



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 325 DEZEMBER 2007

■ **Stadtumbau Ost**
Entsorgung der Platte und
Aufwertung im Zentrum

■ **Leerstand**
Die politische Zahl
der angeblich „leeren
Wohnungen“

■ **Soziale Stadt**
Quartiersmanagement
und Stadtumbau Ost
in Marzahn

■ **Abriss und Rückbau**
Statt Mietsenkungen
erfolgen weitere Abrisse
von Wohnungen

PRIVATISIERUNG:

■ **Schulen**
Offensive bei
ÖPP-Projekten in Berlin
vorerst gestoppt

■ **Kalkulatorische Kosten**
Streit um die Mittel für
bezirkseigene Immobilien

■ **Derivate**
Kommunen gehen bei
Finanzgeschäften immer
größere Risiken ein

BERLIN:

■ **Mittelklasse**
Erfolgreiche Bürger-
initiativen in den sanierten
Altbauvierteln

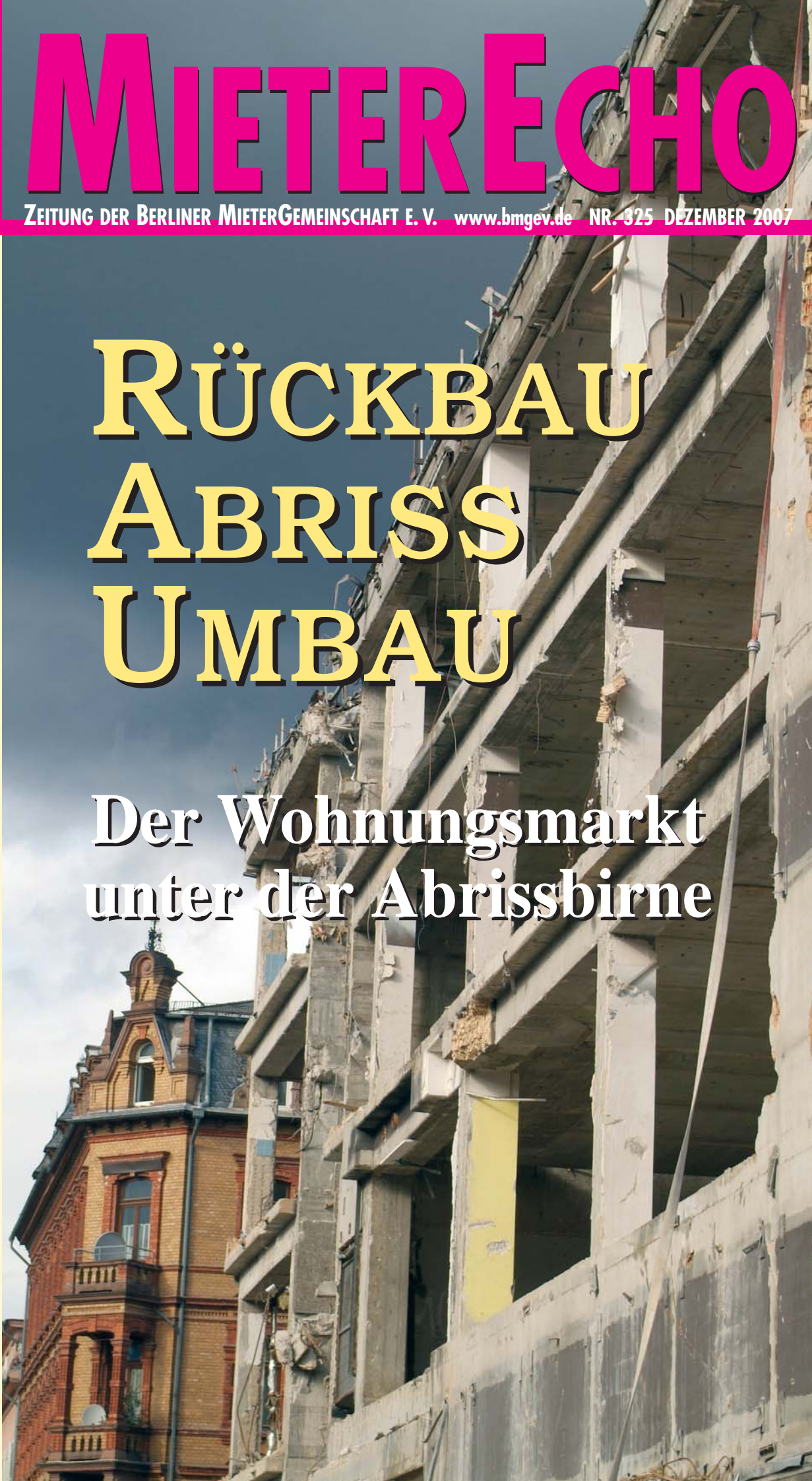
RATGEBER WOHNUNG:

■ **Klimawandel**
Auswirkungen auf die
Mietverhältnisse

■ **Heizkosten**
Richtig Heizen und Lüften

RÜCKBAU ABRISS UMBBAU

Der Wohnungsmarkt unter der Abrissbirne



IMPRESSUM

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

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

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

Fotos: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (4, 5 o. r., 5 u., 7), digitalstock.de (5 o. l., 10 o., 15, 16, 25, 27), R. Friedrich (7, 9, 10 u.), Hermann Werle (11, 12), Georg Knoll (17), ME (18, 20, 21, 22), Fischer Feingerätebau (25)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 23.11.2007

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 216 80 01, Telefax: 216 85 15
www.bmgev.de

Öffnungszeiten:

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

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

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindungen:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße, 🚊 M 19

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsschriften bestellen:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne Voranmeldung | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

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

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

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

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 59 €.

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

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

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 33 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

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

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **„Stadtumbau Ost“ für die neue Mitte**
Wohnungswirtschaftliche Effekte eines Stadtentwicklungsprogramms
Andrej Holm
- 6 **Wie viel steht eigentlich leer?**
Die politische Zahl des Wohnungsleerstands
Julia Oppermann
- 7 **„Soziale Stadt“ in den Mühlen des Stadtumbaus**
Beobachtungen aus dem Norden Marzahns
Miriam Fritsche
- 9 **Abriss statt Mietsenkung**
Zwei weitere elfgeschossige Plattenbauten vor dem Komplettabriss
Christoph Villinger

PRIVATISIERUNG

- 11 **Schulen bleiben in öffentlicher Hand**
Offensive bei ÖPP-Projekten in Berlin vorerst gestoppt
Hermann Werle
- 13 **Von der Erotik eines Bezirkshaushalts**
Streit um kalkulatorische Kosten bei Bezirksimmobilien
Christoph Villinger
- 14 **Privatisierung am Mariannenplatz gestoppt**
Verkauf von rund 1000 Wohnungen in Kreuzberg
Christoph Villinger
- 15 **Die weite Welt der Derivate**
Verschuldete Städte und Gemeinden gehen immer größere Risiken ein
Christian Linde

SICHERHEIT

- 17 **Problemkiese und Kriminalitätskarten**
Einführung eines „Kriminalitätsstadtplans“ wird diskutiert
Jutta Blume
- 18 **Nicht aus heiterem Himmel**
Verschärfung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes
Christian Linde

BERLIN

- 20 **Aufstand der Mittelklasse**
Erfolgreiche Bürgerinitiativen in den sanierten Altbauvierteln
Andrej Holm
- 22 **Kein Platz für die Köpi am „Ankerplatz Zukunft“?**
Kündigung sämtlicher Wohnungen in der Köpenicker Straße 137
Peter Nowak

RATGEBER WOHNUNG

- 23 **Wohnen in Zeiten des Klimawandels**
Auswirkungen des Energiesparens auf Mietverhältnisse
Frank Fitzner
- 25 **Gut für Gesundheit und Geldbeutel**
Richtiges Heizen und Belüften der Wohnung

MIETRECHT AKTUELL

- 26 **Hilfe gesucht!**
Mieter/innen suchen Informationen zur Firma Profi-Partner
- 26 **BGH-Urteile kurz gefasst**
Aktuelle mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Betriebskostenabrechnung mit nicht umlagefähigen Kostenteilen
- 28 Mietübernahme durch das Jobcenter und Zusatzentgeltvereinbarung
- 29 Verspätete Ankündigung einer Modernisierung und Mieterhöhung
- 29 Heizkostenabrechnung und Schätzung der Verbrauchswerte
- 30 Kautionsrückzahlung bei Eigentümerwechsel nach Auszug
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

mit Wohnungsleerstand wird Politik gemacht, doch weniger mit tatsächlich leer stehenden Wohnungen als mit Leerstandsmeldungen. 156.000 leere Wohnungen sollen es sein, lässt uns der Senat wissen und so verkündet es auch der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) und die Medien. Das klingt dramatisch und wen kümmert es daher, dass diese Zahl nur an einem bestimmten Stichtag für Stromzähler ohne Stromlieferungsvertrag zutrifft. Mit solchen Zahlen lassen sich Abrisse rechtfertigen. Das bereinigt den Markt und darüber freuen sich die Investoren.

Wohnungen werden in Berlin schon seit Jahren nicht mehr gebaut. Der soziale Wohnungsbau, der nie wirklich sozial war, ist passé und folglich sind die Weichen gestellt für ein eigentümergefreundliches Klima. Der Handel mit Wohnungen, die einzige nennenswerte Aktivität auf dem Wohnungsmarkt, geht dennoch nicht so glatt, wie es vor wenigen Jahren den Anschein hatte. Schuld daran sind steigende Zinsen. Sie verhindern den Leverage-Effekt, der im Überschuss aus den Mieteinnahmen gegenüber den Kosten für das eingesetzte Fremdkapital besteht. Doch das lässt sich womöglich politisch ändern.

Seitdem das erste Hochhaus in der Marchwitzastraße im Jahr 2002 der Spitzhacke zum Opfer fiel, sind ihm weitere gefolgt. 4300 Wohnungen sollen insgesamt abgerissen werden. Empört hat es kaum, denn noch immer werden die „Leerstände“ als unantastbarer Handlungsauftrag vorgeschoben und ‚irgendwie müssen sich die Mieten schließlich in die Höhe treiben lassen‘. Politik in dieser Stadt orientiert sich schon seit Langem nur an kurzfristigen Kapitalinteressen. Die Folgen der Entscheidungen erreichen den Horizont der politischen Dienstleister im Senat und im Abgeordnetenhaus nicht mehr. Der ist versperrt durch den Blick auf den Erhalt der Mandate und die Pflege der Koalitionsmöglichkeit möglichst aller Parteien mit allen anderen und da stören verbindliche Positionen entgegen dem alle einigenden neoliberalen Zeitgeist.

So wurden in den Ostberliner Innenstadtbezirken vor wenigen Jahren die Schulen stillgelegt, die Gebäude verkauft und jetzt fehlen den zugezogenen neuen Mittelschichten Schulplätze für ihre Sprösslinge. Wären es Kinder aus der Unterschicht, ließe sich das Problem ‚übersehen‘, aber Mittelklasse-Kids haben artikulationsfähige Eltern und die gründen Bürgerinitiativen. Die MieterEcho-Redaktion neidet ihnen den Erfolg nicht, wünscht sich und den Leser/innen aber, dass sich im nächsten Jahr weniger besitzständische Eigeninteressen im Bildungsbereich formulieren und verspricht einen engagierten Beitrag dazu.

Doch zuvor wünschen wir allen Leser/innen ein frohes und gesundes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in das neue Jahr.

IHR MIETERECHO

HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2007) sind die **Beratungsstellen** grundsätzlich geschlossen.

Für **nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen** sind die **am 27. und 28.12.2007 geöffneten Beratungsstellen** auf der hinteren Umschlagseite mit * gekennzeichnet.

Die **Geschäftsstelle** ist **am 27. und 28.12.2007 geöffnet** und **am 24. und 31.12.2007 geschlossen**.

„Stadtumbau Ost“ für die neue Mitte

Die wohnungswirtschaftlichen Effekte eines Stadtentwicklungsprogramms: Entsorgung der Platte und Aufwertung im Zentrum

Andrej Holm

Unter dem Titel „Stadtumbau Ost“ verbirgt sich eines der größten staatlich organisierten Abrissprogramme in der Geschichte der Wohnungspolitik. Zwischen 2002 und 2009 sollen in Ostdeutschland bis zu 350.000 Wohnungen abgerissen werden. Was von der Wohnungswirtschaft als Marktbereinigung verstanden wird, ist aus der Perspektive der Bewohner/innen und der Stadtplanung oftmals eine Katastrophe. In Berlin wird zwar weniger abgerissen als in anderen ostdeutschen Städten, doch das Stadtumbauprogramm führt auch hier vor allem zu steigenden Mieten.

Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ wurde 2002 als Teil der Städtebauförderung eingeführt. Mit dem Stadtentwicklungsprogramm sollen die mit den Schrumpfungprozessen einhergehenden Herausforderungen in den Städten Ostdeutschlands bewältigt werden. So sind insbesondere für die Alterung und den Rückgang der Bevölkerung sowie für die veränderten Bedarfs- und Angebotslagen in allen möglichen Lebensbereichen städtebauliche Lösungen zu finden. Als zentrale Instrumente des Programms wurden direkte Fördermittel, Darlehen und fachliche Unterstützung für den Rückbau und die Aufwertung von Wohngebieten bereitgestellt. Doch trotz der umfassenden stadtentwicklungspolitischen Orientierung an einer „integrierten Stadtentwicklung“ konzentrierte sich die Praxis des Stadtumbaus vor allem auf Abrissmaßnahmen.

Zum „Stadtumbau Ost“ gehören auch Infrastrukturmaßnahmen wie diese Grünfläche an der Rudolf-Seiffert-Straße.



Aus einer vom Ministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Zwischenbilanz geht hervor, dass in den ersten fünf Jahren der Programmlaufzeit fast 200.000 Wohnungen abgerissen wurden. Der Großteil dieser Abrisse erfolgte in den Großsiedlungsbeständen.

Die aus dem Programm finanzierten Aufwertungsmaßnahmen hingegen wurden überwiegend in den Altbauvierteln der Städte realisiert. In diesen Gebieten lag der Schwerpunkt auf der Sanierung des Gebäudebestands und in der Verbesserung des Wohnumfelds, während sich in den Großsiedlungen die Aufwertungsmaßnahmen vor allem auf die Nachnutzung der Abrissflächen konzentrierten.

Gespaltenes Förderprogramm

Aus einer wohnungswirtschaftlichen Perspektive muss der Stadtumbau also als ein gespaltenes Programm von Abrissmaßnahmen in den Großsiedlungen und der Aufwertung der innerstädtischen Altbaubestände beschrieben werden. Diese stadträumliche Disparität des Umbaus spiegelt zugleich die unterschiedliche Ausrichtung des Programms für öffentliche und private Eigentümer wider. Während sich die Wohnungsbestände des DDR-Wohnungsbaus überwiegend im Eigentum von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften befinden, dominiert in den Altbauvierteln der private Immobilienbesitz. Mithin sind durch

das Stadtumbau-Programm überwiegend öffentliche Wohnungsbaugesellschaften vom Abriss ihrer Siedlungsbestände betroffen, während mehrheitlich private Eigentümer von der Aufwertungsförderung der Altbauten profitieren. Dieses Missverhältnis von Aufwertung und Rückbau ist jedoch nicht nur ein Ausdruck für die innenstadtorientierten Fantasien der Stadtplanung, sondern eine Auswirkung des besonderen Fördersystems des Rückbaus.

„Altlastentsorgung“ des DDR-Wohnungsbaus

Mit bis zu 60 Euro/qm Wohnfläche werden im Programm Wohnungsrückbauten gefördert. Dies entspricht einer Fördersumme von weniger als 2500 Euro je Wohnung und somit in etwa den technischen Kosten und logistischen Aufwendungen für den Abriss von Wohnungen. Aus der Perspektive einer Wohnungsbaugesellschaft also kein wirklicher Anreiz. Auch die prognostizierte Verringerung des Leerstands würde eher für eine abwartende Haltung in Sachen Rückbau sprechen, denn wohnungswirtschaftlich rational wäre das Warten auf Mitnahmeeffekte: Statt die eigenen Wohnungen abzureißen, würde man auf die Abrissmaßnahmen der Konkurrenz setzen und darauf hoffen, die dann steigende Nachfrage mit einem möglichst großen Wohnungsbestand bedienen zu können. Die intensive Inanspruchnahme der Rückbauförderung ist also wohnungswirtschaftlich kaum zu erklären, sondern auf die speziellen Bedingungen ostdeutscher Wohnungsunternehmen zurückzuführen. Insbesondere die kommunalen Wohnungsbaugenossenschaften und auch die ehemaligen Arbeiterwohn-genossenschaften (AWG) sind noch immer mit sogenannten Altschulden belastet, die auf die Übertragung der DDR-Wohnungsbaugaben zurückgehen. Mit dem Abriss von Wohnungen wird im Rahmen des Förderprogramms eine entsprechende Reduzierung dieser Altschulden gewährt. Damit haben die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und auch die altschuldenbelasteten Genossenschaften einen zusätzlichen Anreiz für den Abriss. Die wohnungswirtschaftlich wenig attraktiven Maßnahmen des Stadtumbaus konzentrieren sich daher auf die öffentlichen und genossenschaftlichen Bestände, während die Vorteile einer gewünschten Marktbereinigung vor allem privaten Wohnungsanbietern zugutekommt.



Teil des Programms „Stadtumbau Ost“: Abriss von rund 4300 Wohnungen in Berlin.

Abrisse auch in Berlin

Die Zahl der in Berlin bewilligten Rückbaumaßnahmen liegt bei 4300 Wohnungen. Allein für die Förderjahre 2004 und 2005 wurden Fördermittel in der Höhe von 8,88 Millionen Euro für den Abriss von 3600 Wohnungen genehmigt. Obwohl dies im Vergleich zu den Rückbauquoten der anderen ostdeutschen Bundesländer gering erscheint, spiegeln sich auch in Berlin die wohnungspolitischen Auswirkungen des Programms wider. Der Großteil der etwa 2850 bisher in Berlin abgerissenen Wohnungen gehörte zu den Beständen der kommunalen Wohnungsgesellschaften. Die WBG Marzahn hat bisher an vier Standorten insgesamt 2230 Wohnungen abgerissen. An der Marchwitzstraße, Oberweisbacher Straße, Karl-Holtz-Straße und Havemannstraße wurden zwei Doppelhochhäuser und drei Elfgeschosser komplett abgerissen. In der Havemannstraße in Marzahn-Nord-West wurde ein sogenannter Teilrückbau durchgeführt – die „Ahrensfelder Terrassen“ gelten dabei als Vorzeigeprojekt des Stadtumbauprogramms (s. S. 7 in diesem Heft). Durch den Abriss von über 1200 Wohnungen entstanden 409 hochwertige Miet- und 38 Eigentumswohnungen. Die Eigentumsquote im Stadtumbauprojekt „Ahrensfelder Terrassen“ liegt mit knapp 10% deutlich über dem bezirklichen Durchschnitt. Der Stadtumbau ist damit auch ein Motor für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf hat in der Klausdorfer Straße, Mittenwalder Straße und Zossener Straße

insgesamt 613 Wohnungen im Rahmen des Stadtumbauprogramms abgerissen.

Die wohnungswirtschaftlichen Effekte des Abrisses dieser nicht einmal 3000 Wohnungen auf den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt sind nur gering – für die Leerstandsquote in Marzahn-Hellersdorf bedeuten diese Abrisse eine Verringerung um etwa 1%. Der aktuelle Leerstandsanteil liegt bei knapp 7,5% aller Wohnungen im Bezirk. Die Mieten in den Großsiedlungen haben sich auf ein Berliner Durchschnittsniveau erhöht. Die Gründe für diese Mietsteigerungen sind jedoch weniger auf den Rückbau als auf die inzwischen weitgehend erfolgten Sanierungsmaßnahmen in den Plattenbauten zurückzuführen, denn wie alle Modernisierungsmaßnahmen sind auch die Stadtumbausanierungen mit Mieterhöhungen verbunden.

