbaus sind die Parlamentarier aber nicht ganz unschuldig, wie jüngst eine Abstimmung im Rechtsausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses gezeigt hat. Auf Betreiben von Mitgliedern der Initiative Berliner Bankenskandal wurde von den Grünen eine Novellierung des Sparkassengesetzes dahingehend gefordert, dass der öffentlich-rechtliche Vertrag nicht nur den Abgeordneten wie vorgesehen vor Abschluss zur Kenntnisnahme zuzuleiten ist, sondern das Abgeordnetenhaus diesem Vertrag zustimmen muss. Fatalerweise wurde dieser Antrag jedoch mit Ausnahme der Grünen im Rechtsausschuss von allen anderen Abgeordneten abgelehnt. Die Abgeordneten haben hier also ihrer eigenen Entmachtung zugestimmt.

ME: Wie lässt sich auf das bereits laufende Bieterverfahren Einfluss nehmen?

SF: Da die sozialen Gestaltungsspielräume im Sparkassengesetz nicht ausgeschöpft wurden und der jüngst eingebrachte Antrag der Grünen zur Novellierung des Sparkassen-

gesetzes in den Ausschüssen abgeschmettert wurde, bleibt nur noch die Möglichkeit eines Volksbegehrens, um zumindest folgende gemeinwohlorientierte Aspekte gesetzlich zu verankern:

Der Anspruch auf ein Girokonto für jedermann, wie dies das Sparkassenrecht zahlreicher anderer Bundesländer vorsieht, muss insbesondere vor dem Hintergrund neuester Rechtsprechung, festgeschrieben werden. Angesichts der bedrohlich ansteigenden Zahl von Menschen, die kein Girokonto mehr besitzen, obwohl ein Girokonto heutzutage existenznotwendig ist, wäre gerade das für einen rot-roten Senat ein zwingendes Muss gewesen. Dem Einwand des PDS-Landesvorsitzenden Klaus Lederer, dass das Girokonto für jedermann gegen EU-Recht verstoßen würde, ist entgegenzuhalten, dass sich der von der EU-Kommission eingesetzte Verbraucherschuss bereits zugunsten eines Kontrahierungszwangs* bei Girokonten als einem Teil der Daseinsvorsorge ausgesprochen hat.

Als Zweites wäre das Regionalprinzip zu nennen. Das bedeutet, dass die Geschäftstätigkeit der Sparkassen auf das Gebiet ihres Sitzes beschränkt ist. Durch die daraus resultierende detaillierte Kenntnis der Orts- und Personenverhältnisse wird eine optimale Versorgung mit Bankdienstleistungen insbesondere auch für die kleineren und mittleren Unternehmen gewährleistet.

Zudem ist die Einrichtung eines Verwaltungsrats mit umfassenden Kontroll- und Einsichtsmöglichkeiten als zweites Organ neben der Geschäftsführung unerlässlich, denn ohne ein solches Kontrollorgan innerhalb des Unternehmens ist die vorgesehene Fachaufsicht bloße Makulatur. Außerdem soll mit einem Teil der Gewinne der Berliner Verbraucherschutz und die Schuldnerberatung gefördert werden. Auch wenn, wie bereits erwähnt, die Mehrheit der Berliner Abgeordneten daran kein Interesse zu haben scheint, ist die Verpflichtung, dass das Abgeordnetenhaus dem Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrags zustimmen hat, zwingend notwendig, denn spätestens seit der Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe dürfte jedem Abgeordneten bekannt sein, dass Verträge zwischen Investoren und dem Senat das Land Berlin teuer zu stehen kommen können.

ME: Vielen Dank für das Gespräch

Das Interview führte Hermann Werle.

*Kontrahierungszwang: Gesetzliche Verpflichtung, einen Vertrag abzuschließen – Gegenteil von Privatautonomie.

Wohnen in Russland

Schwierige Wohnverhältnisse und ein Markt ohne Regeln

Maria Shamaeva

In Russland gibt es etwa 57 Millionen Wohnungen für etwa 145 Millionen Menschen. Mit über 2,5 Personen pro Haushalt ist die Wohnungsversorgung in Russland grundsätzlich anders organisiert als in Deutschland. Die Wohnungen sind im Durchschnitt kleiner und werden von mehr Bewohner/innen geteilt. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf beträgt etwa 20 qm – der Vergleichswert in Deutschland liegt bei 41 qm. Etwa 10% aller russischen Haushalte sind bei den Behörden als wohnungssuchend gemeldet. Das Beispiel Russland zeigt die drastischen Folgen einer Totalprivatisierung und die Notwendigkeit einer Einschränkung der Marktprinzipien im Bereich der Wohnungsversorgung.

Noch 1990 waren über zwei Drittel des gesamten Wohnungsbestands in öffentlichem Besitz – heute sind es weniger als 30%. Vor allem bei den ehemals staatlich verwalteten Wohnungen hat eine dramatische Privatisierung stattgefunden. Mit der politischen Wende 1990 wurde auf die Herausbildung eines privaten Wohnungsmarkts gesetzt. Das zentrale Instrument war dabei die Übertragung der bisher staatlichen Wohnungen in Einzel Eigentum an die bisherigen Bewohner/innen. Alle Bestandsmieter/innen erhielten die Op-

tion für eine kostenfreie Übertragung ihrer Wohnung. Diese Form der Mikroprivatisierung wurde inzwischen bei fast 25 Millionen Wohnungen vollzogen.

Privatisierung und prekäres Wohnen

Die Probleme der Privatisierung liegen einerseits bei den fehlenden Strukturen einer Wohnungsverwaltung, sodass die Städte und Kommunen nach wie vor für die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände zuständig sind, aber über kein rationales System zur Abrech-

nung ihrer Kosten verfügen. Außerdem hat sich der Wohnungsbestand seit 1990 ständig verschlechtert und viele Wohnungen sind von den jahrelang unterlassenen Instandsetzungen gezeichnet.

Geringe Wohnqualität

Die russische Variante der Wohnungsprivatisierung entfesselte zudem individuelle Glücksstrategien und nährte den Traum vom schnellen Geld. Viele Familien versuchten zusammenzuziehen und so einzelne privatisierte Wohnungen zu verkaufen. Dadurch wurden die Wohnverhältnisse für die Familien in der Regel noch beengter und die Wohnqualität verschlechterte sich. Oft wurde auch das aus den Verkäufen gewonnene Geld in den Erwerb einer anderen Wohnung investiert, was bei den schnell steigenden Wohnungspreisen nur selten ein gutes Geschäft war.

Die Preise für Wohnungen haben ein mit Deutschland vergleichbares Niveau. Bei den deutlich geringeren Einkommen in Russland bedeutet dies, dass große Bevölkerungsgruppen praktisch vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen sind. Zur Voraussetzung für ausreichendes Eigenkapital und Kreditfähigkeit wird so für viele das Eigentum an einer Wohnung, die verkauft werden kann. Andere Möglichkeiten für den Erwerb einer Wohnung gibt es kaum. Wer keine Wohnung hat, wird in der Regel also auch keine bekommen. 15 Jahre Privatisierung haben in Russland eine ausgewachsene Wohnungsnot hervorgebracht. Dies sollte den Berliner Schwärmereien von der Eigentümerstadt eine Warnung sein.

Neue Gesetze für einen unregelmäßigten Wohnungsmarkt

Die kostenlose Mikroprivatisierung in Russland erfolgte auf einem nahezu regulationsfreien Wohnungsmarkt. In den ersten Jahren wurden die Wohnungen ohne eine Etablierung wohnungswirtschaftlicher oder wohnungspolitischer Institutionen privatisiert. So gab es beispielsweise lange Zeit weder Versicherungsinstitute, die Schäden an Gebäuden oder Wohnungen versicherten, noch Kreditinstitute oder Förderprogramme, die Anreize für Investitionen zur Verbesserung der Wohnungen boten. Auch professionelle Hausverwaltungen existierten nicht. Wohnungsverkäufe und Mietvereinbarungen erfolgten in einer rechtlichen Grauzone – die Privatisierung führte zu chaotischen Wohnungsmarktbedingungen fast ohne jede Regel.

Entwicklung des russischen Wohnungsbestands nach Eigentumsformen in %								
	1990	1993	1995	1997	1999	2001	2003	2005
Staatlich	41,7	19,2	10,2	7,3	5,6	6,8	5,8	6,1
Kommunal	25,2	25,7	29,6	31,0	29,2	24,1	21,7	16,7
Privat	32,6	47,1	52,9	57,1	63,1	67,7	71,5	77,2
Sonstige	0,5	8,0	7,3	4,6	2,1	1,4	1,0	0,0



Wohngebäude aus der Stalin-Ära in Moskau.

Blick auf Moskau.



Erst mit einem am 1. Januar 2005 in Kraft getretenen Wohnungsgesetzbuch soll dieser Zustand verändert werden. Als ein Schwerpunkt des Gesetzes werden die Bewohner/innen der privatisierten Wohnungen aufgefordert, Eigentümergemeinschaften zu bilden, die dann als juristische Personen die Verwaltung und Pflege des Hauses übernehmen oder beauftragen sollen. Der neoliberale Geist der Eigenverantwortung, der hinter diesem Gesetz steht, ist auch in Russland mit enormen sozialen Kosten verbunden. Denn von den zu gründenden Eigentümergemeinschaften sollen künftig die tatsächlich anfallenden Kosten der Verwaltung und Instandhaltung bezahlt werden. Faktisch bedeutet dies eine Vervielfachung der Wohnkosten, welche durch Subventionen bisher sehr gering waren. Vor allem für Haushalte mit geringen Einkommen stellt dies ein kaum lösbares Problem dar. Die Etablierung eines Wohnungsmarkts wird also auch in Russland die soziale Polarisierung vorantreiben. Investitionschancen und verbesserte Wohnverhältnisse für die einen – Konkurs, Wohnungsaufgabe und Standardverzicht für die anderen.

Ausrichtung auf den freien Markt trotz Marktversagens

Die Reaktionen des russischen Staats orientieren sich an einer marktkonformen Subventionsregulation. Statt einer generellen Wohnungsmarktregulierung sollen nur die dramatischsten Auswüchse gedämpft werden. Insbesondere der eklatante Wohnungsmangel soll mit Förderprogrammen zum Wohnungserwerb für junge Familien ausgeglichen werden. Trotz einer deutlichen Verschlechterung der Wohnungsversorgung seit der Privatisierung setzt die Regierung in Moskau weiter auf den freien Markt und auf Eigentumswohnungen – dabei zeigt die Realität in den russischen Städten die Grenzen einer solchen privatwirtschaftlichen Eigentumsorientierung überaus deutlich.

Ohne Eigentumswohnung weniger Staatsbürgerrechte

Folgen der Totalprivatisierung in Russland

Interview mit Maria Shamaeva

In Deutschland und auch in Berlin wird die Politik nicht müde, das Hohelied von der Eigentumswohnung zu singen. Zugleich wird privatisiert, was das Zeug hält, und die Wohnungsversorgung marktwirtschaftlich ausgerichtet. Ein Blick über den Tellerrand zeigt, welche Folgen daraus entstehen können. In Russland hat der Wohnungsmarkt seit 1990 eine radikale Veränderung erfahren. Die ehemals staatlich geprägte Wohnungsmarktversorgung wurde fast vollständig privatisiert. Heute herrscht nicht nur ein enormer Wohnungsmangel, sondern die frischgebackenen Eigentümer/innen sehen sich mit ungeahnten Steigerungen der Wohnkosten konfrontiert. Zahlreiche Wohnungssuchende haben keine Chance, überhaupt eine Wohnung zu bekommen. Und wer eine Wohnung hat, lebt oft in beengten Verhältnissen. Die Gebäude selbst verfallen dabei zusehends. Das Wohnen zur Miete wurde soweit an den Rand gedrängt, dass Mieter/innen eine amtliche Meldebestätigung und damit u.a. die Wahlberechtigung versagt wird.

MieterEcho (ME): Die Probleme der Wohnungsversorgung in Russland sind nicht ohne die gesellschaftlichen Veränderungen nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion zu verstehen. Was veränderte sich damals konkret?

Maria Shamaeva (MS): Anfang der 90er Jahre gehörten in Russland zwei Drittel des Wohnungsbestands dem Staat. In Großstädten war der Anteil der staatlichen Wohnungen mit über 90% noch sehr viel größer. Die gesetzlich festgelegten Mieten waren seit 1928 nicht wesentlich geändert worden und betragen 1990 etwa 2,5% des durchschnittlichen Gehalts. 80 bis 90% der Kostenmiete wurde vom Staat finanziert. Mit dem politischen Umbruch und der marktwirtschaftlichen

Orientierung sollte nun auch die zentralstaatlich gesteuerte Wohnungswirtschaft reformiert werden. 1991 bekamen alle Mieter die Möglichkeit, ihre Wohnungen kostenlos zu erwerben. Dadurch sollte die Effizienz der Wohnungswirtschaft steigen und der privatwirtschaftliche Wohnungsmarkt entstehen.

ME: Wie viele Mieter/innen haben sich denn für den Erwerb ihrer Wohnung entschieden und welche Auswirkungen hatte diese Privatisierung?

MS: Von den ehemals 67% staatlichen Wohnungen sind heute nur noch 6% übrig. 22% der Wohnungen gehören den Kommunen – alles andere wurde privatisiert. Die Eigentumsquote ist von knapp einem Drittel auf drei Viertel gestiegen. Wir können also von einer umfassenden, einer Totalprivatisierung sprechen. Die allermeisten Privatisierungen fanden 1992 und 1993 statt, doch einige Nachzügler haben bis heute noch keinen Gebrauch von der Übertragung ihrer Wohnung in Einzeleigentum gemacht. Es waren ursprünglich auch keine Fristen für den Wohnungserwerb vorgesehen. Erst 2005 nannte die Regierung eine Deadline für die kostenlose Privatisierung. Dieser Beschluss hat wieder Dynamik in die Privatisierung gebracht, da viele Mieter/innen noch innerhalb der Frist versuchten, sich ihre Wohnungen übertragen

NOWOSIBIRSK

Nowosibirsk ist die größte Stadt Sibiriens und die drittgrößte Stadt Russlands. Einschließlich der Vororte leben in Nowosibirsk ca. zwei Millionen Menschen.

