



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 322 JUNI 2007

Berliner Mietspiegel 2007

■ **Vermieter-Mietspiegel**
Auch der Mietspiegel 2007 wird von den Mieterverbänden nicht anerkannt

■ **Preissteigerungen**
Bei den billigsten Wohnungen gehen die Mieten nach oben

■ **Mangelware**
Mietspiegel 2007 verknappt das Angebot für ALG-II-Beziehende

WOHNUNGSMARKT:

■ **Stumpfes Schwert**
Programm „Geschütztes Marktsegment“ bleibt ohne sichtbare Erfolge

■ **Zweitverwertung**
Nach der Privatisierung von Wohnungen folgen weitere Verkäufe

PRIVATISIERUNG:

■ **„Unverkäuflich“**
Berliner Bündnis gegen Privatisierung startete Volksbegehren



Rot-roter Senat gibt Entwicklung der Mietpreise weiteren Auftrieb

■ **Infoschrift
Mieterhöhung**
Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2007

■ IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Mäckernstraße 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: Andrea Schletz (Collage Titel, S. 23, 24), digitalstock (S. 16 unten, 19, 20), ME (S. 14, 15, 16 oben, 17), www.koepi.squat.net (S. 28)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 28.06.2007

© 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.
Mäckernstraße 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:

☐ Mäckernbrücke, 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
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- 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.
Mäckernstraße 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

TITEL

- 4 **Berliner Mietspiegeltabelle 2007**
- 5 **Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung**
- 6 **Infoschrift: Mieterhöhung**
Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2007
- 10 **Zum dritten Mal in Folge: Vermieter-Mietspiegel**
Senatorin Junge-Reyer stellt Mietspiegel auf, der von den Mieterverbänden nicht anerkannt wird
Gerhard Eichmann
- 11 **Mietspiegel-Glossar**
Von „Bruttowarmmiete“ bis „Vollstandard/Vollausstattung“
- 12 **Größter Preisanstieg bei den billigsten Wohnungen**
Die Veränderungen des Berliner Wohnungsmarkts bei dem Vergleich der Mietspiegel 2005 und 2007
Joachim Oellerich
- 15 **Mangelware: Kleine Wohnungen**
Der Berliner Mietspiegel 2007 und die Auswirkungen auf die angemessenen Wohnkosten für ALG-II-Beziehende
Andrej Holm

HARTZ IV

- 19 **Tief im Dispo**
Die Zahlungsunfähigkeit von Hartz IV-Beziehenden und die Praxis der Mietschuldenübernahme durch die Jobcenter
Christian Linde
- 20 **Im Visier der Zahlenhüter**
Der Landesrechnungshof wirft dem Senat „Rechtsbruch bei Mietkostenübernahme“ und „Millionenschäden“ für den Haushalt vor
Christian Linde

WOHNUNGSMARKT

- 22 **Ein stumpfes Schwert**
Das „Geschützte Marktsegment“ hat sich als wirksames wohnungspolitisches Instrument verabschiedet
Christian Linde
- 25 **Zweitverwerter der Wohnungsprivatisierung**
Neue Studie zeigt drastischen Anstieg von Weiterverkäufen
Andrej Holm

PRIVATISIERUNG

- 27 **Unverkäuflich: Bündnis bekommt breite Basis**
Henrik Haffki
- 27 **Drei auf einen Streich – Volksbegehren gestartet**
Hermann Werle

BERLIN

- 28 **„Köpi bleibt Risikokapital“**
Verwirrung um neuen Eigentümer nach der Zwangsversteigerung des Wohn- und Kulturprojekts in der Köpenicker Straße 137
Hermann Werle

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 29 BGH-Urteile kurz gefasst
- 29 Vereinbarung des Verzichts einer Eigenbedarfskündigung im Mietvertrag
- 30 Unwirksame Regelung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in einem Formularmietvertrag
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Koalitionsvereinbarung versprach eine sozialverträgliche Mietentwicklung. Mit der Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels 2007 wissen wir, wie das gemeint war: Die Mieten sind im Durchschnitt um 5,27% gestiegen und dort wo vor Jahren noch preiswerter Wohnraum zur Verfügung stand, nämlich in den Baualtersklassen 1919 bis 1949 und 1956 bis 1964, sind die Steigerungen mit deutlich über 9% besonders einschneidend.

„Sozialverträglich“ ist ein Plastikwort, das eine positive Stimmung hervorrufen und die Realität im Dunkeln belassen soll.

Die Realität ist die Privatisierung, d.h. die Verkäufe der öffentlichen Wohnungsunternehmen an Finanzinvestoren und diese stehen hinter den Mietsteigerungen. Eine positive Einstellung zu diesem Geschehen ist unschwer bei den Senatoren für Finanzen und Wirtschaft, Thilo Sarrazin und Harald Wolf, und ihren politischen Taktgebern von der IHK Berlin, Eric Schweitzer und Co., zu erkennen.

Der Mietspiegel gibt nicht nur Auskunft über die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, er spiegelt auch die zugrunde liegenden gesellschaftlichen Prozesse wider. Die neuen Mittelschichten bevorzugen den Altbau in guten Lagen. Ihr entsprechend großes Interesse lässt in diesem Segment die Mieten überdurchschnittlich ansteigen.

Auf die kleinen und günstigen Wohnungen sind neben vielen anderen auch die ALG-II-Beziehenden angewiesen. Die durch die Sozialgesetzgebung erzwungene Nachfrage der Hartz-IV-Beziehenden treibt die Mieten der Wohnungen in einfachen Lagen und im ehemaligen sozialen Wohnungsbau in die Höhe.

Gesellschaftliche Polarisierung und Privatisierung bestimmen das vom Mietspiegel reflektierte Bild einer neoliberalen Realität. Dazu passt, dass die für die Erstellung des Mietspiegels zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht nur ihren Teil der Verantwortung für die Entwicklung des Wohnungsmarkts zu tragen hat, sondern darüber hinaus das Instrument Mietspiegel so ausgestaltet, dass es den Vermieterinteressen besonders dienlich ist.

Seit Jahren unterstützt die Senatsverwaltung die Positionen der Vermieter in der Frage der Spannausdehnung. Auch das hat etwas mit sozialer Verträglichkeit zu tun. Es gibt kaum einen Wohnungsbau- oder Stadtentwicklungssenator, der nicht nach Ablauf seiner Amtszeit eine wesentlich besser dotierte Beschäftigung in der Wohnungswirtschaft gefunden hätte. Zu dieser Option mag auch Senatorin Ingeborg Junge-Reyer keine Unverträglichkeit aufbauen und so macht sie schon jetzt deutlich, wessen Interessen sie auch zukünftig zu vertreten beabsichtigt.

Den Mieterorganisationen bleibt nur, sich diesem üblen Spiel zu verweigern: Sie erkennen auch den Berliner Mietspiegel 2007 nicht an.

Berliner Mietspiegeltabelle 2007

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.10.2006)
Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

Wohnfläche	Bezugsfertig	Altbau					Neubau				
		bis 1918	1919 – 1949	1950 – 1955	1956 – 1964	1965 – 1972	1973 – 1983 West a	1984 – 1990 West a	1973 – 1990 Ost a b	1991 – 2005	
bis	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
40 qm	einfach	3,35* 2,83 – 4,20	5,63 3,28 – 6,91	3,17* 3,06 – 3,26	5,15 4,06 – 5,92	4,75 3,46 – 6,06	4,31 3,34 – 5,11	5,13 4,67 – 5,60		5,42 4,60 – 6,08	
	mittel		5,24 3,54 – 7,30		5,29 4,49 – 5,67	5,03 4,49 – 5,64	4,79 4,18 – 5,50	4,94 4,77 – 5,83		5,70 5,12 – 6,20	
40 bis	gut		5,26* 3,84 – 6,90	3,50* 3,19 – 4,01	4,98* 4,67 – 5,43	4,90* 3,59 – 6,62	5,52 4,80 – 6,55	6,66 5,37 – 7,49		5,28 4,65 – 6,32	
	einfach	3,42 2,95 – 4,20	4,35 2,92 – 6,11	3,30 3,08 – 3,78	4,77 4,22 – 5,47	4,43 3,70 – 5,20	4,41 3,78 – 5,12	4,56 4,27 – 4,71		4,96 4,35 – 5,48	6,70 5,60 – 8,18
60 qm	mittel	3,07 2,71 – 3,50	4,77 3,73 – 6,13	3,26 3,03 – 3,55	4,69 3,98 – 5,47	4,67 4,07 – 5,28	4,85 4,34 – 5,50	4,74 4,27 – 5,28	5,84* 4,50 – 7,67	5,13 4,64 – 5,55	6,21 4,57 – 7,44
	gut	3,10** 2,76 – 3,62	5,57 4,95 – 6,49	3,58 3,14 – 4,08	5,05 4,19 – 6,00	4,88 3,75 – 6,68	4,67 3,69 – 5,35	5,01 4,20 – 5,95	5,81** 5,27 – 6,65	4,93 4,52 – 5,75	7,12* 6,01 – 8,00
60 bis	einfach	2,90 2,50 – 3,16	4,26 2,93 – 5,73	3,18 3,00 – 3,65	4,66 4,01 – 5,40	4,31 3,46 – 5,22	4,11 3,62 – 4,75	4,35 3,99 – 4,97	5,29* 4,45 – 6,03	4,38 3,86 – 4,90	6,25 5,10 – 7,18
	mittel	3,18* 2,87 – 3,48	4,88 3,78 – 6,24	3,16 2,97 – 3,38	4,63 4,02 – 5,45	4,76 4,01 – 5,30	4,78 4,09 – 5,49	4,83 4,20 – 5,28	6,06* 4,50 – 6,65	4,57 4,13 – 5,00	6,47 4,85 – 7,80
90 qm	gut	3,11* 2,63 – 3,40	5,52 4,32 – 6,65	3,22** 3,06 – 3,26	4,87 4,20 – 5,85	4,95 4,15 – 6,50	4,72 4,09 – 5,61	5,47 4,58 – 6,04	7,14* 5,11 – 9,01	4,52 4,03 – 4,81	7,39 5,11 – 9,00
	einfach	2,71 2,42 – 3,22	4,27 3,17 – 5,90		4,56 3,90 – 5,28					4,29 3,69 – 5,07	6,05 5,19 – 6,93
90 bis	mittel	3,21* 2,72 – 3,94	4,67 3,52 – 5,95		5,09 4,13 – 6,31	4,59* 3,82 – 5,36	4,30* 2,93 – 6,20	4,92* 3,99 – 5,30	5,98 4,50 – 7,06	4,54 4,04 – 4,95	6,55 5,11 – 8,14
	gut	3,00* 2,81 – 3,09	5,28 3,67 – 6,89		4,90 4,05 – 6,38	4,34** 2,84 – 6,21		5,53 5,00 – 6,50	7,02 4,78 – 8,69	4,44 4,14 – 4,88	7,06 4,44 – 8,43

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

Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringerer Zahl erfahrener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 – 29 Mietwerte, ** = 10 – 14 Mietwerte)

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,32 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.
Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,36 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,77 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 5.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,69 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 6.

Sondermerkmale

Zu-/Abschläge in Euro/qm monatlich
Modernes Bad – Hierbei handelt es sich um ein Bad, dessen Wände türhoch gefliest sind, das über Bodenfliesen verfügt und eine Einbauwanne oder -dusche besitzt. +0,37 Euro/qm

Moderne Einbauküche – Eine moderne Einbauküche ist ausgestattet mit Küchenschranken, Einbauspüle, Wand- und Bodenfliesen sowie einem Einbaugerät. +0,24 Euro/qm

Hochwertiger Bodenbelag – Hierbei handelt es sich um einen hochwertigen Teppichboden (besser als Nadelholz) wie auch um einen Parkettboden o.Ä. Ebenso fallen hierunter hochwertige Fliesenböden. Wesentlich ist, dass sich der Bodenbelag in einem guten Zustand befindet und in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist. +0,20 Euro/qm

Duschwanne von Badewanne getrennt +0,22 Euro/qm

Lage der Wohnung im Erdgeschoss –0,19 Euro/qm
Bad mit WC ohne Fenster –0,11 Euro/qm

1) Die Ausstattungsmerkmale müssen neuzeitlichem Standard entsprechen.

Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenwert überschritten bzw. der Spannenunterwert unterschritten werden.

a) Die Zuordnung West-Staaten basiert auf dem Gebietsstand 03.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.
b) und Wendewohnungen

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Kein oder nur kleines Handwaschbecken
- WC ohne Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung (Badeofen)
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Frei stehende Wanne ohne Verblendung
- Wände nicht überwiegend gefliest

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Besondere Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, Badmöbel, Mehrstrahldusche)
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- Moderne Entlüftung bei innenliegendem Bad
- Zweites WC in der Wohnung
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer

Nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft

Merkmalgruppe 2: Küche

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)
- Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen

- Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
- Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag
- Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, moderne Herdausstattung, Geschirrspüler)
- Nur Anschluss für Geschirrspüler
- Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 qm Grundfläche)

Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“ nicht zutrifft

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Einfachverglasung
- Wohnräume überwiegend schlecht belichtet/schlecht besonnt
- Nicht alle Wohnräume beheizbar
- Unzureichende Elektroinstallation
- Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (nur im Neubau ab Baujahr 1950)
- Keller- oder Souterrainwohnung
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein nutzbarer Balkon
- Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m
- Kein Breitbandkabelanschluss oder keine Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage

- Überwiegend moderne Isolierverglasung oder Schallschutzfenster
- Wohnräume überwiegend gut belichtet/gut besonnt
- Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Maisonettewohnung
- Aufwendige Deckenverkleidung (Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand
- Zusätzlicher Trittschallschutz
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Innenkamin
- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
- Rollläden im Erdgeschoss
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Nur dem Mieter zugänglicher Abstellraum außerhalb der Wohnung, aber im Gebäude, nicht vorhanden
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug
- Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)

- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- Zusätzliche Nutzräume außerhalb der Wohnung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- Zur Wohnung gehörige/r Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. erneuerte Fassade, Dach, Strangsanierung)
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)
- Concierge

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2007)
- Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- Ungepflegte und offene Müllstandsfläche

- Bevorzugte Citylage in guter Wohnlage
- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück
- Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens zwei Vollgeschosse
- Gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche



Infoschrift: Mieterhöhung

Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2007

Der § 558 BGB gestattet dem Vermieter, unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen.

Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 558 BGB zugeht, muss auch wirksam sein. Mit dieser Infoschrift wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung einer solchen Mieterhöhung geben. Dazu benötigen Sie den Berliner Mietspiegel 2007. Er ist kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich. Einen Auszug finden Sie auf S. 4 u. 5 in diesem Heft. (Mietspiegel im Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de)

Der Berliner Mietspiegel 2007 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB.

Diese Infoschrift dient Ihrer Information und Orientierung, sie soll und kann jedoch keine anwaltliche Beratung ersetzen! Unseren Mitgliedern empfehlen wir, unverzüglich nach Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen. Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen wie Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, Ihre neue Mieterhöhung und evtl. andere Unterlagen z.B. für selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen mit. Vergessen Sie bitte nicht den Nachweis der Mitgliedschaft, z. B. das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen.

Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zu, prüfen Sie bitte in aller Ruhe, ob Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Denn Mieterhöhungen nach § 558 BGB bedürfen der Zustimmung der Mieter/innen. Sie sollten dabei folgende Fragen klären:

- 1) Entspricht das Erhöhungsverlangen den Formerfordernissen?
- 2) Ist die Sperrfrist seit der letzten Erhöhung (oder dem Mietbeginn) eingehalten worden?
- 3) Wird die Kappungsgrenze eingehalten?
- 4) Übersteigt die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete?
- 5) Hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch genommen?

Für diese Prüfung haben Sie mindestens zwei Monate Zeit – genauer: den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist und die beiden folgenden Monate. Denn der Vermieter darf die Zahlung der erhöhten Miete erst ab dem Anfang des übernächsten Monats nach Zustellung des Erhöhungsschreibens verlangen.

Sonderkündigungsrecht

Im Rahmen der Überlegungsfrist können Sie auch prüfen, ob Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, haben die Mieter/innen ein außerordentliches

Kündigungsrecht bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens.

Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats, und die Mieterhöhung tritt nicht ein (§ 561 BGB).

1) Formale Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

Der Vermieter muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen in Textform mitteilen. Die Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift und das Mieterhöhungsverlangen kann auch per Fax oder E-Mail übersandt werden.

Das Mieterhöhungsverlangen ist nur wirksam, wenn es

- von allen Vermietern abgegeben wird,
- in Textform erklärt wird, und die Erklärung deren ausgedruckte Namen trägt (aber: Bevollmächtigung Dritter ist möglich!),
- an alle Mieter/innen der Wohnung gerichtet ist und auch allen zugeht.

Die Erhöhung der Miete muss zahlenmäßig (prozentual genügt nicht!) ausgewiesen und hinreichend begründet sein.

Der Vermieter muss darlegen, dass die verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt (Näheres dazu unter „Ortsübliche Vergleichsmiete“).

Haben Sie Zweifel, ob der Absender des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich Ihr Vermieter oder sein Bevollmächtigter ist,

lassen Sie sich binnen Wochenfrist beraten! Ist ein Verwalter oder ein anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieter beigelegt sein. Fehlt die Vollmacht, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (d.h. maximal bis zum Ablauf von zehn Tagen) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen.

2) Sperrfrist

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB erst dann verlangen, wenn Ihre Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist. Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mieterhöhung zugehen.

Beispiel: Ihre Miete wurde das letzte Mal zum 01.10.2006 gemäß § 558 BGB erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.10.2007 zugehen.

Mieterhöhungen, die unter Verletzung der Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Sie sollten darauf nicht reagieren. Sie sparen Geld, solange der Vermieter die Unwirksamkeit nicht bemerkt. Erst umso später kann er Ihnen das erforderliche neue Mieterhöhungsverlangen mit den entsprechend einzuhaltenden neuen Fristen zusenden.

Aber Achtung! Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung (§ 559 BGB) oder wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben bei der Berechnung der Sperrfrist unberücksichtigt.

Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Der Vermieter darf Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses zusenden.

Fälligkeit der neuen Miete

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

Beispiel: Ist das Mieterhöhungsverlangen unter Einhaltung der Sperrfrist am 10.01.2008 zugegangen, ist die neue Miete am 01.04.2008 fällig (also nach Ablauf der Überlegungsfrist = Rest des Zugangsmonats plus zwei Monate).

3) Kappungsgrenze 20%

Der Vermieter muss bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB die Kappungsgrenze beachten, d.h. er darf die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 20% erhöhen (Voraussetzung: Ihre Miete liegt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete). Allerdings werden Mieterhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB – also Erhöhungen wegen Modernisierung bzw. gestiegener Betriebskosten – bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

Ausgangsmiete

Der Berechnung der Kappungsgrenze wird die Ausgangsmiete zugrunde gelegt.

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

Sind die Betriebskosten in der Miete enthalten, haben Sie eine Bruttokaltmiete vereinbart.

Diese jeweils vereinbarte Miete stellt die Ausgangsmiete dar.

Die Ausgangsmiete ist die Miete, die Sie vor drei Jahren gezahlt haben, und zwar von dem Zeitpunkt an zurückgerechnet, an dem die Mieterhöhung wirksam wird.

Beispiel: Die neue Miete soll zum 01.04.2008 wirksam werden. Die Ausgangsmiete ist somit die Miete, die am 01.04.2005 gezahlt worden ist.

Sie errechnen die Kappungsgrenze – also den Betrag, auf den Ihre Miete maximal erhöht werden darf – wie folgt: Ausgangsmiete plus 20%. Eine Überschreitung der jeweiligen Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern begrenzt es (Näheres siehe unter „Zustimmen oder nicht?“).

4) Ortsübliche Vergleichsmiete

Eine weitere Begrenzung einer Mieterhöhung nach § 558 BGB stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar.

In seinem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter begründen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Er kann sein Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel 2007, einem Sachverständigengutachten oder mit mindestens drei Vergleichswohnungen begründen. Der Vermieter muss jedoch auch die Mietspiegelwerte mitteilen, wenn es für Ihre Wohnung ein zutreffendes Mietspiegelfeld gibt und dieses nicht mit Sternchen (* oder **) versehen ist. Der Berliner Mietspiegel 2007 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Erfolgen in diesem Fall keine Angaben zu den Ihrer Wohnung entsprechenden Mietspiegelwerten, ist die Erhöhungserklärung unwirksam (§ 558 b BGB). Nur wenn Ihre Wohnung über eine Außentoilette verfügt oder das einschlägige Mietspiegelfeld mit Sternchen versehen ist, kann der Vermieter allein auf Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten Bezug nehmen.