Aufwertungsmaßnahmen für die westdeutsche Mittelklasse

Die in 2004 und 2005 im Rahmen des Stadtumbauprogramms für die Aufwertungsmaßnahmen freigestellten Mittel übertreffen mit 20 Millionen Euro die Fördersummen für den Rückbau (8,8 Millionen Euro) deutlich. Doch anders als bei den Abrissmaßnahmen fließt fast die Hälfte dieser Gelder in die innerstädtischen Sanierungsgebiete und das Innenstadtrandgebiet Ostkreuz. Mit den Stadtumbaumitteln sollten die Stadterneuerungsziele in den Sanierungsgebieten verstärkt und unterstützt werden. Aus der Perspektive der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind



Infrastrukturverbesserung durch barrierefreien Zugang zur Anton-Saefkow-Promenade.

dies „Synergieeffekte durch die Bündelung von Fördermitteln“. Im aktuellen Sanierungsbericht heißt es dazu: „Aufgrund des Zuzugs von jungen Haushalten mit Kindern und der Tendenz zur Etablierung jüngerer, aktiverer und sozial stärkerer Bewohnergruppen in diesen Quartieren (insb. in Prenzlauer Berg, Mitte, Friedrichshain) unterstützt Berlin mit Mitteln des Stadtumbaus die Verbesserung der kinder- und jugendbezogenen Infrastruktur in diesen Gebieten“.

Die eigentlichen Ziele des Stadtumbauprogramms werden damit auf den Kopf gestellt. Statt städtebauliche Lösungen für die Alterung und Schrumpfung der städtischen Bevölkerung zu fördern, werden Aufwertungsmaßnahmen in Gebieten mit steigenden Einwohnerzahlen und einer zunehmend jungen Bevölkerungsstruktur durchgeführt. Die Gelder des Stadtumbaus werden so zur Ergänzungsfinanzierung für die Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfelds in den Ostberliner Gentrifizierungsgebieten. Dass dabei die Fördergelder für den „Stadtumbau Ost“ überwiegend Westdeutschen zugutekommen, ist nur eine weitere Absurdität der Förderpraxis in Berlin.

Wohnumfeldverbesserung durch Grünfläche mit Spielplatz in der Auguststraße in Mitte.



Wie viel steht eigentlich leer?

Die politische Zahl des Wohnungsleerstands

Julia Oppermann

„Werden in Berlin die Mietwohnungen knapp?“, fragte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) in seinem letzten Wohnungsmarktmontor, stellte aber zugleich fest, dass in Berlin rund 156.000 Wohnungen leer stünden. Über den Ursprung dieser Zahl wird nichts gesagt, sie wird auch nicht erläutert, monolithisch steht sie im Raum und beeindruckt – vor allem Journalisten. Deshalb ist die Frage wichtig: Woher hat der BBU seine Kenntnisse?

Das Stromzähler-Verfahren

Seit dem 1. September 2003 ermittelt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in halbjährlichem Abstand die Wohnungsleerstände in Berlin. Sie wendet dabei das sogenannte Stromzähler-Verfahren an. Die Vattenfall AG meldet der Senatsverwaltung die Vertragszustände ihrer 2,2 Millionen Zähler von denen 1,98 Millionen mit Wohnnutzung in Verbindung stehen. Diese Zählermenge wird mit dem Adressbestand des „Regionalen Bezugssystems“ (RBS) des Statistischen Landesamts Berlin abgeglichen und in der Zahl bereinigt. Dabei werden die Zähler ausgeschlossen, die, so die Senatsverwaltung in feinem Kanzleideutsch, „zwar einen Stromzähler mit Wohnnutzung repräsentieren, allerdings keine Wohnnutzung im Sinne ihrer Definition darstellen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Stromzähler mit Wochenendhaus- und Kleingartennutzung, sog. Hauszähler in Mehrfamilienhäusern, die nicht wohnungsbezogene Gemeinschaftseinrichtungen (Treppenhauslicht etc.) versorgen, sowie temporäre Entnahmestellen (Baustelleneinrichtungen, Weihnachtsmarktbeleuchtung u.a.).“ Übrig bleiben ca. 1,88 Millionen Stromzähler.

Der Stichtagsleerstand

Als Stichtagsleerstand wird die Menge der Wohnungen bezeichnet, für deren Stromzähler zum Erhebungszeitpunkt kein Vertragsverhältnis besteht. Dabei kommt es auf die Dauer des vertragslosen Zustands (drei, sechs oder 24 Monate) nicht an.

Die Senatsverwaltung kommentiert: „Die Leerstände bis zu sechs Monaten Dauer haben eher untergeordnete Bedeutung, weil darin auch die wohnungsmarktpolitisch notwendige ‚Fluktuationsreserve‘ enthalten ist, also diejenigen Wohnungen, die wegen aktueller

Umzüge gerade frei geworden sind und nach relativ kurzer Frist wieder neu bezogen werden. Im Allgemeinen wird die Fluktuationsreserve mit 2 bis 3% des gesamten Wohnungsbestands angenommen. Der Stichtagsleerstand hat damit lediglich statistischen Wert und der 3-Monats-Leerstand wird im Hinblick auf die bundesweit übliche Erhebung erfasst. Stadtentwicklungspolitisch bedeutsamer – und darauf kommt es hier an – sind die längerfristigen 6- und 24-Monats-Leerstände, die tendenziell auf besondere Problemlagen hinweisen.“

Es fällt sofort auf, dass genau genommen nach dieser Methode nicht die Wohnungen, sondern die Stromzähler gezählt werden. Auch die Bereinigung kann nicht ausschließen, dass z. B. in Wohngemeinschaften mehrere Zähler existieren und es andererseits Wohnungen gibt, für die kein Vertragsverhältnis zur Stromlieferung besteht. Eine Methode, die zu Skepsis Anlass gibt.

Doch wie dem auch sei, der aktuelle Stichtagsleerstand mit „lediglich statistischem Wert“ beträgt 156.000 Wohnungen. Das sind 8,3% von 1,88 Millionen zugrunde gelegten Wohnungen und das ist exakt die Zahl, mit der der BBU hantiert.

Der nach der Stromzähler-Methode der Senatsverwaltung ermittelte wesentlich wichtigere 6-Monats-Leerstand erfasst nur 108.000 Wohnungen bzw. 5,8% des Gesamtbestands. Ihn ignoriert der BBU.

Der Techem-empirica-Leerstandsindex

Doch Leerstand ist noch längst nicht Leerstand, wird sich gleich zeigen. Die Firma empirica erstellt seit einigen Jahren den sogenannten Techem-empirica-Leerstandsindex. Wie dabei vorgegangen wird, erläutert empirica: „Die Grundgesamtheit des Techem-empirica-Leer-

standsindex bilden die im jeweiligen Jahr von der Techem AG betreuten Wohnungen. Weil Techem nur für vermietbare Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (inkl. Fernwärme) beauftragt wird, bleiben Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/ Warmwasserversorgung) außen vor. Der Techem-empirica-Leerstandsindex misst also eine ‚marktaktive‘ Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern. Jede Wohnung, für die keine Miete bezahlt wird, wird als leer stehend gezählt (für leer stehende Wohnungen übernimmt der Vermieter taggenau die anteilige Heizkostenrechnung).“

Das ist nicht uninteressant. Die Eigenheime werden nicht gezählt und die Substandardwohnungen, die längst nicht mehr zur Vermietung bestimmt sind, bleiben ebenfalls außerhalb der Betrachtung. Nach dieser – ein realistischeres Bild des Wohnungsmarkts vermittelnden – Methode beträgt die Grundgesamtheit 1.678.791 Wohnungen und davon stehen 87.000 Wohnungen oder 5,6% des Bestands leer.

156.000 oder nur 70.200?

Doch kehren wir noch einmal zu der Leerstandsanalyse des Senats zurück. Sie gibt nämlich auch Auskunft über die Leerstandsgründe:

„Bauliche Schäden/Unbewohnbarkeit 3%, Abriss/Rückbau 2%, lfd. Mieterwechsel/sonst. 28%, Instandsetzung/Modernisierung 10%, Privatisierung/Veräußerung 12%.“

Vermietungsprobleme werden eigentlich nur bei den verbleibenden 45% der Leerstände gesehen und das sind allenfalls 70.200 Wohnungen. Der BBU aber operiert mit 156.000 Wohnungen. Das sei ihm verziehen, denn es handelt sich dabei um eine politisch eingesetzte Zahl, um die Sorgen der Vermieter dramatischer erscheinen zu lassen.

Doch das sollte niemand veranlassen – vor allem keine Mieter, aber auch keine Journalisten – derartig tendenziöser Darstellung zu folgen. Schließlich bleibt der BBU die Antwort auf die Frage, wie es denn angesichts solch beeindruckender Leerstände, d.h. angesichts eines so großen Angebotsüberhangs, zu der unerwartet hohen Steigerung der Mieten – ausgewiesen durch den letzten Mietspiegel – kommen konnte, mehr als schuldig.

„Soziale Stadt“ in den Mühlen des Stadtumbaus

Beobachtungen aus dem Norden Marzahns

Miriam Fritsche

Am S-Bahnhof Ahrensfelde befindet sich das nördlichste Gebiet Marzahns, einer der jüngsten Abschnitte des Ost-Berliner Großsiedlungsbaus. Zwischen 1982 und 1989 entstanden hier 13.100 Wohnungen, überwiegend elfgeschossige Plattenbauten vom Typ WBS 70. In ihnen lebten Anfang der 90er Jahre 36.700 Menschen. Marzahn-Nord-West gehörte zu den ersten Gebieten des Quartiersmanagements, hinsichtlich Einwohnerzahl und Fördervolumen ist es auch das größte Quartiersmanagement-Gebiet Berlins. Aufgrund hoher Einwohnerverluste (34% zwischen 1992 und 2002) und großen Leerstands ist es zudem Stadtumbaugebiet. Gründe genug, um einen Blick auf das Geschehen im Marzahner Norden zu werfen: Wie verhält es sich dort mit der Beteiligung von Bewohner/innen an der Quartiersentwicklung?

Bereits Ende der 90er Jahre wurden in Marzahn-Nord-West überdurchschnittlich viele Wegzüge verzeichnet. Zugleich war die Anzahl von Arbeitslosen und Sozialhilfebeziehenden gestiegen, sodass 1999 die damalige Senatsbauverwaltung das Quartier als „Gebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf“ einstufte und ein privates Planungsbüro mit dem Aufbau eines Quartiersmanagements im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ beauftragte.

Quartiersmanagement-Gebiet der ersten Stunde

Die Quartiersmanager waren keine Unbekannten im Bezirk: Sie hatten sich seit Anfang der 1990er eine Namen mit der „Plattform Marzahn“ gemacht, die die Plattenbausanierung in der Großsiedlung Marzahn moderierte. Früh entwickelten die Quartiersmanager ein „Strategisches Handlungskonzept“, an dem sich ihre Arbeit in den ersten Jahren orientierte: Wie in allen Quartiersmanagement-Gebieten der ersten Phase sollte auch in Marzahn-Nord-West ein bunter Strauß aus Öffentlichkeitsarbeit, Wohnumfeldverbesserungen, kulturellen Projekten, Aufwertung der sozialen Infrastruktur, Integration von Migrant/innen und beruflichen Qualifizierungsangeboten zu einer Stabilisierung des Quartiers beitragen. Auch wenn die Informationen aus der Frühphase spärlich sind, so ergibt sich das Bild eines Quartiersmanagements, das zügig Verwaltungsstellen, Wohnungsunternehmen, Schulen und freie Träger vernetzte und über die

Jahre hinweg mit der Finanzierung verschiedener baulicher Maßnahmen (Freiflächen, Parkanlagen, Schulhöfe, Umbau von Gebäuden der sozialen Infrastruktur etc.) und der Förderung „weicher“ Projekte (z.B. Stadtteilstiftung, Quartierszeitung, Kulturveranstaltungen) zu einem Motor der Quartiersentwicklung wurde.

Mitsprache des Bewohnerbeirats zunächst ohne Konflikte

Auf Initiative des Quartiersmanagements organisierten sich Spätaussiedler in einem Verein und einige Bewohner in einem Bewohnerbeirat. Letzterer stand als beratendes Gremium dem Quartiersmanagement zur Seite und entwickelte Ideen für einzelne Projekte. Alle Seiten schienen mit diesem Beteiligungsmodell zufrieden: Das Quartiersmanagement konnte „aktivierte“ Bewohner/innen vorweisen, die seine Arbeit begleiteten. Die engagierten Bewohner/innen konnten mitreden. Und aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung lief diese Bewohnerbeteiligung reibungslos – und damit konfliktfrei. Aber im Herbst 2002 brachte ein jäher Paukenschlag dieses Arrangement ins Wanken: Das Quartier sollte Schwerpunkt der durch das Programm „Stadtumbau Ost“ geförderten Wohnungsabrissse werden. Das Konzept sah einen Teilerückbau von Elfgeschossern in der Quartiersmitte auf drei bis sechs Stockwerke vor. Das bedeutete den Abriss von fast 1300 und die Modernisierung von 450 verbleibenden Wohnungen.

Miriam Fritsche, Dipl.-Pol., geb. 1973 in Zeven (Niedersachsen), studierte Politische Wissenschaft an der FU Berlin und arbeitet zurzeit am Geographischen Institut der HU Berlin an ihrer Dissertation. Darin untersucht sie Partizipationsprozesse in den Stadtumbauquartieren Marzahn-Nord-West und Bremen-Tenever.

„Stadtumbau Ost“ sah Abriss vor – Bewohnerbeirat wurde aktiv

Anstatt, wie gewohnt, den Abriss als zweifelsohne quartiersrelevante Frage dem Bewohnerbeirat vorzustellen und zu diskutieren, erfolgte die Information durch das zuständige Wohnungsunternehmen kurzfristig und ohne Diskussionsmöglichkeit. Welche Häuser für den Abriss vorgesehen waren, erfuhren die Betroffenen durch die Tagespresse. Diese als „Übergehen“ gedeutete Informationspolitik mobilisierte Protest gegen die Stadtumbaupläne. Im Quartier meldeten sich Stimmen zu Wort, die den Umgang mit den verunsicherten Mieter/innen kritisierten. Um eine breitere Öffentlichkeit zu erreichen, wurde ein Kreis von Protestlern aus dem Bewohnerbeirat aktiv. Er verfasste ein Positionspapier, in dem Informationen über den Abriss, eine Berücksichtigung der Bewohnerschaft sowie eine Klärung von sozialen, mietrechtlichen und finanziellen Auswirkungen des Stadtumbaus gefordert wurden. Daraufhin wurde deutlich, dass die Hinhaltetaktik auf Abstimmungsschwierigkeiten zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem abreißenden Wohnungsunternehmen (WBG Marzahn) zurückzuführen war: Sie waren sich uneinig über die Finanzierung der geplanten Modernisierung („Stadtumbau Ost“ subventioniert Abriss; für die Modernisierung der verbleibenden Wohnungen müssen Landesmittel bereitgestellt werden). Der damalige Senator zögerte und favorisierte einen Komplettabriss der ausgewählten Elfgeschossiger.

Vorzeigeprojekt in Marzahn: Die „Ahrensfelder Terrassen“.



„Fluchtversuch nach Brandenburg“

Angesichts der Gemengelage aus divergierenden Interessen, unsicherer Finanzierung, unkoordinierter Stadtumbaustategie und dosierter Herausgabe von Informationen entschied sich der Bewohnerbeirat zu einem öffentlichkeitswirksamen Schritt: Im Mai 2003 bat er den Amtsdirektor des benachbarten Ahrensfelde, die Möglichkeit einer Aufnahme des Quartiers in die Gemeinde zu prüfen. Dieser „Fluchtversuch nach Brandenburg“ löste ein reges Medienecho aus, die „Abendschau“ berichtete live aus dem Quartier und ließ die Kritiker/innen zu Wort kommen. Als der Senat Ende 2003 die Fördermittel bewilligte und damit grünes Licht für die Umsetzung des „Ahrensfelder Terrassen“ getauften Umbauprojekts gab, feierten die Nordmarzahner das als Erfolg, zu dem sie entscheidend beigetragen hatten.

Misstrauen und Vorwürfe belasteten Zusammenarbeit

Jedoch ließ der Katzenjammer nicht lange auf sich warten: Der Bewohnerbeirat fühlte sich im Stadtumbaukonflikt von der Senatsverwaltung und dem Quartiersmanagement im Stich gelassen und warf den professionellen Quartiers-

betreuern vor, sich in der Erfolgsgeschichte „Ahrensfelder Terrassen“ mit fremden Federn geschmückt zu haben. Misstrauen und Vorwürfe machten die Runde und belasteten die Zusammenarbeit. Die Quartiersmanager, die die Einrichtung eines neuen Quartiersrats vorbereiteten, sahen sich mit der Verdächtigung konfrontiert, den Bewohnerbeirat abwickeln zu wollen. Was war passiert?

Im Sommer 2005 hatte der Senat eine stadtweite Umstrukturierung der Quartiersmanagement-Verfahren beschlossen (MieterEcho Nr. 310 berichtete), die sich auch auf die Veränderung lokaler Beteiligungsstrukturen erstreckte. Neu zu schaffende Quartiersräte sollten künftig über die Mittelvergabe aus dem Fördertopf „Soziale Stadt“ entscheiden. Die Einrichtung solcher Gremien geht zurück auf Erfahrungen mit den „Millionenfonds“, die 2001 allen Quartiersmanagement-Gebieten zur Verfügung standen und in denen Jurys aus Bewohner/innen und Professionellen über die Verwendung von jeweils einer Million DM pro Quartier entschieden hatten. In wissenschaftlichen Auswertungen hatten diese Fonds durchweg gute Noten als geeignete Mittel der Bewohnerbeteiligung bekommen. Die Einrichtung von Quartiersräten orientiert sich nun an

den „Millionenfonds“ und zielt auf eine breitere Legitimierung der Mittelverwendung und eine Verstärkung des Einbezugs möglichst vieler Interessen aus dem Quartier.

Quartiersrat mit Entscheidungskompetenz entstand

In Marzahn-Nord-West tagt der Quartiersrat seit April 2006 regelmäßig. Er diskutiert und entscheidet, für welche Projekte Finanzmittel der „Sozialen Stadt“ verwendet werden sollen. Seine Mitglieder setzen sich zusammen aus 14 Bewohner/innen sowie neun Interessenvertreter/innen der lokalen Schulen, Kindertagesstätten, Wohnungsunternehmen, freien Träger und Vereine, wobei die Quartiersmanager Wert legen auf eine Mitarbeit der ansässigen Migrantenorganisationen. Der Quartiersrat entscheidet mit einer Zweidrittelmehrheit. Im Laufe des Jahres 2006 befürwortete er Projekte, für die insgesamt Fördermittel in Höhe von 900.000 Euro veranschlagt waren. Neben Bauprojekten zur Aufwertung von Freiflächen lagen die Schwerpunkte auf der Förderung von Beratungsangeboten für Arbeitslose, verschiedenen Integrationsprojekten und der Finanzierung einer Imagekampagne für das Quartier. Diese Umstruk-

NEUBAU VON WOHNUNGEN NIMMT WEITER AB

Wenn es nach der Immobilienwirtschaft ginge, würde sich der Wohnungsbestand in Berlin in absehbarer Zeit dramatisch verringern. Tatsächlich geht es nicht nur nach ihr, sondern auch nach dem Senat und der fördert den Abriss von Wohnungen kräftig. Der Abriss ist ein Instrument zur Bereinigung des Wohnungsmarkts im Sinne der Immobilieneigentümer, aber der natürliche Schwund wirkt sich noch viel nachhaltiger aus.