Mit 114 Jahren ist Nowosibirsk vergleichsweise jung. Die Mehrzahl der Wohnungen wurde in den letzten 40 Jahren errichtet. Im Stadtbild ist Nowosibirsk daher deutlich sozialistisch geprägt. Zurzeit werden jährlich etwa 550.000 qm Wohnfläche fertiggestellt, was ca. 2% des Gesamtbestands entspricht.

Maria Shamaeva, 1981 in Sibirien geboren, lebt in Nowosibirsk. Sie unterrichtet Verwaltungswissenschaften und Medien-gestaltung und promoviert an der Sibirischen Akademie für öffentliche Verwaltung im Bereich Wohnungswirtschaft.



zu lassen. Als Endpunkt der Privatisierung war zunächst der 1. Januar 2007 vorgesehen, doch dieser Termin musste wegen der Überlastung der Ämter auf das Jahr 2010 verschoben werden. Momentan gehören über 70% des Wohnungsbestands Privatpersonen, doch die derzeit hohe Privatisierungsaktivität lässt einen Anstieg auf über 90% erwarten.

ME: *Hat sich die Wohnungsversorgung in Russland durch diese Totalprivatisierung verbessert?*

MS: Mit der Privatisierung entstand und entwickelte sich zunächst ein Wohnungsmarkt – durch den Weiterverkauf der privatisierten Wohnungen vor allem im Eigentumssektor. Die Zahl der Verkäufe nahm wesentlich zu. Die Erwerber verfügen in der Regel über höhere Kapitalbeträge oder haben durch die Privatisierung einen Einstieg in den Wohnungshandel gefunden. Doch dieser Bereich des Wohnungsmarkts ist nur für Haushalte mit höheren Einkommen zugänglich, denn die Wohnungen sind sehr teuer. In der sibirischen Metropole Nowosibirsk müssen Wohnungssuchende durchschnittlich 1200 Euro/qm bezahlen. Bei Hypothekenzinsen von 12 bis 15% ist das für die meisten Haushalte nicht bezahlbar. Das durchschnittliche Einkommen liegt umgerechnet bei etwa 320 Euro monatlich. Das Mindesteinkommen für einen Wohnungskredit wird von den meisten Banken aber bei 1000 Euro angesetzt.

ME: *Diese Bedingungen dürfte ja nur ein kleiner Teil der Wohnungssuchenden erfüllen. Welche Möglichkeiten gibt es denn für die anderen?*

MS: Das ist das größte Problem: Durch die Eigentumsorientierung, die mit der Privatisierung durchgesetzt wurde, fehlt es in

Russland an einem Mietwohnungsmarkt. Eine im Jahr 2002 durchgeführte Volkszählung ergab, dass nur 3,7% aller Haushalte Russlands in privaten Mietwohnungen leben. Das Mieten einer Wohnung findet dabei entweder zu schwer kontrollierbaren Konditionen und rechtlich unsicheren Bedingungen in der Grauzone der Untervermietung statt oder wird als zeitlich begrenzte Übergangslösung angesehen. Diese Situation und das geringe Angebot verur-

sachen zudem extrem hohe Preise. In Nowosibirsk betragen die monatlichen Mieten auf dem freien Markt etwa 1% des Kaufpreises, das sind sieben bis acht Euro/qm. Preise, die also durchaus vergleichbar sind mit den Mieten in Berlin. Die Mieten sind damit sechs bis siebenmal höher als die Kostenmieten für Sozialwohnungen bzw. als die Wohnkosten, die Bewohner/innen einer privatisierten Wohnung zahlen müssen. Also ist auch die Mietwohnung für die Durchschnittsbürger/innen keine wirkliche Alternative. Vor allem ausländische Geschäftsleute, die zeitweilig in Russland arbeiten, oder auch Studierende mit einem begrenzten Aufenthalt in einer Stadt

greifen auf Mietwohnungen zurück. Insgesamt hat das Mieten jedoch einen Exotenstatus, für den es praktisch auch keine rechtlichen Rahmenbedingungen gibt. Mietspiegel und Kündigungsschutz sind in Russland nach wie vor Fremdworte. Die mangelnde rechtliche Verankerung der Mietwohnungen zeigt sich auch in der Praxis der Meldebehörden. Nur mit einer ordentlichen Meldebestätigung in einer Stadt erhalten die Bürger ihre vollen Staatsbürgerrechte. Für Mieter/innen gibt es nur eine provisorische Meldebestätigung, weil sie ja in einer „Behelfs- und Übergangslösung“ logieren. Wer nur zur Miete wohnt, hat zum Beispiel keine Wahlberechtigung.

ME: *Was bleibt Menschen, die sich keine Eigentumswohnung leisten können, denn als Alternative? Gibt es staatliche Förderprogramme oder einen sozialen Wohnungsbau?*

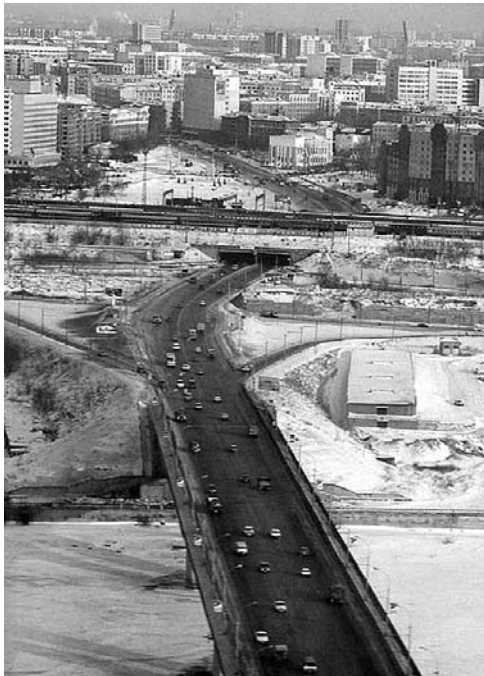
MS: Ja schon, aber der soziale Wohnungsbau ist leider nicht besonders wirkungsvoll. Etwa 10% aller Haushalte in Russland stehen auf der Warteliste für Sozialwohnungen. Jährlich werden nur etwa 5% des Bedarfs befriedigt. Die Wartezeit beläuft sich damit auf 15 bis 20 Jahre. Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen erhöhte sich zwar innerhalb der letzten fünf Jahre, liegt aber immer noch deutlich unterhalb der Bauleistung von 1992. Aber das soll sich in den nächsten Jahren ändern, denn die aktuellen Regierungspläne sehen vor, den Neubau von Sozialwohnungen bis 2010 zu verdoppeln und die



Wohngebäude aus der Zeit der Sowjetunion.



Im Stadtzentrum von Nowosibirsk finden sich noch vereinzelt ältere Gebäude.



Novosibirsk wurde 1893 gegründet. Im Vordergrund befindet sich die Autobrücke über den Fluss Ob.

Wartezeiten für Wohnungen auf fünf bis sieben Jahre zu verkürzen.

Doch der Schwerpunkt der Wohnungspolitik liegt nach wie vor in der Eigentumsförderung. Unter dem pathetischen Namen „Bezahlbares

Zwei ca. 70 m hohe Wohntürme in Novosibirsk. Sie wurden 2003 fertiggestellt und überragen die meisten anderen Gebäude.



und komfortables Wohnen – den russischen Bürgern“ wurde ein Förderprogramm beschlossen. Ziel ist es, mit staatlicher Hilfe möglichst viele Haushalte beim Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims zu unterstützen. Die Zahl der Darlehen soll auf das Zwanzigfache erhöht und die Hypothekenzinsen sollen auf 8% reduziert werden. Etwa 730.000 Haushalte sollen mit einer direkten staatlichen Unterstützung ihre Wohnverhältnisse verbessern können und Haushalte mit niedrigem Einkommen sollen möglichst schnell Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt bekommen. Das Gesamtbudget der ersten Projektphase (2006/2007) beträgt etwa 6,3 Milliarden Euro. Mit Blick auf die hohen Erdölpreise und dem damit verbundenen wirtschaftlichen Aufschwung sind diese Pläne der russischen Regierung durchaus realistisch. Den Mietwohnungsmarkt betreffen sie jedoch nicht.

ME: Die Mehrheit der russischen Haushalte wohnt in Eigentumswohnungen, in den Städten sind das ja meist Mehrfamilienhäuser. Wie werden Reparaturen und Investitionen, die über die einzelnen Wohnungen hinausgehen, organisiert?

MS: Das ist das nächste Problem: Mit der Privatisierung und der Zerstückelung in Einzeleigentum wurde eigentlich kein handhabbares Instrument für die effektive Verwaltung und Pflege der Wohnungsbestände eingerichtet. Trotz der Einzelprivatisierungen, blieben die Wohnungsbestände meist in der Verwaltung der kommunalen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungserwerb betraf schließlich nur den Raum zwischen den Wänden.

Noch bis vor Kurzem trugen die kommunalen Wohnungsunternehmen die gesamten Verwaltungskosten und waren auch für Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen in den Häusern zuständig. Die Kosten wurden jedoch nur zum Teil auf die Bewohner/innen umgelegt. Wie auch in den nicht privatisierten Mietwohnungen wurde nur ein kleiner Teil der tatsächlichen Kostenmiete eingenommen. Die Wohnkosten blieben so lange Zeit sehr niedrig, aber die kommunalen Unternehmen arbeiteten unter wirtschaftlich außerordentlich schlechten Bedingungen. Durch die fehlenden Einnahmen und die drastische Reduzierung staatlicher Fördermittel zu Beginn der 90er Jahre reduzierten die Kommunen nach und

nach ihre Aktivitäten in den Wohnungsbeständen. In der Folge verschlechterte sich der sowieso schon desolater Zustand vieler Wohnungen. Wohneigentum ist in Russland alles andere als ein Qualitätsmerkmal für eine gute und schöne Wohnung.

Erst jetzt, nach fünfzehn Jahren Privatisierung, gibt es ernsthafte Bemühungen, diesen Zustand zu verändern. In einem Stufenplan sollen die verdeckten Subventionen in Form der verringerten Kostenmiete zurückgefahren werden. Seit Beginn dieses Jahres sollen eigentlich alle kommunalen Verwaltungen die volle Kostenmiete erheben. Dies stellt die Eigentümer/innen natürlich vor enorm steigende finanzielle Belastungen. Eigentümer/innen in Mehrfamilienhäusern sind darüber hinaus aufgefordert, sogenannte Wohngemeinschaften zu bilden oder eine kommunale oder private Firma mit der Verwaltung des Hauses zu beauftragen. Das Gesetz wurde 2005 beschlossen und sollte eigentlich schon umgesetzt sein. Doch schon die Gründung der Wohngemeinschaften ist noch längst nicht abgeschlossen. Laut Umfragen wissen etwa 40% der Einwohner nicht, dass die Eigentümer eine Wohngemeinschaft gründen dürfen.

ME: Wie sind diese Reformen einzuschätzen? Ist damit eine tatsächliche Verbesserung der Wohnungsqualität zu erwarten?

MS: Die zentralen Probleme des russischen Wohnungsmarkts, also die schlechte Qualität und mangelhafte Bewirtschaftung eines Großteils der ehemals staatlichen Wohnungsbestände sowie die Schwierigkeiten für junge Haushalte, überhaupt eine Wohnung zu finden, werden mit den aktuellen Reformen keineswegs gelöst. Die Privatisierung in Einzeleigentum hat beide Probleme deutlich verschärft und eine Abkehr der Politik von dieser Eigentumsorientierung ist nicht zu erwarten. Was in Russland wirklich fehlt, ist ein breites und preiswertes Mietwohnungsangebot, weil es dort weniger Zugangsschwierigkeiten gibt. Ideen und Vorschläge in diese Richtung spielen in den aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen leider nur eine untergeordnete Rolle.

ME: Vielen Dank für das Gespräch

Das Interview führte Andrej Holm.

Wohnen in Spanien

Kein Vorbild für Berlin: Der Wohnungsmarkt in Barcelona

Irene Sabaté



Irene Sabaté, 1979 geboren in Zaragoza/Spanien, ist Sozialanthropologin an der Universität von Barcelona. Zurzeit schreibt sie ihre Dissertation über die Wohnverhältnisse in Berlin-Friedrichshain und war in den vergangenen Jahren für ihre Recherchen bereits mehrere Male in Berlin.

Der Wohnungsmarkt in Spanien unterscheidet sich mit seiner hohen Wohneigenumsquote und dem nicht vorhandenen Mieterschutz grundlegend vom deutschen Wohnungsmarkt. Die vielen Schwierigkeiten, mit denen der spanische Wohnungsmarkt kämpft, sind ganz offensichtlich: Unterversorgung, hohe Preise, Schattenwirtschaft sowie rechtliche und soziale Unsicherheit. Durch die Betrachtung der Situation in Spanien wird schnell deutlich, dass Entwicklungen, die in Deutschland noch in den Anfängen stecken, in ausgewachsenen Problemen enden können. Schließlich wird auch in Deutschland die Privatisierung vorangetrieben, gebetsmühlenartig das Wohneigentum propagiert (und gefördert) und die Hausbesitzerlobby wird nicht müde, am sozialen Mietrecht zu sägen.

Bei einem Vergleich zwischen Barcelona und Berlin treten zwei Unterschiede am deutlichsten hervor: Zum einen sind sowohl die Wohnungsmieten als auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin wesentlich niedriger als in Barcelona. Zum anderen ist Berlin mit einem Anteil von 88% an Mietwohnungen eine Mieterstadt – im Gegensatz zu Barcelona mit 90% Wohneigentum.

Die spanische Wohnungspolitik hat in den vergangenen 40 Jahren fast ausschließlich den Kauf von Wohnungen gefördert. Doch jetzt wird deutlich, dass ein grundsätzliches Recht auf Wohnraum und die soziale Funktion des Wohnens mit der Investitionslogik nicht zu vereinbaren sind.

Die staatlichen, vor allem die sozialstaatlichen, Regulierungen sind in Spanien verglichen mit nord- und mitteleuropäischen Ländern sehr schwach. Die Renten sind niedrig und die einem wirtschaftlichen Mindeststandard entsprechende Alterssicherung ist ebenso problematisch wie die Versorgung der Kinder. Sozialstaatliche Regulierungen spielen im Alltag deshalb nur eine geringe Rolle und als Ausgleich für die wirtschaftliche Ungewissheit

ist eine riesige Schattenwirtschaft entstanden. In diesem Zusammenhang erhofft man sich durch die Investition in eine Wohnung eine größere individuelle Stabilität. An dem daraus resultierenden Immobiliengeschäft sind vor allem die Banken interessiert, denn mit den Wohnungen als Sicherheit gelten die Kreditrisiken als gering. Die Ratenzahlungen – die meist höher als die ohnehin schon hohen spanischen Mieten sind – erstrecken sich über 30 bis 40 Jahre.