Berliner Mietspiegel 2007

Der Berliner Mietspiegel 2007 ist auch kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich.

Er gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 31.12.2005 bezugsfertig geworden sind.

Er gilt nicht für

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 01.01.2006 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit Außentoilette.

Der Mietspiegel gilt für ganz Berlin, wobei der Neubau der Baualtersklasse ab 1973 bis 1990 in nach Ost und West getrennten Spalten ausgewiesen wird. Der Grund dafür liegt in der unterschiedlichen Wohnungs- und Mietenstruktur in den betreffenden Baualtersklassen. Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den Umgang mit der veröffentlichten Mietspiegelwertetabelle, der dazugehörigen Orientierungshilfe und den Sondermerkmalen (siehe Seiten 4 und 5).

Begründung der Mieterhöhung

Beim Bezug auf den Mietspiegel muss der Vermieter ein Mietspiegelfeld benennen. Für die formale Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens reicht es aus, wenn er sich auf einen Wert innerhalb der Spanne bezieht.

Im Mietspiegel finden Sie sowohl Leerfelder als auch Felder mit Sternchen (* oder **). Bezieht sich der Vermieter auf ein Leerfeld, ist das Erhöhungsverlangen nicht begründet und damit unwirksam (Näheres siehe unter „Leerfelder im Mietspiegel“).

Die Bezugnahme auf ein Feld mit Sternchen, also mit bedingter Aussagekraft, reicht dagegen zur Begründung aus, berührt also nicht die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

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

Das richtige Mietspiegelfeld

Das für Ihre Wohnung richtige Mietspiegelfeld lässt sich aus dem Mietspiegel anhand der folgenden vier verwendeten Kriterien herausfinden, die Sie in bzw. bei der Tabelle finden: Baualter, Wohnfläche, Wohnlage und Ausstattung. Die ersten drei Kriterien sind relativ einfach zu prüfen. Besonderes Augenmerk sollten Sie auf das vierte Kriterium Ausstattung verwenden. Sollten Sie auf eigene Kosten etwas erstmalig in Ihrer Wohnung eingebaut haben, das den Wohnwert erhöht (z.B. Bad/Dusche oder eine Gasetagenheizung = Sammelheizung), so wird bei der Einordnung so verfahren, als ob dies nicht vorhanden wäre, da es Ihnen ja nicht von Ihrem Vermieter zur Verfügung gestellt worden ist.

Zuordnung der Wohnlage

Die genaue Zuordnung zur einfachen, mittleren oder guten Wohnlage ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis. Die zutreffende Einordnung Ihres Wohnhauses können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über

das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Tel. 90 12 37 37) erfahren. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und der Geschäftsstelle.

Im Straßenverzeichnis sind Straßen, in denen eine sehr hohe Lärmbelastung durch Straßen- und Fluglärm ermittelt wurde, durch ein Sternchen (*) gekennzeichnet. Berücksichtigt wurden beim Straßenlärm in der Regel Hauptverkehrsstraßen sowie das Straßenbahnnetz. Die Kennzeichnung mit * ist also kein ausschließlicher Hinweis für erhebliche Lärmbelastung – die Lärmbelastung anderswo durch Schienenlärm kann z.B. ebenso hoch sein wie die Lärmbelastung durch Straßenverkehr in den Straßen mit *. Deshalb ist diese Kennzeichnung nur als Orientierung zu verstehen.

Als sehr hohe Lärmbelastung gelten durchschnittlich über 65 dB(A) am Tag oder 55 dB(A) in der Nacht.

Abschläge für Minderausstattung

Für Wohnungen, deren Ausstattung deutlich unter dem Durchschnitt liegt, gelten Abschläge von den Mietspiegelbeträgen, weil es für diese Wohnungen keine speziellen Spalten im Mietspiegel gibt. Die genauen Angaben finden Sie auf S. 4 neben dem Mietspiegel.

Es gibt folgende Abschläge:

- 0,32 Euro für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Innentoilette. Der Abschlag erfolgt von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1.
- 0,36 Euro für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Innentoilette. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 3.
- 0,77 Euro für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innentoilette. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 5.
- 0,69 Euro für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innentoilette. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 6.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnung wird am einfachsten wie folgt errechnet: Sie ermitteln zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete – wie wir es weiter unten darlegen –

anhand eines ansonsten zutreffenden Mietspiegelfelds in der Spalte mit schlechtester Ausstattung. Von diesem Betrag ziehen sie dann den Abschlag ab.

Leerfelder im Mietspiegel

Steht kein Wert in dem für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, so hat es bei der Aufstellung des Mietspiegels nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben. Ein Zurückgreifen auf Nachbarfelder ist nicht zulässig. Hier kommen für den Vermieter die beiden anderen, neben dem Mietspiegel bestehenden Begründungsmöglichkeiten für die Erhöhung nach § 558 BGB in Betracht: der Bezug auf ein Sachverständigengutachten oder auf mindestens drei vergleichbare Wohnungen. In solchen Fällen sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

Die Spannen im Mietspiegelfeld

Haben Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld gefunden, müssen Sie noch die Spanneneinordnung vornehmen, also feststellen, ob und inwieweit die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung vom Mittelwert abweicht. Denn über die in den Tabellen aufgeführten allgemeinen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus unterscheiden sich Wohnungen noch in anderen Merkmalen, die einen Vor- oder Nachteil für die jeweilige Wohnung darstellen und deshalb Einfluss auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Diese Abweichungen berechnen sich zu einem aufgrund von Sondermerkmalen und zum anderen aufgrund der zusätzlichen Merkmale, die in der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ausgewiesen sind.

Spanneneinordnung

a) Sondermerkmale

Sie müssen zunächst feststellen, welche Sondermerkmale auf Ihre Wohnung zutreffen. Die Untersuchung des Mietgefüges bei Erstellung des Mietspiegels hat ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist, woraus sich eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete für solchen Wohnraum ergibt. Die ermittelten Sondermerkmale und die Höhe der Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden in einer gesonderten Tabelle einheitlich für ganz Berlin erfasst. Diese Sondermerkmale sind in der Tabelle näher definiert. Wir führen hier nur die Merkmalsbegriffe und die entsprechenden zulässigen Zuschläge in Euro pro Quadratmeter und

Monat an:

Modernes Bad	+0,37
Duschtasse von Badewanne getrennt	+0,22
Moderne Einbauküche	+0,24
Hochwertiger Bodenbelag	+0,20
Bad mit WC ohne Fenster	-0,11
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	-0,19

Achtung! Beim Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten werden.

b) Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Nun muss ermittelt werden, welche zusätzlichen Merkmale auf Ihre Wohnung zutreffen und sich wohnwertmindernd oder wohnwerterhöhend auswirken. Der Mietspiegeltabelle ist eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung beigelegt (siehe S. 5). Mit dieser Orientierungshilfe werden die zu berücksichtigenden zusätzlichen Merkmale bezeichnet, diese zusätzlichen Merkmale sind in fünf Merkmalgruppen aufgeteilt:

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

Die fünf Merkmalgruppen gehen mit je 20% – positiv oder negativ – in die Berechnung des für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelwerts ein. Wenn innerhalb einer Merkmalgruppe die Anzahl der positiven und negativen Merkmale gleich ist, heben sie sich gegenseitig auf. Wenn nur ein einziges positives oder negatives Merkmal vorhanden ist, reicht es aus, die betreffende Merkmalgruppe positiv oder negativ werden zu lassen.

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwertmindernden Merkmale, ist ein Abzug von 20% des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und Spannenunterwert vorzunehmen.

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20% des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt.

Jetzt müssen Sie auch die Sondermerkmale (falls vorhanden), die auf Ihre Wohnung zutreffen, in Ihre Prüfung beim Ausfüllen der Orientierungshilfe einbeziehen: Denn beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale sind ähnliche Merkmale in den Orientierungshilfen nicht zu berücksichtigen, so dass sie auch nicht in die Berechnung eingehen (Näheres siehe unter „Sondermerkmale“).

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Beispiel: In drei Merkmalgruppen überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Es verbleiben also zwei Merkmalgruppen mit überwiegend wohnwerterhöhenden Merkmalen in der Berechnung. Das sind $2 \times 20\% = 40\%$ der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert.

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltablette gilt auch hier: Haben Sie auf eigene Kosten etwas erstmalig geschaffen, das wohnwerterhöhend ist, z.B. den Boden des Bads erstmalig gefliest, so ist dies nicht zu berücksichtigen – ebenso wenig eine vorhandene Waschmaschine, wenn es Ihre eigene ist. Es zählt nur das, was zusammen mit der Wohnung vermietet wird.

Zulässige Miethöhe

Haben Sie über die Spanneneinordnung den für Sie zutreffenden Mietwert ermittelt, müssen Sie – falls diese zutreffen – noch die Zuschläge für Sondermerkmale berücksichtigen. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Mietspiegelwert und Nettokaltmiete

Zahlen Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des zutreffenden Mietspiegelfelds unmittelbar, da die im Mietspiegel angegebenen Quadratmeterpreise Nettokaltmieten darstellen – also Mieten ohne „warme“ und „kalte“ Betriebskosten und ohne Zuschläge wegen Untervermietung oder gewerblicher Nutzung von Wohnräumen.

Mietspiegelwert und Bruttokaltmiete

Verlangt der Vermieter bei vereinbarter Bruttokaltmiete eine höhere Miete nach § 558 BGB unter Berufung auf den Mietspiegel, muss er die ortsübliche Vergleichsmiete in Gestalt einer Bruttokaltmiete bilden. Dazu muss er wie oben beschrieben zunächst die ortsübliche Nettokaltmiete ermitteln und dann die tatsächlich auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten hinzurechnen.

5) Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, muss er das im Mieterhöhungsverlangen nicht ausdrücklich mitteilen. Er muss es aber bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigt haben, die dadurch niedriger

ausfällt (§ 559a BGB). Liegt bei Ihnen ein solcher Fall vor – lassen Sie sich beraten!

Was begrenzt mehr:

Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

Die erhöhte Miete darf weder die Kappungsgrenze noch den Mietspiegelwert übersteigen. Liegt die erhöhte Miete unter beiden Werten oder erreicht sie den niedrigeren der beiden Werte, müssen Sie der Erhöhung zustimmen. Liegt die vom Vermieter geforderte Miete sowohl über der Kappungsgrenze als auch über dem Mietspiegelwert, hat der Vermieter nur Anspruch auf Mieterhöhung bis zum niedrigeren Wert. Maßgebend ist also immer der niedrigere Mieterhöhungsbetrag im Vergleich zwischen Kappungsgrenze und Mietspiegelwert.

Beispiel: Der Vermieter fordert 40 Euro Mieterhöhung. Die Kappungsgrenze gestattet aber nur 28 Euro und nach Mietspiegel sind 30 Euro zulässig. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbetrag von 28 Euro.

Sie sollten hier eine Teilzustimmung bis zu diesem Betrag abgeben (Näheres siehe unter „Zustimmen oder nicht?“).

Überlegungsfrist

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

Zustimmen oder nicht?

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, dass es wirksam ist, müssen Sie vor Ablauf der Überlegungsfrist schriftlich zustimmen – der Vermieter hat einen Anspruch darauf und kann Sie sonst auf Zustimmung verklagen (Näheres siehe unter „Vermieterklage auf Zustimmung“).

Verlangt der Vermieter mehr als die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete bzw. als die Kappungsgrenze, ist das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern es wird auf die jeweils zulässige Höhe begrenzt. Hier ist schriftlich zum Ablauf der Überlegungsfrist eine Teilzustimmung zu erklären. Wie auch immer: Lassen Sie sich zuvor beraten! Kommen Sie zu dem Schluss, dass Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen

überlassen, wie Sie dies zum Ausdruck bringen wollen – ob einfach durch die Nichtzahlung des Erhöhungsbetrags oder durch ein förmliches Schreiben an den Vermieter.

Achtung! Mängel in der Wohnung, die behebbare sind, berechtigen laut Rechtsprechung nicht dazu, die Zustimmung zu versagen. Aber lassen Sie sich zum „Wiederaufleben des Mietminderungsrechts“ beraten.

Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht oder nur teilweise zu, so muss der Vermieter – will er auf seiner Erhöhung, auch in vollem Umfang, bestehen – nach Ablauf Ihrer Überlegungsfrist innerhalb der darauf folgenden drei Monate Klage auf Zustimmung erheben. Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine weiteren Rechte ableiten – sie ist unwirksam.

Falle: Die „vereinbarte Mieterhöhung“

Der § 557 (1) BGB erlaubt neben der gesetzlichen auch eine vereinbarte Mieterhöhung. Dies ist eine Mieterfalle, in die Sie nicht hineintappen sollten: Eine solche Mieterhöhung sollten Sie – abhängig vom Einzelfall – nur nach reiflicher Überlegung vereinbaren. Holen Sie Rechtsberatung ein!

Staffel- und Indexmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB und nach § 559 BGB (Modernisierung) ausgeschlossen. Die Miete muss jeweils ein Jahr unverändert bleiben und die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung muss betragsmäßig ausgewiesen sein.

Beim Indexmietvertrag gilt: Die Miethöhe wird durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten bestimmt, sie muss auch jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Erhöhungen nach § 558 sind ausgeschlossen, nicht aber nach § 559 BGB (Modernisierung), wenn der Vermieter diese Maßnahmen nicht zu vertreten hat.

Zum Schluss noch einmal der Hinweis: Die gegebenen allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung!

Zum dritten Mal in Folge: Vermieter-Mietspiegel

Senatorin Junge-Reyer stellt Mietspiegel auf, der von den Mieterverbänden nicht anerkannt wird

Gerhard Eichmann

Zum dritten Mal in Folge haben die Berliner MieterGemeinschaft, der Berliner Mieterverein und der Mieterschutzbund Berlin dem neuen Mietspiegel die Anerkennung verweigert. Dabei hatte die rot-rote Koalitionsvereinbarung 2006 unsere Hoffnungen geschürt, dass eine linke Stadtregierung die Mieterinteressen stärker berücksichtigt. Ein ganzer Absatz dieser Vereinbarung war mit „Sozialverträgliche Mietentwicklung“ überschrieben, wobei der qualifizierte Mietspiegel unserer Stadt einen Beitrag zur „Dämpfung der Mietpreisentwicklung“ leisten und dieses Instrument im „Konsens zwischen Vermietern und Mietern weiterentwickelt“ werden sollte.

Die Mietervertreter im Arbeitskreis Mietspiegel haben von Anfang an deutlich signalisiert, dass ein derartiger Konsens mit ihnen nur zu haben ist, wenn im neuen Mietspiegel in den einzelnen Feldern eine feste 2/3-Spanne der erhobenen Mietwerte als ortsüblich ausgewiesen wird. Dem sind die Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wie eine Art „vierte Vermieterfraktion“ entgegengetreten. Und dies, wie sich für uns später herausstellte, mit Wissen und Wollen ihrer Dienstherrin. Auch der Mietspiegel 2007 weist wieder eine gleitende Spanne von 2/3 bis 4/5 der erhobenen Mietwerte aus.

4/5-Spanne ermöglicht höhere Mieten

Der dritte Vermieter-Mietspiegel in Folge eröffnet durch diese Spannenausweisung zusätzliche Mieterhöhungsspielräume bis zu

1,02 Euro/qm. Besonders betroffen davon sind Altbauten bis 1918 mit Vollausstattung und einzelne Neubaufelder überwiegend in guter Wohnlage. Dies werden die „Heuschrecken“, deren Einfluss auf die Mietentwicklung in einzelnen Feldern deutlich sichtbar wird, in Zukunft für sich zu nutzen wissen.

Senat in einer Linie mit Vermieterverbänden

Dass die Vermieterverbände in Mietspiegelverhandlungen stets eine deutliche Steigerung der Mieteinnahmen für ihr Klientel erzielen wollen, versteht sich von selbst. Aber warum Senatsvertreter mit Hinweis auf höhere Mieten in München, Hamburg, Stuttgart und Düsseldorf die Aufholjagd der Berliner Mietpreise verschärfen wollen, erschließt sich erst, wenn man höhere Gewinnabführungen der städti-

ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Den Arbeitskreis Mietspiegel gibt es seit 1987 in Berlin. In ihr erarbeiten Vertreter/innen der Senatsverwaltung, der Mieter- und Vermieterverbände, des Statistischen Landesamts, der Investitionsbank sowie ein Sachverständiger und ein Richter des Kammergerichts alle zwei Jahre den Mietspiegel. Grundsätzlich herrscht das Konsensprinzip. Im Arbeitskreis Mietspiegel wird ein geeignetes Forschungsinstitut ausgewählt, der Fragebogen für die Datenermittlung erstellt, die Wohlageneinteilung vorgenommen und die Datenerhebung begleitet. Das Forschungsinstitut ermittelt die erhobenen Mietwerte sowie Sondermerkmale. Neben diesen harten empirischen Fakten werden die Spannenbildung und die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung verhandelt.

schen Wohnungsbaugesellschaften an den Landeshaushalt oder den Marktwert von öffentlichen Wohnungsbeständen bei weiteren Wohnungsverkäufen in Betracht zieht. Dabei sitzt der Finanzsenator gar nicht am Verhandlungstisch.

Im Ergebnis stellt die Entscheidung der Stadtentwicklungssenatorin, auch im Berliner Mietspiegel 2007 mit der 4/5-Spanne eine größere Bandbreite ortsüblicher Mieten auszuweisen, eine massive Einkommensumverteilung in die Taschen der Vermieter dar. Mieter/innen werden nun höhere Mieten aufbringen müssen, auch wenn ihre finanziellen Belastungsgrenzen bereits erreicht sind. Außerdem werden als Resultat des neuen Mietspiegels 2007 wachsende Ausgaben den Landeshaushalt belasten, nämlich für Sozialhilfe, Grundsicherungsgeld, Wohngeld und ALG II. Aber das gehört überwiegend zum Ressort der Sozialsenatorin.

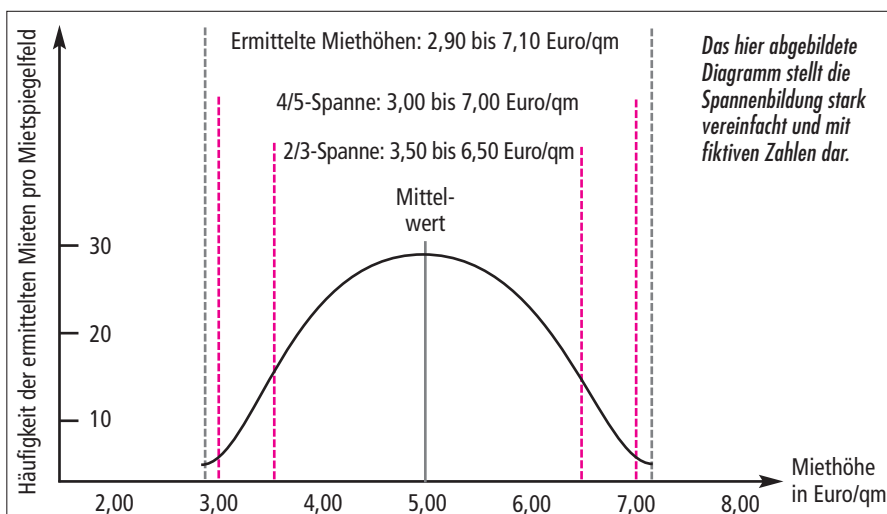
Mieter/innen müssen zahlen

Darüber hinaus fördert der neue Mietspiegel durch den weiteren Mietanstieg Entmischungprozesse und hat dadurch negative Auswirkungen auf die Sozialstruktur in der Stadt.

Die Frage, wie lange sich Normalverdiener/innen noch Wohnungen in den traditionellen Altbaugebieten im Zentrum der Stadt leisten können, steht auf der Tagesordnung.

Die Bildung von Spannen ist ein Mittel zur Herausfilterung von Mieten, die nicht ortsüblich sind. Von den Mieterverbänden wird die 2/3-Spanne gefordert. Dabei wird von den erhobenen unteren und oberen Werten eines Mietspiegelfelds jeweils 1/6 der Werte abgeschnitten und nur 2/3 (66,6%) gelten als ortsüblich. In den meisten Mietspiegeln der Großstädte wird eine 2/3-Spanne abgebildet.

Bei der 4/5-Spanne werden von den unteren und oberen Werten jeweils 1/10 der Werte entfernt, sodass 4/5 (80%) der erhobenen Mieten als ortsüblich gelten.