„Pro Jahr müsste der Neubau bei etwa einem Prozent des Wohnungsbestands liegen, wenn Marktgänge infolge von Alter oder Sanierungszustand ausgeglichen werden sollen. In Berlin wären das knapp 19.000 Wohnungen. Von diesem einen Prozent sind wir aber weit entfernt“, stellte Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) anlässlich der Präsentation des BBU-Marktmonitors 2007 fest.

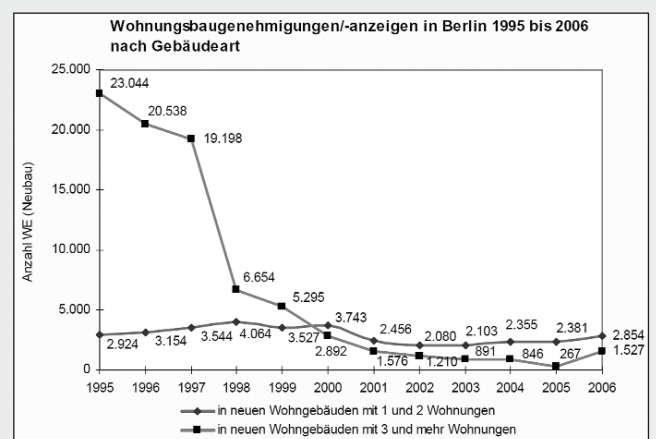
Zwar wurden 2006 in der Metropolenregion 9419 Wohnungen bezugsfertig, aber auf Berlin entfielen davon nur 2781 Wohnungen. Das waren noch einmal weniger als die bereits mageren 3184 Wohnungen des Vorjahrs.

Seit 1997, als die Zahl der Baugenehmigungen von 19.198 abrupt auf 6654 fiel, dümpelt der Bauplatz auf niedrigstem Niveau vor sich hin. Seit zehn Jahren verringert sich der Bestand an Wohnungen in Berlin kontinuierlich. Wer an einer neuen Wohnungsnot in dieser Stadt interessiert ist, hat folglich gute Karten. Und das sind in erster Linie die neuen Investoren, die sogenannten Heuschrecken.

Die ehemals öffentlichen Wohnungsbaubetriebe, die Gehag und die GSW, trugen Verantwortung nicht nur für den Erhalt ihrer Wohnungsbestände und für ihre Verwaltung, sondern auch für deren Erweiterung, soll heißen: für den Wohnungsbau in dieser Stadt. Dieser Verantwortung

wurden sie mit geringen Abstrichen auch stets gerecht. Doch seit fast zehn Jahren werden in Berlin Wohnungsunternehmen und Wohnungsbestände an Private-Equity-Unternehmen verkauft mit der Folge, dass Wohnungen, Siedlungen und ganze Gesellschaften nur noch gehandelt werden.

Der Wohnungshandel aber ist an einer Ausweitung des Angebots nicht interessiert, er begeistert sich für die Verknappung. Wen kann es daher wundern, dass die von der rot-roten Koalition verkauften Gesellschaften als Bauträger aus der Stadt verschwunden sind. Finanzsenator Sarrazin, unterstützt von Wirtschaftssenator Wolf, versucht überdies – nicht ohne Erfolg – mit den noch in öffentlichem Eigentum verbliebenen Wohnungsgesellschaften den privaten Investoren nachzueifern. Die erneute Anspannung des Wohnungsmarkts ist damit, den politisch Verantwortlichen in dieser Stadt geschuldet, nur noch eine Frage der Zeit.



turierung stellt auf den ersten Blick eine begrüßenswerte Neuerung der Fördermittelvergabe dar: Entschieden zuvor eine von professionellen Akteuren dominierte Steuerungsrunde, hebt oder senkt jetzt im Quartiersrat ein mehrheitlich von Bewohner/innen besetztes Gremium die Daumen. Die Bewohnerbeteiligung scheint jetzt qualitativ tiefer zu reichen: vom unverbindlichen Mitreden hin zum Mitbestimmen bei der Geldvergabe. Jedoch wies der durch den Verlauf des Stadtumbaus geschulte Bewohnerbeirat auch auf mögliche Tücken des Modells hin. Seine Kritik zielte darauf ab, künftig nicht mehr in quartiersrelevanten Fragen zurate gezogen zu werden, sondern im neuen Quartiersrat lediglich als „Stimmvieh“ für bereits feststehende Projektanträge zu dienen. Mit seinen Bedenken machte er deutlich, dass die Ankündigung von „mehr Beteiligung“ nicht notwendigerweise auch eine Steigerung der Beteiligungsintensität bedeuten muss.

Mehr Transparenz im Quartiersmanagement durchgesetzt

Dass der Teufel bei „von oben“ initiierten Beteiligungsmodellen auch gerne im Detail steckt, ist seitdem im Nordmarzahner Quartiersrat ein sensibles Thema – als Folge arbeiten die Quartiersmanager mit einer größeren Transparenz, die Senatsverwaltung stellt sich der Diskussion, die Bewohner/innen begutachten sehr genau, was ihnen zur Abstimmung vorgelegt wird und scheuen auch nicht vor Widerrede zurück. So sind beispielsweise Aufgaben, Arbeitsweise, Zusammensetzung, Beschlussfähigkeit und Entscheidungsmodus des Quartiersrats in einer Geschäftsordnung geregelt. Die Senatsverwaltung hatte dafür zwar den Rahmen vorgegeben, die Mitglieder des Quartiersrats setzten aber Modifizierungen durch und aktualisierten vor Kurzem unter dem Eindruck der Erfahrungen der ersten 18 Monate diese Geschäftsordnung.

Seit seiner ersten Sitzung bewegt sich der Quartiersrat in Marzahn-Nord-West in einem Spannungsfeld aus wohlwollend-konstruktiver Mitarbeit, kritischer Beobachtung der Arbeit des Quartiersmanagements und latenter Konfliktbereitschaft – ein pikantes Arrangement, das aber der Transparenz des Quartiersmanagements und der damit einhergehenden Entscheidungen keinesfalls geschadet hat.

Weitere Informationen zum Quartier und zum lokalen Quartiersrat unter: www.marzahn-nordwest-quartier.de und www.stadtteilzeitung-nordwest.de

Abriss statt Mietsenkung

In Berlin werden immer mehr bezahlbare Mietwohnungen vernichtet – jetzt stehen zwei weitere elfgeschossige Plattenbauten in Marzahn vor dem Komplettabriss

Christoph Villingner

Rollen bald die Abrissbagger an den Ringkolonnaden in Marzahn? Seit Monaten sind zwei große Plattenbauten an der Mehrower Allee und in der Ludwig-Renn-Straße mit insgesamt 477 Wohnungen mehr oder weniger entmietet. Während der Bezirk Marzahn-Hellersdorf eine Stadtumbauwerkstatt organisiert und einen behutsamen Rückbau der Gebäude anstrebt, schreibt die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO schon mal die Arbeiten für einen Komplettabriss aus. Sogar die als Symbole der DDR-Architektur geltenden südlichen Ringkolonnaden stehen zur Disposition. In letzter Minute sucht der Bezirk tragfähige Ideen, um die Bagger noch zu stoppen.

Insgesamt fünf Konzepte präsentierten Architekten und Stadtplaner den rund hundert Gästen am ersten Freitag im November. Im Kulturzentrum in den nördlichen Ringkolonnaden suchten die Versammelten, als Zuhörer unter ihnen auch Wolf Schulgen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, nach Alternativen zu einem Komplettabriss der umliegenden Hochhäuser. Dabei sieht selbst der führend am Bau von Marzahn beteiligte Architekt Wolf-Rüdiger Eisentraut inzwischen, dass „damals oft zu hoch, zu dicht, zu massiv“ gebaut wurde. Ein Rückbau ist also unstrittig. Nur wie dieser „wirtschaftlich tragfähig“ aussehen kann, ist umstritten.

Steuergelder für Wohnraumvernichtung

Denn nach Meinung der Abrissbefürworter steht der Aufwand für eine Sanierung der „Elfgeschosser“ in keinem profitablen Verhältnis zu den danach zu erzielenden Mieten. Mit dem Verweis auf angeblich über 100.000 leer stehende Wohnungen vor allem in den Plattenbauvierteln Berlins werden zurzeit über 4000 Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus Ost „vom Markt genommen“. Völlig quer zur Ideologie der Marktbefürworter werden hier mit Steuergeldern sogenannte „Marktberäuberungen“ durchgeführt, statt Mieten auch mal sinken zu lassen. Denn mit den „am Markt zu erzielenden Mieten“ in den Plattenbauten ist zurzeit einfach kein bedeutender Profit zu machen. Inzwischen arbeiten sich auch in

Berlin die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen ihrer Neuausrichtung an den erhofften Gewinnmarken von privaten Investoren ab.

Umzüge an die Stadtränder

Trotzdem ist es eine Tatsache, dass zurzeit auf dem Gebiet der ehemaligen DDR insgesamt rund eine Million Wohnungen – das sind rund 13% des Bestands – leer stehen. Knapp die Hälfte davon sind Altbauten und waren schon 1990 oftmals nicht mehr bewohnbar und verfallen weiterhin. Die andere Hälfte sind vor allem Wohnungen in den einst in der DDR sehr begehrten Wohnlagen in den Plattenbausiedlungen. Ein Teil der Bewohner/innen zog auf der Suche nach einem Einkommen nach Westdeutschland oder ins Ausland. Ein anderer Teil, und dies ist auch in Berlin ein Problem, zog aus der Platte ins kleine Eigenheim im Umland. Die

Hochhäuser neben den Ringkolonnaden in Marzahn.





Bisher wurden 2850 Wohnungen in Berlin abgerissen; insgesamt sind Abrisse von ca. 4300 Wohnungen bewilligt.

verbliebenen Bewohner/innen konzentrieren sich in den aufwendig sanierten Plattenbauten, es herrscht ein hoher „Binnenumzug“. Dieses Phänomen lässt sich ebenfalls gut im Land Brandenburg beobachten, wo zum Beispiel die Dörfer rund um Frankfurt/Oder wachsen, während die Oder-Stadt selbst unter dauerndem Bevölkerungsrückgang leidet und ganze Viertel fast leer stehen. In den letzten Jahren sind auf dem Gebiet der ehemaligen DDR bereits rund 200.000 Wohnungen abgerissen worden.

Dabei weist laut Umfragen der Bezirk Marzahn-Hellersdorf die höchste Wohnzufriedenheit in der Stadt auf. Denn inzwischen ist ein Großteil der Plattenbauten saniert, ihre Außenhüllen bestehen nicht mehr aus grauem Waschbeton, sondern sind mit Wärmeschutz verkleidet. In leuchtenden Regenbogenfarben passen sie sich gut in die inzwischen zu Parks gewachsenen Grünflächen ein. Insbesondere im Gebiet um die Mehrower Allee und im nördlichen Marzahn zogen in den letzten

Spielplatz in Alt-Hellersdorf.



Jahren viele Spätaussiedler und jüdische Kontingent-Flüchtlinge aus Russland zu und stellen inzwischen rund ein Fünftel der Bevölkerung. Ein besonderes Schmuckstück des Bezirks sind die „Ahrensfelder Terrassen“, ehemalige auf drei bis fünf Stockwerke rückgebaute „Platten“.

Teilrückbau statt Komplettabriss

Die „Ahrensfelder Terrassen“ dienen nun auch als Vorbilder für die Planungen rund um die Ringkolonnaden. Dabei variierten alle fünf Entwürfe letztlich den gleichen Gedanken, nämlich die elfgeschossigen Plattenbauten deutlich auf drei bis sieben Stockwerke abzusensen. Unterschiede waren eher in der Frage der Marktorientierung zu erkennen, besonders tat sich da ein Vertreter der Firma „SARI Business“ hervor, der klar den Umbau in Eigentumswohnungen vertrat und von teuer zu verkaufenden „Penthäusern“ auf den Dächern träumte. Andere Stadtplaner versuchen zusätzliche Mittel eher durch den Umbau in altersgerechte Wohnungen hereinzubekommen oder die Finanzierung als eigentumsorientierte Genossenschaft zu bewerkstelligen. Das Architekturbüro Krüger, Belz und Günther griff gar das Konzept der innerstädtischen Townhouses auf und entwarf einen Umbau zur „Mini-Haus-Siedlung“.

Dagegen ist für Erika Kröber, Pressesprecherin der DEGEWO, „das Thema ausgestanden“. Seit 2005 habe ihr Unternehmen vom Senat den Bewilligungsbescheid zum Abriss. „Marzahn hat in den letzten Jahren rund 30.000 Einwohner verloren und dieser Trend ist anders

als in Köpenick oder Pankow nicht zu Ende“, betont sie gegenüber dem MieterEcho. Dies sehe man auch daran, wie schnell man in den beiden zum Abriss vorgesehenen Gebäuden die letzten Mieter in nahen Wohnungen untergebracht habe. „Heute erwartet man etwas anderes von einer Sanierung“, sagt Kröger, und verweist auf die fehlenden Mittel der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. „Viel Geld steckten wir in nahegelegene Fünfgeschossiger, die mit bodengleichen Duschen und schwellenfreien Übergängen zu altersgerechten Wohnungen umgebaut wurden“, erzählt sie, „und die gehen weg wie warme Semmeln“. Die „Ahrensfelder Terrassen“ hält sie zwar für „einen städtebaulich schönen Ansatz“, aber einen Vergleich nicht für seriös, da diese „als Modellprojekt mit 10 Millionen Euro gefördert wurden“. Im Augenblick wird von der Politik nur noch der Komplettabriss subventioniert, „und zwar mit 60 Euro pro Quadratmeter“, so Kröger. Für die Sprecherin der DEGEWO wird die ganze „Diskussion nun politisch aufgerollt“.

Dies ist soweit richtig, denn für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf geht es um seine Identität als „Platte“ im positivem Sinn. Hier greifen sowohl bei den Politikern der Partei DIE LINKE wie der SPD lokale alltagskulturelle Bezüge, die quer zur Politik des rot-roten Senats stehen. Insbesondere das seit zehn Jahren leer stehende Ensemble der südlichen Ringkolonnaden will der Bezirk retten und möglichst über einen Campus mit der nahegelegenen Karl-Friedrich-Friesen-Grundschule verbinden. Diese soll sich zur Stadtteilschule entwickeln und damit ihre Gebäude „für stadtteilbezogene soziale, kulturelle, sportliche und andere Nutzungen“ öffnen. Auch eine Erweiterung des Schulkonzepts in Richtung integrationspädagogischer Angebote wird angedacht. Für den Plattenbau an der Mehrower Allee befürwortet der Bezirk einen Rückbau und eine nachfolgende Sanierung zu „preiswerten Eigentumswohnungen“.

Positive Identität der „Platte“

Dabei ist dem Bezirk – der seine Presseerklärungen weiterhin nicht als Stellungnahme des verantwortlichen Stadtrats Norbert Lüdtke (DIE LINKE), sondern als Mitteilung des anonymen Bezirksamts veröffentlicht – klar, dass dies nur gelingen kann, „wenn alle Akteure an einem Strang ziehen“. Jetzt soll eine „ressortübergreifende Steuerungsgruppe“ aus Bezirk und Senat „dem Quartier in naher Zukunft neue Entwicklungsperspektiven verschaffen“.

Schulen bleiben in öffentlicher Hand

Offensive bei ÖPP-Projekten in Berlin vorerst gestoppt

Hermann Werle

Vor zwei Jahren schrieb Jutta Blume im MieterEcho Nr. 313 über Öffentlich-Private-Partnerschaften (ÖPP): „Ein Begriff, der viel verspricht und nichts definiert. Insgesamt gelten als ÖPP verschiedene Formen privater Kapitalbeteiligung an der Planung, Finanzierung und dem Betrieb von Infrastrukturen und Leistungen des öffentlichen Sektors.“ Seinerzeit kündigte die Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer weitere Debatten um ÖPP-Vorhaben unter anderem „im Bereich von sozialen und technischen Infrastrukturen“ an. Die hat es kürzlich mit einem erfreulichen Ergebnis gegeben: Während die Bundesregierung im Frühjahr nächsten Jahres eine Offensive zur Etablierung Öffentlich-Privater-Partnerschaften starten will, konnte in Berlin ein ganzes Bündel dieser Form der Privatisierung verhindert werden. In Reinickendorf, Spandau und Treptow Köpenick sollten zukünftig insgesamt 19 Schulen von privaten Konzernen gemanagt werden.

Nicht nur in Berlin werden Öffentlich-Private-Partnerschaften (auch Public-Private-Partnership/PPP genannt) zunehmend kritisch gesehen. Im laufenden Jahr wurden unter anderem auch in Salzgitter, Hannover, Fürth und Freiburg ÖPP-Projekte auf Eis gelegt. Zurückzuführen ist die große Skepsis auf eine Vielzahl schlechter Erfahrungen, dem Engagement privatisierungskritischer Initiativen und Stellungnahmen von Rechnungshöfen, die in einer Presseerklärung im Mai letzten Jahres „vor langfristigen Risiken“ warnten. ÖPP seien „mittel- und langfristig ein gefährlicher Weg, weil auch die Finanzierungslast in die Zukunft verschoben“ wird. Bezüglich eines Straßenbauprojekts konnte der Bayerische Oberste Rechnungshof keine Kostenvorteile für die Kommune feststellen, „die nicht auch bei konventioneller Verwirklichung erreichbar wären. Demgegenüber verteuert die private Vorfinanzierung die Maßnahmen.“

Zielmarke 15%

Um die wachsenden Widerstände gegen ÖPP aus dem Weg zu räumen und den Interessen der privaten Bauwirtschaft, der Beratungsunternehmen und der Banken gerecht zu werden, plant die Bundesregierung für nächstes Jahr eine neue Offensive zur Förderung von ÖPP. Im Frühjahr 2008 soll deshalb die „Part-

nerschaften Deutschland Gesellschaft“ (PDG) gegründet werden, die als Kompetenzzentrum die Kommunen bei ÖPP-Projekten beraten soll. Ganz ihrer Bestimmung entsprechend soll die PDG als öffentlich-private Gesellschaft agieren und mit 20 bis 25 Millionen Euro sowie bis zu 50 Mitarbeitern ausgestattet werden. Angestrebt wird eine deutliche Erhöhung des Anteils von ÖPP bei öffentlichen Investitionsmaßnahmen, die derzeit bei lediglich 3% liegen. „Wir glauben, dass wir in Deutschland bis zu 15% der Investitionsmaßnahmen über PPP-Projekte abwickeln können“, so die Hoffnung von Werner Gatzert, Staatssekretär im Bundesministerium der Finanzen.

Der Gewinner ist Hochtief

Ähnliche Hoffnungen hat auch die private Bauwirtschaft, die in den Partnerschaften ein Marktvolumen im zweistelligen Milliardenbereich sieht. Zur Förderung der Akzeptanz von ÖPP hat „Die Deutsche Bauwirtschaft“ eine entsprechende Präsenz im Internet eingerichtet. Dort lassen sich die aktuellen Entwicklungen auf dem europäischen ÖPP-Markt nachlesen. Eine ganze Branche setzt auf ÖPP und das aus gutem Grund: Aufgrund der langen Vertragslaufzeiten mit den Kommunen von bis zu 30 Jahren garantieren ÖPP langfristig gesicherte Einnahmen und damit eben-



Die Baufirma Hochtief hofft auf ÖPP und hat hierfür ein Tochterunternehmen namens „PPP Solutions“ gegründet.

so lange sprudelnde Gewinne. Der Bauriese Hochtief (Jahresumsatz 2006: 16,7 Milliarden Euro) gründete für den lukrativen Bereich eigens eine Tochtergesellschaft mit dem Namen „PPP Solutions“, die weltweit aktiv ist. Im Geschäftsbericht 2006 begrüßt Hochtief das Vorhaben der Bundesregierung, den Anteil der ÖPP an öffentlichen Investitionen auf 15% anheben zu wollen und bedankt sich zudem für Gesetzesänderungen, die „den Klageweg für Umweltverträglichkeitsprüfungen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit an Genehmigungsverfahren“ einschränken. „Hochtief wird von dieser Neuerung profitieren“, werden die Anteilseigner informiert.