Politik von Profitinteressen bestimmt

In Spanien besitzen viele Bessergestellte eine Zweit- bzw. Ferienwohnung, die als Einnahmequelle dient. Auf diese Weise profitieren die Bürger/innen wie spanische und ausländische Investoren vom Tourismus und sie kurbeln das Immobiliengeschäft weiter an.

Derartige Interessen beeinflussen stark die Wohnungs- und Stadtplanungspolitik der Gemeinden. Es hat sich eine sogenannte „cultura del pelotazo“ herausgebildet: Eine Schicht von Privatpersonen, die über beträchtlichen politischen Einfluss in den Kom-

munen verfügt, hat sich die schnelle Bereicherung zum Ziel gemacht. Dieses Profitstreben wirkt sich auf die Umwelt häufig schädlich aus und ist nicht selten verantwortlich für ein chaotisches und gegen die Interessen der Bevölkerung gerichtetes Stadtwachstum. Außerdem führt das Kleineigentum an den Wohnungen zur Fragmentierung der Gebäude. Nur selten gehört ein ganzes Miethaus einem einzigen Besitzer. Entsprechend schwer sind Modernisierungs- und Instandhaltungsprobleme zu lösen.

Im Einklang mit den Interessen der Investoren vertreten die Behörden den Standpunkt, dass eine Mietwohnung nur als Zwischenlösung für eine bestimmte Lebenszeit wie z.B. das Studium dienen soll. Deshalb ist die öffentliche Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus noch geringer als die Förderung der sozialen Eigentumswohnungen (die sogenannten VPO, „Offiziell geschützte Wohnungen“). Weil das Angebot an Sozialwohnungen so gering ist, werden sie durch ein Losverfahren zugeteilt. Viele Wohnungssuchende sind auf das Los angewiesen, weil sie gar keinen anderen Zugang zum Wohnungsmarkt haben. Im Februar 2007 gab es in Barcelona eine Auslosung, bei der zwar für die hiesigen Verhältnisse eine ungewöhnlich hohe Zahl von Sozialwohnungen verlost wurde, aber der Bedarf bei Weitem nicht gedeckt wurde (siehe Tabelle).

Im Unterschied zum deutschen Mietrecht bietet das spanische Mietrecht nur wenig Schutz für die Mieter/innen. Mietverträge in Barcelona sind prinzipiell auf fünf Jahre befristet. Bei Fristablauf können Mietverträge

BARCELONA

Barcelona ist mit über 1,6 Millionen Einwohner/innen die zweitgrößte Stadt Spaniens und die größte Kataloniens. Im Großraum Barcelona leben ca. 5,3 Millionen Menschen. Die bereits in der Antike gegründete Stadt liegt am Mittelmeer und an der Grenze zu Frankreich.

	Bewerber/innen	Ausgeloste
Kommunale Sozialwohnungen zu kaufen	48.048	391
Sozialwohnungen zu kaufen (öffentlich-privat Partnerschaft)	37.748	220
Sozialwohnungen zu mieten (Typ A)	18.694	60
Sozialwohnungen zu mieten (Typ B)	24.968	59
Sozialwohnungen zu mieten („Jugendliche“ unter 35 Jahre)	22.113	837

Blick über Barcelona von der Mittelstation der Seilbahn am Hafen.



nur mit dem Einverständnis beider Vertragsparteien verlängert werden, d.h. wenn der Vermieter nicht will, ist eine Verlängerung unmöglich. Außerdem kann der Vermieter den laufenden Vertrag beenden, wenn er dies mit Eigenbedarf oder mit dem Verkauf der Wohnung begründet. In Deutschland hingegen sind befristete Mietverträge eine Ausnahme, für die der Vermieter eine Begründung benötigt und es gilt „Kauf bricht nicht Miete“, d.h. ein Verkauf der Wohnung ist kein Kündigungsgrund.

Eine in Barcelona verbreitete Methode sich der Mieter/innen zu entledigen, ist das sogenannte „Immobilienmobbing“. Dazu gehören die Bedrohung der Mieter/innen sowie die Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung. Eine besondere Zielgruppe für solche Angriffe sind ältere Mieter/innen, die preisgünstige Wohnungen in der Altstadt von Barcelona haben. Das Phänomen hat einen solchen Umfang angenommen, dass die Stadtverwaltung eine besondere Dienststelle für die Bearbeitung dieser Fälle eingerichtet hat. Leider aber steht diese Dienststelle ebenfalls unter Verdacht, den Auszug von Mieter/innen zu fördern.

Mieten werden „frei“ ausgehandelt

Für die Höhe der Mieten gibt es keine objektiven Bestimmungen. Sie werden gemäß der Vertragsfreiheit bei Vertragsabschluss festgesetzt und abhängig vom Verbraucherpreisindex erhöht. So sind die Mieter/innen gänzlich dem freien Markt und seinen wirtschaftlich ungleichen Verhältnissen zugunsten der Vermieter ausgeliefert – und sie müssen von Anfang an ungünstige Bedingungen akzeptieren. Mieter/innen haben keine Möglichkeit, Sanierungen oder Modernisierungen zu fordern. Ebenso wenig sind Mietminderungen vorgesehen, sodass Mieter/innen sämtliche Wohnungsmängel dulden müssen.

Für die Unterhaltung der Wohnungen sind die Mieter/innen zuständig. Andererseits gestattet es aber die prekäre Rechtslage den Mieter/innen nicht, selbst in die Verbesserung der Wohnungen zu investieren. Folglich verschlechtert sich der Zustand der Wohnungen und der Verfall dient den Eigentümern als Argument, nicht mehr zu vermieten. Sie bevorzugen es oft, die Wohnungen leer stehen zu lassen, weil sie von der automatischen Wertsteigerung der Wohnungen profitieren. Trotz des Wohnungsmangels wird durch diese Spekulation auf künftigen Gewinn Leerstand erzeugt. Die Novellierung des „Städtischen Mietgesetzes“ (Ley de Arrendamientos Urbanos, LAU) von 1994 hatte zwar das vorgebliche Ziel, die Vermietung von leer stehenden Wohnungen zu fördern, war aber tatsächlich so eigentümergefreundlich, dass wesentliche Verbesserungen ausblieben.

Schattenwirtschaft Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt hat eine umfangreiche Schattenwirtschaft hervorgebracht. Das betrifft sowohl die Vermietung als auch den Verkauf von Wohnungen. Es ist üblich, dass Vermieter nur die Barzahlung der monatlichen Miete akzeptieren. Dadurch werden die Einnahmen weder auf Bankkonten noch in Büchern sichtbar. Fast jeder Wohnungsverkauf beinhaltet eine Nebentransaktion in Schwarzgeld, damit der Verkäufer einen Teil der Steuern spart. So bläht sich dieser Wirtschaftssektor mit allen Maklern und Mittelsmännern zulasten der Bevölkerung enorm auf. Die Probleme des Wohnungsmarkts vergrößern sich in großen Städten wie Barcelona wegen der hohen Bevölkerungsdichte, der entsprechend starken Wohnraumnachfrage und der Eskalation der Grundstückspreise. Dadurch wird das Stadtwachstum verstärkt, denn es bleibt nur das Ausweichen an den Stadtrand und in die Vorstädte. Dieser Sub-

urbanisierung folgt die Bereitstellung öffentlicher Verkehrsmittel nur ungenügend, folglich müssen die Bewohner/innen Autos oder Motorräder anschaffen, wodurch sich das Wohnen verteuert. Das durchschnittliche Einkommen ist aber in Barcelona nicht höher als in anderen Städten Spaniens oder Europas, in denen weniger bedrückende Wohnverhältnisse herrschen. Das Missverhältnis zwischen Einkommen und Wohnkosten setzt Doppelverdiener voraus. Alleinstehende sind auf Untervermietung oder Wohngemeinschaften angewiesen, sodass diese Wohnformen schon seit Langem nicht mehr nur für Studierende eine Lösung darstellen. Doch die Untermiete ist in Spanien keineswegs gesetzlich geregelt, was ein Problem darstellt. Die Politik hingegen sieht keinen Handlungsbedarf.

Sehr verbreitet ist die Auffassung, dass der Kauf einer Wohnung günstiger sei als die Miete. Kein Wunder bei dem geringen Mieterschutz. Die Miete wird immer als Zwischenlösung angesehen, da sie als ein ungesicherter Zustand erscheint. Man glaubt, erst als Eigentümer über die Wohnung entscheiden und an der Wertsteigerung profitieren zu können. Natürlich ist dies ein Trugschluss, denn, wenn die eigene Wohnung im Wert steigt, verteuern sich ebenso alle anderen Wohnungen. Ein Verkauf bringt also keinen Gewinn, denn der wird von den Kosten für eine andere Wohnung aufgezehrt.

Der Kauf einer Wohnung wird als Familienangelegenheit betrachtet. Gemeinschaftlich soll der Familienbesitz langfristig vergrößert werden, was Generationensolidarität erzwingt. Eltern bürgen für die Kredite ihrer Kinder oder bezahlen deren Eigenanteil an die Bank. Üblich ist, dass bereits erwerbstätige Kinder noch so lange bei den Eltern wohnen, bis sie eine Eigentumswohnung bezahlen können, was häufig erst mit 35 Jahren der Fall ist. Nach herrschender Auffassung führt dies aber nicht zu einer Einengung von Entwicklungschancen. Die räumliche Fixierung wird ebenfalls positiv bewertet, obgleich tatsächlich gesamtgesellschaftlich immer mehr Flexibilität gefordert wird. Und auch die Verpflichtung, 40 Jahre lang Hypotheken abzahlen zu müssen und dabei auf die Familie angewiesen zu sein, wird nicht als Benachteiligung empfunden.

Bei einer derartigen Sichtweise geraten Faktoren wie die Unsicherheit der Arbeitsplätze und die Möglichkeit steigender Zinsen leicht aus dem Blickfeld. Insolvenzen und Über-

schuldungen werden in der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen. Es wird aber angenommen, dass ihre Zahl viel größer ist als dargestellt, denn das Interesse entsprechende Statistiken zu unterdrücken ist groß.

Wo das Wohnen zur Miete stigmatisiert ist und leicht mit sozialen Defiziten in Verbindung gebracht wird, kann sich kein Mieterbewusstsein entwickeln. Kein Wunder also, dass selbst die Mieter/innen weniger nach Ver-

besserung des Mietrechts streben als nach der Eingliederung in die „Normalität“ der Hypothekenzahler. Diese „Normalität“ ist für manch einen der Traum vom Glück, zu dem auch Arbeit, Familie und Zweierbeziehung gehören.

Anders als in Berlin erleben die Bewohner/innen Barcelonas täglich die krassen Folgen des freien Markts. In den jüngsten Liberalisierungs- und Privatisierungsmaßnahmen

der Berliner Wohnungspolitik kann man einen Embryo erkennen, der heute in Barcelona zu einem Monster ausgewachsen und außer Kontrolle geraten ist. Gerade weil es noch qualitative Unterschiede zwischen den beiden Szenarien gibt, sollten sich die regierenden Politiker und Stadtplaner in Berlin auf keinen Fall Barcelona zum Vorbild nehmen. Barcelona ist eine Stadt, die mit ihren Besucher/innen viel besser als mit ihren Bewohner/innen umgeht.

Proteste gegen den angespannten Wohnungsmarkt in Spanien

Die Wut über steigende Wohnpreise und die Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden, haben in den letzten Monaten massive Proteste gegen die Immobilienspekulation und die unsoziale Wohnungspolitik ausgelöst.

Vor allem Jugendliche und junge Erwachsene, die bei der Suche nach einer eigenen Wohnung die größten Schwierigkeiten haben, bilden das Zentrum der Proteste. Unabhängig von Gewerkschaften und traditionellen Parteien wurden seit verganginem Sommer in vielen spanischen Großstädten Dutzende Demonstrationen mit Tausenden Teilnehmer/innen organisiert und Themen wie Wohnungsnot und Immobilienspekulation in die Öffentlichkeit gebracht. Die Anlässe für die Protestaktionen sind vielfältig – in Barcelona gab es beispielsweise während der Auslosung von Sozialwohnungen Demonstrationen gegen eine Immobilienmesse. Eine weitere Demonstration gab es als



Besuch der französischen Obdachlosenorganisation „Les enfants de Don Quichotte“.

Städten und hat gemeinsam mit vielen anderen Organisationen eine gemeinsame Plattform für den Kampf um bessere Wohnbedingungen aufgebaut. Im Zentrum der Forderungen steht die Umsetzung des Artikels 47 der spanischen Verfassung, der ein menschenwürdiges Wohnen garantiert und soziale Eingriffe in den Bodenmarkt ermöglicht.

Unterstützung durch die UNO

Unterstützung fanden die Forderungen auch durch Miloon Kothari aus Indien, dem UNO-Sonderberichterstatter zum Thema Wohnen, der in seinem Bericht die katastrophalen Bedingungen des Wohnungsmarkts bestätigt und die spanische Regierung für ihre Wohnungspolitik kritisiert. Die Schlussfolgerungen in Kotharis Bericht decken sich weitgehend mit den Forderungen der Protestbewegungen: stärkere Bestrafung von Korruption und Diskriminierung im Bereich des Wohnungsmarkts, Aufbau eines öffentlichen Wohnungsbestands mit erschwinglichen Sozialwohnungen, Ausbau des Mietrechts und ein Ende der staatlichen Subventionen für den Bau von Eigentumswohnungen.

Dieser Mix von Aktionen auf der Straße und politisch inhaltlichen Vorschlägen zeigt nun erste Erfolge. Das Wohnungsministerium diskutiert über einen Strategiewechsel der sozialen Wohnungspolitik – weg von der För-

derung von Eigentumswohnungen hin zum Ausbau eines sozialen Mietwohnsektors. Einzelne Städte, wie etwa Madrid, versuchen mit lokalpolitischen Richtlinien die Grundsätze des Verfassungsartikels 47 nun auch praktisch umzusetzen. Die baskische Regionalregierung hat massive steuerliche Sanktionen für Eigentümer angekündigt, die sich weigern, leer stehenden Wohnraum zu vermieten und die



Demonstration für das Recht auf eine menschenwürdige Wohnung und gegen Immobilienspekulation.

katalanische Regierung will künftig leer stehende Wohnungen sogar fünf Jahre lang beschlagnahmen und eigenständig vermieten.