Mietspiegel-Glossar

■ Bruttowarmmiete

Miete einschließlich aller **Nebenkosten**, d.h. Kosten für **Heizung** und **Warmwasser** sowie kalte Betriebskosten. Der Berliner Mietspiegel weist Nettokaltmieten aus. (Die AV-Wohnen, d.h. die Ausführungsvorschriften für angemessene Kosten für Wohnung und Heizung für ALG-II-Beziehende gibt jedoch die Obergrenzen für Mietkosten als Bruttowarmmieten vor.)

■ Freifinanzierter Wohnraum

Freifinanzierter Wohnraum wird auch **preisfreier** Wohnraum genannt. Es handelt sich um Wohnungen, die **keiner Mietpreisbindung** unterliegen. Im Unterschied dazu gibt es preisgebundenen Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln finanziert wurde und deshalb einer Mietpreisbindung unterliegt (= sozialer Wohnungsbau). Der Mietspiegel bezieht sich nur auf freifinanzierten Wohnraum, jedoch gehören zu diesen auch die Sozialwohnungen, die bereits aus der Bindung herausgefallen sind und nun auch zum freifinanzierten Wohnraum zählen.

■ Grundgesamtheiten

Für jedes Mietspiegelfeld gibt es eine bestimmte **Anzahl** von Wohnungen, auf die das Mietspiegelfeld anwendbar ist. Dazu müssen Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung übereinstimmen. Die Grundgesamtheiten differieren stark. Die geringste Anzahl findet sich in dem Mietspiegelfeld M3 mit 300 Wohnungen, die größte Grundgesamtheit gibt es für 2G mit 51.400 Wohnungen. Die Summe aller Grundgesamtheiten ist die Summe aller Wohnungen, auf die sich der Berliner Mietspiegel bezieht, d.h. ca. 1,2 Millionen Wohnungen.

■ Halbstandard/ Substandard

Wohnungen, die entweder über eine **Zentralheizung** oder über ein **Bad** verfügen, entsprechen Halbstandard. Sie werden im Mietspiegel in den Spalten 1 und 3 ausgewiesen, die Ausstattung lt. Erläuterung in der Tabelle ist: „mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)“. Wohnungen, die weder über eine Zentralheizung noch ein Bad, sondern nur über ein Innen-WC verfügen, können als Substandard bezeichnet werden.

Wohnungen, die nur über ein **Außen-WC** verfügen, werden vom Mietspiegel seit 2003 nicht mehr erfasst.

■ Mietspiegel

Übersicht über die **ortsübliche Vergleichsmiete**, die von der Gemeinde oder den Interessenverbänden von Mieter/innen und Vermietern erstellt wird. Nicht jede gezahlte Miete ist ortsüblich (z.B. Gefälligkeitsmiete oder Wuchermiete), durch Extremwertbereinigung und Spannenbildung werden die unüblichen Mieten herausgefiltert.

■ Median/Mittelwert

In den Mietspiegeln bis 1992 wurde pro Mietspiegelfeld der Median ausgewiesen. Der Median ist bei 100 Mietwerten der 50. Wert bzw. die eine Hälfte der Werte liegt über und die andere Hälfte unter dem Median. Von der Vermieterseite wurde die Ausweisung des arithmetischen Mittels gefordert, da dieser Wert die Dynamik der Mietentwicklung stärker abbildet. Das arithmetische Mittel wird aus der Summe aller Mietwerte geteilt durch ihre Anzahl gebildet. Als Kompromiss wurde ab 1994 der **Berliner Mittelwert als Mittelwert aus Median und arithmetischem Mittel** entwickelt.

■ Nettokaltmiete

Miete **ohne** alle **Nebenkosten** für Heizung, Warmwasser, kalte Betriebskosten und ohne Zuschläge für Untermiete, Teilgewerbe oder besondere Leistungen.

■ Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Hiermit wird die Miete für eine konkrete Wohnung innerhalb eines Mietspiegelfelds ermittelt. Es gibt wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde **Merkmale** für Bad/WC, Küche, Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld.

■ Ortsübliche Vergleichsmiete

Übliche Entgelte, die in einer Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage innerhalb der letzten **vier Jahre** vereinbart oder von Betriebskostenveränderungen abgesehen, verändert worden sind. Dies entspricht der De-

finition des § 558 Absatz 2 BGB. In der ortsüblichen Vergleichsmiete sind **nicht enthalten: die unveränderten Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen** sowie die Mieten der preisgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen oder Wohnungen mit öffentlich geförderter Modernisierung mit Mietbegrenzung). Mieterorganisationen fordern seit langem, dass auch unveränderte Bestandsmieten zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete beitragen sollen. Hierdurch würde die Mietendynamik abgemildert. Diese Forderung blieb auch bei der Mietrechtsreform 2001 durch Rot-Grün unberücksichtigt.

■ Qualifizierter Mietspiegel

Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die nach **wissenschaftlichen Kriterien** erstellt wird und von der Gemeinde oder den Interessenverbänden von Mietern und Vermietern als solche anerkannt wird.

■ Sondermerkmale

Ausstattungsmerkmale einer Wohnung, bei deren Vorliegen die ortsübliche Vergleichsmiete von den übrigen Wohnungen positiv oder negativ abweicht. Diese Abweichungen sind **empirisch ermittelt**.

■ Spannenbildung

In den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird neben der Extremwertbereinigung die Bildung von Spannen für jedes Mietspiegelfeld als weiteres Mittel zur **Herausfilterung von nicht üblichen Entgelten** empfohlen. Bis 2000 wurde im Mietspiegel Westberlins die 2/3-Spanne abgebildet. Dabei wurde von den erhobenen unteren und oberen Werten eines Mietspiegelfelds jeweils 1/6 der Werte abgeschnitten. 1997 wurde für den ersten Mietspiegel Ostberlins die 4/5-Spanne angewandt, dabei werden von den unteren und oberen Werten jeweils 1/10 der Werte entfernt. 1999 und 2000 wurde für die östlichen Bezirke Berlins die 3/4-Spanne ausgewiesen, dabei wird jeweils unten und oben 1/8 aller Werte gekappt. Seit 2003 werden gleitende Spannen von 2/3 bis 4/5 ausgewiesen.

■ Vollstandard/ Vollaussstattung

Wohnungen, die sowohl über eine **Zentralheizung** als auch ein **Bad** verfügen, entsprechen Vollstandard bzw. Vollaussstattung. Dies trifft auf die meisten Wohnungen in Berlin zu.

Größter Preisanstieg bei den billigsten Wohnungen

Die Veränderungen des Berliner Wohnungsmarkts bei dem Vergleich der Mietspiegel 2005 und 2007

Joachim Oellerich

Der Mietspiegel gibt nicht nur Auskunft über den Wohnungsmarkt, er gestattet auch einen Blick auf die zugrunde liegenden gesellschaftlichen und politischen Prozesse. Der Preisanstieg bei den kleinen und preisgünstigen Wohnungen verweist auf die vergrößerte Nachfrage durch die ca. 314.000 ALG-II-beziehenden Bedarfsgemeinschaften. Gleichzeitig spiegelt die verstärkte Nachfrage nach Wohnungen in guten Altbauanlagen die wachsende soziale Polarisierung wieder. Und der Anstieg des gesamten Mietniveaus verdeutlicht die Profitstrategie der Käufer von ehemals öffentlichen Wohnungsbaunternehmen. Diese drei Faktoren beeinflussen den Wohnungsmarkt: vermehrte Armut, gesellschaftliche Polarisierung und Privatisierung.

In Berlin gibt es über 1,87 Millionen Wohnungen. Der Mietspiegel erfasst davon knapp zwei Drittel, nämlich 1,2 Millionen. Mit der Erhebung der mietspiegelrelevanten Daten wurde das Forschungsinstitut GEWOS beauftragt. Dieses ermittelt nicht nur die Mittel-, Ober- und Unterwerte der Mietpreise, sondern auch die sogenannten Grundgesamtheiten*, d.h. die Anzahl der die jeweiligen Mietspiegelfelder betreffenden Wohnungen. Unsere Betrachtung des Wohnungsmarkts bezieht diese Grundgesamtheiten mit ein. Sie finden sich deshalb in einer, der Struktur des Mietspiegels angepassten Tabelle, die wir um die prozentualen Veränderungen der Mietspiegelmittelwerte ergänzt haben (S. 13). Wenn in einem Feld der Mittelwert* gegenüber dem Mietspiegel 2005 gestiegen ist, dann betrifft diese Aussage auch immer eine bestimmte

* Die mit einem * gekennzeichneten Begriffe werden auf Seite 11 erklärt.

Anzahl von Wohnungen. Alle unsere Angaben über prozentuale Veränderungen sind immer unter Berücksichtigung dieser zugrunde liegenden Anzahl von Wohnungen gewichtet. So auch die von uns ermittelte durchschnittliche Steigerung: Gegenüber dem Mietspiegel von 2005 beträgt diese Steigerung der Mittelwerte 5,27%.

Eine Auflistung der durchschnittlichen Mittelwerte, ebenfalls nach Anzahl der Wohnungen gewichtet, zeigt dass der Wohnungsmarkt in Berlin relativ klar strukturiert ist. Bei der Sortierung nach Mietpreis (siehe Tabelle in der rechten Spalte „Mieten der Baualtersklassen“) bilden sich drei Bereiche heraus, in denen jeweils die Miethöhen nur unwesentlich differieren. In der Mitte befindet sich eine große Zone, die von den Baualtersklassen bis 1918 (Vollstandard*) und 1965 – 72 begrenzt wird. Deutlich niedrigere Mieten finden sich in der Baualtersklasse bis Baujahr 1918 (Halb-

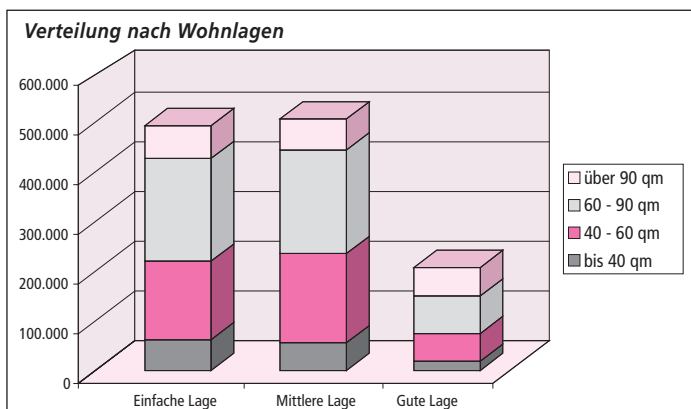
Spalte	Baualtersklasse	Euro/qm
1	1918 Halbstandard*	3,00
3	1919 – 49 Halbstandard*	3,19
6	1956 – 64	4,26
4	1919 – 49	4,37
5	1950 – 55	4,40
10	1973 – 90 Ost	4,50
2	bis 1918	4,58
7	1965 – 72	4,77
8	1973 – 83 West	6,20
11	1991 – 2005	6,83
9	1984 – 90 West	7,07

Spalte	Baualtersklasse	Euro/qm
1	1918 Halbstandard*	3,12
3	1919 – 49 Halbstandard*	3,23
6	1956 – 64	4,68
5	1950 – 55	4,70
4	1919 – 49	4,78
10	1973 – 90 Ost	4,79
2	bis 1918	4,80
7	1965 – 72	4,93
8	1973 – 83 West	6,12
11	1991 – 2005	6,57
9	1984 – 90 West	6,76

Gewichtete Mittelwerte in Euro/qm Wohnfläche, sortiert nach Mietpreis. Die Nummern in der linken Spalte entsprechen der Spaltennummerierung der Mietspiegeltabelle (vgl. S. 13).

Ein Vergleich der Tabellen von 2005 und 2007 lässt wichtige Entwicklungen erkennen:

- Der Preisanstieg bei den Halbstandardwohnungen ist gering.
- Der Abstand zwischen den Halbstandardwohnungen und den mittleren Preisklassen vergrößert sich von 1,07 auf 1,45 Euro.
- Die Spreizung innerhalb der mittleren Preisklassen nimmt ab, denn der Unterschied zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Segment dieser Preisklasse schrumpft von 0,51 auf 0,21 Euro.
- Der Abstand zwischen den teureren und den mittleren Preisklassen verringert sich.
- Die Mieten der jüngeren und teureren Baualtersklassen sinken.
- Insgesamt aber steigt das Mietniveau in der Stadt durch den Preisanstieg in den mittleren Lagen.



Verteilung der Berliner Wohnungen nach Lage und Größe.

Die meisten Wohnungen befinden sich in einfacher oder mittlerer Wohnlage.

Bezüglich der Größe sind Wohnungen zwischen 40 und 90 qm dominierend.

standard*) und in der Baualtersklasse 1919 – 49. Die Wohnungen jüngerer Baualtersklassen ab 1973 weisen gegenüber dem mittleren Bereich deutlich höhere Mieten auf. Bevor wir uns der Entwicklung in den einzelnen Baualtersklassen zuwenden, sei darauf hingewiesen, dass die Plattenbauten in den Ostbezirken keineswegs ein besonders preiswertes Segment darstellen. Sie befinden sich im Zentrum des Preissystems des Berliner Wohnungsmarkts.

Bezugsfertig		Bis 1918		1919 bis 1949		1950 bis 1955	1956 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1983 West	1984 bis 1990 West	1973 bis 1990 Ost	1991 bis 2005			
Wohnfläche	Ausstattung	mit SH oder Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH oder Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC			
	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
bis unter 40 qm	einfach	A	+6%* 12.900**	13%	+2%	+9%	+1%	+14%	+9%	---	---	+11%	---	62.100	
	mittel	B	---	+11%	---	+7%	+13%	+10%	---	---	---	+6%	---		55.800
	gut	C	---	+4%	+4%	+1%	+1%	+13%	+8%	---	---	+5%	---		
40 bis unter 60 qm	einfach	D	+14%	-3%	+3%	+9%	+3%	+8%	+4%	---	---	+10%	+2%	157.800	
	mittel	E	26.800	40.500	7.800	20.500	10.300	14.800	2.800	1.300	1.100	27.600	4.300		179.500
	gut	F	+1%	-2%	+2%	+8%	+9%	+10%	+1%	-11%	---	+6%	-11%		
60 bis unter 90 qm	einfach	G	12.200	22.000	8.800	27.800	24.700	36.100	11.200	3.100	800	28.100	4.700	206.900	
	mittel	H	+6%	+10%	+8%	+14%	+9%	+5%	+6%	-1%	---	-1%	-7%		208.500
	gut	I	2.500	15.900	400	10000	7.400	10.800	3.300	1.900	500	600	2.800		
90 qm und mehr	einfach	J	-2%	-3%	+3%	+11%	+1%	+1%	+4%	6%	-2%	7%	+1%	65.900	
	mittel	K	25.500	51.400	6.200	22.900	7.800	14.500	6.100	1.400	3.100	58.100	9.900		208.500
	gut	L	+4%	+5%	+1%	+9%	+7%	+11%	---	+7%	-14%	+2%	-4%		
90 qm und mehr	einfach	J	10.400	28.100	7.500	28.400	25.100	32.200	19.400	3.100	2.100	43.300	8.900	62.500	
	mittel	K	+2%	+5%	---	+12%	+5%	+23%	+2%	-8%	-1%	+6%	-4%		57.300
	gut	L	5.200	19.200	2.200	9.300	4.400	3.900	3.000	2.000	1.200	5.600	6.500		
			---	+13%	---	+11%	+3%	---	-2%	+10%	-5%	+4%	-5%	57.300	
			4.000	30.900	300	9.100	1.800	1.400	1.300	1.200	1.200	800	5.300		57.300
			+3,73%	+3,96%	+1,92%	+9,28%	+6,46%	+9,15%	+2,52%	-0,72%	-3,32%	+6,48%	-3,16%	+5,27%	
			119.300	281.900	39.000	154.700	102.800	149.400	65.700	19.200	12.900	204.400	56.900	1.206.200	

* Veränderungen 2005 zu 2007 in Prozent

** Grundgesamtheiten (=Anzahl der Wohnungen in Berlin, auf die das Mietspiegelfeld im Jahr 2007 zutrifft)

Baualtersklasse bis 1918 Halbstandard (HS)

Zwar sind die Mieten in diesem Segment insgesamt nur um 3,73% gestiegen, doch dieser Durchschnittswert liefert kein zutreffendes Bild. Sehr deutlich spiegeln sich hier die sozialen Veränderungen wieder. Während die größeren und nur unzureichend ausgestatteten Wohnungen offenbar kein besonderes Interesse mehr finden, ist die Nachfrage nach kleineren Wohnen groß. Das ist kein Wunder, denn in dieser Baualtersklasse sind die Mieten, besonders der kleinen Wohnungen, noch für ALG-II-Beziehende erschwinglich. Die Betonung liegt auf „noch“ in doppelter Hinsicht. Die Anzahl der vornehmlich in einfachen Lagen befindlichen Wohnungen verringert sich ständig durch standarderhöhende und damit preistreibende Modernisierungen. So finden

sich z.B. nur noch 26.800 Wohnungen zwischen 40 und 60 qm, vor zwei Jahren waren es noch 30.900. Zum anderen führen eine erhöhte Nachfrage und ein verringertes Angebot zu Preissteigerungen: Bei den Wohnungen zwischen 40 und 60 qm sind es 14%.

Baualtersklasse bis 1918 Vollstandard (VS)

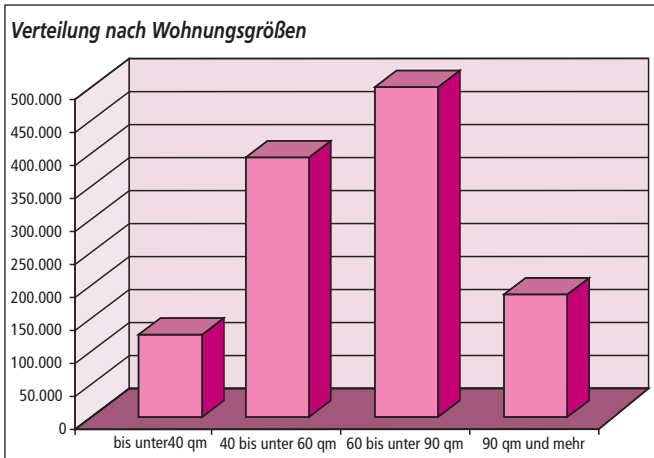
Auch diese Baualtersklasse liegt mit knapp 4% Mietsteigerung unter dem Gesamtdurchschnitt. Noch stärker als in der Halbstandardklasse verschmelzen gegensätzliche gesellschaftliche Tendenzen zu diesem Durchschnittswert. Die größeren Altbauwohnungen in guten Lagen werden kräftig nachgefragt, offenbar von den neuen Mittelschichten. Um die kleinen Altbauwohnungen bis 40 qm in einfachen und mittleren Lagen konkurrieren die vielen Wohnungssuchenden mit geringen Einkommen mit dem Ergebnis, dass gerade hier die Preise in zweistelliger Größenordnung gestiegen sind. Die etwas größeren Woh-

nungen in einfacher Lage sinken im Preis, ganz sicherlich eine Folge der Auszüge von ALG-II-Beziehenden, die in kleinere Wohnungen ausweichen müssen.

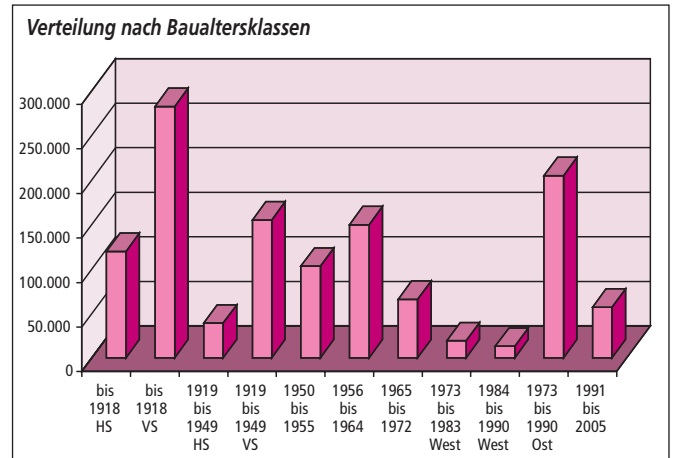
Baualtersklasse 1919 – 49 Halbstandard und Vollstandard

Mit knapp 40.000 Wohnungen gehört das Segment der zwischen 1919 und 1949 erbauten Halbstandardwohnungen eher zu den kleineren. Entsprechend gering sind die aus der Mietspiegelerhebung zu treffenden Aussagen.