Neben ÖPP-Projekten im Flughafenbereich und Autobahnbau hat sich der Konzern auf Bau- und Sanierungsprojekte sowie die Bewirtschaftung von Schulen spezialisiert. Insbesondere in Großbritannien und Irland boomt das Geschäft, aber auch in Deutschland betreibt Hochtief inzwischen in 65 Schulen das Gebäudemanagement und verdient auf verschiedene Weise, wie der Geschäftsbericht veranschaulicht: „Bei PPP-Projekten verdient Hochtief als privater Investor und Betreiber durch Entgelte von Nutzern der öffentlichen Hand, durch Dividenden, Zinsen aus Gesellschaftsdarlehen und mögliche Verkaufserlöse.“

Falafel oder Hamburger?

Zu den letzten erfolgreichen Vertragsabschlüssen für Hochtief gehört die Übernahme von vier Schulen in Frankfurt am Main seit August 2007. Dies ist verwunderlich vor dem Hintergrund, dass die Stadt mit ihrem ersten ÖPP-Projekt, dem Bildungszentrum Ostend, ein ziemliches Debakel erlitten hat. Wie nämlich



Schulgebäude in der Wrangelstraße. Gegenüber die umstrittene Hamburger-Verkaufsstelle.

ein Revisionsbericht feststellt, wäre der Bau des Bildungszentrums in städtischer Eigenregie nicht 25% teurer, sondern vier Millionen Euro billiger gewesen. Doch das ist nicht die einzige Kritik an der Magistratspolitik. Wie die GEW vorrechnet, würde durch den Vertrag mit Hochtief über 20 Jahre lang ein unverhältnismäßig hoher Anteil der investiven Bildungsausgaben von den vier ÖPP-Schulen verschlungen. 12,1 Millionen Euro jährliche „Leasingraten“ – mit steigender Tendenz – würden 17 bis 36% des Gesamtvolumens ausmachen, wodurch die übrigen Schulen und Kitas zwangsläufig das Nachsehen hätten. Fragwürdig erscheint den Kritiker/innen des Frankfurter ÖPP-Projekts auch die Beauftragung der Berliner Beratungsfirma pspc zur Erstellung des ÖPP-Gutachtens. Damit würde der Bock zum Gärtner gemacht, da keine unabhängige, sondern eine von Eigeninteressen geleitete Prüfung erfolgt sei. Der Stadtverordnete Wolfgang Hübner brachte diese Vorgehensweise in der Stadtverordnetenversammlung auf den Punkt: „Nehmen wir einmal an, wir wollten wissen, ob es ratsamer ist, Hamburger oder

Auf einer Werbeveranstaltung der Friedrich-Ebert-Stiftung wurde am 15. November 2007 diskutiert, wie es mit den Berliner Schulen weitergehen soll. Für Partnerschaften mit der privaten Wirtschaft warb bei diesem Anlass u.a. Bildungssenator Zöllner (im Bild rechts).



Falafel zu essen. Würden wir dann mit dem entsprechenden Gutachten das Institut ‚Pro Rindfleisch‘ beauftragen?“

ÖPP in Berlin gestoppt

Eine interessante Frage, die auch in Berlin nicht ohne Relevanz ist. Denn bei der pspc GmbH (Public Sector Participation Consult) handelt es sich um eine Ausgründung der Technischen Universität, die bei den Berliner ÖPP-Projekten ebenfalls als Gutachterin auftrat. Gemeinsam mit der Bauwirtschaft Berlin-Brandenburg gründeten TU und pspc bereits 2003 das „Kompetenzzentrum Public Private Partnership“, welches ein Jahr später in das „Regionalforum PPP Berlin-Brandenburg“ (RfBB) aufging. Dieses Forum hat sich zum Ziel gesetzt, „den PPP-Gedanken in der Region zu verbreiten, politische Überzeugungsarbeit zu leisten und mögliche PPP-Pilotprojekte zu evaluieren.“ Um diese Arbeit zum Erfolg zu führen, unterstützen Sponsoren aus der Bauwirtschaft – wie die Arikon Gruppe, Bilfinger/Berger und Hochtief – sowie diverse Anwaltskanzleien das Forum.

Dass unter diesen Umständen die Falafel gegenüber dem Hamburger den Kürzeren zieht, überrascht natürlich nicht. Folgerichtig stellt die „Wirtschaftlichkeitsvergleichsrechnung“ des pspc für die vorgesehenen Spandauer ÖPP-Schulen bei allen Realisierungsalternativen „ein positives Ergebnis zugunsten des PPP-Betreibermodells“ fest. Eine kritische Überprüfung der Gutachten bestätigte indes die erheblichen Zweifel an den prognostizierten Effizienzgewinnen. So sieht der Berliner Rechnungshof „eine wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit der beabsichtigten PPP-Maßnahme gegenüber einer Eigenrealisierung (konven-

tionelle Beschaffungsvariante) als nicht ausreichend belegt an.“ Die Beschaffungsvariantenvergleiche für die Maßnahmen in den drei Bezirken würden nur Einsparquoten von 5,3 bzw. 6,6% ausweisen. „Diese Quoten hält der Rechnungshof angesichts eines Zeitraums von 25 Jahren für zu gering, zumal die zugrunde liegenden Annahmen einschließlich Kalkulationszinssatz sehr unsicher sind.“

Öffentliche Aufgaben gehören in die öffentliche Hand

Das Scheitern der geplanten ÖPP-Projekte ist sehr begrüßenswert, hat jedoch einen Haken. Dieser Haken findet sich in der Argumentation, die sich lediglich auf finanzielle Aspekte stützt.

Haushaltspolitische und betriebswirtschaftliche Betrachtungsweisen dominieren bei dem Abwägen von Vor- und Nachteilen im gesamten Privatisierungsgeschehen. Dass die privatwirtschaftliche Bewirtschaftung von Schulen aber auch direkt in den Schulalltag hineinwirkt, scheint sich noch nicht herumgesprochen zu haben. In Großbritannien, dem Musterland für partnerschaftliche Projekte, haben ÖPP-Schulen reihenweise schlechte Erfahrungen machen müssen. Abgesehen davon, dass auch dort von Kosteneinsparung keine Rede sein kann, beklagen Lehrer/innen Konstruktionsfehler, Bauverzögerungen und Baumängel, die sich unmittelbar auf den Unterricht auswirken. Zu kleine Räumlichkeiten, undichte Dächer, schlechte Belüftungsanlagen und überhitzte Klassenzimmer gehören dabei eher zum Standard als zu den Ausnahmen. Eine andere Entwicklung ist in Großbritannien ebenfalls zu beobachten: ÖPP-Projekte, die sich zunächst auf die Gebäudebewirtschaftung beschränkten, weiten sich inzwischen auf das Schul- und Bildungsmanagement aus. Dazu gehöre „das gemeinschaftliche Festlegen von Bildungsstandards und deren Messung“, wie Matthias Holland-Letz im „Privatisierungsreport“ der GEW aus einer Fallstudie zitiert. Bevor also Hochtief den Bildungssenator stellt und Schulgesetze formuliert, sollte ein Umdenken einsetzen, wie es Uwe Januszewski, Vorsitzender des Hauptpersonalrats des Landes Berlin, im MieterEcho Nr. 323 formulierte: „Der Tendenz zum Ausverkauf des Staats setzen wir ein Daseinsvorsorgekonzept entgegen, das den Gesellschaftszusammenhalt fördert. Die Alternativen zu PPP sind weiterhin: Eigenerstellung der Leistung. Hierzu muss eine Schwerpunktverlagerung in den Finanzhaushalten hin zu mehr Investitionen erfolgen.“

Von der Erotik eines Bezirkshaushalts

Zum ersten Mal stritten sich Bezirkspolitiker und Finanzverwaltung öffentlich um das System der kalkulatorischen Kosten bei Bezirksimmobilien

Christoph Villingner

Sie beherrschen heimlich die Bezirkshaushalte und ihretwegen werden Schulen zusammengelegt sowie Bibliotheken und Kulturzentren geschlossen: die sogenannten kalkulatorischen Kosten. In den letzten Jahren von der Finanzverwaltung des Senats schrittweise eingeführt, sollen sie ab nächstes Jahr voll zur Anwendung kommen. Ursprünglich gedacht, um die Bezirke zum wirtschaftlichen Umgang mit ihren Gebäuden zu zwingen, produzieren sie nur einen Verkaufsdruck und sabotieren jede vorausschauende Politik.

Sofort verkaufen! Dies beschloss vor rund drei Jahren der Bezirk Pankow und bot die leer stehende Schule in der Kastanienallee 82 auf dem Markt an. Rund zwei Millionen Euro waren der privaten GLS-Sprachschule die fünf Gebäude wert. Heute sucht der Bezirk verzweifelt Schulräume, weil – eigentlich wenig überraschend – die Kinder des Baby-Booms rund um den Kollwitzplatz ins schulpflichtige Alter gekommen sind.

Geschichten wie diese finden sich zu Dutzenden in den letzten Jahren in der Stadt. „Leider ist dies kein so erotisches Thema“, begrüßte Franz Schulz (Grüne), Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg, die rund 50 Zuhörer/innen einer Podiumsdiskussion zum Thema in der Aula der O. E. Plauen Schule am Kreuzberger Mariannenplatz. Moderiert von Andrej Holm wollte man an diesem Abend Ende Oktober dem System der kalkulatorischen Kosten auf die Spur kommen. Doch das Problem ist einigermaßen vertrackt: Gezwungen zum Verkauf des Schulkomplexes wurde der Bezirk Pankow durch die sogenannten kalkulatorischen Zinsen und Abschreibungen. Diese Kosten zieht das Land den Bezirken aus dem zugewiesenen Globalbudget für Immobilien für das ungenutzte Schulgebäude ab. Damit haben die Bezirke finanztechnisch keine Möglichkeit, einen gewissen Vorrat an Gebäuden bereitzuhalten, weil sie den Leerstand extra bezahlen müssen. Zudem beziehen sich diese Kosten prozentual nicht auf den am Markt zu erzielen-

den Verkaufspreis, sondern auf den Wiederbeschaffungswert, und der lag bei dieser Schule mit knapp 20 Millionen Euro rund zehnmal höher als der Verkaufspreis. Ebenso wie beim Kreuzberger Bethanien, das trotz eines Verkehrswerts von rund 2,7 Millionen Euro mit rund 32 Millionen Euro in den Büchern des Bezirks steht. So suchte Bezirksbürgermeister Schulz den ganzen Abend den „gesunden Menschenverstand“ und nach Lösungen, wie sein Bezirk zurzeit nicht ausgelastete Schulen für den neuen Baby-Boom rund um den Boxhagener Platz geöffnet halten kann.

Mieten für den Bezirk billiger

Dagegen erinnerte Torsten Puhst, Referatsleiter beim Finanzsenator und dort zuständig für die Zuweisung der Gelder an die Bezirke, an die Vorgeschichte. „Wir wollten das alte System ändern“, erklärte er, „früher kriegte wer viel Gebäude oder Personal hatte auch viel Geld“ (sic!) und meinte damit, dass früher die Bezirke, die viele Gebäude oder viel Personal hatten, entsprechend viel Geld bekamen. Dies habe zu „merkwürdigen Finanzierungsschwerpunkten geführt, die mit den sozialen Realitäten nicht mehr übereinstimmten“. Auch sei der Wiederherstellungswert der Gebäude, auf den sich die kalkulatorischen Kosten beziehen, nicht von Zufällen wie Marktschwankungen oder der geografischen Lage innerhalb Berlins abhängig, betonte Puhst. Kalkulatorische Kosten seien dazu da, gerechte Kostenvergleiche zwi-

schen den Bezirken zu ermöglichen. „Und nicht das Marterinstrument des Senats, um aus den Bezirken den letzten Euro rauszuquetschen“, argumentierte der Vertreter der Finanzverwaltung. „Sondern endlich werden für die Bezirke die Kosten für ihre Gebäude sicht- und spürbar, und sie beginnen nun, mit ihnen wirtschaftlich umzugehen“. So könne eben eine Volkshochschule ihre Kurse am Abend in einer Grundschule abhalten und Sporthallen würden effizienter genutzt, freute sich Puhst.

Diesen grundsätzlichen Anliegen widersprach keiner der Anwesenden, doch fragten sie sich, ob das System der kalkulatorischen Kosten nicht eine falsche Antwort auf richtige Fragen sei und neue Absurditäten schaffe. „Zurzeit ist es für den Bezirk billiger, ein Gebäude zu mieten, als ein eigenes zu nutzen“, sagte Schulz. Und Daniel Zöllinger, Volkswirt und Mitglied der Initiative Zukunft Bethanien führte per Dia-Projektion die schönsten absurden Beispiele aus der Stadt vor (MieterEcho Nr. 323 berichtete, die Red.). So ist das Rathaus Charlottenburg in den Büchern des Bezirks fast so viel „wert“ wie das debis-Gebäude am Potsdamer Platz. Runtergebrochen „kostet“ in der Kreuzberger Hunsrück-Schule ein Quadratmeter 17,32 Euro – „nettokalt“, so Zöllinger. Mit „in der Privatwirtschaft würde man da von Bilanzbetrug sprechen“, endete der Vortrag.

Daran anknüpfend unterstützte auch Prof. Richard Stehle von der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Humboldt-Universität Zöllingers Argumentation. Wenn schon, dann „müssen sich kalkulatorische Kosten natürlich auf den Marktwert beziehen“, sagte er und beklagte den fehlenden Umgang in Deutschland mit der Unterhaltung von öffentlichem Eigentum. „Eine Schule kostet die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen, alle 20 Jahre eine Generalsanierung und alle 50 Jahre ein neues Dach, dies lässt sich ohne Probleme in ein jährliches Budget umrechnen“. Auch seien die zum Teil 100 Jahre alten öffentlichen Gebäude inzwischen mehr als einmal abbezahlt und dürften nicht immer wieder neu in Rechnung gestellt werden. Daran anknüpfend fragte Bezirksbürgermeister Schulz am Ende der sehr sachlich geführten Debatte, „was würde es dem Land ausmachen, die kalkulatorischen Kosten zu streichen und einfach die realen Bewirtschaftungskosten zur Grundlage zu machen?“ Dann könnten die Bezirke handeln und innovativ sein und in einen Wettbewerb um die wirtschaftlichste Gebäudeverwaltung einsteigen.

Wohnungshandel geht weiter

In Berlin werden Wohnungen kaum noch gebaut, sondern nur noch gehandelt. „Die Umsätze mit Berliner Mietwohnungshäusern sind auch 2006 wieder kräftig gestiegen. Zusammen mit der Zahl der gehandelten Objekte nahmen auch deren Preise abermals zu. Die Nachfrage überstieg dabei das Angebot“, verkündet der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

In keiner anderen Stadt dieser Welt werden so viele Wohnungen ge- und verkauft wie in Berlin. Einige Zahlen liefert der BBU: „Im Wohnimmobilienmarkt der Metropolregion wurde im Jahr 2006 ein Um-

satz von rund elf Milliarden Euro erzielt. Dabei überwogen weiterhin die Geschäfte mit bebauten Grundstücken. In diesem Marktsegment wurden mit 8,4 Milliarden Euro rund 75% des Gesamtumsatzes auf dem Wohnimmobilienmarkt der Metropolregion getätigt. Lediglich 0,6 Milliarden Euro entfielen auf unbebaute Grundstücke“ (BBU-Marktmonitor 2007). Auch die Krise auf dem US-amerikanischen Hypothekenmarkt wird sich – entgegen der Annahmen des BBU – nicht umsatz- und preisdämpfend bemerkbar machen. Der Grund ist einfach: Die US-amerikanischen Private-Equity-Firmen waren nur die Vorreiter. Inzwischen treibt das Berliner Immobilien-Geschäft seine sonderbarsten Blüten. Berlin ist von der dänischen Immobilien-Spekulation genauso entdeckt wie von der österreichischen und selbstverständlich allen voran: von der deutschen.

Umsätze von bebauten Grundstücken in Berlin 2005/2006

Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Millionen Euro)			Flächenumsatz (Hektar)		
2005	2006	Veränderung	2005	2006	Veränderung	2005	2006	Veränderung
2446	6314	+158%	5402	7685	+42%	853	821	- 4%
Einschließlich Umsätze in Paketverkäufen (Bebaute Wohngrundstücke, OHNE Gesellschaftsverkäufe)							<i>Quelle: BBU-Marktmonitor 2007</i>	

Privatisierung am Mariannenplatz gestoppt

Wenn die DEGEWO von der WBM rund 1000 Wohnungen am Kreuzberger Mariannenplatz übernimmt, bleiben diese in öffentlicher Hand

Christoph Villingner

Große Aufregung am Kreuzberger Mariannenplatz! Seit im Sommer bekannt wurde, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM mitten im zweitärmsten Quartier der Stadt weitere 1000 Wohnungen privatisieren wollte, schauten die Mieter/innen misstrauisch auf alle Krawattenträger, die mit Fotoapparaten durch die Höfe der drei Wohnblöcke zogen. Doch nach kurzer heftiger Gegenwehr scheint Entwarnung angesagt.

Seit die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM und ihre Tochtergesellschaft Bewoge in wirtschaftlichen Schwierigkeiten stecken, müssen sie einen Teil ihres Bestands verkaufen. Grund dafür waren Managementfehler, aber auch der Druck aus der Politik, wirtschaftlich unsinnige Projekte wie die Rathauspassagen am Alexanderplatz zu realisieren. Schlagzeilen machten in den letzten Jahren bereits die Verkäufe im Kreuzberger Waldeck an einzelne Investoren. Dort konnten dieses Jahr in letzter Minute noch etwa 200 Wohnungen von einer Genossenschaft vor dem Verkauf an private Großinvestoren gerettet werden.

Nun stehen die in den 70er Jahren im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus errichteten drei Neubaublöcke mit den Nummern 77, 79 und 100 rund um den Mariannenplatz zum Verkauf. Damals herrschte in Kreuzberg die Abrissbirne, die Altbauten wurden straßenweise abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Heute wohnen in den drei Häuserblöcken zu fast 80% Menschen, die von staatlichen Transferleistungen leben. Laut dem Sozialstrukturatlas von 2005 belegt das Gebiet rund um den Mariannenplatz den vorletzten Platz von ganz Berlin, fast nirgends ist die Arbeitslosenquote höher und das Durchschnittseinkommen niedriger. Trotzdem sind die Sozialmieten aufgrund des Förderabbaus

schon recht hoch. Deshalb forderte der Mieter in einem Schreiben an verschiedene Politiker, dass bei einem Verkauf zumindest ein umfassender Kündigungsschutz, der Ausschluss von Luxusmodernisierungen und Eigenbedarfskündigungen sowie eine Mietpreisentwicklung gemäß dem Berliner Mietspiegel festgelegt wird. Für Ende November ruft nun der Mieter zu einer großen Versammlung ins Ballhaus Naunynstraße. Eingeladen sind neben Bezirksbürgermeister Franz Schulz (B 90/Grüne) auch Vertreter des Senats und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften WBM und DEGEWO.