Dass diese Ankündigungen tatsächlich umgesetzt werden, bleibt zu hoffen. Die Protestbewegung gegen Wohnungsnot und Spekulation wird die Situation weiter verfolgen und hat bereits weitere Aktionen angekündigt. Ein langes Aufschieben werden sich die Regierenden in Spanien also nicht leisten können.

Weitere Informationen:

www.viviendadigna.org

www.vdevivienda.net

www.ohchr.org/spanish/issues/housing



Protest bei der Auslosung von Sozialwohnungen.

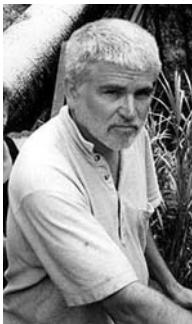


Reaktion auf die Räumung eines besetzten Hauses und gegen das Verbot einer Campingaktion der französischen Gruppe „Les enfants de Don Quichotte“, die die Situation der Wohnungslosen in Europa anklagten. Im Oktober 2006 musste die spanische Regierung sogar ein informelles Treffen der Europäischen Wohnungsbauminister absagen, weil wegen der angekündigten Proteste die Sicherheit nicht gewährleistet werden konnte.

Kampf um menschenwürdiges Wohnen

Als ein Kern der Protestbewegungen hat sich die Bewegung „Vivienda Digna“ (menschenwürdiges Wohnen) entwickelt. „Vivienda Digna“ besteht aus Gruppen in allen größeren

Autor von „Planet der Slums“: Mike Davis.



„Planet der Slums“ In wenigen Jahren lebt die Hälfte der Weltbevölkerung in Slums, schreibt der US-amerikanische Stadtsoziologe Mike Davis

Christoph Villinger

In ein oder zwei Jahren wird es soweit sein. Dann lebt die Mehrheit der Weltbevölkerung nicht mehr auf dem Land, sondern in den Städten. Und dort meist in den sich über weite Flächen hinziehenden Armutsvierteln. Gab es 1950 nur 86 Millionenstädte auf der Welt, sind es heute schon über 400 und demnächst werden es 550 sein. Angeführt von Mexiko-Stadt mit knapp 25 Millionen Einwohner/innen breiten sich immer mehr Mega-Städte aus, insbesondere in China und Asien. Durchschnittlich hat sich deren Bevölkerung in den letzten 50 Jahren mehr als verzehnfacht. Wachstumsraten, die es nicht mal in den europäischen Metropolen zur Zeit der industriellen Revolution gab.

Gleich auf den ersten Seiten seines neuen Buchs „Planet der Slums“ breitet der US-amerikanische Stadtsoziologe Mike Davis eine Menge Fakten aus. Daraus folgert er einen „Wendepunkt in der Menschheitsgeschichte“, der nur mit „der neolithischen Wende oder der industriellen Revolution vergleichbar ist“. Allerdings sei nur in China das Wachstum der Städte mit der westlichen industriellen Revolution im 19. Jahrhundert vergleichbar, ansonsten „entkopple sich die Urbanisierung radikal vom Industrialisierungsprozess“. Die Wirtschaftskraft einer Stadt habe „oft überraschend wenig mit der Einwohnerzahl zu tun“.

In diesen Welten aus „groben Backstein, Stroh, recyceltem Plastik, Zementblöcken und Abfallholz“ versammle sich die „überschüssige Menschheit“ und drohe in Umweltverschmutzung, Exkrementen und Abfall zu versinken. Anders als in den 70er Jahren sieht Davis auch keine „Slums der Hoffnung“ mehr, die der entwurzelten Landbevölkerung als Durchgangsstation dienen, um schließlich als neue Arbeiterklasse in der Großstadt anzukommen. Deshalb seien auch all die Programme von IWF, Weltbank und diverser NGOs, die einen neuen Kapitalzyklus mittels Mikrokrediten anschieben wollen, zum Scheitern verurteilt. Trotz einiger lokaler Erfolge reiche es einfach nicht zur Kapitalakkumulation.

Jenseits aller Romantisierung beschreibt Davis die informelle Wirtschaft, die aus dem Landbesitzer von gestern einen Besitzer macht, der heute einen Teil seines kleinen erkämpften Grundstücks an die nächsten in die Stadt nachströmenden Armen vermietet. Der Mietmarkt in den Slums geht soweit, dass in Indien Schlafplätze auf der Straße vermietet werden.

Allerdings verbreitet Davis, der sich in den letzten Jahren einen Namen mit Büchern wie „City of Quartz“ und „Die Geburt der Dritten Welt“ gemacht hat, eine recht katastrophische Weltsicht. Trotz allen Elends haben die Menschen in den Armutsvierteln auch Lebensfreude, machen Musik und es tobt nicht jede Nacht der Bandenkrieg. Neben der Bretterhütte steht in Kairo oder Mexiko-City öfter, als man nach der Lektüre dieses Buches erwartet, ein Reihenhaus. Eben weil auch diese Städte sozial ausdifferenziert sind und es zumindest per Bewusstsein ein breites Kleinbürgertum gibt, bricht der Aufstand der Armen nicht los.

Ein weiterer Aspekt kommt hinzu. Beim Lesen merkt man, wie die Stadt Berlin inzwischen abseits der globalen Entwicklungen liegt, wo in den kommenden Jahren mit einem Rückgang der Stadtbevölkerung von zurzeit 3,4 auf etwa drei Millionen Einwohner/innen gerechnet wird.

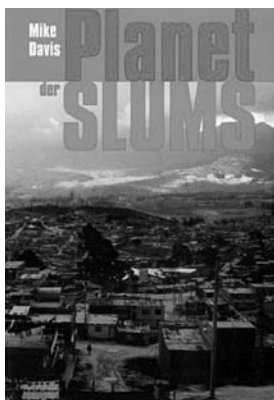
Die Perle des Weddings

Eine bunte Mischung aus
Gewerbetreibenden,
sozialen Projekten und
Künstlern kann nun das
frühere Betriebsgelände
des Druckmaschinen-
herstellers Rotaprint
kaufen

Christoph Villinger

Ende Februar 2007 war im Wedding feiern angesagt. In letzter Minute war es den Initiativen auf dem ehemaligen Rotaprint-Gelände gelungen, ihre Gebäude vor dem Verkauf an einen Immobilienfonds zu retten. Dank erheblichen Drucks von allen Seiten musste der Berliner Liegenschaftsfonds ein bereits „fest geschnürtes Paket“ mit 45 Gewerbegrundstücken wieder öffnen und sowohl das Künstlerhaus in der Wiesenstraße 29 als auch die an der Gottschedstraße 4 gelegenen Häuser wieder freigeben. Jetzt gehen sie zurück an den Bezirk Mitte, der nun „den Verkauf der Grundstücke an die Nutzergruppen bis November 2007“ forcieren will.

Seit Jahren wird das mitten im Wedding in der Nähe des Nauener Platzes gelegene fast 10.000 qm große Gelände von einer bunten Mischung von Initiativen, Verbänden und Künstler/innen genutzt. Am Eingang Gottschedstraße findet man neben der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft DLRG auch die Berliner Zentrale von SOS Kinderdorf und ein Arbeitslosenprojekt. In den ehemaligen Fabrikhallen bietet eine Firma die Reparatur von Neopren-Tauchanzügen an und der türkische Unternehmer Yilmaz stellt aus Nirostastahl die Inneneinrichtung für Dönerbuden her. In einem denkmalgeschützten Turm im Bauhaus-Stil hat die Künstlergruppe „soup“ alles selbst in stand gesetzt und sich eingerichtet. Rund um



Mike Davis:
„Planet der Slums“

248 Seiten
20 Euro

erschienen im
Februar 2007

Verlag:
Assoziation A

ISBN: 978-3-
935936-56-9

Das ehemalige Rotaprint-Gelände im Wedding soll seit 15 Jahren verkauft werden. Investoren zeigten jedoch kein Interesse, sodass frühere Vermarktungsversuche erfolglos blieben. Das in der „Verwertungssackgasse“ angelangte Grundstück wollen die Nutzer/innen nun notgedrungen selbst kaufen, bevor es als Paketbestandteil veräußert wird.



diese Künstlergruppe hatte sich bereits 2005 der Verein „ExRotaprint“ gebildet, um vom Bezirk das Gelände in Eigenregie zu übernehmen. Parallel versuchte der Bezirk es zu verkaufen – ohne Erfolg. Gleichzeitig unterblieb allerdings auch jede Lösung, das Gelände als soziokulturelles Zentrum zu sichern. So wurde vor wenigen Jahren auf Druck des Senats das Terrain an den Liegenschaftsfonds (LiFo) übertragen. Und der schnürte im letzten Herbst ein Paket mit 45 Gewerbeimmobilien im Eigentum des Landes Berlin und versuchte, diese an einen Investor zu verkaufen. „Gute, mittlere und schlecht verkäufliche Gewerbegrundstücke werden dabei in ein Paket geschnürt und am Stück verkauft“, bestätigt Anette Mischler, Sprecherin des LiFo. Die weitere Verwertung übernehmen die Käufer. Meist werden dann die Rosinen herausgepickt, entwickelt und weiterverkauft. Den verbleibenden „Schrottimobilien“ bleibt oft nur der Verfall. Mischler sieht die Verantwortung für diesen Vorgang bei den zuständigen Politikern, „denn der LiFo hat den gesetzlichen Auftrag zu verkaufen und dies hat Vorrang vor Zwischennutzung oder anderweitigen Lösungen.“

Notlösung gegen Verkauf an Investor

In diesem Paket befand sich das Rotaprintgelände ebenso wie das gegenübergelegene ehemalige Verwaltungsgebäude Wiesenstraße 29. Inzwischen wohnen und arbeiten auch dort rund ein Dutzend Künstler/innen. Nicht mehr zum Verkauf stand ein weiteres Teilstück des Geländes, auf dem letztes Jahr ein Lebensmittel-discounter eröffnete. Schon zehn

Jahre zuvor waren vom Land Berlin auf diesem Teilstück die alten Fabrikhallen abgerissen worden, um überhaupt einen Verkauf zu ermöglichen. Der Boden musste wegen Altlasten für über fünf Millionen Euro saniert werden. „Genau dieses Schicksal“, befürchtete Jörg Bürkle, Sprecher der Künstler/innen in der Wiesenstraße 29, „auch für unser Gebäude bei einem Verkauf an einen Investor“. Auch hier hatten sich die Nutzer/innen zusammengeschlossen, einen Verein gegründet und wollen nun notgedrungen ihr Haus selbst kaufen.

Problem Verkehrswert

Beiden Projekten gelang es, etliche Politiker für ihr Anliegen zu interessieren. Neben dem ehemaligen Kultursenator Thomas Flierl (Linkspartei.PDS) setzten sich der Baustadtrat von Mitte Ephraim Gothe (SPD) sowie der Atelierbeauftragte Florian Schöttle ein. Unter der Bedingung, dass dem Bezirk erlaubt wird, das Gelände an die Initiativen weiterzuverkaufen, beschloss das Bezirksamt Mitte nun, die Rückübertragung des Geländes vom LiFo zu beantragen. In den nächsten Monaten soll die gemeinnützige GSE (Gesellschaft für Stadtentwicklung) die Verwaltung und die Betreuung des Verkaufs übernehmen und ein neues Verkehrswertgutachten soll erstellt werden.

Vor allem um die Höhe des Verkehrswerts drehten sich in den letzten Monaten die Auseinandersetzungen zwischen den prinzipiell kaufwilligen Mietern und dem LiFo. Nicht nur der Sprecher des Vereins „Ex-Rotaprint“ Les Schliesser findet den drei Jahre alten Ver-

kehrswert in Höhe von rund zwei Millionen Euro „angesichts der immensen Sanierungskosten stark überhöht“. Der LiFo hatte allen Nutzern der im Paket versammelten Immobilien nach den ersten Protesten angeboten, „ihr Grundstück zum festgelegten Verkehrswert bis zum Jahreswechsel selbst zu kaufen“. Da die Künstler auf dem Rotaprint-Gelände nicht zum geforderten Preis bis Weihnachten gekauft hatten, war für Matthias Kolbeck, Sprecher des für den LiFo zuständigen Finanzsenators Thilo Sarrazin (SPD), „das Ende der Fahnenstange erreicht“. Man könne doch auch mal umziehen, empfahl Sarrazins Sprecher. Dabei wollte der Verein ExRotaprint einfach nur „eine Pufferzone von zwei bis drei Jahren, um das Gelände konzeptionell neu aufzustellen und eine tragfähige Struktur zu schaffen“, sagt Schliesser. Im Augenblick deckten die Mieteinnahmen nicht mal die Betriebskosten. „Im Unterschied zum Prenzlauer Berg sind wir hier im Wedding, hier gibt es keine alternative Szene, keine Architekten, keine Banken und kein Geld – die Leute haben Probleme, ihre Miete zu bezahlen“, fasst der Künstler seine Erfahrungen zusammen. „Hier befinden wir uns in der kompletten Verwertungssackgasse“.

Als schlagkräftigstes Argument gegenüber dem Senat erwies sich der Hinweis, dass bei einem Abriss der Gebäude für das Land Berlin als Verkäufer die Kosten der Bodensanierung fällig würden. Selbst bei zwei Millionen Euro Einnahmen hätte man ein Vielfaches davon für die Altlastenbeseitigung gegenrechnen müssen. Für jeden sichtbar eine Milchmädchenrechnung. So konnte der Senat am 20. Februar „den gordischen Knoten durchschlagen“ und einer Rückübertragung an den Bezirk Mitte zustimmen.

Soziales (Privat-)Eigentum?

Einen Abriss wird es nun nicht mehr geben. Trotzdem hat der Erfolg einen Wehrmutstropfen. Auch ein Verkauf an die sozialen Projekte und Künstler/innen bleibt eine Privatisierung. Den Berliner Bezirken gelingt es anscheinend nicht, ihre Gebäude kombiniert mit einer weitgehenden Selbstverwaltung der Nutzer/innen erfolgreich als soziokulturelle Zentren zu bewirtschaften. Das gleiche Problem wie beim Bethanien in Kreuzberg oder dem Kulturzentrum Bagatelle in Frohnau.