Die Vollstandardwohnungen hingegen spiegeln präzise die Politik der rot-roten Koalition wider. Den Herren Wolf und Sarrazin verdankt Berlin die umfangreichsten Verkäufe öffentlicher Wohnungsbestände aller Zeiten. Jetzt wird den Mietern die Rechnung präsentiert. Die Mietsteigerungen betragen im Durchschnitt 9,28%, eine Erfolgsstory für die neuen Eigentümer, auch Investoren genannt, die sich großzügig und vor allem preiswert bedienen



Verteilung der Wohnungen nach Baualterklasse und Wohnungsgröße.



durften. Die Gehag hat seit ihrem Verkauf die Mieten um 67% anzuheben verstanden, wurde unlängst von der Tagespresse berichtet. Die GSW steht ihr in nichts nach und übertrifft werden beide von den Investoren, die Teile der ehemals öffentlichen Wohnungsbaunternehmen zielgerichtet weiterverwerten. (Siehe auch Beitrag S. 25.)

Baualterklasse 1950 – 55

Selbst in dieser Baualterklasse der frühen Sozialbauten findet sich mit einer überdurchschnittlichen Steigerung von 6,46% ein Wiederhall der mietpreistreibenden Tätigkeit der neuen Investoren. Zugleich wird an der 13%igen Steigerung der kleinen und ehemals preiswerten Wohnungen deutlich, wie lukrativ das Geschäft mit Wohnraum für Arme sein kann.

Baualterklasse 1956 – 64

Auch in dieser Baualterklasse befinden sich überdurchschnittlich viele Wohnungen der ehemals öffentlichen Bestände. Es verwundert daher nicht, dass sie wie die Klassen der zwischen 1919 und 1949 errichteten Wohnungen ebenfalls ein Feld für weit über dem Durchschnitt liegende Mietsteigerungen bietet. Es muss immer wieder daran erinnert werden: Diese Wohnungen wurden ursprünglich mit ganz klarer sozialer Zielstellung erbaut. Sie sollten den breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Jetzt sind sie Finanzinvestoren zur Bereicherung überlassen worden und die verstehen ihr Geschäft, wie der Mietspiegel zweifelsfrei beweist. Die kleinen Wohnungen dienen auch hier als Lokomotiven der Mietsteigerungen.

Baualterklasse 1965 – 72

Der letzte Mietspiegel hatte in diesem verhältnismäßig kleinen Marktsegment sehr große Mietsenkungen ausgewiesen. Wahrscheinlich eine Folge der vielen aus der Bindung des sozialen Wohnungsbaus entlassenen Wohnungen, die hinzugekommen sind und das Mietniveau gedrückt haben. Dieser Vorgang scheint noch nicht ganz abgeschlossen zu sein, denn noch immer vergrößert sich die Anzahl der Wohnungen in dieser Klasse. Die durchschnittliche Steigerung ist mit 2,52% entsprechend moderat.



Zwei Altbauten mit Baujahr vor 1918, links Halbstandard (unsaniert), rechts Vollstandard (saniert mit Bad und Zentralheizung).

Baualterklasse 1973 – 83

In den Jahren dieser Baualterklasse gingen im Westen die Bauleistungen insgesamt zurück und kleinere Wohnungen wurden kaum noch gebaut. Es war die Zeit der Kleinfamilien mit einem oder zwei Kindern in den Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus und die vorherrschende Wohnungsgröße lag zwischen 70 und 80 qm. Den relativ hohen Einkommen ent-

sprachen die hohen Mieten. Es scheint jetzt eine Art von Rückbewegung einzusetzen, denn die noch immer hohen Mieten sinken. Die teuren Neubauten haben viel von ihrer Anziehung verloren. Die neuen Mittelschichten bevorzugen den Altbau, sehr zum Leidwesen der ansässigen Bevölkerung, z. B. in Friedrichshain und Prenzlauer Berg.

Baualterklasse 1984 – 90 West

In dieser Baualterklasse, die kleinste von allen, setzt sich die Tendenz fort. Die Mietsenkung liegt bei 3,32%, findet aber auf einem immer noch hohen Mietniveau statt. Hier finden sich die höchsten Mieten.

Baualterklasse 1973 – 90 Ost

Wenn irgendeine Baualterklasse eine erstaunliche Karriere gemacht hat, dann diese. Es sind die Plattenbauten im Osten. Sie stehen im Zentrum des Preisgefüges der Berliner Mietwohnungen und sind damit voll im Westen angekommen. Wie ihnen das gelungen ist, ist eine eigene Geschichte, die im MieterEcho unbedingt demnächst ihre Würdigung finden sollte. Abrisse, sinnlose Modernisierungen, neue Investoren, gefügige Kommunalpolitiker und nicht zuletzt sehr passive Mieter spielen dabei eine Rolle. So verwundert es auch nicht, dass die Mietsteigerungen mit 6,48% auch immer noch leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen.

Baualterklasse 1991 – 2005

Wie bereits der Mietspiegel 2005 zeigte, sind die neuesten Wohnungen nicht die teuersten. Das ist ein erstaunliches Phänomen. Zudem sind auch hier die Mieten zurückgegangen. Dagegen lässt sich nichts sagen. Trotzdem ist das Mietniveau noch immer viel zu hoch.

Sozialer Brennspiegel

Je kleiner, desto teurer scheinen die Wohnungen zu werden. Damit bestätigen sich die Aussagen der Experten, die im letzten Wohnungsmarktbericht einen deutlichen Anstieg der Mieten von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen vorausgesagt haben. Wohnungen bis 40 qm werden um 7,54% teurer, die Wohnungen zwischen 40 und 60 qm liegen mit einer Steigerung von 5,64% näher am Durchschnittswert und die Wohnungen zwischen 60 und 90 qm bleiben mit 4,16% Steigerung noch darunter, erst die Wohnungen über 90 qm nähern sich ihm mit einer Erhöhung um 4,88% wieder. Auf dieses Ergebnis hat u.a. der starke Mietanstieg mit über 11% in den guten Altbauanlagen einen bestimmenden Einfluss. Doch die gesellschaftliche Polarisierung schreitet voran und das zeigt sich deutlich darin, dass diese Steigerungen von den Wohnungen unter 40 qm der Baualtersklasse 1956–64 mit 11,62% noch übertroffen werden. Hier drängen sich die ärmeren Haushalte, verstärken die Nachfrage und bieten dadurch den Preissteigerungen ausreichenden Raum.

Wer zu den Gewinnern des Neoliberalismus gehört, kann sich luxuriöse Wohnungen in innerstädtischen Quartieren mit hohem Erlebniswert leisten.

Wer aber arm ist, muss schon jetzt und zukünftig noch mehr Miete in immer problematischer werdenden Siedlungen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus zahlen.

Das ist die soziale Gerechtigkeit des Neoliberalismus und der ihn ausführenden Politiker in dieser Stadt.



Wie bereits im Mietspiegel 2005 sinken in der jüngsten Baualtersklasse (ab Baujahr 1991) die Mieten, jedoch von einem hohen Niveau.

Mangelware: Kleine Wohnungen

Der Berliner Mietspiegel 2007 und die Auswirkungen auf die angemessenen Wohnkosten für ALG-II-Beziehende

Andrej Holm

Der Mietspiegel bildet die Entwicklungen auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt relativ umfassend ab. In vielen Mietspiegelfeldern sind die Mieten gestiegen. Mit Blick auf die Ausführungsvorschriften, die die Angemessenheit der Wohnkosten für ALG-II-Beziehende regeln, bedeutet dies eine Wohnraumverknappung für Hartz-IV-Betroffene. Der Anteil angemessener Wohnungen im Bereich des Mietspiegels hat sich von 75% (2005) auf 70% (2007) verringert. Bezogen auf den gesamten Berliner Wohnungsmarkt liegen damit nur noch knapp 50% aller Wohnungen unterhalb der festgelegten Höchstmieten. Insbesondere die Wohnungsversorgung der vielen kleinen Bedarfsgemeinschaften wird problematisch.

Der Mietspiegel bildet die Veränderungen der Mietpreise für etwa 1,2 Millionen Wohnungen in Berlin ab. Das entspricht etwa zwei Drittel aller 1,8 Millionen Berliner Wohnungen. Nicht im Mietspiegel berücksichtigt werden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, selbstgenutzte Eigentumswohnungen und die preisgebundenen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus. Aufgeschlüsselt nach Baualter, Wohnungsgröße und Lage weist die Mietspiegeltabelle 132 Mietspiegelfelder aus und gibt die jeweils ermittelten Mietpreise an, von denen wir in unserer Untersuchung nur die Mittelwerte einbeziehen.

Angemessene Bruttowarmmiete

Wenn man zu den Mittelwerten* die ebenfalls veröffentlichten durchschnittlichen Betriebskosten addiert, erhält man die den Mietspiegelfeldern entsprechenden Bruttomieten* pro Quadratmeter. Es lässt sich nun sehr einfach ermitteln, wie viele Quadratmeter Wohn-

raum in den jeweiligen Segmenten von ALG-II-Beziehenden bezahlt werden können. Unter Annahme einer linearen Verteilung der Wohnungsgrößen innerhalb der Mietspiegelfelder errechnen wir mithilfe dieser maximalen angemessenen Wohnfläche, wie viele Wohnungen aus einem bestimmten Mietspiegelfeld im Rahmen der Angemessenheit der Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) liegen. Können beispielsweise in einer bestimmten Baualtersklasse für 360 Euro maximal 50 qm Wohnfläche angemietet werden, dann gelten die unter 40 qm großen Wohnungen zu 100% als angemessen. Von den 40 bis 60 qm großen Wohnungen sind es nur 50% und größere Wohnungen sind nicht mehr angemessen.

Wie jede Statistik ist auch diese Berechnungsmethode eine Annäherung. Nicht berücksichtigt werden etwa die in den letzten Jahren drastisch gestiegenen Heizkosten, die

*) Die mit einem * gekennzeichneten Begriffe werden auf Seite 11 erklärt.

AV-WOHNEN: ANGEMESSENE WOHNKOSTEN FÜR ALG-II-BEZIEHENDE

Haushaltsgröße	Maximale Miethöhe bruttowarm	In den Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) sind Höchstgrenzen für die Angemessenheit der Wohn- und Unterkunftskosten in Abhängigkeit von der Größe der Bedarfsgemeinschaften festgelegt. Bedarfsgemeinschaften mit zwei oder drei Personen dürfen entsprechend mehr Geld für eine Wohnung ausgeben als Bedarfsgemeinschaften, die nur aus einer Person bestehen.
1 Person	360 Euro	
2 Personen	444 Euro	
3 Personen	542 Euro	
4 Personen	619 Euro	

Quelle: Rundschreiben Nr. 14/2005 „Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II“ (AV-Wohnen) vom 17.06.2005.



In den Großsiedlungen der östlichen Bezirke sind die meisten Wohnungen für ALG-II-Beziehende angemessen.

sich in den Mietspiegeldaten noch nicht niederschlagen konnten, sowie die preistreibenden Sondermerkmale, von denen nicht bekannt ist, für wie viele Wohnungen sie zutreffen. Diese Faktoren sprechen dafür, dass die tatsächliche Wohnungsversorgung schlechter ist als unsere vorliegende Berechnung. Auf der anderen Seite wurden Härtefälle, für die höhere Wohnkosten möglich sind, nicht berücksichtigt. Hier gibt es keine Daten darüber, wie viele Bedarfsgemeinschaften dies betrifft.

Wenn auch die absoluten Zahlen nur eine eingeschränkte Aussagekraft besitzen, verweist unsere Betrachtung, vor allem hinsichtlich der Veränderungen seit dem Mietspiegel 2005, auf zentrale Probleme bei der Wohnungsversorgung unter Hartz IV.

Zu wenig Wohnungen für kleine Bedarfsgemeinschaften

Die zentrale Frage ist, ob zu Mietpreisen unterhalb der festgelegten Höchstgrenzen überhaupt genügend Wohnungen vorhanden sind. Eine Auswertung der neuen Mietspiegeldaten zeigt, dass den über 312.000 Bedarfsgemeinschaften etwa 850.000 Wohnungen gegenüberstehen. Das sind ca. 70% der im Mietspiegel erfassten Wohnungen und 48% des gesamten Berliner Wohnungsmarkts. Doch die Verteilung auf die verschiedenen Bedarfsgemeinschaftsgrößen ist ebenfalls zu prüfen (Tabelle 1).

So stehen den über 190.000 alleinstehenden ALG-II-Beziehenden zwar knapp 275.000 Wohnungen auf dem gesamten Berliner Wohnungsmarkt zur Verfügung, dennoch muss die Versorgung kleiner Haushalte als äußerst problematisch angesehen werden. Denn in der „Single-Hauptstadt“ Berlin konkurriert ein großer Teil der insgesamt etwa 960.000 1-Personen-Haushalte um 333.000 Mietwohnungen, die kleiner als 50 qm sind. Unter der Annahme, dass ein Drittel der Berliner Wohnungen Eigentums- und Sozialwohnungen sind und so ein Drittel der Singlehaushalte versorgen können, bleiben immer noch 630.000 1-Personen-Haushalte übrig. Rein rechnerisch konkurrieren also etwa 1,9 potenzielle Mieter/innen um eine preisgünstige kleine Wohnung. Insbesondere die fast 400.000 1-Personen-Haushalte mit geringem Einkommen (weniger als 900 Euro) können nicht oder nur eingeschränkt auf größere Wohnungen ausweichen**. Nur wenige Mieter/innen wollen zwar in solch kleinen Wohnungen leben – der größte Teil wünscht sich Wohnungen mit großen Küchen und getrennten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereichen. Die Hartz-IV-Singlehaushalte jedoch müssen mit Kleinrentner/innen, Grundsicherungsbeziehenden, Studierenden und Kleinverdiener/innen um die unattraktiven kleinen Wohnungen konkurrieren.

Auch die Versorgungslage der knapp 60.000 Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen stellt sich dramatisch dar. Zwar stehen für diese Gruppe fast 180.000 angemessene Wohnungen zur Verfügung, doch muss auch hier die gesamte Wohnungsnachfrage berücksichtigt werden. Etwa 275.000 Wohnungen zwischen 50 und 65 qm stehen über 220.000 2-Personen-Haushalten und über 290.000 Singlehaushalten gegenüber, die auf diesen Bereich der größeren Wohnungen drängen. Insgesamt konkurrieren auch in diesem Bereich 1,9 Haushalte um eine Wohnung.

***) Siehe: <http://www.statistik-berlin.de/statistiken/mikrozensus/mz-faltblatt-2003.pdf>

Für die knapp 80.000 Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen gestaltet sich die Versorgungslage wesentlich günstiger. Der Mietspiegel weist etwa 585.000 größere Mietwohnungen (ab 65 qm) aus, von denen der größte Teil die Kriterien der Angemessenheit erfüllt. Demgegenüber stehen etwa 270.000 Haushalte mit drei und mehr Personen sowie 235.000 noch nicht versorgte 2-Personen-Haushalte. Das Verhältnis von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage liegt hier bei etwa 1 zu 0,9.

Für mehr als drei Viertel aller Bedarfsgemeinschaften sind also deutliche Einschränkungen bei der Wohnungssuche zu verzeichnen, weil sie mit anderen – oftmals zahlungskräftigeren – Haushalten um die kleinen preiswerten Wohnungen konkurrieren müssen. Die durch die Angemessenheitsgrenzen beschränkten Ausweichmöglichkeiten in weniger umkämpfte (größere) Wohnungsmarkt-

Die Werte des Betriebskostenspiegels 2007 basieren auf dem Abrechnungsjahr 2005. Die letzten Preissteigerungen, z.B. von Heizöl und Gas sowie die Mehrwertsteuererhöhung, sind daher noch nicht berücksichtigt. Auch deshalb ist eine Anpassung der AV-Wohnen an die gestiegenen Wohnkosten zu fordern.



Größe der Bedarfsgemeinschaft	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften	Richtwerte nach AV-Wohnen	Anzahl der angemessenen Wohnungen
1 Person	191.929	bis 360 Euro	274.000
2 Personen	59.164	360 bis 444 Euro	180.000
3 Personen	36.935	444 bis 542 Euro	290.000
4 + Personen	37.459	542 bis 619 Euro	106.000
Gesamt	312.627		850.000

Tabelle 2:
Anteil angemessener Wohnungen nach Baualtersklassen und Ausstattungsstandard

Baualter	Anzahl der angemessenen Wohnungen	Anteil von allen Wohnungen dieser Kategorie
Halb- u. Substandard	176.500	98%
vor 1918	170.000	60%
1919-1949	100.000	65%
1950-1955	54.000	70%
1956-1964	115.000	77%
1965-1972	46.000	70%
1973-1983 (West)	10.000	51%
1984-1990 (West)	3.000	24%
1973-1990 (Ost)	157.500	77%
1991-2005	18.000	31%
Gesamt	850.000	71%



Über ein Fünftel aller angemessenen Wohnungen befinden sich in unsanierten Gebäuden. In diesen Wohnungen gibt es entweder keine Zentralheizung oder kein Bad oder beides fehlt.

segmente erschwert die Wohnungsversorgung erheblich und führt im Bereich der kleineren Wohnungen zu einem künstlich geschaffenen Nachfragedruck, der sich nicht zuletzt in den deutlichen Mietsteigerungen im Bereich der kleinen Wohnungen widerspiegelt. Damit bestätigt der neue Mietspiegel ein in der Wohnungswirtschaft seit langem bekanntes Phänomen, dass die preiswertesten (und meist auch schlechtesten) Wohnungen die größten Mietsteigerungen aufweisen.

Wer wohnt wo?

Darüber hinaus haben wir die stadträumliche Verteilung und die Qualität der angemessenen Wohnungen untersucht. Eine Übersicht nach Baualtersklassen zeigt eine deutlich ungleiche Verteilung (Tabelle 2). Von den 850.000 angemessenen Wohnungen lassen sich mehr als die Hälfte in den vor 1949 errichteten Häusern verorten. Weitere Schwerpunkte der angemessenen Wohnungen finden sich in den 1956 bis 1964 erbauten ehemaligen Sozialwohnungen (14%) und in den Plattenbausied-

lungen der Ostbezirke (19%). Nur eine geringe Rolle beim Angebot von angemessenen Wohnungen spielen hingegen die zwischen 1973 bis 1990 in Westberlin erbauten Wohnungen und die Neubauten nach 1990.

Struktur der angemessenen Bestände

Die angemessenen Wohnungen befinden sich nicht nur verstärkt in den ältesten Beständen der Stadt und in den Ostberliner Plattenbauten, sondern vor allem auch in den minder ausgestatteten Wohnungen. Fast alle der knapp 180.000 Wohnungen mit Substandardmerkmalen – also Wohnungen, die über keine moderne Heizung und/oder kein Bad verfügen – gelten als angemessen im Sinne der AV-Wohnen. Da in diesen schlechter ausgestatteten Beständen die Konkurrenz mit anderen Wohnungssuchenden geringer ist als in den besser ausgestatteten Wohnungen, droht mit der aktuellen Regelung zu den Wohnkosten ein deutlicher Zusammenhang von sozialpolitischer Transferabhängigkeit und schlechter Wohnungsqualität zu entstehen.

Die AV-Wohnen läutet die Rückkehr des Zwei-Klassen-Wohnens ein.

Der aktuelle Mietspiegel weist gegenüber dem Mietspiegel von 2005 in den meisten Feldern Steigerungen auf. Ein Vergleich der angemessenen Wohnungen von 2005 und 2007 zeigt, wie sich diese Veränderung auf die Wohnungsversorgung der ALG-II-Bedarfsgemeinschaften in Berlin auswirkt. Die Gesamtzahl der angemessenen Wohnungen hat sich um etwa 45.000 Wohnungen deutlich verringert – das ist ein Rückgang um 5% (Tabelle 3).

Verknappung seit 2005

Gerade bei den prekär versorgten 1-Personen-Haushalten ist ein Rückgang des bezahlbaren Wohnungsbestands um 10% zu verzeichnen. Auch die Zahl der angemessenen Wohnungen für 2-Personen-Haushalte hat sich um 13.000 Wohnungen verringert. Leicht gestiegen ist hingegen die Anzahl der angemessenen Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen. Die Mietspiegelveränderungen stellen eine Verknappung in den stark angespannten Segmenten der kleinen Wohnungen dar. Die Mieten sind überall dort gestiegen, wo überdurchschnittlich viele Bedarfsgemeinschaften um wenige preiswerte Wohnungen konkurrieren.