Dass auch die DEGEWO eingeladen wurde, bestätigt die Informationen, die das MieterEcho auch von anderer Seite erhalten hat. Die etwa 1000 Wohnungen rund um den Mariannenplatz sollen nun doch nicht privatisiert, sondern von der DEGEWO übernommen werden. Mit etwas wohlwollender Fantasie konnte man dies auch Ende September aus der Antwort von Ingeborg Junge-Reyer (SPD), Senatorin für Stadtentwicklung, auf eine kleine Anfrage des grünen Abgeordneten Andreas Otto herauslesen. Darin deutete Junge-Reyer den Verkauf „an eine Schwestergesellschaft“ an, bei der sich „für die Mieter und Mieterinnen nichts verändern würde“. Die Sprecherin der DEGEWO, Erika Kröger, wollte dies allerdings gegenüber dem MieterEcho „nicht kommentieren“. Auch Steffi Pianka, Sprecherin der WBM, berichtete nur von „sehr positiv verlaufenden Verkaufsverhandlungen, mit wem auch immer“. Mehr wollte sie noch nicht sagen.

Die weite Welt der Derivate

Um an Geld zu gelangen, gehen verschuldete Städte und Gemeinden immer größere Risiken ein

Christian Linde

Im Düsseldorfer Rathaus ließen die Hausherren am 12. September 2007 die Sektorken knallen. Anlass war ein historischer Moment. Exakt um 17.15 Uhr sprang die Schulden-Uhr der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt auf Null. Rechnerisch waren zu diesem Zeitpunkt sämtliche Schulden der Rheinmetropole in Höhe von 1,6 Milliarden Euro getilgt. Zur Feier des Tages spendierten die Rathausherren Freibier und Würstchen.

Möglich geworden war die komplette Entschuldung durch die Veräußerung von öffentlichem Eigentum. Allein der Verkauf der Mehrheitsanteile der Stadtwerke und des Stadtbahn-Schienennetzes hatte 1,15 Milliarden Euro in die Kasse gespült. Damit konnten Restkredite abgezahlt werden. „Verglichen mit 1999 sparen wir etwa 100 Millionen Euro Zinsen, und zwar jährlich, die wir damals zur Finanzierung unserer Schulden brauchten“, so Oberbürgermeister Joachim Erwin (CDU) stolz gegenüber dem „manager-magazin“. Die Stadthistoriker hatten aus gegebenen Anlass ermittelt, dass Düsseldorf zuletzt 1540/41 schuldenfrei war.

Dramatische Finanzlage der Kommunen

Damit ist Düsseldorf nach Dresden die zweite deutsche Großstadt, die den Abbau sämtlicher Schulden vermelden konnte. Im sächsischen Elbflorenz hatte man den gleichen Weg gewählt und im vergangenen Jahr die städtischen Wohnungsbestände vollständig an den ausländischen Investor Fortress verkauft.

Zwar hat sich die Finanzlage vieler Städte im Jahr 2006 durch einen starken Zuwachs der Gewerbesteuererinnahmen leicht verbessert, die Schuldenberge konnten jedoch nicht abgetragen werden. Im Gegenteil: Dramatisch hoch bleiben die Kredite, die von den Kommunen aufgenommen werden müssen, um den Haushalt zu decken. Das geht aus der Jahresprognose der kommunalen Spitzenverbände zur Finanzlage der Städte, Gemeinden

und Landkreise hervor, die der Deutsche Städtetag im Februar veröffentlicht hat. „Alarmierend hoch sind nach wie vor die Kassenkredite der Kommunen. Ihr explosionsartiger Anstieg auf 27,6 Milliarden Euro seit dem Jahr 2000 zeigt, dass viele Städte trotz eines strikten Sparkurses nach wie vor nicht in der Lage sind, ihre laufenden Ausgaben aus ihren Einnahmen zu bezahlen“, so Christian Uhde, Präsident des Städtetags. Diese Kredite seien „die schlimmsten Schulden“, da sie nicht für Zukunftsinvestitionen, sondern für die Erfüllung laufender Zahlungspflichten aufgenommen werden müssten. „Viele Städte überziehen mit riesigen Beträgen ihr Konto“, beklagt Uhde. Das Statistische Bundesamt hat die Prognose Ende September durch harte Fakten präzisiert. Danach sind durchschnittlich rund ein Viertel der Haushaltsausgaben der Kommunen nicht gedeckt und das Defizit hat sich auf mittlerweile 29,2 Milliarden Euro erhöht.

Dubiose Finanzgeschäfte als Sanierungsszenario

Vom Bund alleingelassen, stehen Städte und Gemeinden deshalb unter Handlungsdruck. Wo Veräußerungen von öffentlichem Eigentum bereits abgeschlossen oder Verkäufe politisch (noch) nicht durchsetzbar sind, geht man unkonventionelle Wege, um die Schuldenberge in den Griff zu bekommen. Immer häufiger lassen sich die politischen Verantwortlichen auf dubiose Finanzierungsmodelle ein-



Derivate sollen als Finanzspritze dienen und die kommunalen Schuldenberge verringern – doch die Risiken sind hoch.

Mit unabsehbaren Folgen. Hoch im Kurs stehen sogenannte Derivate, die die Kommunen im Schuldenmanagement einsetzen. Der Begriff Derivat kommt vom lateinischen „derivare“ und bedeutet „ableiten“. Derivate sind folglich Produkte, die sich von anderen Finanzinstrumenten, den Grundgeschäften, ableiten. Sie beziehen sich auf deren künftige Entwicklung, etwa auf den Kurs einer Anleihe oder auf die Zinsen eines Geldmarktpapiers. Da sie kaum kalkulierbaren Schwankungen unterworfen sind, gleichen sie fast einer Wette. Banken bieten Kommunen Derivate in der Erwartung an, damit selbst Geld zu verdienen. Beide Seiten spekulieren also auf eine unterschiedliche Kursentwicklung in der Zukunft. Liegt die Stadt mit ihrer Einschätzung richtig, fließt Geld in die öffentliche Kasse. Schlägt die Spekulation fehl, erhöht sich der Schuldenstand.

Flächendeckendes Phänomen

Zu den gängigsten Derivatgeschäften der Kommunen gehören sogenannte Zinsswaps (Zinstauschgeschäfte): Eine Bank „kauft“ der Stadt den Zins zu einem festen Satz über eine mehrjährige Laufzeit ab. Im Gegenzug entrichtet die Stadt der Bank als „Gebühr“ in regelmäßigen Abständen einen variablen Zins. Je nachdem, ob dieser an den Stichtagen unter oder über dem vertraglich vereinbarten Satz liegt, macht die Stadt entweder einen Gewinn oder einen Verlust. „Die Banken wetten gegen die Kommunen und die Kommunen gegen die Banken“, so beschreibt es Rainer Elschen von der Universität Duisburg-Essen, der sich mit den Spekulationen der Kommunen beschäftigt. „Eigentlich müssten die Kommunen besser sein als die Banken, um in diesem Geschäft wirklich zu gewinnen“, aber Sachbearbeiter einer Kommunalverwaltung haben gegen Banker natürlich keine Chance.

Die Stadt Neuss hat sich auf ein solches Geschäft eingelassen. Doch statt eines Gewinns droht nun ein Verlust in Höhe von 16 Millionen Euro. Auch Mainz verwendet seit nunmehr drei Jahren Zinskontrakte. Der Finanzdezernent hatte zwar zunächst Bedenken angemeldet, aber man hat sich dann doch zum Einsatz von Zinsderivaten entschlossen. Trotz Verlustgeschäfte hat die Stadt diesen Kurs fortgesetzt. Die Finanzverantwortlichen drängen nun sogar auf den Eintritt in langfristige Engagements. Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion von Rheinland-Pfalz hat bisher aufgrund des Risikos lediglich Laufzeiten von bis zu drei Jahren genehmigt.

Essen verzeichnet ein jährliches Haushaltsdefizit von 350 Millionen Euro. Insgesamt schiebt die Stadt einen Schuldenberg in Höhe von insgesamt 1,3 Milliarden Euro vor sich her.



Deshalb soll das Spekulieren mit Derivaten zumindest die Zinslast reduzieren. Auch Hagen versucht den auf Pump finanzierten Haushalt durch Derivatgeschäfte zu entlasten. Die Schulden der Stadt im Südosten des Ruhrgebiets belaufen sich auf knapp 710 Millionen Euro. Hagen ist dennoch volles Risiko gegangen und hat nicht nur auf die Entwicklung eines Zinssatzes, sondern gleich auf mehrere Zinstrends und auf hohe Unterschiede zwischen kurz- und langfristigem Zins gesetzt. Der Stadt drohen nach Angaben der Stadtratsfraktion „Bürger für Hagen“ aufgrund der Unkündbarkeit der Verträge bereits jetzt Schäden in Höhe von 48 Millionen Euro. Bis zum Jahr 2010 soll der Betrag sogar auf über 100 Millionen Euro steigen. Inzwischen ermittelt die Staatsanwaltschaft wegen des Verdachts der Untreue zulasten der Steuerzahler/innen. Pikant an dem Vorgang ist die Tatsache, dass die Stadt es nicht einmal für erforderlich gehalten hatte, einen unabhängigen Berater hinzuzuziehen. Denn hier fungierte die Deutsche Bank sowohl als Vermittlerin als auch als Beraterin. Die Stadt versucht

nun ihrerseits durch eine Klage der drohenden Pleite zu entgehen. Die Liste der Städte und Gemeinden, die sich auf solcherart Risikogeschäfte eingelassen haben, ließe sich beliebig fortsetzen. Von der Öffentlichkeit kaum registriert, weist bisher lediglich der Bund der Steuerzahler auf die Gefahren der alternativen Geldbeschaffungsprogramme hin und stuft diese Finanzprodukte als „hochspekulativ und einer Zinswette vergleichbar“ ein. Inzwischen sollen sich Hunderte deutsche Städte auf Zinswetten eingelassen haben. Geschätzter Schaden bis zu einer Milliarde Euro. Genaue Zahlen existieren noch nicht.

Mangelnde Kontrolle durch die Länder

Denn während eine Anleihe der Genehmigungspflicht durch eine Landesbehörde unterliegt, verfügen die Kommunen bei der Schuldenverwaltung über ein erhebliches Maß an Autonomie. In Mainz etwa bedarf ein Derivatgeschäft keiner grundsätzlichen Genehmigung. Es existieren lediglich allgemeine Richtlinien. Auch sind in Sachsen-Anhalt entsprechende Vorschriften für den Einsatz von Derivaten erlassen worden. Allerdings unterliegen die Geschäfte der Kommunen keiner detaillierten Kontrolle durch das Land. Die Verantwortung für diese Risiken liegt bei den Stadtverwaltungen. Experten gehen allerdings davon aus, dass die Kompetenz in den städtischen Finanzabteilungen höchst unterschiedlich ausfällt und die meisten Behörden nicht über das erforderliche Know-how verfügen. Branchenkenner befürchten sogar, dass zahlreiche Kommunen kaum überblicken, welche Risiken Derivatprodukte in sich bergen. „Gewöhnlich raten wir nur dann zum Einsatz von Derivaten, wenn Spezialisten zur Verfügung stehen und angemessene Kontrollen eingerichtet sind“, warnt Gerhard Schleif, einer der Geschäftsführer der Deutschland Finanzagentur GmbH, die als bundeseigenes Unternehmen seit 2001 das Großkundengeschäft in der Kreditaufnahme des Bundes führt. Beides ist in zahlreichen Kommunen offenbar nicht der Fall. Vor allem aufgrund der Haushaltskürzungen seien Derivatexperten für viele städtische Finanzabteilungen unerschwinglich.

Experten fordern Gesetzesänderungen

Dass die Bankinstitute dieses Defizit und die Autonomie der Städte und Gemeinden bei deren Schuldenmanagement im Rahmen ihrer „Akquiseaktivitäten“ nutzen, versetzte bereits

im Jahr 2000 das Finanzministerium in Brandenburg in Alarmbereitschaft. „Von den Geldinstituten werden den Gemeinden und Gemeindeverbänden in letzter Zeit verstärkt sogenannte derivative Finanzierungsinstrumente, insbesondere Zinsderivate, angeboten“, warnt das Ministerium in einem Rundschreiben. „Sie dürfen nur der sparsamen und wirtschaftlichen Gestaltung bestehender oder neu einzugehender Verbindlichkeiten dienen und nur zur Optimierung der Kreditkonditionen und zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen werden. Ein Zinsderivat muss deshalb immer in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit einem Basisgeschäft stehen“, heißt es mahnend in dem Papier.

Verschuldung erhöht Druck auf Privatisierungsgegner

Ihre Popularität gewannen Derivate in der Zeit konstant steigender Aktienmärkte. Diese Phase gehört längst der Vergangenheit an. Dennoch gibt es mittlerweile rund 200.000 solcher Optionen. In der Studie „Anlagezertifikate im Härte-test“, die von der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz in Zusammenarbeit mit dem Institut für Vermögensaufbau im Juli 2007 vorgelegt wurde, wird vor allem Kritik an der mangelnden Transparenz der Derivate geübt. So sei den potenziellen Kunden eine Beurteilung einzelner Produkte kaum möglich. Die Verfasser der Studie fordern deshalb vom Gesetzgeber „klare gesetzliche Vorgaben“. Für verschuldete Städte und Gemeinden, die sich am Aktienmarkt verspekuliert haben, kommt diese Forderung zu spät. In Italien hat das Finanzministerium den Risikogeschäften durch die Kommunalverwaltungen bereits 2004 ein Ende gesetzt. Die Stadtverwaltungen unterliegen nun bei Derivatgeschäften bestimmten Beschränkungen. Wirtschaftszeitungen bezifferten seinerzeit das Volumen von Derivattransaktionen auf über zehn Milliarden Euro. Außerdem wurden Vorwürfe laut, wonach Politiker für den Eintritt in entsprechende Geschäfte Schmiergelder erhalten hätten.

Und so wird der Druck auf Privatisierungsgegner immer größer: In den Debatten um Entschuldungsszenarien für die deutschen Kommunen wird den parlamentarischen Verteidigern der öffentlichen Daseinsvorsorge aller Voraussicht nach der Verkauf von öffentlichem Eigentum als alternativer Ausweg dargestellt werden – jede Wette.

Problemkieze und Kriminalitätskarten

Seit Anfang des Jahres wird in Berlin über die Einführung eines „Kriminalitätsstadtplans“ diskutiert

Jutta Blume

Verbrechen und Gefahr räumlich in der Stadt verorten zu wollen, ist ein alter Wunsch, der in Berlin immer wieder auflebt und verschiedene Ausdrucksformen findet. Die Berliner Polizei sprach jahrelang von „gefährlichen Orten“ und vor drei Jahren dann von „Problemkiezen“, mit besonders hohen Zahlen an Straftaten. Die neueste Idee ist der „Kriminalitätsstadtplan“.

Anfang des Jahres erschien eine EU-weite Studie zur Kriminalitätsbelastung verschiedener Großstädte unter dem Namen „EU International Crime and Safety Survey“ (EU ICS). Das Besondere an dieser Studie ist die grafisch eingängige Aufarbeitung der Daten. Auf bunten Karten zeigen rote Flecken an, in welchen Stadtbezirken beispielsweise besonders oft Autos aufgebrochen oder Handtaschen geraubt werden. Allerdings beruht dieser Kriminalitätsatlas nicht auf der polizeilichen Kriminalstatistik (PKS), sondern auf einer Einwohnerbefragung. Für den Berliner Atlas wurden 600 Personen befragt. Gefragt wurden diese nicht nur, ob ihnen in den letzten fünf Jahren etwas gestohlen oder geraubt wurde, sondern auch, wie sicher sie sich nachts auf der Straße fühlten. Fragen wie „Hatten Sie im vergangenen Jahr Erlebnisse mit Drogenproblemen in Ihrer Nachbarschaft?“ oder „Kommt es in Ihrer Nachbarschaft zu häuslicher Gewalt?“ lassen sehr unterschiedliche Wahrnehmungen zu.

„Kein Abbild der Verbrechenwirklichkeit“

Polizeipräsident Dieter Glietsch kritisierte die Studie dafür, dass sie nicht auf kriminalstatistischen Daten über begangene Straftaten beruhe. Die Autoren sehen die Befragung hingegen als Methode, auch Verbrechen zu erfassen, die nicht zur Anzeige gebracht wurden. Die Idee von Kriminalitätskarten stieß besonders bei der Gewerkschaft der Polizei (GdP) und der Berliner CDU auf Gegenliebe. Der Landesbezirksvorsitzende der GdP Eberhard

Schönberg fordert „eine bessere Vernetzung vorhandener Daten in einem Kriminalitätsatlas für Berlin, bis hin zur Abbildung einzelner Straßen.“ Die EU-ICS-Studie bezeichnet er als richtigen Ansatz. Ein Vorbild für bezirksbezogene Kriminalitätsdaten wäre die Hamburger Polizei, die eine Auswahl von Delikten jährlich als Stadtteilatlas veröffentlicht. Der Kriminalitätsatlas für Berlin solle einer breiten Öffentlichkeit – und auch den Bezirkspolitiker/innen – die Möglichkeit geben, sich an der Diskussion über die Entwicklung der Kriminalität in den Stadtteilen Berlins zu beteiligen. Dabei gehe es nicht darum, Bezirke und Ortsteile zu stigmatisieren. Er solle die Grundlage für Entscheidungen des Abgeordnetenhauses und der Bezirksparlamente für eine vorbeugende Kriminalitätsbekämpfung werden, heißt es bei der GdP. An anderer Stelle weist Schönberg allerdings darauf hin, dass die PKS „kein Abbild der Verbrechenwirklichkeit“ sei und ihre „statistischen Zahlenspielerien“ nicht überbewertet werden dürfen. Genau diese Daten würden aber wohl die Grundlage für den „Kriminalitätsstadtplan“ bilden.

Im April warb die GdP in einem Schreiben an die Bezirksbürgermeister für die stadtteilbezogene Datenaufbereitung. „Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie sich schon jetzt dafür einsetzen würden, dass mit der PKS für das Jahr 2007 ein Stadtteilatlas vom Senator für Inneres veröffentlicht wird, in dem die Kriminalitätsbelastung in den Bezirken, heruntergebrochen bis auf einzelne Straßenzüge, veröffentlicht wird“, heißt es darin.

Ob es 2008 Kartenmaterial zur PKS geben

wird, bleibt aber weiterhin unklar. Die Pressesprecher der Berliner Polizei und der Senatsverwaltung für Inneres sagten, solche Pläne seien ihnen nicht bekannt. Laut einer Meldung von dpa kündigte Innensenator Ehrhart Körting aber vor dem Innenausschuss an, nach der parlamentarischen Sommerpause ein Konzept für einen Berliner Kriminalitätsatlas vorzulegen.

Verstärkte Kontrollen treiben Statistik nach oben

Der Wert kriminalistischer Karten für die Öffentlichkeit dürfte fragwürdig sein. Klaus Eisenreich, Pressesprecher der GdP betont, die Menschen hätten ein Recht darauf, dass man ihnen aufzeige, wo sie in Gefahr seien. Nur ein Teil der Kriminalität ist aber tatsächlich kiezbezogen. So tritt Handtaschenraub zum Beispiel besonders in von Touristen frequentierten Gebieten auf. Würde den Touristen nun von diesen Orten abgeraten, würde sich die Kriminalität einfach verlagern. Andere Delikte treten überproportional an Orten auf, an denen verstärkt Kontrollen durchgeführt werden. Dies betrifft beispielsweise die Drogenkriminalität. Und unter Sachbeschädigung werden etwa auch Graffiti gefasst, die sicher keinerlei Gefährdung darstellen. Auch die Angaben zu Tätern in der PKS sind mit Vorsicht zu genießen. So erfasst die Polizeistatistik immer nur Tatverdächtige, nicht verurteilte Straftäter.

Im November 2006 kam es im Wrangelkiez zu Auseinandersetzungen zwischen jugendlichen Migranten und der Polizei. Der Wrangelkiez wurde so zu einem Symbol für gescheiterte Integration.