Weitere Informationen:
www.exrotaprint.de
www.wiesenstrasse29.de

Uferverschönerung für Medienscaffende

Das Kreuzberger Spreeufer soll Teil eines prosperierenden Wirtschaftsraums werden – soziale Verdrängung und erheblich mehr Durchgangsverkehr könnten die Folge sein

Jutta Blume

Im letzten Sommer eröffneten die Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer und der damalige Baustadtrat Franz Schulz in einem symbolischen Akt den Dampferanleger am Fuß der Oberbaumbrücke. Schon bald soll die Kreuzberger Spreeeseite mit einer Uferpromenade ausgestattet, der Park am Gröbenufer neu gestaltet und die dort aufgestellten Skulpturen von Graffiti befreit sein. Die Uferverschönerungsmaßnahmen bilden den Auftakt des Programms „Stadtumbau West“ im Bereich des Kreuzberger Spreeufers.

Das Gebiet südlich der Spree zwischen Schillingbrücke und Flutgraben wurde vom Senat 2005 als eines von fünf Stadtumbaugebieten im Westteil der Stadt festgeschrieben. Es folgte eine Voruntersuchung des Gebiets durch das Planungsbüro Herwarth + Holz. Die Voruntersuchung wurde im vergangenen Frühjahr veröffentlicht, der Stadtumbauprozess ist insgesamt auf fünf Jahre angelegt.

„Kreuzberger Mischung“ neu definiert

Es geht aber nicht einfach nur darum, den Spreeraum für Spaziergänger/innen zu erschließen. Nur ein kleiner Bonus für die Öffentlichkeit ist der schmale begehbare Uferstreifen, ein weiterer ist ein neu gestalteter Spielplatz an der Pücklerstraße. Vielmehr soll das Kreuzberger Spreeufer zum „Entree der Innenstadt“, das Friedrichshainer und das Kreuzberger Spreeufer zu einem „prosperierenden Wirtschaftsraum“ vernetzt und eine „neue kreative Kreuzberger Mischung etabliert“ werden, wie es in dem Voruntersuchungsbericht heißt. Das Konzept passt

perfekt zu den Planungen der Interessenvertretung „Mediaspree“, einem Zusammenschluss von Investoren, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, die Immobilien im Spreeraum als neues Medienquartier zu vermarkten. Mediaspree ist aber kein rein privatwirtschaftliches Vergnügen: Zu 80% finanziert sich der Interessenverband aus dem Bund-Länder-Gemeinschaftsprogramm „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Neben den unmittelbar an die Spree angrenzenden Grundstücken geht es bei der Planung allerdings auch um die nähere Umgebung in Kreuzberg. Die Planer sehen hier die „Chance, sozial benachteiligten Stadtquartieren im ‚Hinterland‘ Raum für nachhaltige, aufwertende Neuentwicklungen zu geben“. In besagtem „Hinterland“ gelten die lokale Einkaufsstraße Wrangelstraße und die Markthalle zwischen Pückler- und Eisenbahnstraße als zentral zu entwickelnde Punkte.

Zu Mauerzeiten war der nordöstliche Teil von Kreuzberg, der nach dem früheren Postzustellbereich als SO 36 bekannt ist, eine verschlafene Insel, die in den Ostteil der Stadt



„Menschenlandschaft Berlin“ heißen die Skulpturen auf der Grünfläche am Gröbenufer direkt an der Oberbaumbrücke. Das 1987 installierte Kunstprojekt steht für „Kreuzberg als Kristallisationspunkt für Einwanderung“.

hineinragte. Im Norden grenzte diese Insel an die Spree und auf der gegenüberliegenden Seite gab es nichts zu sehen als die graue Mauer. Folglich waren die Grundstücke an der Spree Randlagen und wurden von größeren Gewerbebetrieben wie etwa Speditionen genutzt. Am südlichen Ende der Oberbaumbrücke endete die Welt. Rechts und links des damals toten Hochbahnendes lag ein Stück Grünfläche.

Ausgehmeilen am Schlesischen Tor

Heute ist die Oberbaumbrücke Teil des Innenstadtrings und täglich verstopft vom Autoverkehr. Die Grünanlage vor dem Schlesischen Tor ist nicht viel mehr als eine ungemütliche Verkehrsinsel, durch die ab und an ein Hund Gassi geführt wird. Das Ufer nördlich der Köpenicker Straße ist in weiten Teilen noch immer unzugänglich. Gleichzeitig drängen neue Akteure in den Kiez: Die Schlesische Straße und die Falckensteinstraße haben sich zu beliebten Ausgehmeilen entwickelt und in der Köpenicker Straße entstehen



Die Brommystraße ist zurzeit eine Sackgasse, die von der Köpenicker Straße abzweigt. Die Straße endet an einer Mauer vor der Spree. Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung wird der Wiederaufbau der Brommybrücke angedacht. An der Straßenecke befindet sich die frühere Heeresbäckerei, die in Form von großzügigen und teuren Lofts vermarktet wird.

WEITERE INFORMATIONEN:

Offizielle Nachrichten und Termine aus dem Stadtumbaugebiet:
www.stadtumbau-berlin.de/Spreeufer.1603.0.html

Informationsmaterial des Senats:
www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/leitbild_spreeraum

Vorbereitende Untersuchungen:
www.herwarth-holz.de

Initiative gegen die hässliche Stadumstrukturierung:
www.ms-versenken.org

immer mehr Büros von Medienschaffenden. Ob dies auf das Marketingkonzept von „Mediaspree“ zurückzuführen ist, bleibt dahingestellt. Bisher sind nämlich vor allem die Altbauten beliebt. Bei den Büro Neubauten hingegen scheint das Konzept bislang nicht aufzugehen. Vom Trias mit seinen drei Türmen an der Michaelbrücke über die Oberbaum City bis hin zu den Treptowers an der Elsenbrücke künden „Zu vermieten“-Schilder vom Leerstand. Auf dem virtuellen Stadtplan von Mediaspree ragen jedoch weitere geplante Bürotürme in die Höhe, etwa auf dem Postareal am Ostbahnhof, auf der Freifläche an der Cuvrystraße und neben dem ver.di-Gebäude.

Ein bisschen Mitte in SO 36

Wer die Warschauer Brücke passiert, blickt derzeit auf eine Großbaustelle. Seit vergangenem Herbst wird hier die „O₂-World“ gebaut, die in anderthalb Jahren eröffnen soll. Die Arena der Anschutz-Entertainment-Gruppe soll bis zu 17.000 Zuschauer fassen und fast jeden zweiten Tag im Jahr bespielt werden. Bedenkt man, dass der Innenstadtring den täglichen Berufsverkehr schon jetzt kaum noch verkraftet, fragt man sich, wie sich der Zuschauerstrom wohl auf die Verkehrsentwicklung in Friedrichshain und Kreuzberg auswirken wird. Eine Antwort dafür könnte im Programm des „Stadtumbau West“ für das Kreuzberger Spreeufer liegen. Deutlich bemängelt werden in dem Gutachten des Planungsbüros Herwarth + Holz nämlich fehlende Brückenverbindungen zwischen den beiden Bezirksteilen. Gewöhnlich betrage der Brückenabstand in der Innenstadt 250 bis 600 Meter, zwischen Schilling- und Oberbaumbrücke lägen jedoch 1,3 Kilometer. Angedacht ist daher, die historische Brommybrücke wieder aufzubauen sowie eine weitere Verbindung in Verlängerung der Manteuffelstraße zu schaffen. Derzeit läuft eine verkehrsplanerische Untersuchung durch die Technische Universität Berlin, in der acht verschiedene Varianten durchgespielt werden, von keiner neuen Brücke bis hin zu zwei Verbindungen für den Individualverkehr. Eine mögliche Variante wären auch zwei Stege, die nur für Radfahrer und Fußgänger geöffnet wären. „Wir wollen keine attraktive Parallelverbindung zum Innenstadtring“, betont Carl Herwarth von Bitenfeld, Gesellschafter des Planungsbüros Herwarth + Holz. Zu welcher Empfehlung die Studie kommt, möchte er nicht verraten, bevor diese der Öffentlichkeit vorgestellt wird.



Der Uferweg an der Spree ist bisher nur in Bruchstücken vorhanden, so wie hier am ver.di-Gebäude an der Schillingbrücke.

Ein weiteres wichtiges Vorhaben ist die Umsiedlung von Gewerbebetrieben, die zurzeit noch große Teile des Ufers versperren, darunter eine Spedition und ein Baustoffhandel. Laut Herwarth finden Gespräche mit Betriebs- und Grundstückseigentümern statt. Ausweichflächen für die Betriebe könnten im Bereich des Wriezener Bahnhofs neben dem Ostbahnhof, im Rudolfskiez oder am Treptower Hafen liegen. Statt der reinen Gewerbenutzung wird eine Mischnutzung entsprechend der klassischen „Kreuzberger Mischung“ angestrebt, das heißt eine kleinteilige Mischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit und Handel. Gewerbliche Nutzungen sollten dabei eher zur Köpenicker Straße hin, Wohnnutzung eher zur Spreeseite stattfinden. Wie sich diese Entwicklung auf die jetzige Bevölkerungsstruktur auswirken könnte, ist zu ahnen. Schließlich wird der „hohe Anteil sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen“ ausdrücklich als Problemlage des Gebiets benannt. Zudem sollen „Nischen im Altbestand für Zuzüge aus der kreativen Szene“ gesichert werden. Der Stadtumbau West setzt damit bei dem an, was schon längst stattfindet, einem langsamen Verdrängungsprozess, in diesem Programm „Aufwertung“ genannt. Luxuswohnungen können nur in Neubauten an der Spree entstehen, denn Luxusanierungen sind nach der Milieuschutzverordnung von 1995 ausgeschlossen. Eine stetige Aufwärtsentwicklung der Mieten im gesamten Gebiet und den daran angrenzenden Quartieren kann auf diesem Weg aber nicht verhindert werden.

Hausfriedensbruch schon vor der Zwangsäumung?

Die Anwälte wollen bei den Gerichtsverfahren wegen der Räumung der Yorckstraße 59 klären lassen, ob das Warten auf den Gerichtsvollzieher bereits Hausfriedensbruch darstellt

Peter Nowak

Am frühen Morgen des 6. Juni 2005 räumte ein großes Polizeiaufgebot das Hinterhaus der Yorckstraße 59 in Berlin-Kreuzberg. Inzwischen ist die Umwandlung in luxuriöse Lofts fast abgeschlossen und das Interesse der vermögenden Klientel am Kauf einer Eigentumswohnung scheint groß zu sein. Auch Til Schweiger, der im Film „Was tun, wenn's brennt“, einen Hausbesetzer spielt, soll unter den Interessenten sein.

Die ehemaligen Bewohner/innen der Yorckstraße 59 hingegen, die entgegen anderslautender Pressemeldungen das Haus nicht besetzt, sondern gemietet hatten und sich gegen eine drastische Erhöhung der Miete wehrten, haben andere Probleme. Schließlich haben gegen sie die ersten Gerichtsverfahren begonnen. Die Anklagepunkte lauten überwiegend auf Hausfriedensbruch.

Die Justiz scheint allerdings kein besonders großes Verfolgungsinteresse zu haben. Ein erstes Verfahren ist aus prozessökonomischen Gründen eingestellt worden und in einem anderen Fall wurde der Anklagepunkt des Hausfriedensbruchs wegen eines Formfehlers des Hausbesitzers fallen gelassen. Der hatte schon eine Woche vor der Räumung Anzeigen wegen Hausfriedensbruchs gestellt. Über diese Entwicklung sind aber manche der Angeklagten gar nicht froh, denn ihnen wäre eine klare Verurteilung wegen Hausfriedensbruchs lieber gewesen. Das klingt erstmal paradox.

Doch sie hätten dann die Möglichkeit gehabt, mit einem solchen Urteil in die nächste Instanz zu gehen und vielleicht sogar Rechtsgeschichte zu schreiben. Es geht dabei um eine juristische Frage, die auch für alle Mieter, denen Zwangsräumungen drohen, von Interesse ist: Ist das Warten auf den Gerichtsvollzieher, der den Räumungsbefehl vollstreckt, bereits ein Hausfriedensbruch?

Hausfriedensbruch vor der Vollstreckung?

Die ehemaligen Bewohner/innen der Yorckstraße und ihre Anwälte argumentieren folgendermaßen: Sie hätten sich in den frühen Morgenstunden des 6. Juni 2005 eben gerade zu diesem Zweck auf dem Gelände der Yorckstraße 59 aufgehalten. Der Gerichtsvollzieher hatte sich für diesen Tag angekündigt und wurde von den Bewohner/innen und ihren Freund/innen erwartet. Nach der Räumungsaufforderung der Polizei verließen sie das Grundstück. Widerstand wurde dabei nicht geleistet und auch Verfahren wegen Widerstands gegen Vollstreckungsbeamte sind nicht darunter.

Wie kann aber ein Hausfriedensbruch vorliegen, bevor der Gerichtsvollzieher überhaupt die Räumung vollstreckte? Bis dahin hatte schließlich kein Räumungsakt bestanden und es konnte folglich auch kein Hausfrieden gebrochen werden, argumentieren die Anwälte.

Mit dem gleichen Recht könnten Mieter/innen, denen eine Zwangsräumung angekündigt wurde, wegen Hausfriedensbruch angeklagt werden, weil sie die Wohnung nicht schon geräumt haben, bevor die Gerichtsvollzieher überhaupt ihres Amtes walten. Aber das ist bisher eben nicht die juristische Praxis. Eine solche Verschärfung, die dann auch Auswirkungen auf viele andere Mieter/innen haben könnte, wollen die Rechtsanwälte der ehemaligen Bewohner/innen der Yorckstraße 59 juristisch verhindern. Jetzt müsste nur das Amtsgericht so gefällig sein und ein entsprechendes Urteil verhängen, gegen das dann das Widerspruchsverfahren eingeleitet werden kann. Bisher hat es die Justiz aber nicht eilig, ihren Beitrag dazu zu leisten. Doch für Mai 2007 ist erneut ein Prozess gegen einen ehemaligen Yorckstraßenbewohner vor dem Amtsgericht anberaumt. Auch ihm wird Hausfriedensbruch vorgeworfen, begangen in den Morgenstunden des 6. Juni 2005 beim Warten auf den Gerichtsvollzieher.