Sozialräumliche Verteilung

Ein Blick auf die angemessenen Wohnungen in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten zeigt, dass die Verteilung angemessener

Tabelle 3:
Veränderungen der angemessenen Bestände nach Größe der Bedarfsgemeinschaften

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Anzahl der angemessenen Wohnungen 2005	Anzahl der angemessenen Wohnungen 2007	Veränderung absolut	Veränderung in Prozent
1 Person	306.000	274.000	-32.000	-10%
2 Personen	193.000	180.000	-13.000	-7%
3 Personen	234.000	210.000	-24.000	-10%
4 + Personen	161.000	186.000	+25.000	+16%
Gesamt	894.000	850.000	-44.000	-5%

Tabelle 4: Anteile der angemessenen Wohnungen nach spezifischen Wohnungsbeständen

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Altbau (1918)	Zwischenkriegs-siedlungen (1919-1949)	Ehemaliger sozialer Wohnungsbau (1950-1972)	Ostberliner Plattenbau	Sonstige
1 Person	38%	16%	29%	17%	0%
2 Personen	23%	18%	32%	21%	6%
3 Personen	31%	18%	26%	19%	6%
4 + Personen	51%	10%	20%	16%	3%
Durchschnitt	34%	16%	28%	19%	3%
Anteil am Berliner Wohnungsmarkt	33%	15%	26%	17%	9%

Wohnungen in etwa der Gesamtverteilung der Berliner Wohnungsbestände entspricht. Prognosen von entstehenden „Hartz-IV-Ghettos“ bestätigen sich zumindest auf dieser Ebene nicht. Im Gegenteil: Durch die weitgehende Angleichung der Mietpreise in den verschiedenen Beständen ist die Versorgungslage von ALG-II-Bedarfsgemeinschaften ein gesamtstädtisches Problem (Tabelle 4).

Sichtbare Konzentrationen

Erst ein Blick auf die angemessenen Wohnungen für verschiedene Bedarfsgemeinschaftsgrößen verweist auf einige Konzentrationstendenzen. So sind mehr als die Hälfte der angemessenen Wohnungen für die großen Bedarfsgemeinschaften (mit 4 und mehr Personen) in den Altbauvierteln zu finden. Auch

die angemessenen Wohnungen für 1-Personen-Haushalte sind mit 38% in diesem Bereich überrepräsentiert. Für die Bedarfsgemeinschaften mit zwei und drei Personen hingegen konzentrieren sich die angemessenen Wohnungen in den Kleinfamilienwohnungen der Zwischenkriegszeit und des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus. Die Großsiedlungen in den östlichen Bezirken sind für alle Bedarfsgemeinschaftsgrößen gleichermaßen zugänglich.

Verdrängung durch Modernisierungen

Insbesondere die Konzentration der angemessenen Wohnungen auf die Halb- und Substandardbestände* birgt eine deutliche Verdrängungsgefahr. Denn mit jeder Modernisierungsmaßnahme drohen diese Woh-

nungen die Grenzen der Angemessenheit zu überschreiten. In den Ostberliner Sanierungsgebieten zeigen sich diese Tendenzen bereits jetzt in aller Deutlichkeit. Sanierete Wohnungen sind vor allem für kleinere Bedarfsgemeinschaften dort kaum noch zu finden. Die Beschränkungen der AV-Wohnen haben bereits in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Einschränkung bei der Wohnungssuche von ALG-II-Beziehenden geführt. Diese Schwierigkeiten spitzen sich durch die im Mietspiegel abgebildeten Veränderungen noch zu. Vor allem für kleine Bedarfsgemeinschaften werden Zugangsprobleme deutlich.

Überschreitung der Angemessenheit

Ob und inwieweit die durch den neuen Mietspiegel möglichen Mietsteigerungen (vor allem bei den kleinen Wohnungen) zu einer vermehrten Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen führt, kann noch nicht abschließend bewertet werden. Bis zu der notwendigen Anpassung der AV-Wohnen an die neuen Wohnungsmarktverhältnisse sollte von der Senatsverwaltung ein Moratorium für Kostensenkungsaufforderungen gefordert werden – nicht zuletzt, weil preisgünstige Alternativen für die betroffenen Bedarfsgemeinschaften kaum zu finden sein werden.

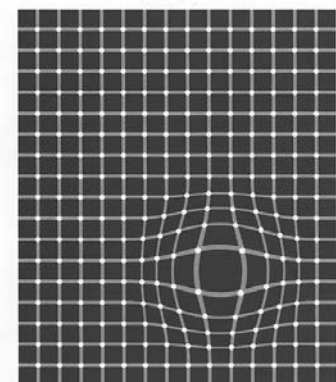
Buchvorstellung: „Netzwerk der Macht – Bertelsmann“

Im Verlag des Bundes demokratischer Wissenschaftler und Wissenschaftlerinnen ist im Mai das „Netzwerk der Macht“ erschienen. Auf über 400 Seiten analysieren über 20 Autor/innen die vielfältigen Aktivitäten des Bertelsmann-Konzerns und der Bertelsmann-Stiftung. Es findet sich dabei kaum ein Politikfeld, in dem Bertelsmann nicht aktiv wäre. Dabei stellt sich heraus, dass die Stiftung der neoliberalen Reformantreiber ist, auf dessen Konzepte sich die diversen Reformprogramme der letzten Jahre zurückführen lassen. So befassen sich die sehr verständlich geschriebenen Beiträge u.a. mit der Einflussnahme der Stiftung auf die Privatisierungspolitik auf kommunaler Ebene, dem Wirken in der Bildungs- und Gesundheitspolitik, der Entwicklung der Hartz-Gesetze sowie der zentralen Bedeutung von Bertelsmann in der Außen- und Sicherheitspolitik und bei der Formulierung und Durchsetzung der geplanten EU-Verfassung. Weitere Beiträge durchleuchten das Wirken des Bertelsmann-Verlags vor und während

des Nationalsozialismus sowie die heute zu verzeichnende Problematik der „schleichenden Entdemokratisierung der Gesellschaft“. Unterstrichen wird dabei bereits im Vorwort, dass ohne die bereitwillige Kooperation der Politiker/innen, die Durchsetzung neoliberaler Reformprojekte keinesfalls möglich wäre. Wie in Berlin, wo der frühere Bildungs-senator Klaus Böger das Bertelsmann-Projekt „Gute Gesunde Schule“ mit den Worten begrüßte: „Gesunder Geist in gesundem Körper“, so gilt ganz allgemein, dass Politiker/innen „keine ratlosen und passiven Objekte von deren Einflüsterungen sind, sondern aktive Entscheider und Mitgestalter des gegenwärtigen Staatsumbaus.“

„Netzwerk der Macht – Bertelsmann“
Der medial-politische Komplex aus Gütersloh
Hg.: Jens Wernicke und Torsten Bultmann
BdWi-Verlag, 15,00 Euro
ISBN 978-3-939864-02-8

Jens Wernicke, Torsten Bultmann (Hg.)
**Netzwerk der Macht
– Bertelsmann**



Der medial-politische Komplex aus Gütersloh



Tief im Dispo

Die Zahlungsunfähigkeit von Hartz-IV-Beziehenden und die Praxis der Mietschuldenübernahme durch die Jobcenter

Christian Linde

Nicht nur die öffentliche Hand ist in Berlin hoch verschuldet, sondern die privaten Haushalte sind es ebenso. Laut dem von der Wirtschaftsauskunftsdatei Creditreform erstellten „SchuldnerAtlas 2006“ können in der Hauptstadt insgesamt 430.000 Personen ihre privaten Rechnungen nicht mehr begleichen. Das entspricht jedem siebten Einwohner über 18 Jahre und macht einen Anteil von rund 15% an der Berliner Bevölkerung aus. Zum Vergleich: Bundesweit liegt die Quote bei 10,7%.

Besonders betroffen sind Alleinerziehende in den „sozial belasteten“ Innenstadtbezirken. Ihr Anteil ist mit 44% doppelt so hoch wie im übrigen Bundesgebiet. Im Schuldenatlas sind Zahlen zu Insolvenzverfahren, eidesstattlichen Versicherungen, Inkassoverfahren und Haftanordnungen wegen Überschuldung zusammengetragen. Hauptursachen für den privaten Bankrott seien – wie bereits in den zurückliegenden Jahren – Arbeitslosigkeit und niedrige Einkommen.

Zahl der Hilfesuchenden nimmt zu

Mit dem Inkrafttreten der Arbeitsmarktreformen, insbesondere von Hartz IV, hat auch der Umfang der Ratsuchenden in den Berliner Beratungsstellen zugenommen. Waren es 2003 noch knapp 900, stieg die Zahl 2006 auf rund 13.500, so die Landesarbeitsgemein-

schaft Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin. Etwa ein gleich großer Personenkreis suche Schuldnerberatungsstellen aufgrund von Kontokündigungen, Energierechnungen oder drohendem Wohnungsverlust auf. Die Landesarbeitsgemeinschaft geht allerdings davon aus, dass lediglich 7% der Betroffenen den Weg in eine der rund 20 Beratungsstellen der Stadt findet. Nach Angaben des Statistischen Landesamts beträgt die durchschnittliche Pro-Kopf-Verschuldung 37.000 Euro. Insgesamt belaufe sich der Schuldenberg privater Haushalte inzwischen auf mindestens eine halbe Milliarde Euro.

Anstieg der Primärverschuldung

Vor allem die Zunahme von Mietschulden registrieren Schuldnerberater. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunter-

Der „SchuldnerAtlas 2006“ ist als PDF im Internet unter der Adresse www.creditreform.de erhältlich.

Arbeitslosigkeit und dauerhafte Niedrigeinkommen sind laut SchuldnerAtlas bundesweit die häufigsten Ursachen für Überschuldung. Als weitere Ursachen werden Trennung/Scheidung und gescheiterte Selbstständigkeit genannt.



nehmen (BBU) beziffert die Höhe bei ihren Mitgliedsunternehmen auf insgesamt rund 180 Millionen Euro. Die Mitgliedsunternehmen des BBU verwalten rund 40% der 1,8 Millionen Wohnungen in der Region. Nachdem den Mieterhaushalten die Heizkostenabrechnungen für 2005/2006 ins Haus geflattert sind, hatte dies kräftige Nachzahlungsverpflichtungen zur Folge und entsprechende Anhebungen bei den monatlichen Raten. Immerhin waren die Preise für Heizöl um mehr als 30% und bei Gas um 10 bis 20% gestiegen.

Post vom Jobcenter

Besonders bei ALG-II-Beziehenden schlägt die betriebskostenbedingte Steigerung der Bruttowarmmiete heftig zu Buche. Im Jahr 2006 wurden nach Angaben der Senatsverwaltung für Soziales insgesamt 17.431 Haushalte „aufgrund der Überschreitung der Richtwerte bzw. Härtefallrichtwerte nach AV-Wohnen“ angeschrieben. Davon 8706 1-Personen-Haushalte, 4314 2-Personen-Haushalte, 2270 3-Personen-Haushalte, 1186 4-Personen-Haushalte und 777 5-Personen-Haushalte. 9871 Haushalte erhielten eine „Aufforderung zur Senkung der Kosten für die Wohnung“. In 2892 Fällen erfolgte laut Senatssozialverwaltung „tatsächlich“ eine Senkung. In der Regel heißt dies Untervermietung oder Zahlung aus dem Regelsatz des ALG II, 410

*) AV-Wohnen: Die „Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II“ vom 17.06.2005 schreiben die maximale Miethöhe (bruttowarm) für ALG-II-Beziehende vor.

Tabelle 1: Reaktionen der Jobcenter bei Überschreitung der „angemessenen Wohnkosten“ von ALG-II-Beziehenden

	Anzahl der angeschriebenen Fälle mit Überschreitung der Richtwerte bzw. Härtefallrichtwerte (AV Nr. 4 Abs. 2 bzw. 6)	Anzahl der Aufforderungen zur Senkung der Wohnkosten (alle Maßnahmen wie Untervermietung, Zuzahlung, Umzug)	Anzahl der tatsächlich erfolgten Senkungen der Wohnkosten	davon Anzahl der Umzüge
Mitte	1.822	115	33	16
Tempelhof-Schöneberg*	2.940	2.484	1.377	99
Steglitz-Zehlendorf	1.687	902	160	10
Marzahn-Hellersdorf	452	388	7	6
Lichtenberg**	321	255	42	21
Friedrichshain-Kreuzberg	1.371	728	156	16
Treptow-Köpenick	461	155	51	2
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.066	591	187	84
Spandau	540	57	13	13
Pankow	3.549	722	260	19
Neukölln**	1.924	2.171	346	46
Reinickendorf	1.298	1.303	260	76
insgesamt in Berlin	17.431	9.871	2.892	410

(Quelle: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales. Berlin, 2007)

Tabelle 2: Höhe der beantragten Schuldenübernahme (Miete, Heiz- und Betriebskosten) in Euro (Zeitraum April bis Dezember 2006)

Jobcenter	Größe der Bedarfsgemeinschaft (Haushalte mit Bezug von ALG II)					
	gesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Mitte	467.000	190.000	61.896	80.670	60.947	73.745
Tempelhof-Schöneberg*	706.900	337.512	91.986	115.636	73.624	87.218
Steglitz-Zehlendorf	294.000	133.934	66.506	41.640	31.279	19.184
Marzahn-Hellersdorf	576.000	219.733	107.688	129.967	53.981	65.013
Lichtenberg	609.000	272.535	124.362	110.547	52.650	49.531
Friedrichshain-Kreuzberg	689.000	296.339	109.196	111.248	55.334	116.897
Treptow-Köpenick	318.000	124.263	82.580	49.203	46.112	15.956
Charlottenburg-Wilmersdorf	213.000	106.021	36.594	44.427	13.760	13.069
Spandau	991.000	436.557	191.030	148.025	140.214	73.906
Pankow	588.000	336.694	146.472	67.978	30.317	7.021
Neukölln**	1.397.000	185.546	51.682	54.006	63.135	60.521
Reinickendorf	552.000	242.688	153.620	77.986	47.064	31.443
insgesamt in Berlin	7.405.000	2.884.000	1.226.000	1.031.000	668.000	613.511

* Jobcenter Tempelhof-Schöneberg: Es wurden lediglich die beschiedenen Fälle erfasst.

** Jobcenter Neukölln: Die Daten enthalten keine Angaben über Energieschulden.

(Quelle: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Berlin, 2007)

Haushalte mussten umziehen, um ihre Wohnkosten zu senken (Tabelle 1). Voraus geht dem die Ankündigung des jeweiligen Jobcenters, nur noch die „angemessenen“ Wohnkosten zu übernehmen.

Mietschulden von ALG-II-Beziehenden

Insgesamt 5475 Haushalte haben im gleichen Zeitraum einen Antrag auf die Übernahme von Miet- und/oder Energieschulden gestellt. Davon stellten 208 einen wiederholten und 4384 Haushalte einen „erstmaligen“ Antrag. In 883 Fällen waren „gerichtliche Mitteilungen“ Auslöser für den Antrag. Die Höhe der beantragten Schuldenübernahme betrug für Langzeiterwerbslose berlinweit 7,4 Millionen Euro. Den größten Anteil davon stellten 1-Personen-Haushalte (2,88 Millionen Euro) und 2-Personen-Haushalte (1,23 Millionen Euro). Beschieden haben die bezirklichen Jobcenter in 4648 Fällen. Bewilligt wurde demzufolge

die Übernahme der Miet- und/oder Energieschulden für 2644 Haushalte. 2165 Mal als Darlehen (davon lediglich 414 Fälle ohne weitere Schulden) und in 44 Fällen (davon 23 ohne weitere Schulden) wurde die Übernahme als Beihilfe gewährt. Der Umfang der Darlehen betrug mehr als 3,2 Millionen Euro.

Die meisten Anträge wurden bei den Jobcentern in Neukölln, Spandau, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg gestellt. Abgelehnt wurde rund ein Drittel der Anträge. Laut AV-Wohnen handelt es sich bei der Übernahme von Miet- und Energieschulden um eine „Ermessenssache“, also eine „Kann-Bestimmung“.



SCHULDNERBERATUNG

Landesarbeitsgemeinschaft Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin e.V. (LAG SIB)
Genter Straße 53, 13353 Berlin

In der LAG SIB sind öffentlich geförderte und gemeinnützige Schuldner- und Insolvenzberatungsstellen vertreten. Auf ihrer Website bietet sie auch Online-Beratung (per E-Mail oder Chat) sowie zahlreiche Informationsmaterialien an.
www.schuldnerberatung-berlin.de

Im Visier der Zahlenhüter

Der Landesrechnungshof wirft dem Senat „Rechtsbruch bei Mietkostenübernahme“ und „Millionenschäden“ für den Haushalt vor

Christian Linde

Während die Koalition aus SPD und Linkspartei.PDS die „geringen Zahlen bei den Umzugsaufforderungen“ als Erfolg der AV-Wohnen und ihrer Politik wertet, ist es der Landesrechnungshof, der schwere Vorwürfe gegen die Landesregierung erhebt. Die Behörde wirft dem rot-roten Senat „Rechtsbruch bei der Mietkostenübernahme“ vor.

In einem Schreiben an die Senatsverwaltung für Soziales noch vor Veröffentlichung des Jahresberichts 2006 mit dem Titel „Millionenschäden durch Anerkennung unangemessen hoher Unterkunftskosten bei der Umsetzung des SGB II (ALG II) infolge rechtswidriger Ausführungsvorschriften“, kritisiert der Landesrechnungshof sowohl die Höhe der festgelegten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften als auch die Praxis bei der „Wirtschaftlichkeitsprüfung“ durch die Jobcenter. Die Behörde stützt ihre Kritik sowohl auf den Umstand, dass die Regelungen zu den Unterkunftskosten in Berlin im Städtevergleich zu großzügig gehandhabt werden als auch auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes. Darin heißt es in einem Leitsatz: „Die angemessene Höhe der Unterkunftskosten bestimmt sich als Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter.“ Daraus zieht der Landesrechnungshof nach Einschätzung der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales eine „rechtlich unzutreffende Schlussfolgerung“. Denn, so die Senatsverwaltung, das Verwaltungsgericht habe in seiner Entscheidung klargestellt, dass „bei der

Zusammenführung der in die Angemessenheitsbetrachtung einfließenden Faktoren auf die Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen im Ergebnis, insbesondere auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessenem Quadratmeterpreis abzustellen ist. Eine isolierte Angemessenheitsbetrachtung der einzelnen Faktoren wie Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard oder Quadratmeterpreis ist nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts nicht zulässig". Von daher sei es rechtlich nicht zulässig, in der AV-Wohnen bestimmte Wohnungsgrößen als besondere Kriterien für die Angemessenheitsprüfung vorzugeben. „Die Feststellung des Rechnungshofs, die Angemessenheitsrichtwerte seien rechtswidrig, wird daher mit aller Entschiedenheit zurückgewiesen“, so die Senatsverwaltung in einer Stellungnahme.

Richtwerte am unteren und mittleren Preissegment

Der Senat beruft sich vor allem auf die Tatsache, dass eine „einheitliche Durchführung des SGB II im gesamten Bundesgebiet“ durch die geteilte Trägerschaft der Grundsicherung für Arbeitssuchende nicht beabsichtigt ist. Über die Leistungen des Trägers entscheide im gesamten Bundesgebiet jede einzelne Kommune – so auch Berlin – für sich. Auch habe der Bund für den Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung von seiner Verordnungsermächtigung keinen Gebrauch gemacht. Vielmehr habe der Bund seinen Verzicht damit begründet, dass für die Leistungen nach § 22 SGB II die Gegebenheiten vor Ort, d.h. das jeweilige Mietniveau, entscheidend sei. Das Bundessozialgericht hat in seiner jüngsten Rechtsprechung zum SGB II diesen Grundsatz erneut bestätigt. Die Anpassung der Richtwerte bewege sich nach Auffassung

WOHNKOSTEN, SGB II UND AV-WOHNEN

Im Sozialgesetzbuch II (SGB II) ist die „Grundsicherung für Arbeitsuchende“, d.h. Arbeitslosengeld (ALG) I und II gesetzlich verankert. Das SGB II trat in seiner Neufassung am 1. Oktober 2004 in Kraft, was als die Einführung von „Hartz IV“ gilt. Die „Leistungen für Unterkunft und Heizung“ für ALG-II-Beziehende sind in § 22 SGB II geregelt. Für die Wohnkosten gelten in Berlin darüber hinaus seit dem 1. Januar 2005 die von der Senatssozialverwaltung erlassenen „Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II“ (AV-Wohnen).

des Senats zudem keineswegs im mittleren bis oberen Preissegment des Berliner Wohnungsmarkts. Nach den Daten des Mietspiegels aus dem Jahr 2005 weise der Wohnungsmarkt über alle Baualtersklassen hinweg Nettokaltmieten in einer Bandbreite von 1,99 bis zu 11 Euro/qm und mehr auf. Richtwerte mit einer Grundlage von bis zu etwa 5 Euro/qm nettokalt lägen daher im unteren bis mittleren Preissegment des Wohnungsmarkts.