Wenn also ausländische Jugendliche besonders häufig in der Statistik auftauchen, liegt es auch daran, dass dieser Gruppe von vornherein eine höhere Kriminalität unterstellt wird. Dadurch wächst wiederum das Gefühl, durch Jugendliche bedroht zu sein. Die EU-ICS-Studie ging direkt auf dieses Gefühl ein, indem nach „unbeaufsichtigten Jugendlichen“ im Stadtteil gefragt wurde.

Stigma „Problemkiez“ wenig hilfreich

Das Stigma des „Problemkiezes“, selbst wenn dieser Ausdruck nach 2004 nicht mehr offiziell von der Polizei gebraucht wurde, blieb an einigen Quartieren bis heute haften und wird besonders von der Presse gerne aufgegriffen. So wird in der bundesweiten Berichterstattung der Wrangelkiez in Kreuzberg gerne mit einer gescheiterten Integration von Migrant/innen in Verbindung gebracht. Als sich im November 2006 Jugendliche gegen einen überzogenen Polizeieinsatz im Kiez zur Wehr setzten, löste dies ein bundesweites Medienecho aus. Die Wrangelstraße war tagelang von Fernsehteams belagert. Im November 2007 berichtete das „heute journal“ unter dem Stichwort „gescheiterte Integration“ über Jugendgangs im Wrangelkiez, Hintergrund: die aktuelle Kriminalstatistik. These der Sendung war, dass sich Jugendliche türkischer und arabischer Herkunft zusammenschließen und gezielt gewalttätig gegen die deutsche Bevölkerung vorgehen. Als Beleg dazu werden die Aussagen einer Staatsanwältin und eines türkischstämmigen Kiezbewohners herangezogen. Der „Problemkiez“ wird dabei in der Medienberichterstattung zu einer Art Symbolkiez, anhand dessen stereotype Bilder erzeugt und reproduziert werden. In den Berichten geht es weniger um eine Suche nach Lösungen, als um polemisch einsetzbare Negativbeispiele. Kriminalitätskarten mit rot markierten Brennpunkten könnten eine ähnliche Stigmatisierung nach sich ziehen, wie der Begriff „Problemkiez“. Durch die kartografische Darstellung würde Kriminalität zu etwas Statischem, das einem begrenzten Raum anhaftet. Die Mobilität von Tätern wird dabei genauso unsichtbar gemacht, wie die gesellschaftlichen Prozesse, die als Ursache gelten können, und die sich nicht nur innerhalb eines begrenzten Raums abspielen. Werden wie bei der EU-ICS-Studie das Auftreten von Vandalismus, Graffiti und Müll auf der Straße in die Darstellung aufgenommen, wird außerdem das Stereotyp der Verbindung von ungepflegter Umgebung, Dreck und Verbrechen gefördert.

Nicht aus heiterem Himmel

Mit der Verschärfung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG) wird die bereits existierende Praxis von Behörden legalisiert

Christian Linde

Die Verschärfung des Polizeigesetzes wurde Ende November von der rot-roten Koalition beschlossen. Damit steht der Hauptstadt insbesondere eine massive Ausweitung der Kameraüberwachung bevor. Denn mit der Novellierung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG) und des Berliner Datenschutzgesetzes hat die Polizei zukünftig nicht nur den Zugriff auf die Aufzeichnungen der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), sondern erhält auch spezielle Rechte, um eigene Technik im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs zu installieren.

Das Abgeordnetenhaus verabschiedete das Gesetz mit einer hauchdünnen Mehrheit. 74 Abgeordnete stimmten mit Ja, 73 mit Nein. In zwei Jahren soll die Wirksamkeit der Gesetzesverschärfung überprüft werden. Durch die Novellierung des ASOG erhält die Polizei außerdem das Recht, die Videoaufnahmen von Großveranstaltungen privater Betreiber zu ihrer Einsatzlenkung „anlassunabhängig“ zu nutzen. Darüber hinaus ermächtigt die Gesetzesänderung die Polizeibehörden „zur Verbesserung der Eigensicherung“ bei Per-

sonen- und Fahrzeugkontrollen Videoaufzeichnungen anzufertigen. Ziel sei die Abwehr von „Gefahren durch den Terrorismus“, aber auch die „Eindämmung des Drogenhandels“, heißt es in der Gesetzesvorlage. Einen Missbrauch schließt die Landesregierung aus, weil die Befugnisse der BVG zur Verarbeitung der selbsthergestellten Videoaufzeichnungen „inhaltlich auf die Abwehr oder die Verfolgung von Straftaten, institutionell auf den Polizeipräsidenten oder die Strafverfolgungsbehörden beschränkt werden“. Nur an diese dürfen die Daten weitergegeben werden. Außerdem soll ein mit der Polizei abgestimmtes Sicherheitskonzept festschreiben, dass die Daten spätestens nach 24 Stunden gelöscht werden, soweit sie nicht zur Abwehr oder Verfolgung von Straftaten erforderlich sind. Mit der neuen Gesetzeslage sollen gleichzeitig „Rechtsgrundlagen für die Erhebung und Untersuchung von DNA-Vergleichsproben vermisster Personen und unbekannter Toter sowie für die Standortfeststellung suizidgefährdeter Personen durch die Polizei geschaffen werden“. Im Klartext: der rot-rote Senat schafft auch die Voraussetzung für die Handy-Ortung und die vereinfachte Fahndung mittels Gen-Daten.



Videokamera in einem Bahnhof der Berliner U-Bahn. Ab Januar 2008 darf die Polizei auf Videobilder der BVG zurückgreifen. Dies erfolgte zwar bereits zur Fußball WM 2006, jedoch wird diese Praxis erst jetzt durch die Novellierung des ASOG legitimiert.

Verkehrsunternehmen und Polizei Hand in Hand

Einen entscheidenden Schritt für den massenhaften Zugriff der Polizeibehörden auf Material der BVG haben die landeseigenen

Verkehrsbetriebe selbst getan. Anfang August teilte das Unternehmen mit, um „unliebsame Personen“ vom Gelände der Verkehrsbetriebe vertreiben zu können, werde das im letzten Jahr gestartete Pilotprojekt von drei videoüberwachten Bahnlinien auf das gesamte U-Bahn-Netz ausgeweitet. Die seit 2006 gegen den Widerstand des Datenschutzbeauftragten getroffene Maßnahme sieht bereits jetzt vor, dass das aufgezeichnete Material 24 Stunden lang aufbewahrt, bei Bedarf von der „Sicherheitszentrale“ ausgewertet und der Polizei übergeben wird. Laut BVG haben im eigenen Haus lediglich sieben Personen Zugriff auf die konservierten Daten. Die Bilder, die in Echtzeit aus den Bahnhöfen übertragen werden, können jedoch von allen Mitarbeitern gesehen werden. Die notwendigen Investitionen für die Umrüstung der insgesamt 170 Bahnhöfe belaufen sich auf rund zwei Millionen Euro. Zusätzlich sollen sämtliche U-Bahn-Waggons mit Videotechnik versehen werden. Bei Neuanschaffungen gehört die dafür notwendige Technik bereits zur Grundausstattung.

Vollzug des Koalitionsvertrags

Bei den Parteien trifft die Gesetzesänderung auf ein geteiltes Echo. Während der CDU die Novelle nicht weit genug geht und die Partei Videoüberwachung auch auf öffentlichen Plätzen fordert, bezweifeln Bündnis 90/Die Grünen die Effektivität. „Das Polizeimodell von Rot-Rot scheint der unsichtbare Beamte mit einer unüberschaubaren Datenbasis zu sein“, befürchtet Benedict Lux, Mitglied des Parlamentsinnenausschusses. Kritik kommt auch aus den Reihen der Partei DIE LINKE selbst. „Imaginäre Katastrophen mit katastrophalen Mitteln bekämpfen zu wollen, ist eine unsinnige Politik. Die vorsorgliche Ausforschung und Beobachtung von Personen, die ‚gefährlich werden könnten‘, widerspricht dem Grundsatz, dass nicht Gesinnungen, sondern Taten bestraft werden. Freiheit ist nicht dadurch zu schützen, dass man sie Schritt für Schritt eliminiert“, heißt es in einem offenen Brief von der „antikapitalistischen Linken“, einer Strömung innerhalb der Partei DIE LINKE, an die Adresse der Abgeordnetenhausfraktion. Die Fraktion verweist auf den Koalitionsvertrag: „Die Erfahrungen mit dem Terrorismus haben gezeigt, dass zu den gefährdeten Objekten insbesondere Bahnanlagen zählen. Zur Abwehr dieser Gefahr darf die Polizei in öffentlich zugänglichen Räumen des öffentlichen Personennahverkehrs Videoaufzeichnungen

herstellen oder von anderen angefertigte Videoaufzeichnungen verarbeiten.“ Im Übrigen würden mit der ASOG-Novellierung weder die Videoaufzeichnung bei der BVG noch bei Public-Viewing-Veranstaltungen eingeführt. Diese seien bereits jetzt möglich. Deshalb ginge es nicht um das „Ob“, sondern nur um das „Wie“. „Diese Gesetzesänderungen kamen nicht aus heiterem Himmel. Vielmehr ist den im Gesetzentwurf zu findenden Befugnisatbeständen eine tatsächliche Praxis von Sicherheitsbehörden vorausgegangen“, verteidigt Marion Seelig, innenpolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE, die Initiative. Oder anders ausgedrückt: Mit der Verschärfung des ASOG legalisiert die rot-rote Koalition eine bereits existierende, aber bisher in Berlin nicht durch ein Gesetz abgedeckte Behördenpraxis.

Partnerschaft mit privaten Sicherheitsdiensten: IAS

Neben der Ausweitung der Überwachungspraxis droht auch eine Erweiterung der Befugnisse privater Unternehmen im Bereich hoheitlicher Aufgaben der öffentlichen Hand. Denn seit März vergangenen Jahres existiert ein in der Öffentlichkeit kaum bekanntes Papier, eine „Vereinbarung“ zwischen dem Polizeipräsidenten in Berlin und dem Bundesverband Deutscher Wach- und Sicherheitsunternehmen (BDWS) „über ein Zusammenwirken zur Stärkung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in der Bundeshauptstadt Berlin“. Ziel der „Sicherheitspartnerschaft“ zwischen der Berliner Polizei und der Landesgruppe Berlin (LGB) des BDWS ist es, „die tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen privaten Sicherheitsdienstleistern und Polizei systematisch zu nutzen, um der Kriminalität wirksam vorzubeugen, Gefahren frühzeitig zu erkennen und das Entdeckungsrisiko für Straftäter zu erhöhen“, heißt es in dem Vertrag. Zu diesem Zweck entwickelten die privaten Vertragspartner eine Infrastruktur, die als Schnittstelle zwischen staatlicher Behörde und privaten Sicherheitsdienstleistern fungiert. „Um den Austausch von Informationen und Meldungen zwischen Polizei und LGB zu erleichtern, richten die mitwirkenden Unternehmen eine gemeinsame Informations- und Ansprechstelle (IAS) ein (...), über die die Meldungen von und an die Polizei erfolgen. Zwischen der zentralen Einsatzstelle der Polizei und der gemeinsamen IAS der LGB werden die jeweiligen Erreichbarkeiten fest-

gelegt. Durch gegenseitige Informationsbesuche erfolgt eine Unterrichtung über die jeweiligen technischen und taktischen Möglichkeiten in den Leitstellen.“

„Sicherheitspartnerschaft“ zwischen Polizei und Wirtschaft

Zwar hat sich der Datenschutzbeauftragte vehement dafür ausgesprochen, dass bei der Neufassung des Sicherheitsgesetzes eine Regelung gefunden werden müsse, die etwa bei der Videoüberwachung ausschließlich den Mitarbeitern der Polizei Zugang zu den Aufzeichnungen erlaubt – aber ohne Erfolg. Die Arbeitsteilung zwischen Polizeibehörden und privaten Sicherheitsdiensten spielte in der parlamentarischen Auseinandersetzung um staatliche Kernaufgaben bisher keine Rolle. Auch im Gesetzentwurf des SPD-Innensenators wird sie mit keinem Wort erwähnt. Ehrhart Körting wollte offenbar vor allem die rechtlose Situation insgesamt vom Tisch haben. „Die geltende Rechtslage gibt immer wieder Anlass zu Diskussionen, sowohl über den Umfang der Befugnis der BVG, zur Wahrnehmung des Hausrechts Videoaufnahmen anzufertigen, als auch über den Umfang der Befugnis der Polizei, diese Aufnahmen für eigene Zwecke zu nutzen“, heißt es in der Beschlussfassung.

Entstaatlichung hoheitlicher Aufgaben

Dass auch die Polizeiführung selbst in dieser Frage Wert auf Diskretion legt, kann man in Punkt 4 des am 1. April 2006 mit den privaten Sicherheitsunternehmen in Kraft getretenen Vertrags nachlesen. „Die LGB und ihre an der Vereinbarung teilnehmenden Mitgliedsunternehmen verpflichten sich, keine Werbung mit der Vereinbarung bzw. ihrer Teilnahme daran zu machen“. Es blieb der Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin vorbehalten, die Entstaatlichung hoheitlicher Aufgaben zugunsten privater Unternehmen als Programm zu postulieren. „Die private Wirtschaft in Berlin ist sich ihrer Mitverantwortung bewusst und bereit, die Sicherheitsbehörden bei der Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben zu unterstützen“, betonte der Vorsitzende des IHK-Arbeitskreises für Unternehmenssicherheit Berlin-Brandenburg, Carsten Baeck, anlässlich der Vertragsunterzeichnung. Wirtschaft und Staat müssten die veränderten Gefährdungspotenziale gemeinsam, wenn auch aus verschiedenen Blickwinkeln, betrachten und analysieren.

Aufstand der Mittelklasse

Erfolgreiche Bürgerinitiativen in den sanierten Altbauvierteln

Andrej Holm

In den aufgewerteten Viertel von Mitte und Prenzlauer Berg haben in den letzten Jahren weitgehende Verdrängungsprozesse stattgefunden. Aufwendig sanierte Wohnungen, luxuriöse Dachgeschossausbauten und Eigentumswohnungen sind Ausdruck einer neuen Attraktivität für Haushalte mit höheren Einkommen. Die neue Bewohnerschaft hat aber auch eigene Ansprüche an das Wohnumfeld und die städtische Infrastruktur. Entsprechend thematisieren Nachbarschaftsmobilisierungen in diesen Gebieten nicht mehr die steigenden Mieten der Wohnungen, sondern vor allem die Lebensqualität im Kiez.

Dass sich die Neuzusammensetzung der Bewohnerschaft auch auf die nachbarschaftlichen Ansprüche an den Stadtraum auswirkt, ist eigentlich ein alter Hut. Mit der Etablierung der neuen Mittelklasse in den sanierten Altbauquartieren geht eine umfassende Veränderung der Gewerbestruktur einher. Neue Gastronomien, Bioläden und Edelgeschäfte stehen für die dominierenden Konsummuster in den Gebieten. Doch die Gestaltungsansprüche der neuen Bewohner/innen beziehen sich auf fast alle Aspekte der Nachbarschaft. Von der Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfelds über die Ausstattung mit öffentlicher Infrastruktur bis hin zur Bebauung – kaum ein Feld der Stadtplanung, das nicht von den selbstbewussten Anwohner/innen kritisch beäugt wird und das sie mitgestalten wollen. In Mitte und Prenzlauer Berg ist ein regelrechter Boom von Nachbarschaftsprotesten zu beobachten – insbesondere die akademisch

geprägten Mittelschichten verfügen dabei über ein hohes Maß an Artikulations- und Mobilisierungsfähigkeit. Weitgehend unabhängig von den traditionellen Stadtteilinitiativen und Betroffenenvertretungen wird für die eigenen Interessen gestritten. Und statt für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums wird nun für den Erhalt eines selbstgestalteten Straßentopos, gegen die Ausweisung von Bauland auf Friedhofsflächen und für die Eröffnung neuer Grundschulen gekämpft.

Oderberger Straße: Sie soll bleiben, wie sie ist ...

„Wir bleiben Alle!“, so lautete Anfang der 90er Jahre die Losung der Mieterorganisationen und Stadtteilinitiativen, die sich gegen die drohende Aufwertung und Verdrängung in Prenzlauer Berg wehren wollten. Die Oderberger Straße entwickelte sich schnell zum Hauptquartier der Protestbewegungen, denn viele der Aktiven wohnten hier und hatten sich schon zu DDR-Zeiten den Abrissplänen entgegengestellt. Vom damaligen Protest und auch von den Aktiven ist nur wenig geblieben – allenfalls erinnern Blumenkübel, selbstgepflanzte Bäume und auf eigene Faust aufgestellte Sitzbänke entlang der Straße an die Zeit des Aufbruchs und der Selbstorganisation. Dieser chaotisch dörfliche Charakter prägt bis heute das Flair der Oderberger Straße und gilt auch bei vielen Zugezogenen als Sinnbild für die Besonderheit des neuen Wohnorts. Kein Wunder also, dass sich die Anwohner/innen gegen Pläne des Pankower Tiefbauamts empörten, dem illegalen Wildwuchs auf

öffentlichem Straßenland ein Ende zu bereiten. Für 2,5 Millionen Euro sollen ab 2009 Straße und Gehwege saniert werden. Die Anwohner/innen befürchteten den Verlust ihrer urbanen Grünzone und die Geschäftsführer der 28 anliegenden Kneipen, Restaurants und Cafés bangten um den „besonderen Charme“ und um ihre Kundschaft. Aus den Lifestyle-Ansprüchen der einen und dem Geschäftsinteresse der anderen war schnell eine aktionsfähige Nachbarschaftsinitiative entstanden. Versammlungen wurden organisiert, Flugblätter geschrieben und Plakate entworfen. Mit einer professionellen Öffentlichkeitsarbeit wurden Tageszeitungen und Bezirkspolitik gleichermaßen mit den Forderungen konfrontiert. Der zuständige Stadtrat Jens-Holger Kirchner (Bündnis 90/Grüne) sah sich mit seiner ureigenen Wählerklientel konfrontiert, ruderte zurück und versprach, die Anwohner/innen in die Planungen einzubeziehen. Doch die Bürgerinitiative Oderberger Straße (BIOS) kommt gerade erst so richtig in Fahrt. Eine eigene Webseite, neun verschiedene Arbeitsgruppen und regelmäßige Treffen stehen für die neue Mobilisierungsfähigkeit der Nachbarschaft. Nach Jahren einer für viele Mieter/innen wenig behutsamen Stadterneuerung wird nun an eben diese Behutsamkeit appelliert. Auf einem Flugblatt heißt es: „Bürgerinitiative Oderberger Straße fordert behutsame Sanierung!“ Fast wie vor 15 Jahren – nur geht es diesmal um Sträucher, Bäume und Holzbänke und nicht um die Bewohner/innen.