Wohnen am Ende der Welt

Berlin Motardstraße – ein inoffizielles Ausreisezentrum

Maja Schuster

Motardstraße 101a heißt die erste Adresse für alle Flüchtlinge, denen es gelingt nach Berlin einzureisen. Mitten im Industriegebiet in Berlin-Spandau liegt die viel befahrene Straße. Hinter einem hohen Zaun mit Stacheldraht stehen fünf große Metallbaracken. Das ist die ZASt, d.h. die Zentrale Aufnahmestelle für Flüchtlinge, neuerdings auch unter dem Namen EAE, Erstaufnahmeeinrichtung, bekannt. Betrieben wird die Einrichtung von der Arbeiterwohlfahrt (AWO) Mitte. In direkter Umgebung gibt es weder Geschäfte noch Cafés, nur die U-Bahnstation Paulsterstraße ist in zehn Minuten zu erreichen. Es ist kein schöner Ort zum Ankommen.

Der Platz der ZASt in der Motardstraße 101a reicht theoretisch für 625 Menschen und zurzeit wohnen dort etwa 420, darunter etwa 80 Kinder. Doch nicht alle sind gerade erst in Berlin angekommen. Einige der Flüchtlinge wohnen bereits seit Jahren in Berlin, sind im Besitz einer Duldung und wurden angewiesen, in das Wohnheim in der Motardstraße zu ziehen. Und das, obwohl in der Koalitionsvereinbarung der SPD und PDS festgehalten ist, dass es in Berlin keine Ausreiseeinrichtung geben soll. Die Kosten des Wohnheims sind höher als die Kosten für die Anmietung von privaten Wohnungen. Die Motardstraße 101a wird faktisch als Ausreisezentrum und nicht wie vorgesehen nur als zentrale Erstaufnahmestelle für Neuankömmlinge genutzt.

Der Gesetzgeber sieht Ausreiseeinrichtungen als Unterkünfte für Menschen vor, die als ausreisepflichtig gelten. Die staatliche Kontrolle und Überwachung ist hier einfacher durchzuführen als in privaten Wohnungen. Durch Zwangsberatungen sollen die Flüchtlinge zur sogenannten „freiwilligen“ Ausreise gebracht werden. Doch von Freiwilligkeit kann keine Rede sein. Die menschenunwürdigen Lebensumstände führen oft zur verzweifelten Aus-

reise, bzw. Abschiebung, weil die Lebensbedingungen hier unerträglich sind. Die Menschen werden in ihre Herkunftsländer zurückgedrängt, aus denen sie oft vor Folter und Krieg flüchteten.

„Die Zustände hier sind schlimmer als im Abschiebegefängnis in Köpenick“, so Frank Iwapelu, 38 Jahre, Bewohner der Motardstraße. Er weiß, wovon er spricht, denn er saß neun Monate im Knast. „Dort gab es wenigstens Telefon, Ärzte und einen Fernseher“, so Iwapelu. Seit ein paar Monaten muss er in der Motardstraße wohnen. Hier teilt er sich ein 17 qm großes Zimmer mit einem anderen Mann. Eigentlich sollten in diesem Zimmer drei Personen unterkommen. Doch da der dritte Bewohner bei einem Freund in der Stadt wohnt, haben die beiden jungen Männer kurzerhand das dritte Bett abgebaut, damit sie etwas mehr Platz haben. „Wenn du hier nie gewohnt hast, kannst du dir nicht vorstellen, was es bedeutet, hier zu wohnen“, so Iwapelu. Die Zimmer sind äußerst karg eingerichtet. Teilweise löst sich die Verkleidung an den Decken. In den Räumen befinden sich Metallbetten und alte Metallspinde, die nicht abschließbar sind. Iwapelu erzählt von Kakerlaken in den Küchen und in ihrem

Motardstraße 101a in Spandau.





Mittagessen in der Alu-Assiette.

Zimmer. Nachts könne er wegen der Insekten nicht schlafen. Auch die Toiletten und Duschen des Wohnheims sind nicht abschließbar.

Frühstück und Abendessen erhalten die Bewohner in durchsichtigen Plastikbeuteln, die neben Brot und Brötchen jeweils zwei Stück Margarine, eine Scheibe Wurst und Käse, etwas Marmelade und ein Döschen Kondensmilch enthalten. Jeden zweiten Tag eine Frucht. Außerdem pro Tag einen Liter H-Milch und eine Tüte Orangensaft. Zum Mittagessen gibt es eine Portion Fertiggerichte aus der Alu-Assiette. An der miserablen Vollverpflegung der Flüchtlinge verdient das Cateringunternehmen der Firma Dussmann. Pro Essen erhält die Firma sieben Euro von der Stadt Berlin. Dussmann beschäftigt weltweit 55.000 Mitarbeiter und ist für schlechte Arbeitsbedingungen und niedrige Löhne bekannt. Von den Essenspaketen ernährt sich im Wohnheim aber fast niemand. „Von dem Essen wird man krank“, sagt ein Flüchtling aus Pakistan.

Das Bündnis gegen Lager Berlin/Brandenburg hat eine sehr informative Broschüre herausgegeben: „Aspekte der Menschenverachtung in Europa – Ausreisezentrum Motardstraße“.

**Kostenlos erhältlich unter:
www.chipkartenini.squat.net**



BGH-Urteile kurz gefasst

Aktuelle mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

Entscheidungen des BGH haben rechtsprägende Wirkung auf die unteren Instanzen. Deswegen werden die wichtigsten Urteile aus den vergangenen Monaten kurz dargestellt. Aber Achtung: Mietrechtliche Streitfälle sollten immer im Einzelfall in einer Beratungsstelle anwaltlich geprüft werden.

■ Falschberatung

Der Mieter ist im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch für das schuldhafte Verhalten eines Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB verantwortlich; die ordentliche Kündigung des Vermieters wegen einer nicht unerheblichen Vertragsverletzung setzt nicht ein eigenes schuldhaftes Verhalten des Mieters voraus. Ein Mieterschutzverein, der den Mieter bei der Entscheidung darüber berät, ob er von einem Zurückbehaltungsrecht an der Miete Gebrauch machen soll, ist Erfüllungsgehilfe des Mieters bei der Erfüllung der Verpflichtung zur Entrichtung der Miete.

**BGH, Urteil vom 25.10.2006
– VIII ZR 102/06 –**

■ Betriebskosten

Wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (hier: Elektroanlage) entstehen, sind Betriebskosten, die bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung der Mietvertragsparteien als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (bzw. Anlage 3 Nr. 17 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung) auf den Mieter umgelegt werden können.

**BGH, Urteil vom 14.02.2007
– VIII ZR 123/06 –**

■ Betriebskostenabrechnung

Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten nach dem Flächenmaßstab ab, ohne einen Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten vorzunehmen, so trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass diese Kosten zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnraummieter führen und deshalb ein Vorwegabzug der auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten geboten ist.

**BGH, Urteil vom 25.10.2006
– VIII ZR 251/05 –**

■ Betriebskostenabrechnung

Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind; dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind.

**BGH, Urteil vom 14.02.2007
– VIII ZR 1/06 –**

■ Kündigungsfrist

Haben die Beteiligten nach dem 31.08.2001 den Beitritt eines weiteren Mieters zu einem im Übrigen unverändert fortbestehenden Wohnraummietvertrag vereinbart, wirkt eine vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes 2001 wirksam formularvertraglich vereinbarte Regelung der Kündigungsfristen auch gegenüber dem Beitretenden, wenn die Kündigung vor dem 01.06.2005 zugegangen ist.

**BGH, Urteil vom 07.02.2007
– VIII ZR 145/06 –**

■ Mieterhöhung

Erfüllt eine Mietwohnung nicht die gesetzlichen Voraussetzungen für preisgebundenen Wohnraum, so ist die vertragliche Vereinbarung der Wohnungspreisbindung mit der Berechtigung des Vermieters zur einseitigen Erhöhung der Kostenmiete nach § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 6 BGB unwirksam. Eine Vereinbarung der Kostenmiete ist nur dann wirksam, wenn die Einhaltung der Kostenmiete danach lediglich eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit der Mieterhöhung gemäß § 558 BGB sein soll.

**BGH, Urteil vom 07.02.2007
– VIII ZR 122/05 –**

Überhöhte Kauti on und Bürgschaftsurkunde

Eine vereinbarte Mietsicherheit ist (teilweise) unwirksam, wenn diese den Betrag von drei Nettokaltmieten übersteigt.

Hat der Vermieter zusätzlich zu drei Nettokaltmieten die Bürgschaftserklärung eines Dritten erlangt, steht dem Mieter ein eigener Anspruch auf Herausgabe der Bürgschaftsurkunde an den Dritten zu.

Bestreitet der Vermieter im Prozess, die Originalurkunde jemals erhalten zu haben, muss er die Kosten des Verfahrens dennoch tragen, wenn sich aus seinen vorprozessualen Einlassungen etwas anderes ergibt.

**LG Berlin, Beschluss vom 09.02.2007
– 65 T 26/07 –**

Die Mieterin hatte sich im Mietvertrag gegenüber der Vermieterin verpflichtet, eine Mietsicherheit (Kauti on) in Höhe von drei Nettokaltmieten zu zahlen. Darüber hinaus bestand die Vermieterin bei Abschluss des Mietvertrags auf einer zusätzlichen Bürgschaft durch die Mutter der Mieterin. Die von der Vermieterin vorgefertigte Bürgschaftsurkunde wurde von der Mutter der Mieterin unterzeichnet und postalisch an die Vermieterin übermittelt.

Die Vermieterin wurde nach Vertragsabschluss mit anwaltlichem Schreiben zur Herausgabe der Bürgschaft aufgefordert. Sie lehnte dies mit dem Hinweis ab, dass die Wohnung verkauft und die Bürgschaftsurkunde an den Käufer übermittelt worden sei. Im Übrigen habe die Mutter der Mieterin die Bürgschaft von sich aus angeboten, um den Abschluss des Vertrags zu ermöglichen (Anmerkung: Dieser Umstand könnte dazu führen, dass der Mieterin kein Herausgabebanspruch zusteht). Mit der Klage machte die Mieterin den Anspruch auf Herausgabe der Bürgschaft an die Mutter geltend.

Nachdem zunächst ein Versäumnisurteil gegen die Vermieterin ergangen war, behauptete

diese im Einspruchstermin, sie befinde sich nicht im Besitz der Bürgschaftsurkunde, habe diese auch nie erhalten und erklärte zu Protokoll, aus der behaupteten Bürgschaftsurkunde keinerlei Rechte abzuleiten. Nachdem der Rechtsstreit im Anschluss an die Protokollierung übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, musste das Amtsgericht lediglich über die Kosten entscheiden. Die Kosten wurden der Vermieterin aufgelegt. Gegen diese Kostenentscheidung wehrte sich die Vermieterin mit einer Beschwerde. Das Landgericht Berlin wies die Beschwerde auf Kosten der Vermieterin zurück. Es führte in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht aus, dass eine Vereinbarung, mit der die Mieterin zur Erbringung einer drei Nettokaltmieten übersteigenden Mietsicherheit verpflichtet werde, nach Maßgabe der Vorschrift des § 551 Abs. 1 BGB unwirksam sei. Aus diesem Grund stünde nicht nur der Mutter selbst, sondern auch der Mieterin ein Anspruch auf Herausgabe der Bürgschaftsurkunde (an die Mutter) wegen ungerechtfertigter Bereicherung zu.

Soweit die Beklagte vorgetragen habe, die Mutter der Mieterin habe die Bürgschaft von sich aus angeboten, war dieser in der Klageschrift bestrittene Sachvortrag wegen des fehlenden Beweisangebots unbeachtlich. Auch der weitere Vortrag der Vermieterin, dass sie sich nicht mehr im Besitz der Urkunde befände, sei ohne Beweisangebot erfolgt.

Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht gingen davon aus, dass die Übermittlung der Bürgschaftsurkunde an die Vermieterin grundsätzlich von der klagenden Partei (hier der Mieterin) zu beweisen sei. Im vorliegenden Fall habe die Vermieterin jedoch zum einen behauptet, dass sie die Originalbürgschaft an den Käufer weitergeleitet habe und im Übrigen, dass ein Mietvertrag ohne diese Originalbürgschaft nicht geschlossen worden wäre. Diese Ausführungen ließen nach Ansicht des Landgerichts nur den Schluss zu, dass auch die Vermieterin von einer wirksamen Sicherung durch die Bürgschaft der Mutter der Mieterin ausgegangen war. Da sich die Vermieterin zunächst auf die Wirksamkeit der Bürgschaft berufen und erst anschließend darauf besonnen habe, diese nie erhalten zu haben, entsprach es nach Ansicht des Landgerichts billigem Ermessen, der Vermieterin die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Arne Stocker

Modernisierung und Vertragsstrafe

Hat sich der Vermieter in einer Modernisierungsvereinbarung verpflichtet, an den Mieter eine Vertragsstrafe für den Fall zu zahlen, dass er die vom Mieter für die Dauer der Modernisierungsarbeiten überlassene Wohnung anderweitig vermietet, kommt eine Herabsetzung der verwirkten Strafe regelmäßig nicht in Betracht.

Eine Vertragsanpassung kommt allenfalls dann in Betracht, wenn der Mieter vor Beendigung der Modernisierungsarbeiten zu erkennen gibt, dass er nicht mehr in die Wohnung zurückziehen möchte.

**LG Berlin, Beschluss vom 01.02.2007
– 62 S 271/06 –**

Die Mieter mieteten im Juli 1999 eine Wohnung. Anlässlich der von der Vermieterin geplanten Modernisierungsarbeiten schlossen die Vertragsparteien im Februar 2005 eine Modernisierungsvereinbarung ab. Für die Dauer der Baumaßnahmen sollten die Mieter in eine Zwischenumsetzwohnung ziehen.

Der Vertragstext der Modernisierungsvereinbarung wurde der Vermieterin vom Land Berlin (im Zuge von Fördermaßnahmen) vorgeschrieben. In der Modernisierungsvereinbarung hieß es unter anderem:

„Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis für die unter § 1 genannte Wohnung fortbesteht. Die Vermieterin verpflichtet sich zur Vermeidung einer Vertragsstrafe von DM 10.000,00 je Zimmer/Wohnraum der unter § 1 genannten Wohnung, diese nicht anderweitig zu vermieten oder anderweitig über diese Wohnung zu verfügen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens im Falle der anderweitigen Vermietung der unter § 1 genannten Wohnung bleibt hiervon unberührt. Die Höhe der hier vereinbarten Vertragsstrafe soll die Wirksamkeit der Vertragsstrafe dem Grunde nach nicht berühren; im Streitfall bleibt es den Parteien unbenommen, die Höhe der Vertragsstrafe durch ein Zivilgericht feststellen zu lassen.“

(Anmerkung: Bei der unter § 1 genannten Wohnung handelt es sich um die ursprünglich gemietete Wohnung, nicht um die Zwischenumsetzwohnung.)