Jobsuche statt Wohnungssuche

Mit dem SGB II soll, so der Gesetzgeber, in erster Linie die Integration von Langzeiterwerbslosen in den ersten Arbeitsmarkt verbessert werden. Dies gelänge insbesondere in den ersten zwei Jahren der Arbeitslosigkeit. So stellt das Institut für Arbeitsmarktforschung der Bundesagentur für Arbeit in seinem Kurzbericht „Bedarfsgemeinschaften im SGB II in 2005 – Beachtliche Dynamik bei steigenden Empfängerzahlen“ vom Dezember 2006 fest: „Von den Neuzugängen im ersten Halbjahr 2005 können durchschnittlich 43% innerhalb von 12 Monaten den Leistungsbezug beenden.“ Gerade im ersten Jahr des Leistungsbezugs nach SGB II müssten daher alle Aktivitäten auf die Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt konzentriert werden. Die in der AV-Wohnen verankerte Jahresfrist trage diesem vordringlichen Ziel Rechnung. In der Zeit ihrer höchstmöglichen Integrationschancen auf dem ersten Arbeitsmarkt sollten die Betroffenen ihre Energien allein auf die Arbeitsplatzsuche und nicht auf die Wohnungssuche lenken können. Denn allein die erfolgreiche Integration in den Arbeitsmarkt senke wirksam und nachhaltig die Transferkosten, argumentiert der Senat. Auch den Vorwurf des Rechnungshofs, wonach die Härtefallklauseln im Rahmen der AV-Wohnen „extensiv“ gestaltet seien, weist der Senat zurück. Schließlich entsprächen die Regelungen weitestgehend den Inhalten der von den obersten Zahlenhütern in der Vergangenheit nie kritisierten AV-Unterkunft nach dem Bundessozialhilfegesetz.

„Wirtschaftlichkeitsprüfung“ als Sparinstrument

Einwände haben die Rechnungsprüfer auch zur Praxis der „Wirtschaftlichkeitsberechnung“, die im Rahmen der AV-Wohnen dazu dienen soll, Kosten zu begrenzen. Das Instrument soll die leistungsgewährenden Stellen

zwingen, alle mit einer Entscheidung verbundenen Kosten zu kalkulieren, um die für die öffentliche Hand kostengünstigste Entscheidung treffen zu können. Die Senatsverwaltung betont, dass es sich dabei nicht um eine pauschale, sondern um eine einzelfallbezogene Berechnung handele. Im Übrigen sei die Angemessenheit der Wohnkosten zwar auf der Grundlage der Richtwerte zu überprüfen, jedoch könnten nach Auffassung der Sozialverwaltung, „auch Mieten, die den Richtwert überschreiten, die im Einzelfall angemessene Miete darstellen.“ Die übernommenen Kosten seien deshalb nicht, wie vom Rechnungshof moniert, als „Mehrausgaben“ einzustufen. „Insbesondere dann nicht, wenn bei einer geringfügigen Überschreitung die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu dem Ergebnis kommt, dass ein Umzug für das Land Berlin teurer wäre als die derzeitige Miete.“ Hinsichtlich des zugrunde liegenden Zeitraums für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung verweist die AV-Wohnen auf die Eingliederungsvereinbarung, d.h. auf einen Zeitraum von zwei Jahren.

Anpassung der Richtwerte dringend notwendig

Nach der Veröffentlichung des neuen Mietspiegels, nach den erfolgten Steigerungen der Energiekosten und den im Zuge der Mehrwertsteuererhöhung zu erwartenden Steigerungen bei den kalten Betriebskosten wäre eine Anpassung der angemessenen Wohnkosten notwendig. Ob dies geschieht oder ob sich der Landesrechnungshof mit seiner Kritik durchsetzt, bleibt abzuwarten.

Für Arbeitslose beginnen die Probleme häufig schon vor dem Eintritt in die Erwerbslosigkeit, sagen Schuldnerberater übereinstimmend. Oft bleibt die Lohnzahlung von insolventen Firmen bereits mehrere Monate vor deren Schließung aus. Treten Probleme mit dem Jobcenter auf, müssen die Betroffenen nicht selten einen längeren Zeitraum ohne jede finanzielle Unterstützung überbrücken. Als letzte Rettung schöpfen die Bedürftigen dann ihren Dispo-Kredit aus – mit der Folge entsprechend hoher Zinszahlungsverpflichtungen. Für viele ehemalige Erwerbstätige kommt erschwerend hinzu: Waren sie im Niedriglohnssektor beschäftigt, ist die Höhe des Arbeitslosengelds I so gering, dass die Betroffenen kaum in der Lage sind, Miete, Strom und Energiekosten zu bestreiten.

Ein stumpfes Schwert

Das „Geschützte Marktsegment“ hat sich als wirksames wohnungspolitisches Instrument verabschiedet

Christian Linde

Wer sich am Berliner Wohnungsmarkt nicht selbst mit Wohnraum versorgen kann oder wem der Wohnungsverlust droht, soll nach Absicht des Senats Unterstützung erhalten, um diesen existenziellen Mangel zu beheben. Eines der dafür vorgesehenen Instrumente ist das Programm des sogenannten „Geschützten Marktsegments“, das vor nunmehr 15 Jahren ins Leben gerufen wurde.

Der Hintergrund für das „Geschützte Marktsegment“ liegt in den 80er Jahren. Damals hatte das Land Berlin den Wohnungsunternehmen Wohnungen, an denen es kommunale Besetzungsrechte für Dringlichkeitsfälle besaß, zur eigenverantwortlichen Belegung überlassen. Als dann Ende der 80er Jahre die massive Wohnungsnot einsetzte und die Wohnungsnotfälle nicht mehr untergebracht werden konnten, kam es zum Abschluss eines Kooperationsvertrags zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsunternehmen. In diesem Vertrag stellte Berlin die Besetzungsrechtwohnungen zwar weiterhin frei, verlangte im Gegenzug jedoch die Unterbringung von jährlich 3500 Dringlichkeitsfällen im Bestand der Wohnungsunternehmen. Dabei blieb es den Gesellschaften überlassen, welche Wohnungen – gebundene oder ungebundene – sie zur Verfügung stellten. Der „Kooperationsvertrag Dringlichkeit“ wurde 1991 durch eine Zusatzvereinbarung ergänzt. So wurde die bisherige Vereinbarung um Wohnungsbestände aus dem Ostteil der Stadt erweitert. 1993 löste der Kooperationsvertrag „Geschütztes Marktsegment“ zwischen städti-

schen Wohnungsgesellschaften, den Bezirksämtern und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) diesen „Feuerwehrfonds“ ab. Eine zentrale Koordinierungsstelle des „Geschützten Marktsegments“ beim LAGeSo koordiniert inzwischen die Wohnungsvermittlung zwischen Bezirksämtern und Wohnungsunternehmen.

Kontingent nie erfüllt

Der Kooperationsvertrag „Geschütztes Marktsegment“ verpflichtete die städtischen Wohnungsunternehmen, zunächst pro Jahr 2000 Wohnungen, später 1350 zur Verfügung zu stellen. Mittlerweile hat sich die Zahl wieder geringfügig auf 1367 erhöht. Von diesen sollen 1100 Wohnungen an 1-Personen-Haushalte vermietet werden. In den Bezirksämtern sind dazu Fachstellen in der Abteilung Sozialwesen angesiedelt, die betroffene Menschen beraten und ggf. eine Wohnung vermitteln. Die vertraglich vereinbarte Zahl ist zu keinem Zeitpunkt seit 1993 von den Wohnungsbaugesellschaften erfüllt worden. Wurde das Kontingent in den ersten drei Jahren noch zu rund 80% bedient, sank die Quote in den

Folgejahren immer weiter. Insbesondere in den zurückliegenden drei Jahren ist die Zahl drastisch gesunken. Von 921 im Jahre 2004 auf nur noch 742 im Jahre 2006 (siehe Tabelle 1). Nach Auskunft des LAGeSo hat sich dieser Trend auch im ersten Quartal 2007 fortgesetzt. Treten Veränderungen beim Wohnungsbestand eines Unternehmens auf, werden auf dessen Verlangen die Anteile sogar verringert und erst mit Beginn des darauffolgenden Jahres neu festgesetzt.

„Die Nichterfüllung des Kontingents wiegt um so schwerer, als die vereinbarten Kontingente gemessen am Bedarf von vornherein als zu niedrig angesehen werden müssen. Insofern erweist sich das zur Verfügung gestellte Wohnungsangebot in quantitativer Hinsicht als nicht bedarfsgerecht. Das zu niedrig angesetzte und zudem nicht erfüllte Kontingent führt dazu, dass die Zielgruppen des ‚Geschützten Marktsegments‘ letztlich stärker außerhalb des Programms mit Wohnraum versorgt werden müssen. Was die Bedeutung dieses wohnungspolitischen Instruments entscheidend schwächt.“ So lautet die Kritik der Autoren einer Studie mit dem Titel „Geschütztes Marktsegment in Berlin – Konzeption, Umsetzung, Ergebnisse und Erfahrungen“, die vom Institut Wohnen und Umwelt in Darmstadt vorgelegt worden ist. „Mit Ausnahme der Gewobag hat keine der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihre selbst gesteckte Quote im vergangenen Jahr erfüllt“, heißt es aus dem LAGeSo. Nach Angaben von Freien Trägern der Wohlfahrtspflege kommen hilfesuchende Mieter/innen inzwischen leichter mit privaten als mit städtischen Wohnungseigentümern zu einer mietvertraglichen Vereinbarung.

Vermittlung von nichtmarktfähigen Wohnungen

Eine berlinweit gleichmäßige Verteilung der Wohnungen des „Geschützten Marktsegments“ sieht der Kooperationsvertrag zwischen dem Land Berlin und der Wohnungswirtschaft nicht vor. Die Wohnungsunternehmen erklären lediglich ihre Bereitschaft, im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine Konzentration des Wohnungsangebots auf bestimmte Bezirke zu vermeiden und dazu alle ihre Wohnungsbestände angemessen einzubeziehen. Umgesetzt wird diese Absichtserklärung allerdings nicht. Im Gegenteil: „Die Wohnungsunternehmen bieten verstärkt Wohnraum an, der auf dem allgemeinen

Tabelle 1: Vermittlungsstand im „Geschützten Marktsegment“ für die Jahre 2001 bis 2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Vereinbarte Erfüllungsquote der Wohnungsunternehmen	1350	1350	1350	1367	1372	1369
Angerechnete Wohnungsangebote*	777	862	828	921	841	742
Vermittelte Wohnungen (Mietvertragsabschlüsse)	734	676	694	822	747	677

*Hier sind alle Wohnungen erfasst, die den vertraglich vereinbarten Kriterien entsprechen und tatsächlich vermittelbar waren.
Quelle: Landesamt für Gesundheit und Soziales, März 2007

Tabelle 2: Heizungsart der vermittelten Wohnungen

	Anzahl	Anteil
Zentral- bzw. Gasheizung	6548	68,5%
Ofenheizung	2999	31,4%
Sonstiges/ keine Angaben	13	0,1%
Vermittelte Wohnungen insgesamt	9560	100%

Quelle: „Fallstudie ‚Geschütztes Marktsegment‘ in Berlin, Konzeption, Umsetzung, Ergebnisse und Erfahrungen“, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, 2005

Wohnungsmarkt kaum noch vermietet werden kann. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnraum in wenig attraktiver Lage, sozial belastete Quartiere und Plattenbauten in den ehemaligen Ostbezirken, die auch bei der Klientel des ‚Geschützten Marktsegments‘ wenig Anklang findet“, heißt es in der 2005 vorgelegten Studie weiter.

Standard der vermittelten Wohnungen

Die Wohnungen selbst „müssen in gebrauchsfähigem Zustand sein“, Wohnraum „ohne ausreichende sanitäre Ausstattung – fehlende Inntoilette, Dusch- oder Badewanne – werden nicht angeboten“, so der Wortlaut in dem im November 2006 neu geschlossenen Kooperationsvertrag – nach mehr als zehnjähriger gegenteiliger Praxis. Ein Großteil der angebotenen Wohnungen liegt jedoch nach wie vor unter dem allgemeinen Standard. So waren die in den Jahren 1994 bis 2003 zur Verfügung gestellten Wohnungen zu rund einem Drittel lediglich mit Ofenheizung ausgestattet (siehe Tabelle 2). Selbst nach eigenen Angaben der Wohnungswirtschaft werden dem „Geschützten Marktsegment“ auf einer Skala der Wohnungsbestände nach Qualität – von sehr schlecht bis sehr gut – vorrangig Wohneinheiten „aus der unteren Hälfte“ angeboten. Im Übrigen könnten sich „problematische“ Mieter, d. h. Mieter, „die aus einer schwierigen Situation kommen“ und denen eine „nicht so gute Wohneinheit“ vermittelt wird, „einwohnen“ und bei „Bewährung“ zu einem späteren Zeitpunkt in eine bessere Wohnung im Bestand des betreffenden Unternehmens wechseln, so die Wohnungsunternehmen lapidar. Experten außerhalb der Wohnungswirtschaft beurteilen die Qualität der Wohnungen wesentlich kritischer. Danach handele es sich bei den Wohneinheiten – wenn auch nicht durchgehend, so doch tendenziell – um eher „schwer vermietbare, qualitativ schlechte

Wohneinheiten“ mit einem einfachen Standard, die darüber hinaus in einem renovierungsbedürftigen Zustand sind. „So gut wie nie“ würden Sozialwohnungen dem „Geschützten Marktsegment“ angeboten. Bei den im Westteil Berlins vermittelten Wohnungen handele es sich überwiegend um Wohnungen aus der Nachkriegszeit und die im Ostteil angebotenen Wohnungen lägen vor allem in den Plattenbausiedlungen. „In Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte ist keine Wohnung mehr zu haben. Fast ausschließlich in Spandau, Hellersdorf-Marzahn und Lichtenberg stellen unsere Vertragspartner Wohnungen zur Verfügung“, berichtet Gabriele Thiel vom LAGESo.

Klientenprofil als Zugangsbedingung

Zugangsberechtigt zum „Geschützten Marktsegment“ sind Personen, die sich nicht ohne Hilfe mit Wohnraum versorgen können. Hier sind sämtliche sozialhilferechtlichen Möglichkeiten zum Erhalt des bestehenden Mietverhältnisses erfolglos ausgeschöpft. Auch gehören zur Zielgruppe Menschen, deren Aufenthalt in betreuten Einrichtungen inkl. Haftanstalten endet und denen eine Entlassung in die Wohnungslosigkeit unmittelbar bevorsteht. Unterschieden wird in dem Programm zwischen einer A- und B-Berechtigung für den vorgehaltenen Wohnraum. Danach hat der Wohnungserhalt bei drohendem Wohnungsverlust Vorrang vor der Wohnungserlangung durch bereits von Wohnungslosigkeit betroffene Personen. Bedingungslos erfolgt eine Wohnungsvermittlung aber nicht. Die Voraussetzungen hierfür sind – auf Druck der Wohnungswirtschaft – nicht

nur eine „sozialpädagogische Prognose“, dass die Bewerber/innen trotz der Notlage zu einer eigenständigen und eigenverantwortlichen Lebens- und Haushaltsführung in einem Wohnhaus fähig sind, sondern der Vermieter fertigt darüber hinaus eine „Bewerbervorfahrsbestätigung“ an. Diese weist eine Beurteilung des Wohnungsinteressenten aus. Dazu gehören u.a. Angaben über das „Erscheinungsbild und Auftreten des Bewerbers“ und der Vermieter bewertet auch die „Eignung“ des Wohnungskandidaten hinsichtlich des „Wohnumfelds“. Eine Interventionsmöglichkeit bei Ablehnung durch den Vermieter ist für das Land Berlin (als Eigentümer der städtischen Wohnungsunternehmen) nicht vorgesehen.

Mangelware 1-Zimmer-Wohnungen

Die mangelnde Vertragstreue der Wohnungswirtschaft im Hinblick auf den Umfang der zur Verfügung gestellten Wohnungen verteidigt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in erster Linie mit der Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Nachdem die Wohnungsunternehmen in den zurückliegenden Jahren von einem sinkenden Bedarf bei 1-Zimmer-Wohnungen ausgegangen seien, diagnostizierte der Verband inzwischen wieder eine rasante Nachfrage. Dabei würde der Kampf um preiswerten Wohnraum bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen inzwischen von drei konkurrierenden Gruppen geführt: Neben Niedriglohnpfänger/innen und Langzeiterwerbslosen (ALG-II-Beziehenden), drängten auch zahlungskräftige Haushalte zunehmend

Im Programm „Geschütztes Marktsegment“ werden häufig Wohnungen unterhalb des üblichen Standards angeboten.



WIRKUNGSLOSES „GESCHÜTZTES MARKTSEGMENT“

Heute muss festgestellt werden, dass das bundesweit einmalige Programm „Geschütztes Marktsegment“ sein Ziel weitestgehend verfehlt hat. Dies ist auf mehrere Ursachen zurückzuführen:

- Die hiesige Wohnungswirtschaft hat in keinem der zurückliegenden 15 Jahre die vertraglich vereinbarte Zahl an Wohnungen zur Verfügung gestellt.
- Bezüglich Lage und Ausstattung befinden sich die Wohnungen überwiegend (weit) unter dem durchschnittlichen Standard.
- Die Auswahlkriterien der Wohnungswirtschaft gegenüber den Bewerber/innen grenzt große Teile der eigentlichen Zielgruppe aus.
- Mit der negativen Einkommensentwicklung in Berlin und dem Inkrafttreten der Arbeitsmarktreformen, insbesondere von „Hartz IV“, hat sich die Zahl der konkurrierenden Gruppen um das wichtigste Kontingent des „Geschützten Marktsegments“, nämlich die Kleinstwohnungen, spürbar verschärft.
- Verursacht durch den Wegfall der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau und der damit einhergehenden Erhöhung der Kostenmiete sowie durch die Mietkostensteigerungen infolge der Mehrwertsteuererhöhung und der Energiekostenentwicklung liegt die Miethöhe der infrage kommenden Wohnungen inzwischen an oder bereits oberhalb der maximal zulässigen Miethöhen für ALG-II-Beziehende.

auf diesen Markt. Während die gültige Fassung der AV-Wohnen* des Berliner Senats für die Übernahme der Kosten der Unterkunft für 1-Personen-Haushalte maximal 360 Euro bruttowarm vorsieht, weisen vor allem Wohnungen aus dem ehemaligen sozialen Wohnungsbau eine höhere Miete auf. Bei rund der Hälfte aller knapp 200.000 noch gebundenen Sozialwohnungen in Berlin, liegen die Mieten nettokalt bereits deutlich über fünf Euro/qm. Damit ist dieser Bestand der sozialen Wohnraumversorgung, insbesondere den Hartz-IV-Haushalten und damit auch dem

Klientel des „Geschützten Marktsegments“, de facto entzogen.

Laut Kooperationsvertrag müssen die von den Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen den sozialhilferechtlichen Bestimmungen bzw. der AV-Wohnen in der jeweils gültigen Fassung im Land Berlin entsprechen. Gleichzeitig verpflichtet sich das Land, die in den AV-Wohnen geregelten Mietobergrenzen der jeweils aktuellen Fassung des Mietspiegels anzupassen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung widerspricht deshalb der Darstellung der Wohnungswirtschaft. „Es ist nicht nachvollziehbar, dass die aus dem Berliner Mietspiegel abgeleiteten Mietobergrenzen in der AV-Wohnen-Unterkunft eine Hauptursache dafür sind, dass im Rahmen des ‚Geschützten Marktsegments‘ Wohnungen nur unzureichend angeboten werden“. Derzeit verfügt der Berliner Wohnungsmarkt über rund 285.000 1-Zimmer-Wohnungen. Dies entspricht etwa einem Anteil von 15% am Gesamtbestand.