Klassenkampf in Mitte

Auch ein anderer Konflikt weckt die Erinnerung an frühere und längst verlorene Auseinandersetzungen: der Kampf um die Schulen. Vor knapp zehn Jahren bestimmte das Thema schon einmal die bezirkspolitischen Debatten in den Ostberliner Innenstadtbezirken. Geburtenknick und Stadterneuerung hatten zu drastisch verringerten Schülerzahlen geführt. Viele Familien zogen aus Furcht oder infolge von Modernisierungsarbeiten aus dem Gebiet und neue Kinder kamen kaum hinzu. Die Bezirksämter versuchten damals, die dadurch fehlende Auslastung der Schulen mit Schulschließungen zu kompensieren. Der Protest der Eltern und Lehrer/innen wie etwa gegen die Schließung der Struwwelpeter-Schule in der Senefelder Straße blieb damals erfolglos. Ausgehandelt wurden lediglich Übergangs-

Die selbst gebauten Bänke und die vielen Beete in der Oderberger Straße entstanden vor Mauerfall. Das dadurch entstandene besondere Ambiente der Straße wird nun von den Zugezogenen und den ansässigen Gastronomen gegen Sanierungspläne des Bezirksamts verteidigt.



lösungen wie die Beibehaltung der Klassenzusammensetzung beim Wechsel auf eine andere Schule. Um den bezirklichen Haushalt nicht mit den Unterhaltskosten der leer stehenden Schulgebäude zu belasten, wurden die meisten verkauft oder langfristig vermietet. Eine kurzfristige Reaktivierung der Schulen war damit ausgeschlossen und eben dies sollte sich als eine ausgesprochen kurzsichtige Entscheidung erweisen. Denn durch die anhaltenden Verdrängungsprozesse in den Sanierungsgebieten veränderte sich die Sozialstruktur so nachhaltig, dass sich die Anzahl der 25- bis 45-Jährigen nahezu verdoppelte. Da dies eben jene Altersgruppe ist, die üblicherweise Kinder in die Welt setzt, konnte auch der angebliche Kinderboom von Prenzlauer Berg – den es übrigens auch in Mitte gibt – nicht verwundern. Die steigenden Geburtenzahlen seit der Jahrtausendwende stellen heute – als deutlich gestiegene Schülerzahlen – für die Schulämter ein ernstes Problem dar. In einigen Schuleinzugsbereichen hat sich die Anzahl der Schulanfänger innerhalb weniger Jahre verdoppelt. Zu geringe Schulkapazitäten in den sanierten Altbauvierteln – und das, wo doch gerade die kurzen Wege einen wesentlichen Anreiz für das innerstädtische Wohnen darstellen. Die Eltern jedenfalls sind empört und fordern die Neugründung von Grundschulen in Wohnortnähe. Insbesondere in Mitte zeigt der Protest bereits erste Erfolge. Das Schulamt erwägt die Einrichtung einer Schulfiliale im Gebäude der vor Jahren geschlossenen Schule am Koppenplatz. Das ist für die Elterninitiative „Schule im Kiez“ zumindest ein Teilerfolg. Denn das Schulamt Mitte versuchte das Problem der steigenden Schülerzahlen zunächst durch eine Neugestaltung der Einzugsbereiche zu lösen. Dies war aber ein Problem für viele Mitte-Eltern: Ihre Wohnadressen wurden den Schuleinzugsbereichen von Weddinger Schulen zugeordnet. Insbesondere der hohe Anteil von Kindern nichtdeutscher Herkunft (85 bis 90%) wirkte auf die überwiegend bildungsbürgerlich sozialisierten Eltern in Mitte abschreckend und löste einen kleinen Aufstand aus.

Wie die Bürgerinitiative Oderberger Straße, ist auch die Elterninitiative durch eine effektive und erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit geprägt. Protestbriefe, Veranstaltungen und eine Reihe von Zeitungsartikeln qualifizierten die protestierenden Eltern zu einem ernstzunehmenden Ansprechpartner für die Schulstadträtin, die sich auf öffentlichen Versammlungen ver-



An der Heinrich-Roller-Straße werden Wohnräume wahr: Unverbauter Blick ins Grüne nach Süden. Möglich wird dies durch einen Friedhof. Gegen eine geplante Baulandausweisung haben sich die Anwohner/innen erfolgreich zur Wehr gesetzt.



pflichtete, die Forderungen und Vorschläge der Initiative zumindest zu prüfen. Während vor zehn Jahren die verdrängungsbedingten Schulschließungen nicht verhindert werden konnten, gelingt es den Eltern der aktuellen Schulanfänger, eine neue Schule durchzusetzen. Und falls es mit der neuen Grundschule am Koppenplatz doch nicht klappen sollte, so bleibt für viele immer noch die Alternative Privatschule. In den Sanierungsgebieten von Mitte stehen den fünf öffentlichen Grundschulen schon jetzt vier Privatschulen gegenüber. So oder so, die Mitte-Eltern werden ihre Bildungsvorstellungen für die eigenen Kinder erfolgreich durchsetzen.

Friedhofsruhe als Lifestylefaktor

Ein völlig neuartiger Konflikt hat sich in den letzten Monaten in der Heinrich-Roller-Straße zugetragen. Grund dafür sind die Bestrebungen der Kirchengemeinde St.-Petri-St.-Marien, Teile des gleichnamigen Friedhofs in Bauland umzuwandeln und meistbietend an einen Investor zu verkaufen. Die Bewohner/innen der gegenüberliegenden Häuserzeile würden den Blick ins Grüne verlieren und auch die wilden und verwachsenen Wege des Friedhofs wären nicht mehr so zugänglich wie bisher. Möglich wird der geplante Verkauf der Friedhofsfläche durch den 2006 veröffentlichten Friedhofentwicklungsplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Demnach seien Friedhöfe „aufgrund ihrer Zweckbestimmung (...) langlebige Einrichtungen“, die auch über die Dauer der Mindestruhefrist hinausgehend

als unantastbar gelten. Doch die Veränderungen der Einwohnerzahl, der Sterberate und des Bestattungsverhaltens haben in den vergangenen Jahrzehnten zu einer drastischen Verringerung des Bedarfs an Friedhofsflächen geführt – so die Senatsverwaltung. Aus diesem Grund wurde ein Friedhofsentwicklungsplan aufgestellt, der die vorhandene Versorgung mit Friedhofsflächen ermittelt und eine langfristige Nutzungsänderung der überschüssigen Friedhofsflächen ermöglichen soll. Friedhöfe sollen dabei auch langfristig Grünflächen bleiben: „Eine spätere bauliche oder sonstige, mit der ehemaligen Friedhofsnutzung nicht harmonisierende Nutzung ist aus Gründen der Pietät grundsätzlich nicht zulässig. Eine andere Folgenutzung kann nur aus zwingendem öffentlichen Interesse (...) zugelassen werden.“ Eine grüne Folgenutzung als Friedhofspark oder Grünfläche ist im Friedhofsentwicklungsplan auch für die meisten der zu schließenden Friedhofsflächen vorgesehen. Aber wie so oft, sind es die Ausnahmen, die die Gemüter erregen: Ein Teil der Flächen wird im Friedhofsentwicklungsplan mit der Kategorie „sonstige Nutzung“ ausgewiesen. Konkret ermöglicht dies eine gewerbliche, infrastrukturelle, bauliche oder andere wirtschaftliche Nutzung der ehemaligen Friedhofsflächen, jedoch ist eine solche Nutzung nur möglich, wenn ein zwingendes öffentliches Interesse an einer „sonstigen Nutzung“ vorliegt. Warum die finanzielle Situation der Friedhofsträger, also der Kirchengemeinden, ein solches zwingendes öffentliches Interesse darstellen, bleibt

Geheimnis der Senatsverwaltung – aber die Wege des Herrn sind ja bekanntlich unergründlich.

Den Anwohner/innen der Heinrich-Roller-Straße jedenfalls sind die finanziellen Sorgen der Kirchengemeinde reichlich egal – sie wollen die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite verhindern. Auch hier – wie schon in den beiden anderen Beispielen – zeigen sich die Mobilisierungsqualitäten der neuen Mittelschichten. Schon kurz nach dem Bekanntwerden der Verkaufspläne gründete sich die „Bürgerinitiative Rollerfriedhof“ und entfaltete das gesamte Programm einer nachbarschaftlichen Lobbyarbeit. Presseartikel wurden platziert, die Fraktionen in der Bezirksverordnetenversammlung kontaktiert und Bündnispartner wie die Grüne Liga gewonnen. Ein offener Brief an den Bischof der Evangelischen Kirche in Berlin-

Brandenburg appelliert an den Erhalt der Natur und der Schöpfung und kritisiert den Pfarrer der St.-Petri-St.-Marien-Gemeinde als neoliberalen Manager, der die Interessen seiner Gemeinde über die des Allgemeinwohls stelle. Wirkungsvoller als dieser Appell an die oberste Kirchenleitung war jedoch, dass die bezirkspolitische Präsenz der Proteste gegen die Friedhofsbebauung zu einer Versagung einer Baulandausweisung führten. Zwar bleibt die Umnutzungsperspektive einer „sonstigen Nutzung“ bestehen, doch Angst vor einer Bebauung ist erst einmal gebannt.

Effektiv und durchsetzungsfähig

Die drei Beispiele stehen für ein buntes Kaleidoskop von effektiven und erfolgreichen Interessenkämpfen und Bürgerinitiativen in

den aufgewerteten Nachbarschaften. Dort, wo eine Verdrängung der Altmietler/innen nicht zu verhindern war, hat sich eine junge, gebildete und auch durchsetzungsfähige Bewohnerschaft etabliert, die ihre eigenen Interessen durchzusetzen weiß. Insbesondere für die steigende Zahl der Wohnungseigentümer in den Sanierungsgebieten geht es dabei um mehr als nur die Durchsetzung und Sicherung der eigenen Lebensstilvorstellungen. Die Aufwertung des Wohnumfelds, der freie Blick über die Grünfläche eines Friedhofs und auch die ausreichende Versorgung mit hochwertigen Bildungsangeboten prägen die Nachbarschafts- und Lagequalität und damit den Wert des eigenen Besitzes.

Die Initiativen im Internet:
www.oderberger.org
www.rollerfriedhof.de

Kein Platz für die Köpi am „Ankerplatz Zukunft“?

Mit der Kündigung sämtlicher Wohnungen in der Köpenicker Straße 137 geht der Kampf um den Erhalt des Wohn- und Kulturprojekts in die entscheidende Phase

Peter Nowak

Der Countdown läuft. Zum 31. Mai 2008 sind sämtliche bestehenden Mietverträge der Bewohner/innen des Kultur- und Wohnprojekts Köpenicker Straße 137, kurz Köpi, gekündigt worden. In der Begründung hieß es, dass ein Abriss und Neubau billiger als eine Sanierung sei. Zur Untermauerung hat der Eigentümer Besnik Fichtner den Kündigungen gleich eine ausführliche Rechnung und Baupläne beigelegt.

Fichtner hatte die Köpi sowie die benachbarten Grundstücke Köpenicker Straße 134-136 am 8. Mai 2007 ersteigert und seitdem deutlich gemacht, dass er das Wohnprojekt als Verwertungshindernis betrachtet, das er so schnell wie möglich loswerden will. Nach der Versteigerung habe der neue Eigentümer zunächst schlichtweg auf dem Standpunkt gestanden, es bestünden keine Mietverträge in dem Hausprojekt und setzte auf eine schnelle polizeiliche Räumung, erklärt der Berliner Rechtsanwalt Moritz Heusinger, der die Köpi-Bewohner/innen juristisch vertritt. Mittlerweile habe der Eigentümer zur Kenntnis nehmen müssen, dass für die Köpi geltende Mietverträge existieren, die er nicht einfach ignorieren kann.

Heusinger sieht für die Mieter/innen gute Chancen, sich gegen die Kündigungen juristisch durchzusetzen. So könne eine verhinderte wirtschaftliche Verwertung des Hauses nur dann ein Kündigungsgrund sein, wenn das

Verwertungshindernis erst nach dem Kauf des Hauses eingetreten ist. Das aber ist bei der Köpi nachweislich nicht der Fall gewesen.

Europaweite Mobilisierung

Darauf wollen sich die Bewohner/innen nicht verlassen. Sie haben schon mit der Mobilisierung zu europaweiten Aktionstagen vom 28. Mai bis 1. Juni 2008 in Berlin begonnen. Höhepunkt soll eine europaweite Solidaritätsdemonstration am 31. Mai 2008 sein. Daran soll sich ein großes Straßenfest rund um die Köpi anschließen. „Weil mit mehrsprachigen Flyern und Plakaten in zahlreichen europäischen Ländern für die Aktion geworben werden soll, wird damit schon jetzt begonnen, meint Köpi-Bewohner Frank. Aber die Mieter/innen bereiten sich auch darauf vor, dass es schon vor dem 31. Mai Räumungspläne geben könnte. So habe der Eigentümer nach Gärtnern



gesucht, die auf dem Grundstück der Köpi Bäume fällen sollten. Die angefragten Gärtner weigerten sich und haben die Köpi-Bewohner/innen informiert. Ein solcher Einsatz könnte zu einer Konfrontation mit den Mieter/innen führen. Das wiederum könnte der Eigentümer nutzen, um unter Polizeischutz auf das Gelände zu gelangen. So wäre eine Räumung der Häuser dann mit dem Argument, dass von dort Gefährdungen ausgehen, auch ohne langwierige juristische Klagen möglich.

Die Umgebung der Köpi hat sich in den letzten Jahren von einer Art Niemandland mit leer stehenden Häusern zu einem lukrativen Investitionsstandort entwickelt. „Ankerplatz Zukunft“, unter diesem hochtrabenden Titel werben Investoren für die weitere Aufwertung der Stadtteile Kreuzberg und Friedrichshain. Auf der Website von Mediaspree, des Zusammenschlusses von Unternehmen und Investoren rund um das Spreeufer, war die Köpenicker Straße zum „Standort des Monats“ gekürt worden. In der Begründung hieß es, dass in die Köpenicker Straße zunehmend Clubs einziehen. Für die Köpi ist in einem solchen Szenario scheinbar kein Platz.

Wohnen in Zeiten des Klimawandels

Durch die Klimaerwärmung motivierte Gesetzesinitiativen haben vielfältige Auswirkungen auf Mietverhältnisse

Frank Fitzner

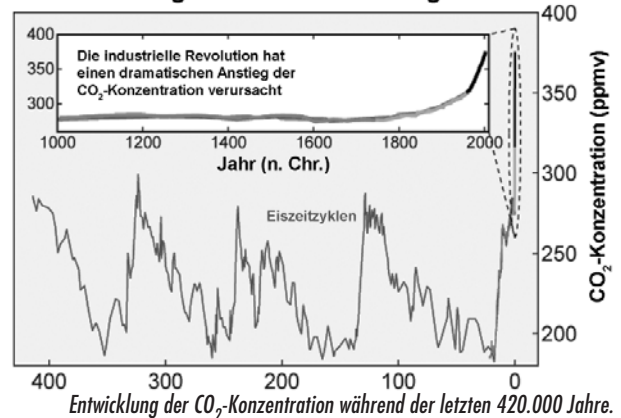
Aufgrund der Erwärmung des Klimas setzt sich zunehmend die Erkenntnis durch, dass der dafür verantwortliche Ausstoß von CO₂ verringert werden muss. So wird zum 1. Juli 2008 der Energieausweis für Gebäude eingeführt. Ferner sind eine bessere Wärmedämmung von Gebäuden und der Einsatz von erneuerbaren Energien beim Heizen geplant. Bereits 2001 wurden Modernisierungen zur Einsparung von Energie erleichtert. In Zeiten des Klimawandels und steigender Energiekosten sollten Verbraucher/innen ihre Möglichkeiten wahrnehmen, Energie zu sparen.

Bei Haushaltsgeräten wie Waschmaschinen oder Kühlschränken gibt es schon seit Jahren sogenannte Energieeffizienzklassen, die dem Verbraucher zumindest einen Vergleichsmaßstab für die durch den Betrieb entstehenden Kosten bieten. Für Wohnungen gab es so etwas bislang nicht, obwohl das Heizen einen erheblichen Energieverbrauch erfordert und damit zu mehr Luftverschmutzung und höheren Kosten führt als der Einsatz von Elektrogeräten.

Jetzt hat der Gesetzgeber über die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV) den Energieausweis für bestehende Wohngebäude eingeführt. Künftig können potenzielle Mie-

ter/innen vom Vermieter verlangen, dass er ihnen vor Mietvertragsabschluss eine Bescheinigung vorlegt, in der der Energiebedarf oder der Energieverbrauch des betreffenden Gebäudes angegeben ist. Damit soll Mietern schon vor Vertragsabschluss die Möglichkeit gegeben werden, die Heizkosten der Wohnung, an der sie interessiert sind, einzuschätzen. Wie im deutschen Recht üblich gibt es dabei verschiedene Fristen: Für Wohngebäude, die bis Ende 1965 gebaut wurden, muss der Energieausweis ab dem 1. Juli 2008 vorgelegt werden und für später errichtete Wohngebäude ab dem 1. Januar 2009.

Veränderungen des Kohlendioxidgehalts



Entwicklung der CO₂-Konzentration während der letzten 420.000 Jahre. Quelle: Wikipedia

etwa wenn diese den Winter in südlichen Gefilden verbringen. Die Immobilienverbände haben durchgesetzt, dass der Eigentümer in der Regel entscheiden kann, welchen Ausweis er ausstellen lässt. Lediglich für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, muss ein bedarfsorientierter Ausweis erstellt werden. Damit dürfte sich in der Praxis der verbrauchsorientierte Energieausweis durchsetzen.

Farbskala zeigt Energieverbrauch

In dem vierseitigen Energieausweis werden auf einer Skala von Grün (geringer Bedarf beziehungsweise Verbrauch) über Gelb bis Rot (hoher Verbrauch und damit Sanierungsbedürftigkeit) Energiewerte angegeben. Diese bieten dem Wohnungssuchenden leider keinen so verständlichen Vergleichsmaßstab wie die oben genannten Energieeffizienzklassen für Elektrogeräte. Sinnvoll wäre die Angabe eines objektiven Werts wie der erforderlichen Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Aber immerhin ist ein erster Schritt getan, der Mieter/innen eine bessere Einschätzung ihrer künftigen Energiekosten ermöglicht. Damit dürfte auch die bisherige Praxis unseriöser Vermieter, die Nebenkosten im Mietvertrag unrealistisch niedrig anzusetzen und damit eine niedrigere Gesamtmiete vorzutauschen, was bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine kräftige Nachzahlung und eine Nebenkostenhöhung zur Folge hat, zumindest erschwert werden. Es bleibt zu hoffen, dass Angaben zum Energiebedarf irgendwann einmal bereits in Wohnungsanzeigen enthalten sein werden.

Bei bestehenden Vertragsverhältnissen haben Mieter/innen keinen Anspruch, den Energie-

Zwei verschiedene Energieausweise

Grundsätzlich gibt es bedarfs- oder verbrauchsorientierte Energieausweise. Der bedarfsorientierte ist genauer, da er auf objektiven Kriterien wie der Wärmedämmung von Wänden, Dach und Fenstern sowie den technischen Daten der Heizungsanlage beruht. Der verbrauchsorientierte kann auf der Grundlage bisheriger Heizkostenabrechnungen erstellt werden und ist dadurch für die Vermieter deutlich billiger in der Erstellung. Seine Aussagekraft ist allerdings wesentlich geringer, vor allem bei Leerstand. Stehen mehr als 15% der Wohnungen leer, ist ein verbrauchsorientierter Energieausweis praktisch wertlos. Stark eingeschränkt ist sein Informationsgehalt auch bei längerer Abwesenheit von Mieter/innen,

ausweis einzusehen. Dann ergibt sich der Energieverbrauch allerdings auch aus der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.

Einsatz alternativer Energiesorgungssysteme und Wärmedämmung

Die Öl- und Gaspreise sind in den letzten Jahren explodiert. Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee beabsichtigt daher, bei Neubau und Grundsanierung künftig eine teilweise Nutzung erneuerbarer Energien verbindlich vorzuschreiben*. Der jeweilige Hauseigentümer kann dabei wählen, ob er „Solarkollektoren, feste Biomasse wie Holzschnitzelöfen oder Geothermie“ (Erdwärme) einsetzt. Dadurch soll der Wohnungsbestand in Deutschland energieeffizient und auf erneuerbare Energien ausgerichtet werden.

Der Grundeigentümer kann seiner Verpflichtung auch dadurch nachkommen, dass er die Energiequalität seines Gebäudes um 15% besser ausgestaltet, als in der Energieeinsparverordnung vorgesehen, etwa durch eine besonders gute Wärmedämmung. Die Maßnahmen sollen von der Bundesregierung über bereits bestehende Programme gefördert werden.

Die Belastung für die Mieter sei erträglich, da die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen auf viele Jahre verteilt umgelegt würden, so Tiefensee. Zudem seien wegen der höheren Energieeffizienz Einsparungen zu erwarten.