Die Mieter bezogen daraufhin die Zwischenumsetzwohnung. Nach Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten im Herbst 2005 mussten die Mieter feststellen, dass die von ihnen gemietete Wohnung mittlerweile anderweitig bewohnt war. Die Hausverwaltung der Vermieterin teilte auf Anfrage der Mieter



mit, dass die Wohnung zwischenzeitlich an Dritte verkauft worden sei.

Nachdem die Mieter die Hausverwaltung vergeblich zur Überlassung des Besitzes an der Wohnung bzw. zur Zahlung der vereinbarten Vertragsstrafe aufgefordert hatten, erhoben sie Klage.

Die Vermieterin vertrat die Auffassung, das Vertragsstrafenversprechen sei unwirksam, weil das Land Berlin ihr die Verwendung des Vertragstexts auferlegt habe, was jedoch nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht zulässig sei. Im Übrigen würden die Mieter nicht mehr zusammen in der Zwischenumsetzungswohnung leben, sodass die Vermieterin davon ausgegangen sei, dass die Mieter nicht in die gemietete Wohnung zurückziehen wollten.

Das Amtsgericht hat der Klage der Mieter stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung unter Hinweis auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts zurückgewiesen.

Das Amtsgericht gelangte zum Ergebnis, dass das in der Modernisierungsvereinbarung getroffene Vertragsstrafenversprechen wirksam sei. Hierbei kommt es nur auf das Verhältnis zwischen der Vermieterin und den Mietern an.

Ob und aus welchem Grund die Vermieterin die Modernisierungsvereinbarung geschlossen habe und ob die Verwendung des Vertragstexts vom Land Berlin verlangt werden durfte oder nicht, habe auf das Verhältnis zwischen den Vertragsparteien keinen Einfluss.

Ebenso wenig könne sich die Vermieterin darauf berufen, dass das Vertragsstrafenversprechen gegen die Vorschriften über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) verstoße, da sie selbst als Verwenderin diese Vereinbarung der Mieterin unterbreite habe.

Aufgrund des Umstands, dass die Vermieterin die Wohnung unter Bruch ihrer mietvertraglichen Pflichten weiterveräußert habe, sei die vereinbarte Vertragsstrafe fällig. Die Vermieterin hatte behauptet, sie habe davon ausgehen können, dass die Mieter nicht mehr in die ursprüngliche Wohnung zurückziehen wollten, weil sie nicht mehr in der Umsetzwohnung zusammenleben würden. Dieses Argument hielt das Amtsgericht für unerheblich. Allein aus dem Umstand, dass die Mieter die Umsetzwohnung nicht mehr ge-

meinsam bewohnten, ließe sich kein dahingehender Schluss ziehen, dass sie nicht mehr in die Wohnung zurückkehren wollten. Aus diesem Grund sah das Amtsgericht auch keine Veranlassung, die Vertragsstrafenregelung unter dem Gesichtspunkt der ergänzenden Vertragsauslegung in irgendeiner Weise anzupassen. Möglicherweise hätten die Parteien für den Fall, dass ein Rückzug der Mieter nicht mehr geplant sei, eine entsprechende Ausnahme vereinbart. Zu diesem Sachverhalt hatte die Vermieterin jedoch nichts vorgetragen. Im Übrigen komme es bezogen auf den Wunsch der Rückkehr in die Wohnung einzig und allein auf den Zeitraum der Fälligkeit der Vertragsstrafe (und somit auf dem Zeitpunkt Herbst 2005) an.

Auch der Antrag der Vermieterin auf Herabsetzung der verwirkten Strafe auf einen angemessenen Betrag blieb im Ergebnis erfolglos. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass grundsätzlich gemäß § 343 BGB eine Herabsetzung der Vertragsstrafe erfolgen könne, wenn diese unverhältnismäßig hoch sei. Die Vermieterin habe jedoch keinerlei Umstände vorgetragen, welche die Höhe der vereinbarten Vertragsstrafe im vorliegenden Fall angreifbar machen würde. Insbesondere konnte die Vermieterin nicht die (ihrer Meinung nach zu geringe) Mieterhöhung im Anschluss an die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen als Begründung heranziehen.

Sinn und Zweck der vereinbarten Vertragsstrafe sei es gewesen, den Klägern den Rückzug in die gemietete Wohnung zu sichern. Dabei sei den Vertragsparteien bewusst gewesen, dass eine modernisierte und vermietete Wohnung sich besser verwerten lasse als eine vermietete Wohnung.

Genau dieser Anreiz, nämlich die modernisierte Wohnung unter Bruch des vertraglichen Rechts der Mieter einfach zu verwerten, sollte durch die vereinbarte Vertragsstrafe reduziert werden. Zudem komme der Vertragsstrafe auch die Funktion eines pauschalierten Schadensersatzes für Wohnungssuche, Umzug und Ausstattung einer neuen Wohnung zu.

Die Angemessenheit richte sich wegen ihres Sanktionscharakters in erster Linie auf die Schwere und das Ausmaß der Vertragsverletzung sowie die Gefährlichkeit für den Gläubiger. Nach Ansicht des Amtsgerichts war eine

schwerere Vertragsverletzung, als den Mieter endgültig vom Besitz an der gemieteten Wohnung auszuschließen, nicht mehr denkbar. Darüber hinaus konnte die Vermieterin aufgrund des vorsätzlichen Vertragsbruchs anzunehmenden hohen Grad des Verschuldens in keiner Weise ausräumen. Die Vermieterin wurde antragsgemäß verurteilt.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Burkhard Draeger*

Mietminderung und Annahmeverzug

Beindet sich ein Vermieter jahrelang (im vorliegenden Fall 20 Jahre) mit der Beseitigung eines Mangels im Verzug und hat er die vom Mieter vorgenommenen Mietminderungen (mehr als 50%) in dieser Zeit widerspruchslös hingegenommen, so sind seine diesbezüglichen Ansprüche auch dann verwirkt, wenn die Mietminderung überzogen war.

Sowohl der Verzug als auch die Verwirkung enden, wenn der Vermieter den Mieter auffordert, die Mängel konkret zu benennen und ihm Zutritt zur Wohnung zu verschaffen, damit er die Mängel beseitigen kann.

Gerät der Mieter daraufhin mit der Beseitigung der von ihm behaupteten Mängel in Annahmeverzug, steht ihm ein Anspruch auf Mietminderung nicht mehr zu. Ein im Anschluss an den Annahmeverzug des Mieters aufgelaufener Mietrückstand von mehr als zwei Monatsmieten berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.

AG Charlottenburg, Urteil vom 09.11.2006 – 211 C 355/06 –

Die Mieter schlossen im Juli 1974 einen Mietvertrag mit der vormaligen Eigentümerin. Eine Mieterin zog bereits im Jahr 1975 aus der gemeinsamen Wohnung aus. Im Innenverhältnis vereinbarten die Mieter, dass sich der verbleibende Mieter um sämtliche Belange der Wohnung kümmert. Mit diversen Schreiben, erstmalig im Jahre 1983 zeigte der verbleibende Mieter eine Vielzahl von Mängeln in der Wohnung an. In der Folge minderte er die Miete um mehr als 50%.

Nachdem die Vermieterin im Jahr 1995 vergeblich die Zahlung der rückständigen Miete verlangt und 1996 eine fristlose Kündigung ausgesprochen hatte, widersprach der Mieter

einer Kündigung wegen der von ihm genannten Mängel. Eine zwischenzeitlich an den verbliebenen Mieter übersandte Mieterhöhung wurde von diesem nicht gezahlt.

Mit Schreiben vom 27. Dezember 2005 forderte die Vermieterin den verbliebenen Mieter auf, die Mängel im Einzelnen zu benennen, damit sie Abhilfe schaffen könne. Zugleich bat sie ihn, zwei Termine vorzuschlagen, in denen die Wohnung besichtigt werden könne. Mit einem weiteren Schreiben vom 24. Januar 2006 wurde der verbliebene Mieter ein weiteres Mal aufgefordert, die Besichtigung der Mängel zu ermöglichen und zwei Termine zur Besichtigung zu benennen. Sowohl mit anwaltlichem Schreiben vom 20. Februar 2006 als auch vom 12. Mai 2006 wurde der Mieter weitere Male aufgefordert.

Mit Schreiben vom 11. Mai 2006 schlug der verbliebene Mieter einen Besichtigungstermin für den 18. Mai 2006 vor, der jedoch nicht stattfand. Mit Schreiben vom 12. Juni 2006 lehnte der verbliebene Mieter eine Besichtigung der Wohnung „wegen Unzumutbarkeit“ ab. Daraufhin kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit anwaltlichem Schreiben vom 16. Juni 2006 wegen des aufgelaufenen Mietrückstands, wobei die Kündigung lediglich dem in der Wohnung verbliebenen Mieter zugestellt wurde. Mit Schreiben vom 28. September 2006 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis ein weiteres Mal wegen der zwischenzeitlich aufgelaufenen Mietrückstände und stellte diese Kündigung beiden Mietern zu. Daraufhin benannte der Mieter mit Schreiben vom 30. September 2006 zwei Besichtigungstermine für den 16. Oktober und 17. Oktober 2006.

Mit der Klage verlangt die Vermieterin die Herausgabe der Wohnräume durch die Mieter. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Mieter zur Räumung verurteilt. Zwar habe die fristlose Kündigung vom 16. Juni 2006 das Mietverhältnis nicht beenden können, weil sie lediglich dem in der Wohnung verbliebenen Mieter zugestellt wurde und der Vermieterin der Auszug der anderen Mieterin seit Jahren bekannt war. Das Mietverhältnis sei jedoch durch die fristlose Kündigung vom 28. September 2006 beendet worden.

Auch wenn die von der Vermieterin geltend gemachte Mieterhöhung nicht wirksam

gewesen sei, weil sie – ebenso wie die Kündigung vom 16. Juni 2006 – lediglich dem in der Wohnung verbliebenen Mieter zugestellt wurde, habe der Mietrückstand mehr als zwei Monatsmieten erreicht und berechtige die Vermieterin daher zur Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 2 Ziffer 3a in Verbindung mit § 569 Abs. 3 Ziffer 1 BGB. Die auf diesen Zahlungsverzug gestützte Kündigung habe die Vermieterin ausreichend begründet, weil sie unabhängig von der Höhe der Miete (im Anschluss an die unwirksame Mieterhöhung) dargelegt hatte, dass und für welchen Zeitraum nicht einmal die Hälfte des ursprünglich vereinbarten Betrags gezahlt wurde.

Auf das Mietminderungsrecht wegen der diversen Mängel konnten sich die Mieter nach Ansicht des Amtsgerichts nicht berufen. Zwar sei ihnen dahingehend Recht zu geben, dass die Vermieterin (bezogen auf die Vergangenheit bis einschließlich Dezember 2005) ihre Rechte sowohl im Hinblick auf die Mietminderung selbst als auch auf die Höhe der Minderung verwirkt habe, weil sie sich jahrelang weder um die Mängelbeseitigung noch um die Höhe der Mietminderung gekümmert habe. Selbst wenn die von den Mietern durchgeführte Mietminderung völlig überzogen gewesen sein sollte, lägen sowohl das Zeitmoment (jahrelanges Dulden der Mietminderung) als auch das Umstandsmoment (Untätigkeit in Kenntnis von diversen Mängelrügen) vor.

Der Verzug der Vermieterin mit der Beseitigung des Mangels habe jedoch im Januar 2006 geendet, nachdem sie den in der Wohnung verbleibenden Mieter vergeblich aufgefordert hatte, die Mängel zu benennen und ihr Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Diese Aufforderung war mit der Ankündigung verbunden gewesen, ggf. die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen einzuleiten. Das Amtsgericht führte weiter aus, dass sich die Mieter ab diesem Zeitpunkt im Annahmeverzug befunden hätten. Mit dem Beginn des Annahmeverzugs habe das Recht der Mieter auf Mietminderung geendet. Angesichts der mehrmaligen Aufforderungen sei es unbeachtlich, aus welchem Grund der für den 18. Mai 2006 anberaumte Termin nicht durchgeführt wurde. Nach Behauptung der Mieter war die Vermieterin nicht erschienen und nach der Behauptung der Vermieterin habe der Mieter die Wohnung nicht geöffnet. Das

Amtsgericht führte in seinen Urteilsgründen aus, dass der Mieter in jedem Fall verpflichtet gewesen sei, unverzüglich einen neuen Termin zu benennen, dies jedoch mit Schreiben vom 12. Juli 2006 ausdrücklich abgelehnt habe.

Ebenso unschädlich war nach Ansicht des Amtsgerichts der Umstand, dass lediglich der in der Wohnung verbliebene Mieter aufgefordert wurde, den Zugang zu gewähren. Insoweit gelangte es zu der Feststellung, dass ein Aufforderungsschreiben an die (im Jahr 1975) ausgezogene Mieterin entbehrlich gewesen sei, weil es erfolglos geblieben wäre. Unstreitig habe die ausgezogene Mieterin seit 1975 nicht mehr in der Wohnung gewohnt und sämtliche Belange seien vom verbliebenen Mieter geregelt und entschieden worden. Dies habe sich auch aus den vorprozessualen Schreiben der ausgezogenen Mieterin und aus den Ausführungen in der mündlichen Verhandlung ergeben, in denen sie mitteilte, dass sie keinerlei Einflussmöglichkeit auf die tatsächliche Durchführung des Mietverhältnisses hatte.

Da den Mietern für die Zeit ab Januar 2006 ein Mietminderungsrecht (wegen des Annahmeverzugs) nicht zur Seite stand und der Mietrückstand mittlerweile mehr als zwei Monatsmieten angenommen hatte, wurden die Mieter im Anschluss an die fristlose Kündigung zur Räumung verurteilt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Florian Lahrmann



Auslegung einer Modernisierungsvereinbarung

Eine Mieterhöhung im Anschluss an eine Modernisierungsvereinbarung ist nur dann entbehrlich, wenn sich die Vertragsparteien ausdrücklich auf eine bestimmte Miete (ab einem bestimmten Zeitpunkt) geeinigt haben.