Perspektive für Wohnungssuchende

„Das ‚Geschützte Marktsegment‘ hat sich bewährt“, verkündete die Senatssozialverwaltung anlässlich der Verlängerung des Vertrags vor Kurzem. Während Kritiker – vor allem aufgrund fehlender Sanktionsmöglichkeiten gegenüber der Wohnungswirtschaft bei Vertragsverstößen – das Papier für wirkungslos halten, warnen die Macher der oben genannten Fallstudie vor Forderungen, das Instrument tatsächlich aufzugeben. Um

Personen mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt sowohl eine Wohnung zu verschaffen als auch anschließend den Erhalt des Wohnraums zu sichern, seien verbindliche Kooperationen zwischen Kommunen, Wohnungsunternehmen und freien Trägern der Wohlfahrtspflege weiterhin unverzichtbar. Es wäre fatal, das „Geschützte Marktsegment“ etwa mit Hinweis auf einen „entspannten“ Berliner Wohnungsmarkt aufzugeben. „Der begonnene Wohnraumrückbau sowie der praktisch zum Erliegen gekommene Wohnungsneubau lässt in absehbarer Zeit wieder eine Verengung des Berliner Wohnungsmarkts erwarten, sodass dann das Instrument des ‚Geschützten Marktsegments‘ wieder eine größere Bedeutung erhält.“ Aus der Sicht der Wohnungswirtschaft dürfte der Vertrag zumindest kein Verlustgeschäft sein. Immerhin sichert das Instrument des „Geschützten Marktsegments“ den Wohnungsunternehmen kontinuierliche Mieteinnahmen für praktisch nichtmarktfähige Wohnungen. Mehr noch: „Wir stehen zu dem Vertrag, denn er beinhaltet durchaus auch Regelungen, die die Vertragserfüllung durch die Wohnungsunternehmen erleichtern. Zum Beispiel gibt es einen Schadensersatz, wenn den Gesellschaften wirtschaftliche Schäden aus dem Mietverhältnis mit einem Marktsegment-Mieter entstehen“, erklärte Wolfgang Bohleber, BBU-Vorstandsmitglied, in einem Rundbrief des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes im März 2007.

Appell an Stadtentwicklungssenatorin

In einem Brief an Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer will das LAGeSo im kommenden Monat Bericht erstatten. Vor allem die Zunahme von Mietschuldnern mit Hartz-IV-Bezug, die ins „Geschützte Marktsegment“ drängen und der kontinuierliche Rückgang des Wohnungsangebots brennt den Mitarbeitern unter den Nägeln. „Die Wohnungsunternehmen sollten an ihre soziale Verantwortung erinnert werden. Ohne Druck seitens der Senatorin auf die Wohnungswirtschaft würde es ansonsten keine Veränderungen geben.“

In der Senatssozialverwaltung hat man im Rahmen der angekündigten Überarbeitung der AV-Wohnen nach interner Prüfung von einer Anhebung der Mietobergrenzen für Hartz-IV-Beziehende bereits Abstand genommen.

In der „Singlehauptstadt“ Berlin, wo ein großer Teil der Bevölkerung nur über ein niedriges Einkommen verfügt, ist die Nachfrage nach kleinen und billigen Wohnungen groß.



Zweitverwerter der Wohnungsprivatisierung

Neue Studie zeigt drastischen Anstieg von Weiterverkäufen

Andrej Holm

Unter dem Titel „Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen“ wurde kürzlich eine vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) beauftragte Studie veröffentlicht. Seit 1999 wurden 150 größere Transaktionen mit insgesamt 1,4 Millionen Wohnungen festgestellt – darunter viele Privatisierungsmaßnahmen und Weiterverkäufe privatisierter Wohnungen.

Das etablierte Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) erhielt Anfang 2006 den amtlichen Auftrag zur Analyse und Beurteilung der verstärkten Wohnungsmarktaktivitäten, insbesondere im Bereich der großen Transaktionen. Dazu zählten alle Verkäufe mit über 800 Wohnungen und es wurde nicht nur die Erstprivatisierung erfasst, sondern auch Weiterverkäufe und der Wohnungshandel unter größeren privaten Anbietern. Insgesamt wurden über 1,4 Millionen Wohnungsvverkäufe dieser Art festgestellt. Die größte Aktivität gab es in den Jahren 2004 bis 2006. In diesen Jahren wurden deutschlandweit über 950.000 Wohnungen mit einem Gesamtumsatz von über 40 Milliarden Euro verkauft. Trotz des relativ niedrigen Durchschnittspreises für eine Wohnung (etwa 43.000 Euro) zeigt sich darin das enorme Wirtschaftspotenzial des Wohnungshandels. Insbesondere die weltweit wachsenden Versicherungen, Pensions- und Anlagefonds suchen nach Möglichkeiten, um das gesammelte Geld gewinnbringend anzulegen. Wohnungen gelten dabei als sichere Investition. Der globale Umfang dieser institutionellen Anleger wird auf über 50 Billionen US-Dollar geschätzt, ein Ende des Privatisierungsbooms ist also aus dieser Perspektive noch nicht in Sicht.

Privatisierung als Motor des boomenden Wohnungshandels

Die Studie hat über die Auswertung verschiedener statistischer Daten und Berichte der Immobilienfachpresse eine Übersicht zu den stattgefundenen Verkäufen erstellt und trifft Aussagen über die Struktur der Verkäufer. Mit 57% entfällt der Großteil der verkauften

Wohnungen auf Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände – das entspricht einem Privatisierungsumfang von etwa 728.000 Wohnungen. Weitere 19% der Verkäufe (etwa 243.000 Wohnungen) betrafen ehemaligen Werkwohnungen. Dem gegenüber stehen nur etwa 25% (320.000 Wohnungen) von Verkäufen privater Wohnungsunternehmen. Im beobachteten Zeitraum von 1999 bis 2006 kann der Wohnungshandel also durchaus als ein Ausverkauf der öffentlichen Hand bezeichnet werden. Dies bestätigt ein Blick auf die Käufer: Die öffentliche Hand tritt nur in 22% als Käufer größerer Wohnungsbestände (etwa 280.000 Wohnungen) auf. Private Käufer hingegen decken 77% (etwa 983.000 Wohnungen) des gesamten Transaktionsvolumens ab. Die in der wohnungspolitischen Diskussion oftmals überbewerteten Verkäufe an Genossenschaften stellen mit etwa 1% (ca. 15.000 Wohnungen) eher eine Fußnote dar.

Privatisierungsdynamik und „Freiburgereffekt“

Die Studie zeigt, dass die Privatisierung ab 2004 deutlich an Tempo gewann. Lagen die Verkaufszahlen in den ersten Jahren nach der Jahrtausendwende bei jeweils etwa 100.000 Wohnungen pro Jahr, so stieg dieser Wert auf über 350.000 Wohnungen in den Jahren 2004 und 2005 an. Für 2006 wurden etwa 240.000 verkaufte Wohnungen festgestellt – die Verkaufsdynamik ist also wieder leicht rückläufig. Die Gründe dafür sind verschieden: Zum einen sind die Preise für Wohnungen von etwa 30.000 Euro pro Wohnung (1999) auf etwa 50.000 Euro (2006) deutlich gestiegen,

zum anderen sind die Kommunen nach den öffentlichen Debatten um die Totalprivatisierung in Dresden (MieterEcho Nr. 315 berichtete) und das erfolgreiche Volksbegehren gegen die Wohnungsprivatisierung in Freiburg zurückhaltender in ihren Verkaufsabsichten geworden.

Noch klarer wird die Tendenz rückläufiger Privatisierungsaktivität mit einem Blick auf die Erstverkäufe, was in der Regel Verkäufe der öffentlichen Hand sind. Mit knapp 318.000 verkauften Wohnungen ist 2004 das Jahr mit den meisten Privatisierungen. 2005 waren es nur noch 230.000 und 2006 wurden etwa 120.000 Erstverkäufe registriert. Doch diese Entwicklung kann nicht als wohnungspolitische Entwarnung verstanden werden, denn die IfS-Studie gibt Auskunft über einen zeitgleich stattfindenden Anstieg der Zweitverkäufe: von unter 10.000 zweitverkauften Wohnungen im Jahr 2003 auf über 120.000 Wohnungen im Jahr 2006. Das vergangene Jahr ist zugleich das erste Jahr, in dem die Anzahl der Weiterverkäufe erstmals höher als die der Privatisierungen ist. Insgesamt wurden in dem untersuchten Zeitraum mehr als 320.000 privatisierte Wohnungen ein weiteres Mal verkauft. Innerhalb von sieben Jahren wurde damit fast ein Viertel des privatisierten Bestands zum Gegenstand weiterer Transaktionen. Die Verkaufspreise sind in der Studie für Erst- und Wiederverkäufe nicht separat ausgewiesen. Doch es ist sicherlich kein Zufall, dass die durchschnittlichen Verkaufspreise in denjenigen Jahren am höchsten sind, in denen auch die Anzahl der Wiederverkäufe deutlich zugenommen hat.

Die Stunde der Wertoptimierer

Doch der gewinnbringende Weiterverkauf der Wohnungsbestände ist nicht die einzige Strategie der neuen Investoren. Die Studie bestätigt die Erfahrungen des GSW-Verkaufs in Berlin. Die neuen Eigentümer setzen – so die Studie – auf ein breites Spektrum von strategischen Bausteinen, um ihre wirtschaftlichen Ziele zu verfolgen. Neben dem bereits beschriebenen Wohnungshandel wird auf eine Optimierung der Finanzierung (z.B. durch die Neubewertung der Bestände oder die Reorganisation der Kreditlinien), eine betriebswirtschaftliche Effizienzsteigerung beim Management der Wohnungsbau-gesellschaft und auf verbesserte Vermietung gesetzt. Daneben verweist die Studie auf Strategien der Einsparung von Instand-

haltungskosten sowie auf Modernisierung und Aufwertung von Teilbeständen, die für die Einzelprivatisierung vorgesehen sind.

Die Untersuchung zeigt u.a. dass private Käufer den Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand deutlich reduziert haben. Der Durchschnitt dieser Ausgaben liegt bei jährlich 20 bis 25 Euro/qm (Angaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V./GdW). In den privatisierten Beständen wurden die Ausgaben für Modernisierung und Instandsetzung teilweise auf unter 13 Euro/qm gedrosselt. Auch wenn die IFS-Studie in Befragungen feststellte, dass sich bisher „keine Hinweise“ dafür ergaben, „dass die Wohnungsbestände nach der Privatisierung bei der Instandsetzung vernachlässigt“ wurden, lassen sich die mittel-

und langfristigen Auswirkungen der Sparmaßnahmen für den Gebäudezustand und die Wohnqualität errahnen. Für die meisten neuen Eigentümer ist es jedoch eine einfache betriebswirtschaftliche Kalkulation, weil sie die Wohnungsbestände nach einigen Jahren ohnehin wieder verkaufen wollen. Insbesondere die Käufer der großen Wohnungsbaugesellschaften wie Cerberus (GSW Berlin) oder auch Fortress (WOBA Dresden) sind keine klassischen Wohnungsbauunternehmen, die sich an einer Wertsteigerung ihrer

Bestände orientieren, sondern Finanzinvestoren, die eine hohe und schnelle Rendite für ihr im Wohnungsmarkt angelegtes Vermögen realisieren wollen. Dies stellt also einen Wechsel dar: Weg von wohnungswirtschaftlicher Bestandsoptimierung und hin zu einer Optimierung des Cashflows.

Wachsende Diskriminierung in den privatisierten Beständen

An Beispielen von verschiedenen Städten versucht die Studie darzustellen, dass es keine einheitlichen Privatisierungsmuster gibt. Insbesondere das Investitions- und Vermietungsverhalten unterscheidet sich zwischen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten und solchen, wo die Wohnungsmärkte als entspannt gelten. Wo Wohnraum knapp ist, gehören Modernisierungen und Mieterhöhungen zum Repertoire der neuen Eigentümer. In Städten wie Leipzig und Berlin konnte die Studie solche Strategien jedoch nur vereinzelt

feststellen. Das Vermietungsmanagement orientiert sich hier eher an den festgelegten Mietgrenzen für ALG-II-Beziehende als an den theoretisch möglichen Mieterhöhungsspielräumen. Doch neben diesen Unterschieden verweist die Untersuchung auch auf etliche Gemeinsamkeiten, die als typische Strategien der neuen Eigentümer gelten können. In der Regel – so die Studie – verfolgten die Erwerber eine selektive Mieterauswahl und verweigern insbesondere „Schuldnerhaushalten“ und „Problemmietern“ den Zugang zur Wohnungsversorgung. Selbst in schwer vermietbaren Beständen wird an solche Mieter nicht vermietet. Da zugleich energisches Eintreiben von Mietschuldnern als der Regelfall der Vermietungspraxis angegeben wird, droht eine

befürchtet werden müsse, prognostiziert die Studie eine Verschärfung stadträumlicher Problemlagen. Die dann notwendigen Aufwendungen für neue Quartiersprogramme würden zudem völlig die zur Privatisierungslegitimation angeführten Haushaltseinsparungen konterkarieren.

Vorsichtige Problemanalysen und abwägende Bewertungen

Trotz dieser Problemszenarien bleibt die Studie – sicher auch durch die Erwartungshaltung des Auftraggebers – in ihren Einschätzungen eher vorsichtig. Die Momentaufnahme der Untersuchung stellt bisher nur geringe Auswirkungen auf die Entwicklung der Miethöhen und der Gebäudesubstanz fest. Die Schlussfolgerungen lesen sich zum Teil wie eine

Entwarnung der Befürchtungen, die vor allem von Mieterorganisationen und Bewohnerinitiativen im Vorfeld der Privatisierungen geäußert wurden. Als Problemfelder der Privatisierung werden vor allem die Kommunen betrachtet, die ihre gesamten öffentlichen Wohnungsbestände veräußert haben. Für alle anderen wird die übliche Liturgie von zu prüfenden Verkäufen an Genossenschaften, kleineren Verkaufspaketen und vertraglich vereinbarten Mieterschutzklauseln vorgeschlagen. Verkaufswillige Kommunen werden mit diesen Handlungsempfehlungen eher im Ungewissen

belassen. Eine gründliche Durchsicht der empirischen Ergebnisse lohnt sich aber allemal, denn jenseits der politischen Schlussfolgerungen werden die Verwertungsstrategien und das Bewirtschaftungsverhalten der neuen Eigentümer sehr plastisch dargestellt. An zentraler Stelle der Studie steht der Hinweis auf die durch die Privatisierung ausgelösten Verkaufsketten. In der Studie selbst wird gefordert, die Privatisierungsfolgen weiter zu beobachten, um reagieren zu können, „wenn sich künftig wesentlich drastischere Auswirkungen als bislang zeigen sollten“. Ohne ein Privatisierungsmoratorium bleibt dies ein zahnloser Tiger, denn bisher sind Privatisierungen unumkehrbare Prozesse.

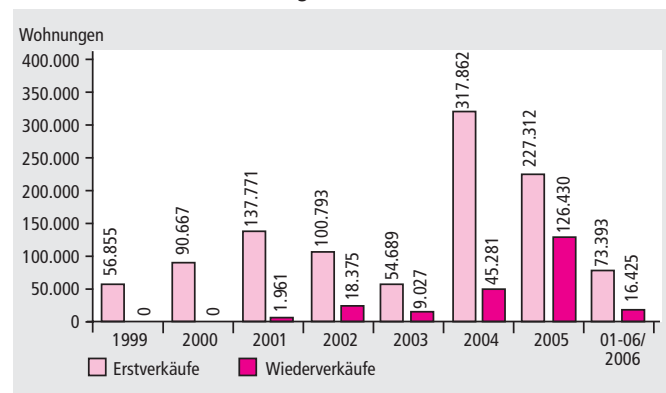
„Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen“

Forschungen Heft 124

Hrsg.: BMVBS/BBR, Bonn 2007

Download als PDF unter www.bbr.bund.de

Transaktionen großer Wohnungsbestände*:
Erst- und Wiederverkäufe bezogen auf den Zeitraum 1999 bis Juni 2006



* Verkäufe ab 800 Wohnungen
Datenquelle: Recherche des IFS

Quelle: IFS-Studie

wachsende Gruppe zu entstehen, die von der Wohnungsversorgung ausgegrenzt wird. „Die Vermittlung solcher Mieter durch die Kommune wird nach einem Verkauf kooperierender Wohnungsunternehmen durch die veränderte Haltung der neuen Eigentümer erheblich erschwert“, resümiert die IFS-Studie. Insbesondere in Städten, die ihren gesamten Wohnungsbestand verkauft haben, werden diese Probleme in den nächsten Jahren an Bedeutung gewinnen.

Keine Kooperation mehr mit den Kommunen

Als ein weiteres Muster der Eigentümerstrategien nach der Privatisierung stellt die Studie die Aufkündigung von quartiersbezogenen Kooperationen der Wohnungsunternehmen mit den Kommunen heraus. Da in Teilen der privatisierten Bestände durch die Reduzierung der Instandsetzungskosten eine qualitative Verschlechterung der baulichen Anlagen

Unverkäuflich: Bündnis bekommt breite Basis

Henrik Haffki

Berlin ist nicht nur Ausgangspunkt verschiedenster Initiativen und Bündnisse, sondern auch Heimat und Zukunftslabor für Künstler/innen, Medien- und Politaktivist/innen. Zwei von ihnen sind die Ostprinzessin und das Westmonster. Als sich im Februar 2006 das Bündnis gegen Privatisierung auf einem von der Berliner MieterGemeinschaft organisierten Kongress entwickelte, stand zeitgleich das Bündnis für den Palast der Republik vor seinem Ende.

Dem mehrheitlichen Widerstand der Bevölkerung zum Trotz hatte der Bundestag ein weiteres Mal den Abriss des geschichtsträchtigen Multifunktionshauses beschlossen. Eine Handvoll Palast-Aktivist/innen um Ostprinzessin und Westmonster gründete die Online-Plattform Abriss Berlin: „Aufgeben kam für uns nicht infrage.“ Nun wird dort die Berliner Stadtentwicklung ins Visier genommen. Neben dem Abriss denkmalwürdiger Gebäude werden die Privatisierung öffentlicher Einrichtungen und Anliegen alternativer Projekte thematisiert. Am wichtigsten ist den Aktivist/innen die Vernetzung von unterschiedlichen Menschen und Initiativen. Was vor über einem Jahr begann und mit einem Brückenschlag zur Initiative Zukunft Bethanien – die in einem erfolgreichen

Bürgerbegehren mit 14.000 Unterschriften die Privatisierung des Bethaniens stoppte – seinen Fortgang fand, strahlt heute als Netzwerk in verschiedenste Spektren der Gesellschaft ab. Projekte wie der Wagenplatz „Schwarzer Kanal“ und zahlreiche Hausprojekte finden dort ebenso eine Plattform wie Initiativen zur Hochschulpolitik oder zur Rekommunalisierung der Wasserbetriebe.

Von Anfang an begleiten die Aktivist/innen auch das Bündnis gegen Privatisierung, das dem mehrheitlichen Willen der Bevölkerung Ausdruck verleihen will, die öffentlichen Güter der Daseinsvorsorge vor weiterer Ausplünderung zu bewahren. Trotz der entsprechenden Mehrheitsverhältnisse unter den Berliner/innen, vertritt das gewählte Abgeordnetenhaus in einer erschreckend großen Koalition aus SPD, PDS, Grünen und CDU den Mehrheitswillen nicht, sondern verscherbelt weiterhin öffentliches Eigentum und damit demokratische Einflussnahme. Die Geschichte zum Palastabbriss scheint sich zu wiederholen. Damit es soweit nicht kommen muss, startet das Bündnis nun einige Volksbegehren, die direkt Einfluss auf die Privatisierungen nehmen sollen. Als im Bündnis der Wunsch nach einer

unverkäuflich

gegen Privatisierung.



Homepage aufkam, wurde stehenden Fußes das Ost-West-Dosentelefon zwischen Westmonster und Ostprinzessin reaktiviert. „Kannst du da nicht was monstern?“, schallte es vom Osten in den Westen der Stadt. Musik, Blumen und Zitronen wurden für kurze Zeit beiseite getan. Dann wurde gemonstert. Die beiden Freunde stellten eine Online-Plattform und ein die unterschiedlichen Anliegen verbindendes Logo zur Verfügung: „Für uns ist Solidarität mehr als ein Wort.“ Die Website füllte sich rasend schnell und bietet nun einen überraschend großen Überblick über Privatisierung und die Bürger- und Volksbegehren. Die zahlreichen Bündnispartner/innen stellen dort sich selbst und die gemeinsamen Anliegen vor. Zu den Bereichen Wohnen, Sparkasse, Entsorgung, Wasser, BVG/Bahn, Gesundheit, Bildung, Ökologie und Stadtraum findet sich allerhand Informatives.