Eine Formulierung in der Art „die Miete nach Sanierung beträgt maximal 8,24 DM/qm nettokalt“ stellt keine eigenständige Vereinbarung der Miethöhe dar, sondern begrenzt lediglich die Höhe der zulässigen Miete.

**LG Berlin, Urteil vom 17.12.2006
– 62 S 252/06 –**

Die Vertragsparteien hatten auf der Basis eines vom Bezirksamt Lichtenberg vorgegebenen Entwurfs eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen. In der Modernisierungsvereinbarung heißt es unter anderem:

„Die Miete nach Sanierung beträgt max. 8,24 DM/qm nettokalt. (...) Allgemeine mietrechtliche Bestimmungen des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) bzw. MHG (Miethöhengesetz) und MÜG (Mietenüberleitungsgesetz) bleiben hiervon unberührt. Insbesondere ist nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß § 3 MHG eine schriftliche Abrechnung der Gesamtkosten für die Baumaßnahme je Wohnung vorzunehmen. Kosten der Modernisierungsmaßnahme sind gesondert auszuweisen und Kosten für die Instandsetzungsmaßnahme von den Gesamtkosten in Abzug zu bringen.“

Die Vermieterin vertrat die Ansicht, dass aufgrund der oben genannten Vereinbarung mit Abschluss der Modernisierungsarbeiten (und im Anschluss an einen bestimmten Zeitablauf) eine Miete von 8,24 DM/qm geschuldet sei und es einer gesonderten Mieterhöhung nicht bedürfe. Mit der Klage machte sie die Differenz zwischen der weiterhin vom Mieter gezahlten Ausgangsmiete und der nach ihrer Ansicht im Anschluss an die Modernisierungsmaßnahmen geschuldeten Miete geltend.

Das Amtsgericht hat sich der Ansicht der Vermieterin angeschlossen und den Mieter zur Zahlung verurteilt. Auf die Berufung des Mieters wurde das Urteil aufgehoben und die Klage insgesamt abgewiesen.

Das Landgericht gelangte in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass der Mieter im streitigen

Zeitraum die geschuldete Miete in voller Höhe gezahlt habe. Die Parteien hätten sich in der Modernisierungsvereinbarung nicht auf eine neue Miete im Anschluss an die Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten geeinigt. Ausweislich des Wortlauts der Vereinbarung und der Verwendung des Wortes „max.“ ergebe sich eindeutig, dass der genannte Preis nur eine obere (maximale) Begrenzung sein solle. Entsprechendes ergebe sich aus einer Formulierung in Anlage 2 der Vereinbarung, in der es heiße „folgende Miete (...) nicht überschritten“ werde. Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien etwas anderes gewollt hätten, ergebe sich weder aus den Umständen noch aus der Modernisierungsvereinbarung.

Aus diesem Grund war der Vermieterin lediglich die Möglichkeit eingeräumt, im Rahmen der oben genannten Begrenzung eine Erhöhung der Nettokaltmiete nach dem Mietpiegel geltend zu machen. Da eine solche Erhöhung unstreitig nicht erfolgt war, wurde die Klage abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Dr. Rainer Tietzsch*

Fördervereinbarung und Mieterhöhung

Eine Regelung im Mietvertrag, nach welcher der Mieter bei Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins lediglich eine geringere Miete zu zahlen hat, führt zu einer verbindlichen Vereinbarung der Ausgangsmiete.

Fallen die Voraussetzungen, die zur Reduzierung der Ausgangsmiete geführt haben, weg, dann hat sich die Miete nicht automatisch angepasst, sondern kann nur durch eine ordnungsgemäße Mieterhöhung nach den Vorschriften der §§ 558 BGB ff erhöht werden.

Die unzutreffende Angabe der Ausgangsmiete in einem Mieterhöhungsverlangen führt zu dessen Unwirksamkeit.

**AG Mitte, Urteil vom 01.08.2006
– 9 C 688/05 –**

Die Parteien schlossen im April 2004 einen Mietvertrag über eine Dachgeschosswohnung mit 122,10 qm Wohnfläche. Das Wohngebäude wurde unter Inanspruchnahme einer vertraglich vereinbarten öffentlichen Förde-



rung im Jahr 2000 umfassend modernisiert und instandgesetzt. In § 2 des Mietvertrags war eine Ausgangsmiete von 484,74 Euro vereinbart. Zusätzlich unterzeichneten beide Vertragsparteien eine Anlage zum Mietvertrag. In dieser Anlage heißt es:

„(1) Mieter von Wohnraum, die die Einkommensvoraussetzungen nach den § 25 und 25 d Zweites Wohnungsbaugesetz erfüllen, sollen keine höheren Mieten als die Durchschnittsmiete des ab dem Jahre 1970 mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbaus bei städtischen Wohnungsbauunternehmen zahlen (heranzu)ziehende Miete im sozialen Wohnungsbau). Die maßgebliche heranzuziehende Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau beträgt 3,63 Euro/m² (Netto-Kaltmiete). (...)“

(2) Sofern die verlangte Miete die einkommensabhängige Miete nach Absatz 1 übersteigt, hat der Vermieter die Mieter über die Möglichkeit nach Absatz 1 zu unterrichten. Die niedrigere Miete wird mit Beginn des Folgemonats wirksam, nachdem der Mieter dem durch Vorlage einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG) nachgewiesen hat, dass [er] die Einkommensvoraussetzungen für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Sozialwohnung erfüllt hat. Alle drei Jahre müssen die Einkommensvoraussetzungen durch die aktuelle Bescheinigung erneut nachgewiesen werden; andernfalls soll wieder die aufgrund der öffentlichen Förderung mietpreisrechtliche Miete verlangt werden. (...)“

Demnach ergibt sich nunmehr die folgende Änderung für Ihre Mietzahlungen:

Nettokaltmiete: 3,63 Euro/qm x 122,10 m² = 443,22 Euro (...)

Der vorgenannte Betrag ist erst nach Vorlage des Wohnberechtigungsscheins durch den Mieter monatlich zu zahlen.“

Die Mieter hatten bei Abschluss des Mietvertrags im April 2004 einen Wohnberechtigungsschein vorgelegt. Die in der Anlage in Bezug genommene „maßgebliche Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau“ erhöhte sich ab dem 1. Januar 2005 von 3,63 Euro/qm auf 4,00 Euro/qm. Mit einem nicht näher datierten Schreiben vom Dezember 2004 teilte die Vermieterin den Mietern mit, dass ab dem 1. Januar 2005 die maßgebliche Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau auf 4,00 Euro/qm stiege und die von ihnen zu zahlende Nettomiete nunmehr 484,74 Euro betrage. Die Mieter zahlten in der Zeit von Januar 2005 bis August 2005 die mit diesem Schreiben geforderte Miete. Mit Schreiben vom 17. Juni 2005 übermittelte die Vermieterin ein Mieterhöhungsverlangen, indem sie die Mieter zur Zustimmung der Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete von 484,74 Euro um 96,95 Euro auf 581,69 Euro aufforderte. Die Mieter wiesen das Erhöhungsverlangen zurück.

Mit der Klage verlangte die Vermieterin die Zustimmung der Mieter zur Erhöhung der Miete nach Maßgabe des Schreibens vom 17. Juni 2005. Mit der zugleich erhobenen Widerklage verlangten die Mieter die Erstattung des in den Monaten Januar 2005 bis August 2005 gezahlten Erhöhungsbetrags. Das Amtsgericht hat die Klage wegen der fehlerhaft angegebenen Ausgangsmiete (484,74 Euro anstelle von 443,22 Euro) abgewiesen.

Die Vermieterin hatte die Ansicht vertreten, dass im Anschluss an die Erhöhung der maßgeblichen Durchschnittsmiete für den sozialen Wohnungsbau die Voraussetzungen für die Reduzierung der Miete (nach Maßgabe der von beiden Seiten unterzeichneten Anlage zum Mietvertrag) nicht mehr vorlägen und sie auf diese Weise die ursprünglich vereinbarte (§ 2 des Mietvertrags) Ausgangsmiete verlangen könne.

Das Amtsgericht schloss sich diesen Überlegungen nicht an und führte in seiner Urteilsbegründung aus, dass aufgrund der Anlage zum Mietvertrag eine verbindliche Ausgangsmiete in Höhe von 443,22 Euro vereinbart worden sei. Diese frei vereinbarte Miete könne daher nur im Rahmen der Vorschriften der §§ 558 ff BGB erhöht werden. Einen Automatismus, nach dem bei Wegfall der Voraussetzungen die ursprünglich vereinbarte Miete

zu zahlen sei, gebe es nicht. Wenn und soweit aufgrund der Vereinbarung eine höhere als die ursprünglich genannte Miete gefordert werden durfte, hätte es eines ausreichend begründeten Mieterhöhungsverlangens durch die Vermieterin bedurft. Das Schreiben vom Dezember 2004 erfülle diese Anforderungen nicht, da dort nicht die Zustimmung des Mieters verlangt wurde, sondern lediglich ein feststehendes Ergebnis mitgeteilt wurde.

Das Amtsgericht schloss sich auch nicht der Ansicht der Vermieterin an, nach der die Zahlung der erhöhten Miete für den Zeitraum von Januar 2005 bis August 2005 zu einer Abänderung der Miete geführt habe. Insoweit wies das Amtsgericht darauf hin, dass es – wegen des nicht genannten Zustimmungserfordernisses – an einem entsprechenden Erklärungsbewusstsein der Mieter gefehlt habe. Diese hätten – dem Inhalt des Schreibens folgend – annehmen müssen, dass die dort genannte höhere Miete ohne weiteres Zutun und damit auch ohne Zustimmung geschuldet sei.

Da die Mieter somit im Juni 2005 lediglich die ursprünglich im Mietvertrag vereinbarte Miete in Höhe von 443,22 Euro geschuldet hätten, enthalte das Mieterhöhungsverlangen eine unrichtige Ausgangsmiete. Diese unrichtige Ausgangsmiete führe zur Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens insgesamt, weil eine ausreichende Begründung nicht mehr vorliege. (Anmerkung: Üblicherweise wird davon ausgegangen, dass das Erhöhungsverlangen in diesen Fällen mehrdeutig ist und eine Zustimmung zu einem mehrdeutigen Angebot nicht verlangt werden kann.)

Da wegen der formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens eine Zustimmung der Mieter nicht geschuldet war, wurde die Klage abgewiesen. Zugleich wurde die Vermieterin verurteilt, die zu Unrecht in dem Zeitraum von Januar 2005 bis August 2005 gezahlten Erhöhungsbeträge (aufgrund des Schreibens vom Dezember 2004) zu erstatten.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Henrik Solf

Anforderungen an eine Mieterhöhung

Hat der Mieter selbst eine Gasetagenheizung in die Wohnung eingebaut und werden später die vorhandenen Rohre und Heizkörper an eine vom Vermieter gestellte Zentralheizung angeschlossen, handelt es sich nicht um eine vermietenseits eingebaute Heizung im Sinne des Berliner Mietspiegels.

Die Angabe eines falschen Mietspiegelfelds führt zur formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens mit der Folge, dass der Mieter nicht zur Zustimmung verpflichtet ist.

AG Schöneberg, Urteil vom 04.08.2006

– 19 C 483/05 –

Die Parteien stritten im Zusammenhang mit einem Rechtsstreit um eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete um die Frage, wem die in der Wohnung vorhandene Sammelheizung zuzurechnen war. Der Mieter hatte vor ca. 20 Jahren eine Gasetagenheizung eingebaut, der Vermieter hatte die vorhandenen Rohre und Heizkörper später an eine Zentralheizung angeschlossen.

Das Gericht ging davon aus, dass eine vermietenseits eingebaute Heizung im Sinne des Berliner Mietspiegels nicht vorliege, da wesentliche Teile (Heizkörper und Rohre) vom Mieter selbst eingebaut wurden. Aus diesem Grund war nach Ansicht des Amtsgerichts ein anderes als das im Mieterhöhungsverlangen angegebene Mietspiegelfeld einschlägig. Wegen der fehlerhaften Angabe des Mietspiegelfelds gelangte das Amtsgericht anschließend zu dem Ergebnis, dass die Mieterhöhung nicht ausreichend begründet war und aus diesem Grund eine Verpflichtung zur Zustimmung des Mieters nicht bestand. Die auf Zustimmung gerichtete Klage des Vermieters wurde abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde



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 ratsuchender 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 Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise dafür gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

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

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

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.)

HAUSVERSAMLUNGEN

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 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

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

☎ 195

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

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe Sozialpolitik (Sozial AG)

Informationen unter Tel. 21 00 25 84

oder www.bmgev.de/verein/arbeitsgruppen.html

Arbeitsgruppe Umwandlung

Informationen unter Tel. 21 00 25 84

oder E-Mail 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

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) dienstags zwischen 11 und 13 Uhr für eine Beratung zur Verfügung. Die Anmeldung muss bis einschließlich Freitag der vorherigen Woche erfolgt sein.

Unsere Beratungsstellen

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

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 113 (Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG
ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule
☎ Westend, ☎ 309, 145

Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

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

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18 bis 20 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Geänderte Beratungszeit ab Juli 2007:
18.30 bis 19.30 Uhr
Albert-Kuntz-Straße 58
MITTENDRIN in Hellersdorf e.V., ☎ Louis-Lewin-Straße, ☎ 195

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13 bei der Arbeiterwohlfahrt,
☎ M 5, 27, ☎ 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO
☎ Schöneweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
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
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ M 19
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☎ Platz der Luftbrücke
Achtung, ab 01.07.2007 in der
Geschäftsstelle nachfragen.
- **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
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**
Hönowe Straße 30a, im Seniorenklub
☎ Karlshorst, ☎ Tierpark, ☎ M 17, 27
- **Dienstag** 17 bis 18.30 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**
Rosenbecker Straße 25
„Kiek in e.V.“, im Nachbarschaftshaus, ☎ 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 „elele“
☎ 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
Nollendorfsstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☎ Nollendorfsplatz

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☎ Nollendorfsplatz

Spandau

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

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121
bei der Arbeiterwohlfahrt
☎ Osdorfer Str., ☎ 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** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☎ 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
Malplaquetstraße 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

Wilmersdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
☎ Blissestraße, ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

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

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den hier aufgeführten Beratungsstellen, von denen sind die rollstuhlgerechten durch ☎ gekennzeichnet.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten. Bringen Sie das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit!

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