Weitere Informationen unter:
www.unverkaefflich.org
www.abriss-berlin.de
www.ostprinzessin.de
www.westmonster.de

Drei auf einen Streich – Volksbegehren gestartet

Hermann Werle

Mitte Juni starteten drei Volksbegehren gegen den neoliberalen Ausverkauf öffentlicher Güter in Berlin. Getragen werden die Begehren vom Berliner Bündnis gegen Privatisierung, welches durch die Berliner MieterGemeinschaft initiiert wurde.

In enger Zusammenarbeit mit dem studentischen „Bündnis für Solidarität und freie Bildung“ wendet sich eines der Volksbegehren gegen die Einführung von Studiengebühren und setzt sich zudem für demokratischere Strukturen an Berlins Universitäten ein.

Das zweite Volksbegehren betrifft die teilprivatisierten Berliner Wasserbetriebe. Denn während RWE und Veolia ihre Gewinne aus dem Wassergeschäft durch erhöhte Wasserpreise fortlaufend steigern, sank in den letzten Jahren sowohl die Anzahl der Beschäftigten als auch die Summe der Aufwendungen für notwendige Investitionen. Dieses Geschehen basiert auf Gewinngarantien, die in einem geheimen Vertrag den Konzernen zugesichert sind. Mit dem Volksbegehren wird die vorbehaltlose Offenlegung dieser Verträge gefordert, um so die Voraussetzung für eine

erfolgreiche Klage auf Nichtigkeit zu schaffen. Mit dem dritten Volksbegehren soll das Sparkassengesetz im Interesse der Beschäftigten und Bürger/innen novelliert werden. Vorgeesehen ist dabei u.a. die Festschreibung von einem „Girokonto für jedermann“ sowie der Erhalt der Filialen und Arbeitsplätze. Hintergrund des Volksbegehrens ist das laufende

Verkaufsvorhaben der Berliner Sparkasse, mit dem Berlin zum bundesweiten Vorreiter der Privatisierung des öffentlich-rechtlichen Bankensektors zu werden droht.

Bei diesen drei Volksbegehren handelt es sich um den „umfassendsten Versuch, in einer Großstadt auf unterschiedlichen Politikfeldern über das Instrument Volksbegehren die bürgerschaftliche Wiederaneignung öffentlicher Güter voranzutreiben“, so Professor Peter Grottian von der FU Berlin. Bis Ende des Jahres müssen für die Volksbegehren jeweils 20.000 Unterschriften gesammelt werden. Danach hat sich das Abgeordnetenhaus mit den Gesetzesinitiativen zu beschäftigen.

Unterstützen Sie die Volksbegehren!

Kontaktbüro: Prenzlauer Allee 230 (bei der Grünen Liga), Tel. 030-443391-0

Weitere Informationen: www.unverkaefflich.org

oder direkt bei der Berliner MieterGemeinschaft, Tel. 030-21 00 58-84

Zu den Erstunterzeichner/innen der Volksbegehren gehören unter anderem: Prof. Bodo Zeuner, Prof. Roland Roth, Prof. Peter Grottian, Joachim Oellerich (Berliner MieterGemeinschaft), Nele Hirsch (MdB Die Linke.), Heidi Kosche (MdB, Bündnis 90/Die Grünen), Katrin Lompscher (Senatorin für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz der Linkspartei.PDS in Berlin), Lucy Redler, Gerlinde Schermer (MdB, Donnerstagkreis der SPD), Christian Ströbele (MdB Bündnis 90/Die Grünen), Sahra Wagenknecht (MdEP Die Linke.), Prof. Elmar Altvater, Prof. Birgit Mahnkopf und Daniela Dahn.

„Köpi bleibt Risikokapital“

Verwirrung um neuen Eigentümer nach der Zwangsversteigerung des Wohn- und Kulturprojekts in der Köpenicker Straße 137

Hermann Werle

Trotz starker Demonstrationen mit mehreren Tausend Teilnehmer/innen wurde das linke Wohn- und Kulturprojekt, kurz die „Köpi“ genannt, am 8. Mai zwangsversteigert. Vor dem Amtsgericht Mitte in der Littenstraße hatte an jenem Morgen bereits um 7 Uhr eine Protestkundgebung begonnen. Im Gericht herrschte der Ausnahmezustand. Mit Personenkontrollen und massiver Präsenz von Polizeibeamten sollte jeglicher Protest im Gerichtssaal unterbunden werden. Etwa 80 Personen – Mieter/innen der Köpenicker Straße 137, Bewohner/innen des dortigen Bauwagenplatzes und Sympathisant/innen – fanden dennoch den Weg in den beengten Saal, um dem Prozedere beizuwohnen.

Veranlasst wurde die Versteigerung von der Commerzbank, der Hauptgläubigerbank der früheren Eigentümerin der Grundstücke Köpenicker Straße 133 bis 138, der Petersen und Partner AG. Heftigen verbalen Protest bei den anwesenden Mieter/innen der Köpi provozierte das Gutachten, welches dem Versteigerungsverfahren zugrunde lag. Denn demnach soll es gar keine Mieter/innen geben. Vielmehr heißt es in dem Gutachten, dass das Gebäude „offensichtlich durch ‚Hausbesetzer‘ genutzt“ würde. Fakt ist jedoch, dass schon vor etlichen Jahren Mietverträge abgeschlossen wurden.

Der neue Eigentümer

Wer allerdings der neue Eigentümer ist und was die Pläne desselben sind, blieb zunächst unklar. Kurz vor Ende der Versteigerungszeit bot der einzige anwesende Interessent ziemlich genau die Summe des Mindestgebots, 835.000 Euro, was der Hälfte des ermittelten Verkehrswerts entspricht. Den zur Ersteige-

rung erforderlichen Scheck in Höhe von 137.000 Euro überreichte ein Herr Fichtner an die Rechtspflegerin des Amtsgerichts. Neuer Eigentümer wurde somit eine sogenannte Vorratsgesellschaft mit dem Namen „VRB B-44 GmbH & Co. KG“, für die Herr Fichtner erschienen war. Informationen über diese Gesellschaft erteilte die VRB GmbH. Diese distanzierte sich unmittelbar nach der Versteigerung von Verwertungsinteressen an der



Die Brandwand der Köpi mit ihrem Slogan wird heute durch einen Neubau verdeckt.

Köpi. Auf der Webseite war zu lesen, dass sie die Köpi nicht erworben hätten, sondern lediglich Verkäufer jener Vorratsgesellschaft mit dem langen Namen gewesen seien. Zu erfahren war kurz darauf außerdem, dass die Vorratsgesellschaft am 2. Mai an die Plutonium 114 GmbH, mit Sitz in der Lietzenburger Straße 83, verkauft worden war. Neuer Geschäftsführer der Plutonium sei wiederum der Herr Fichtner. Kurz zuvor hatte die Plutonium noch Vitalis Altbauten GmbH geheißen, ebenfalls mit Sitz in der Lietzenburger Straße 83. Bis zum März 2007 hatte außerdem die Sanus Beteiligungs AG ihren Sitz in dieser

VORRATSGESELLSCHAFT

Vorratsgesellschaften, wie sie von der VRB GmbH verkauft werden, werden Gesellschaften genannt, die auf Vorrat gegründet werden, ohne zunächst eine Geschäftstätigkeit aufzunehmen. Nach der ordnungsgemäßen Gründung werden diese Gesellschaften im Handelsregister eingetragen und sind beim Verkauf sofort voll handlungsfähig. Sie dienen dem Käufer als Hülle für neue Geschäftstätigkeiten und bieten den Vorteil, langwierige Eintragungsprozesse zu umgehen.

Adresse, bevor sie an den Kurfürstendamm 188/189 gezogen ist. Mit der Vitalis GmbH und der Sanus AG verbindet sich der Name Nehls. Sowohl Renate Nehls als auch Siegfried Nehls besetzten bzw. besetzen die Schlüsselpositionen bei Vitalis und Sanus.

Alle Hinweise deuten somit auf die Sanus Beteiligungs AG, die im Hintergrund die Fäden rund um die Köpi in den Händen hält. Denn auch das Geschäftsfeld der Sanus passt zur Köpi. Die Gesellschaft wirbt mit ihren „Erfolgen“ bei der „Entwicklung, Erschließung und Bebauung von Grundstücken“ sowie Altbautanierungen.

Solidarität gegen Verwertung

Die neuen Eigentümer dürften ebenso wie der frühere Eigentümer Petersen auf gute Verwertungsmöglichkeiten des „Filetbaugrundstücks“ (Petersen-Werbung) im Rahmen des Media-Spree Projekts setzen. Dass die Interessen von Mieter/innen dabei wenig Beachtung finden, zeigen die Erfahrungen. In Internetforen, so die Berliner Zeitung, beklagen sich Mieter/innen über die rüden Methoden der Vitalis. „In einem Fall soll ein Baugerüst monatelang vor einem Haus aufgestellt worden sein, um die Mieter zum Auszug zu bewegen. Auch von ‚Schlägertypen‘, die Mieter einzuschüchtern versuchten, wird in dem Forum berichtet.“

Gegen derlei Verwertungsstrategien und Drangsalierungen setzen die Nutzer/innen und rund 50 Bewohner/innen der Köpi auf ihre Mietverträge und auf Solidarität. Unter dem Motto „Kein Commerz mit der Köpi“ wird zu weiteren Protesten aufgerufen. Petersen soll nicht der letzte Investor gewesen sein, der mit der Köpi Schiffbruch erleidet.

Nähere Informationen unter:
www.koepi.squat.net



Innenhof der Köpi.

Vereinbarung des Verzichts einer Eigenbedarfskündigung im Mietvertrag

Ein Verzicht des Vermieters auf sein Recht zur Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs bedarf – wie der gesamte Mietvertrag – gemäß § 550 Satz 1 BGB der Schriftform, wenn der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten soll.

**BGH, Urteil vom 04.04.2007
- VIII ZR 223/06 -**

Die Mieter hatten 1991 einen Mietvertrag über eine 3-Zimmer-Wohnung geschlossen. In § 27 des Mietvertrags war unter der Überschrift „Sonstige Vereinbarungen“ eingetragen: „– siehe Anlagen –“. nach Abschluss des Mietvertrags wurde das Grundstück verkauft. Im August 2002 und nochmals im August 2004 erklärten die neuen Vermieter die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses jeweils zum Ablauf des nächsten Jahres. Beide Kündigungen begründeten sie mit dem Eigenbedarf ihrer erwachsenen Tochter.

Die Mieter widersprachen beiden Kündigungen und beriefen sich (unter anderem) darauf, dass in der von ihnen vorgelegten Anlage zu § 27 des Mietvertrags unter anderem folgende Zusatzvereinbarung enthalten war: „Auf eine Kündigung wegen Eigenbedarfs wird verzichtet.“ Die von den Vermietern vorgelegte Version der Anlage zu § 27 des Mietvertrags enthält keinen solchen Zusatz. Bei beiden Versionen handelt es sich jeweils um ein einzelnes loses Blatt mit der Überschrift „§ 27 – Sonstige Vereinbarungen“ ohne weitere Hinweise auf ein bestimmtes Mietverhältnis und ohne Unterschriften oder Paraphen der Vertragsparteien.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieter abgewiesen. Das Landgericht hat im Berufungsverfahren das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und die Mieter zur Räumung verurteilt. Die zum Bundesgerichtshof eingelegte Revision der Mieter wurde zurückgewiesen. Der Bundesgerichtshof schloss sich den Ausführungen des Landgerichts Berlin an und vertrat die Ansicht, dass das Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarfs vertraglich nicht ausgeschlossen gewesen war. Hierbei komme es jedoch nicht darauf an, welche der von beiden Parteien vor-

gelegte Versionen der Anlage zu § 27 des Mietvertrags nun tatsächlich zwischen den Parteien vereinbart gewesen war.

Der Ausschluss des Kündigungsrechts für einen längeren Zeitraum als ein Jahr ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs nur wirksam, wenn die Schriftform eingehalten wird. Dies folge aus der Vorschrift des § 550 BGB. Nach dem Inhalt dieser Vorschrift gilt ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen ist, als für unbestimmte Zeit geschlossen und ist daher ordentlich kündbar. Das Schriftform-erfordernis gilt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs auch dann, wenn zwar nicht die Kündbarkeit des Mietvertrags insgesamt, wohl aber einzelne Kündigungsgründe durch Vereinbarung ausgeschlossen werden.

Der in Literatur und Teilen der Rechtsprechung vertretenen Ansicht, nach der sich lediglich ein vollständiger Kündigungsverzicht auf die Dauer des Mietverhältnisses auswirken würde, wollte der Bundesgerichtshof nicht folgen. Es genüge vielmehr der Ausschluss bestimmter Kündigungsgründe – etwa des Eigenbedarfs – um eine Formbedürftigkeit zu bejahen. Dies ergebe sich vor allem aus dem Zweck der gesetzlichen Vorschrift, die es einem Grundstückserwerber erleichtern soll, sich über den Umfang des gesetzlich auf ihn übergehenden Schuldverhältnisses (des Mietvertrags) ausreichend zu unterrichten. Der Hauptzweck des Schriftformerfordernisses liege somit in der



Wahrung des Informationsinteresses eines potenziellen Grundstückserwerbers. Auch ein eingeschränkter Kündigungsverzicht betreffe in wesentlichem Umfang das Informationsinteresse eines potenziellen Grundstückserwerbers. Ohne Einhaltung der Schriftform würde der potenzielle Grundstückserwerber möglicherweise keine Kenntnis von der Beschränkung des Kündigungsrechts erlangen, obwohl die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung für die meisten Käufer von entscheidender Bedeutung sein dürfte. Der Verzicht auf die Eigenbedarfskündigung stelle somit eine nicht unwesentliche Einschränkung des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums des Erwerbers dar, sodass die zu seinem Schutz erlassene Vorschrift des § 550 BGB anzuwenden sei.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs war die Schriftform im vorliegenden Fall nicht gewahrt. Wenn wesentliche Bestandteile des Miet-

BGH-Urteile kurz gefasst:

■ Mängelbeseitigung

Die außerordentliche fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung nach § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich erst zulässig, wenn der Mieter dem Vermieter zuvor gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB eine angemessene Abhilfefrist gesetzt oder eine Abmahnung erteilt hat.

BGH, Urteil vom 18.04.2007 – VIII ZR 182/06

■ Kautio

Ein Grundstückserwerb nach der Beendigung eines Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters führt nicht zum Eintritt des neuen Eigentümers in Rechte und Pflichten des bisherigen Vermieters aus dem beendeten Mietverhältnis und aus einer Sicherungsabrede zur Mietkaution.

Die Abrechnung der Nebenkosten aus der im Zeitpunkt des Auszugs des Mieters laufenden Abrechnungsperiode obliegt dem bisherigen Vermieter (im Anschluss an BGH, Urteil vom 3. Dezember 2003 – VIII ZR 168/03).

BGH, Urteil vom 04.04.2007 – VIII ZR 219/06 –

vertrags – wozu auch der Verzicht auf die Eigenbedarfskündigung gehöre – nicht in der Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, müsse sich zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei ergeben. In dem zu entscheidenden Fall war die Zusatzvereinbarung weder mit dem Mietvertrag verbunden noch war sie unterzeichnet worden. Sie nahm darüber hinaus auch nicht auf den Mietvertrag Bezug. Eine zweifelsfreie Zuordnung einer der Anlagen zur Haupturkunde des Mietvertrags war daher nach den Feststellungen des Bundesgerichtshofs nicht möglich.

Für nicht ausreichend erachtete der Bundesgerichtshof in diesem Zusammenhang den Hinweis in § 27 des Mietvertrags auf die nicht näher bezeichnete Anlage. Dem Schutzzweck des § 550 BGB genüge es nicht, wenn ein späterer Grundstückserwerber lediglich auf die Existenz einer Anlage hingewiesen werde, deren eindeutige Zuordnung jedoch nicht möglich sei. Da die Kündigung auch formell ordnungsgemäß erklärt worden und der Eigenbedarf nachgewiesen war, war das Räumungsverlangen des Vermieters berechtigt.

Unwirksame Regelung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in einem Formularymietvertrag

Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Regelung, die dem Mieter von Wohnraum die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auferlegt und gleichzeitig bestimmt, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der „bisherigen Ausführungsart“ abweichen darf, ist unwirksam.

Die Unwirksamkeit erfasst die gesamte Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auch dann, wenn die Vereinbarung zur Ausführungsart in einer anderen Klausel enthalten ist.

**BGH, Urteil vom 28.03.2007
- VIII ZR 199/06 -**

Die Vermieterin verlangte von den Mietern nach deren Auszug unter Fristsetzung die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Da die Mieter dieser Aufforderung nicht nachkamen, verlangte sie nach Ablauf der Frist

Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen. In dem Mietvertrag war in § 2 Abs. 3 vereinbart: „Der Mieter hat außerdem nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen und der Hausordnung a) die Schönheitsreparaturen auszuführen (Nr. 5 und 12 AVB)“

Bestandteil des Mietvertrags waren auch die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) des Vermieters. Diese legten in Nr. 5 Abs. 2 Sätze 1 und 4 fest: „Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“

Das Amtsgericht und das Landgericht Berlin haben die Klage der Vermieterin auf Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen abgewiesen. Die Revision der Vermieterin wurde vom Bundesgerichtshof zurückgewiesen. Der Bundesgerichtshof gelangte in seinem Urteil ebenso wie das Amtsgericht und das Landgericht zu dem Ergebnis, dass der Vermieterin ein Anspruch auf Schadensersatz nicht zustehe, weil die Verpflichtung der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam vereinbart worden sei. Die im Mietvertrag enthaltene formularvertragliche Regelung benachteilige die Mieter nach Treu und Glauben unangemessen und sei daher gemäß § 307 BGB unwirksam.

Vorsorglich stellte der Bundesgerichtshof klar, dass die mietvertragliche Klausel zur Übertragung der Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen für sich genommen rechtlich unbedenklich sei. Unwirksam sei jedoch eine Regelung, nach welcher der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen dürfe. Diese Klausel sei inhaltlich unklar und benachteilige den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen. Der genannten Klausel könne nicht eindeutig entnommen werden, was unter „Ausführungsart“ konkret zu verstehen sei. Der Begriff könne sich sowohl auf die Grundausstattung als auch auf die Ausgestaltung im Einzelnen oder aber auch auf beides beziehen. Für den Mieter sei somit nicht zu erkennen, ob jegliche Veränderung der „Ausführungsart“ die Zustimmung des Vermieters erfordere und wo die Grenze zwischen zustimmungspflichtigen und zu-

stimmungsfreien Veränderungen liege. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs würde die strengste Auslegung der Klausel jegliche Abweichung von der bisherigen Ausführungsart (wie z. B. durch die Wahl eines abweichenden Farbtons oder einer anderen Tapete) von der vorherigen Zustimmung der Vermieterin abhängig machen und den Mieter auf diese Weise unangemessen in der Möglichkeit beschränken, sich die Mietwohnung nach seinem Geschmack einzurichten. Für eine solch weitgehende Beschränkung sei ein berechtigtes Interesse der Vermieterin nicht zu erkennen.

Wegen der unangemessenen Einschränkung des Mieters in der Art und Weise der Ausführung von Schönheitsreparaturen war nach Ansicht des Bundesgerichtshofs die Übertragung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt unwirksam. Die bei – isolierter Betrachtung – unbedenkliche Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen werde durch die Festlegung auf die „bisherige Ausführungsart“ konkretisiert und näher ausgestaltet. Die gedankliche Streichung dieser Klausel (betreffend die Ausführungsart) würde somit zu einer inhaltlichen Veränderung der vereinbarten Pflichten des Mieters im Hinblick auf die Vornahme von Schönheitsreparaturen führen. Eine solche Reduktion von unangemessenen formularvertraglichen Regelungen komme nicht in Betracht, die Vereinbarung sei vielmehr in ihrer Gesamtheit unwirksam, auch wenn die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (dem Grunde nach) und die inhaltliche Ausgestaltung der Verpflichtung (Ausführungsart) in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind.



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.)

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre 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** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
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 ☎ Schönevide 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

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

Lichtenberg

- **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.“, ☎ Springpfeil, ☎ 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
Nollendorferstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☎ Nollendorferplatz

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☎ Nollendorferplatz

Spandau

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

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Keine Beratung vom 23.07.–13.08.2007
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
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule
☎ Adlershof, ☎ 60, 61

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr
Malplauetstraße 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
Wilhelmsau 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 rollstuhlgeeigneten 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 Betragsnachweis mit!

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