Zur Frage der Kostenverteilung hat die GfK Marktforschung im Auftrag des Verbands Bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) kürzlich eine repräsentative Umfrage durchgeführt, deren Ergebnisse im Oktober in der Immobilien-Zeitung veröffentlicht wurden. Danach befürworten zwar 90% der Mieter/innen die Idee, Heizkosten zu sparen, aber nur ein Fünftel ist bereit, einen Teil der eingesparten Nebenkosten für entsprechende Investitionen aufzuwenden; bei den Besserdienenden sind es 41%. Eine Beteiligung an den Investitionskosten durch eine höhere Miete kommt sogar nur für 5% der Mieter/innen infrage. Dieses Ergebnis vermag angesichts der seit circa 15 Jahren sinkenden Reallöhne nicht sonderlich zu überraschen.

Xaver Kroner, Verbandsdirektor des VdW, bezeichnet es als „absurd“, dass Vermieter in den Klimaschutz investieren sollen, während nur die Mieter davon profitieren würden. Er fordert eine Regelung, nach der die Kosten leichter auf die Miete umgelegt werden können.

Herr Kroner übersieht, dass Investitionen in energiesparende Maßnahmen schon jetzt im

Rahmen einer Modernisierung umgelegt werden können. Nach § 559 BGB kann der Vermieter 11% der Kosten einer Modernisierungsmaßnahme auf die Miete aufschlagen. Somit haben die Mieter/innen die Maßnahme nach neun Jahren bezahlt – die Miete wird danach aber nicht wieder abgesenkt. Zudem macht ein Vermieter, der die Heizkosten seiner Wohnungen senkt, diese auf dem Markt attraktiver. Und schließlich ist beispielsweise eine Wärmedämmung nach dem Berliner Mietspiegel ein wohnwerterhöhendes Merkmal. Daher ist bereits die derzeitige Regelung überwiegend im Interesse der Vermieter.

Urteil des BGH zur Wärmedämmung als Modernisierungsmaßnahme

Rechtslage und Rechtsprechung zu einer Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen zur Einsparung von Heizenergie sind schon jetzt nicht sonderlich mieterfreundlich. Der BGH hat bereits am 10. April 2002 entschieden, dass einer entsprechenden Modernisierungsankündigung keine Wärmebedarfsrechnung beigelegt werden muss (VIII ARZ 3/01). Vielmehr sei es ausreichend, wenn der Vermieter die Maßnahme so beschreibt, dass Mieter/innen mit Unterstützung einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person

beurteilen können, ob eine Modernisierungsmaßnahme vorliegt. Hierfür reiche bei einer Wärmedämmung in der Regel die Angabe des alten und des neuen Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Wert, neu: u-Wert) der renovierten Außenbauteile aus.

Außerdem stellte der BGH in dem genannten Beschluss fest, dass für den Begriff der Nachhaltigkeit nicht die Feststellung einer bestimmten Mindestenergieeinsparung erforderlich sei. Es reiche bereits aus, wenn überhaupt eine dauerhaft messbare Einsparung an Heizenergie erzielt werde. Ausdrücklich offen ließ das Gericht, ob eine Mieterhöhung zulässig ist, die in keinem Verhältnis zu der erwarteten Einsparung an Heizkosten steht. Dann würde die Miethöhe nur noch durch den Mietspiegel und § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) begrenzt. Zuvor war bei einer Modernisierung ein angemessenes Verhältnis zwischen Mieterhöhung und der potenziellen Ersparnis erforderlich.

***) Anm. der Red.: Nach Redaktionsschluss wurde am 5. Dezember 2007 vom Kabinett ein Energie- und Klimapaket beschlossen. Für Neubauten wird künftig verlangt, dass zu 15% erneuerbare Energien zum Einsatz kommen. Für Sanierungen von bestehenden Gebäuden sollen ab 2009 schärfere Energiestandards gelten, jedoch wird der Einsatz von erneuerbaren Energien nicht vorgeschrieben.**

ENERGIESPARTIPPS

Frank Fitzner

„Wer seinen Stromverbrauch durch effiziente Elektrogeräte dauerhaft reduziert, wird auch dauerhaft Geld sparen“, erklärte Stephan Kohler, Geschäftsführer der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) am 15.10.2007. „Ein Vier-Personen-Haushalt kann so mehr als 250 Euro Stromkosten im Jahr sparen und darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.“

- Wenn ein solcher Haushalt herkömmliche Glühlampen gegen Energiesparlampen austauscht, reduziert er seine Kosten für Licht um 80% oder 80 Euro jährlich.
- Auch das Einsparpotenzial durch sparsame Haushaltsgeräte ist beträchtlich, bei einem 4-Personen-Haushalt liegt es bei circa 65 Euro. Ein neuer Kühlschrank verbraucht im Vergleich zu älteren Modellen um bis zu 75% weniger Strom. Deshalb kann auch der Austausch noch funktionierender Geräte sinnvoll sein. Unter www.stromeffizienz.de finden sich Angaben zum Energieverbrauch von Haushaltsgeräten verschiedener Hersteller.
- Auch der zunehmend verbreitete Stand-by-Modus vieler Geräte ist ein Stromfresser, für unseren durchschnittlich ausgestatteten Vergleichshaushalt beträgt er weitere 65 Euro pro Jahr. Diese Kosten lassen sich durch eine ausschaltbare Steckdosenleiste oder das Herausziehen des Steckers reduzieren. Am besten achtet man bereits beim Kauf darauf, dass das Gerät richtig ausgeschaltet und nicht nur in Stand-by-Betrieb versetzt werden kann.

Weitere Informationen zur Stromeffizienz im Haushalt unter www.stromeffizienz.de oder der kostenlosen Telefonnummer 08000-736734.

STROMANBIETER WECHSELN

Der liberalisierte Strommarkt ermöglicht seit einigen Jahren auch in Deutschland den Wechsel des Stromversorgers. Wirklicher Wettbewerb findet allerdings nicht statt, da sich das Leitungsnetz noch in den Händen der ehemaligen Monopolisten (in Berlin jetzt Vattenfall) befindet. Auch Ökostrom muss nicht unbedingt teurer sein als herkömmlich erzeugter.

Im Netz gibt es verschiedene Stromkosten-Rechner. Ein Selbstversuch des Autors dieser Zeilen führte allerdings bei vier verschiedenen Stromrechnern zu vier verschiedenen Ergebnissen.

Gut für Gesundheit und Geldbeutel

Richtiges Heizen und Belüften der Wohnung

Bedarfsgerecht heizen

Maßvolles Heizen spart Energie und damit Kosten. Grundsätzlich sollte eine Raumtemperatur von 22° Celsius nicht überschritten werden. Es gilt die Faustregel, dass jedes zusätzliche Grad Celsius 6% mehr Verbrauch und Kosten verursacht. Durch das Absenken der Raumtemperatur von 24° auf 20° Celsius kann also fast ein Viertel der Heizkosten gespart werden.

Heizung nur drosseln

Über Nacht oder bei einer kurzen Abwesenheit sollte die Heizung nicht ausgestellt werden, denn der Energieaufwand für das anschließende Wiederaufheizen der Wohnung ist höher als die dadurch bewirkte Einsparung. Wenn im Schlafzimmer eine kühlere Temperatur gewünscht wird (was aus gesundheitlichen Gründen zu empfehlen ist), sollte diese nicht unter 16° Celsius sinken, weil sonst Kondenswasserbildung an Fenstern oder Außenwänden droht.

Heizkörper nicht abdecken

Heizkörper sollten nicht mit Verkleidungen, Möbeln, Gardinen oder Vorhänge abgedeckt werden. Genauso wenig sollte Wäsche auf den Heizkörpern getrocknet werden. Durch den sonst entstehenden Wärmestau würde Heizleistung verloren gehen.

Möbel nicht direkt an die Außenwand stellen

Wenn Möbel zu dicht an der Außenwand stehen, kommt dort nicht ausreichend Luft und Wärme hin. Als Folge entsteht bei schlecht gedämmten Wänden Kondensatfeuchte und Schimmelpilz. Schränke sollten mindestens mit fünf Zentimeter Abstand an die Wände gestellt werden. Ist der Wärmeschutz von angrenzenden Wänden unzureichend (z.B. nicht gedämmte Brandwände ohne Nachbarbebauung), sollten diese ganz frei bleiben, um die Luftzirkulation nicht zu behindern. Dies betrifft auch Vorhänge und großformatige Bilder.

Kalte Räume nicht durch andere Räume mitheizen

Die Türen zu unbeheizten Räumen sollten geschlossen bleiben, weil sonst wärmere und

damit feuchtere Luft in die kühleren Räume eindringt und die Feuchtigkeit dort kondensiert. Dies kann zu Schimmelbildung führen.

Wäsche trocknen nur mit häufigerem Lüften

Nach Möglichkeit keine Wäsche in der Wohnung trocknen. Wenn sich dies nicht vermeiden lässt, sollte mehr gelüftet werden. Dies gilt auch für andere Tätigkeiten, bei denen Wasserdampf entsteht wie Kochen, Baden, Duschen, Putzen etc. Wenn möglich, bereits während des Entstehens von Feuchtigkeit die Türen zu anderen Räumen schließen und ausreichend lüften. Umso gründlicher lüften, wenn dies erst hinterher möglich ist (z. B. im Bad). Im Badezimmer besteht Schimmelgefahr, wenn nach Benutzung die Heizung heruntergefahren und nicht genügend gelüftet wird.



Mit einem Hygrometer kann die relative Luftfeuchtigkeit ganz einfach kontrolliert werden. Wenn die Luftfeuchtigkeit mehr als 60% beträgt, sollte unbedingt gelüftet werden.

Stoßlüften statt Kipplüften

Auch durch richtiges Lüften kann viel Energie gespart werden. Frische Luft ist nicht nur gesünder als abgestandene, sie erwärmt sich auch schneller, da sie weniger Feuchtigkeit enthält. Deshalb sollte immer ausreichend gelüftet werden. Dadurch wird auch einer möglichen Schimmelbildung vorgebeugt. Dabei sollte das Fenster nicht lange Zeit gekippt oder nur einen Spalt breit geöffnet werden. Denn dadurch findet nur wenig Luftaustausch statt, aber die Wohnung kühlt aus. Im schlimmsten Fall kann dies sogar zu Kondenswasser und Schimmel im Bereich der gekippten Fenster führen. Besser ist es, das Fenster für kurze Zeit weit zu öffnen (sogenanntes Stoßlüften). So wird die Luft nach wenigen Minuten weitgehend ausgetauscht. Hier gilt die Faustregel, dass die Fenster im Winter drei- bis viermal täglich für fünf bis zehn

Minuten geöffnet werden sollten, am besten mit Durchzug. Je wärmer es draußen ist, umso länger sollten die Fenster offenstehen. Im Unterschied zum Kipplüften kühlen beim Stoßlüften die Wände, Boden, Decke und Möbel nicht aus. Da die Wärme aber vor allem in festen Bauteilen und nicht in der Raumluft gespeichert ist, ist der Austausch der verbrauchten Luft durch kurzes Stoßlüften viel effektiver und kostengünstiger als langes Kipplüften.

Luftfeuchtigkeit kontrollieren

Damit kein Geld zum Fenster hinausgeht wird oder gesundheitliche Probleme durch Schimmelbildung oder Atemwegserkrankungen entstehen, ist die Anschaffung eines Hygrometers sinnvoll. Als gesund für Menschen gilt eine Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60%. Neueren Studien zufolge ist auch eine Luftfeuchtigkeit zwischen 30 und 40% gesundheitlich unbedenklich. 40% relative Luftfeuchte besagt, dass die Speicherkapazität der Luft zu 40% ausgelastet ist. Gelüftet werden sollte auch bei Regenwetter. Dass bei nasser Witterung die Feuchtigkeit erst durch Lüften in die Wohnung kommt, wird durch die Kontrolle mittels Hygrometer in der Regel schnell widerlegt.

Lüften vermeidet Krankheiten

Durch Lüften werden die Schadstoffe in der Raumluft vermindert. Dies betrifft Ausdünstungen aus Möbeln, aber auch Staubmilben (verantwortlich für Hausstauballergien) und Schimmelpilze. Je feuchter die Raumluft, umso günstiger sind die Lebensbedingungen für Staubmilben und Schimmelpilze. Bei einer Luftfeuchtigkeit von unter 40% sterben Staubmilben sogar. Schimmelpilze gelten als Auslöser für Atemwegserkrankungen (u.a. Asthma), Allergien sowie Neurodermitis. Gerade in Kinderzimmern sollte also für trockene und frische Luft gesorgt werden. Auf zusätzliche Luftbefeuchter sollte in allen Wohnräumen verzichtet werden.

Richtiges Heizen und Lüften ist nicht nur für die Gesundheit gut, sondern senkt auch die Heizkosten.



Hilfe gesucht!

Mieter/innen suchen Informationen zur Firma Profi-Partner

Die Firma Profi-Partner möchte unser Haus „kernsanieren“. Wir, die Mieter/innen, haben uns zusammengeschlossen, um unsere Interessen und unsere Rechte zu verteidigen.

Wir möchten uns gern mit anderen Mieter/innen austauschen, die mit Profi-Partner zu tun haben oder hatten. Insbesondere sind die Erfahrungen vor, während und nach einer Modernisierung/Sanierung/Umwandlung in Eigentumswohnung für uns wichtig. Wir interessieren uns auch für die Qualität der Modernisierungsarbeiten und die Erfahrung mit der Hausverwaltungsfirma Proimmobilien. Ihre Informationen könnten uns helfen, aber auch anderen Mieter/innen nützen, die in Zukunft mit diesen Firmen zu tun haben.

Es geht insbesondere um die Modernisierung von folgenden Häusern:

Prenzlauer Berg: Bötzowstraße 9; Choriner Straße 33, 63; Dunckerstraße 8/8a, 83; Greifenhagener Straße 14, 60; Hindenseerstraße 3; Hufelandstraße 12; Immanuelkirchstraße 36/37; Kanzowstraße 5/5a, 6; Kastanienallee 10; Lychener Straße 50; Metzgerstraße 15; Oderbergerstraße 36, 39, 45; Pasteurstraße 13, 15; Prenzlauer Allee 34; Raumerstraße 15; Schliemannstraße 1, 32; Stargarder Straße 58; Senefelderstraße 7; Wichertstraße 39, 39a, 40.

Mitte: Fehrbellinerstraße 52; Krausnickstraße 24; Strelitzer Straße 23, 24, 25, 54, 55, 56.

Friedrichshain: Bänischstraße 52/54; Geusenstraße 14; Warschauerstraße 61.

Pankow: Florastraße 61.

Wir sind für jeden Hinweis und jede Hilfe dankbar.

Bitte geben Sie Ihre Informationen zur Weiterleitung an die MieterEcho-Redaktion, Tel. 030 - 21 00 25 84 oder me@bmgev.de

BGH-Urteile kurz gefasst

Aktuelle mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

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

■ Schönheitsreparaturen Endrenovierungsklausel

Eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum, nach welcher der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam; das gilt auch dann, wenn der Mieter zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht verpflichtet ist.

BGH, Urteil vom 12.09.2007
– VIII ZR 316/06 –

■ Schönheitsreparaturen Abgeltungsklausel

In einem Mietvertrag über eine vom Vermieter renoviert überlassene Wohnung ist eine Formulklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines Anteils an den Kosten für von ihm vorzunehmende, aber noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet, in ihrem sachlichen Regelungsgehalt nicht zu beanstanden, wenn sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung in der Weise ermöglicht, dass für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.

Eine solche Klausel verstößt jedoch gegen das Transparenzgebot und ist deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters

unwirksam, wenn ihr Wortlaut für den Mieter nicht eindeutig erkennen lässt, dass die Abgeltungsquote in dieser Art und Weise zu berechnen ist, sondern dem Vermieter die Möglichkeit gibt, den Mieter aufgrund einer anderen Berechnungsweise, die ebenfalls vom Wortlaut der Klausel gedeckt ist, auf eine unangemessen hohe Quote in Anspruch zu nehmen.

BGH, Urteil vom 26.09.2007
– VIII ZR 143/06 –

■ Jahressperrfrist bei Mieterhöhung

Bei der Berechnung der Jahresfrist nach § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB bleiben nach Satz 3 auch solche Mieterhöhungen unberücksichtigt, die auf den in § 559 BGB genannten Gründen beruhen, jedoch einvernehmlich von den Parteien vereinbart worden sind (im Anschluss an BGH, Urteil vom 28.04.2004 – VIII ZR 185/03).

BGH, Urteil vom 18.07.2007
– VIII ZR 285/06 –

■ Umstellung auf Fernwärme

Eine Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, wonach der Mieter die Betriebskosten der Heizung „erläutert durch Anlage 3 zu § 27 II. BVO“ zu tragen hat, erlaubt dem Vermieter, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizungsanlage einstellt und stattdessen Fernwärme bezieht, die Umlegung der Wärmelieferungskosten auf den Mieter, wenn die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Fassung der Zweiten Berechnungsverordnung bereits eine Umlegung der Kosten der Fernwärmelieferung vorsah (Anschluss an Urteil vom 22.02.2006 – VIII ZR 362/04 –).

BGH, Urteil vom 27.06.2007
– VIII ZR 202/06 –

■ Eigenbedarfskündigung von GbR

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist grundsätzlich auch wegen des Eigenbedarfs eines Gesellschafters zulässig, sofern dieser bereits bei Abschluss des Mietvertrags Gesellschafter war.

BGH, Urteil vom 27.06.2007
– VIII ZR 271/06 –

■ Eigenbedarfskündigung von KG

Eine Kommanditgesellschaft (KG) kann Wohnräume weder als „Wohnung für sich“ noch für Familien- oder Haushaltsangehörige benötigen. Eigenbedarf im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kommt bereits begrifflich nicht in Betracht. Ein berechtigtes Interesse einer KG an der Beendigung des mit einem Betriebsfremden abgeschlossenen Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht nur dann, wenn das Wohnen ihres Mitarbeiters gerade in dieser Wohnung nach seiner betrieblichen Funktion und Aufgabe für den Betriebsablauf von nennenswertem Vorteil ist (vgl. auch Urteil vom 23.05.2007 – VIII ZR 122/06).

BGH, Urteil vom 23.05.2007
– VIII ZR 113/06 –

■ Zeitmietvertrag

Ein am 1. September 2001 bestehendes Mietverhältnis über Wohnraum, das auf bestimmte Zeit eingegangen und bei dem vereinbart ist, dass es sich mangels Kündigung jeweils um einen bestimmten Zeitraum verlängert, kann auch nach dem 31. August 2001 nur zu dem im Vertrag vereinbarten Ablauftermin gekündigt werden.

BGH, Urteil vom 20.06.2007
– VIII ZR 257/06 –

Alle Urteile können Sie in voller Länge unter www.bundesgerichtshof.de lesen.



Formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung bei Betriebskosten mit nicht umlagefähigen Kostenteilen

Ein Vermieter muss in der Betriebskostenabrechnung auch dann die Gesamtkosten für eine Betriebskostenart angeben, wenn bestimmte Kostenteile nicht umlagefähig sind und deshalb vorab zum Abzug gebracht wurden. Für den Mieter muss erkennbar sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind.

Eine in diesem Sinne fehlerhafte Abrechnung kann nur innerhalb der Frist des § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB (Abrechnungspflicht innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums) korrigiert werden. Erfolgt eine solche Korrektur nicht, sind die betroffenen Positionen aus dem Abrechnungsergebnis herauszunehmen.

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

Mieter und Vermieter stritten um die Berechtigung einer Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung. In dieser Abrechnung waren für die Betriebskostenarten Grundsteuer und Wassergeld/Entwässerung sowie für die Position Hauswart lediglich die umlagefähigen Kostenteile, nicht aber die Gesamtbeträge mitgeteilt worden. Die nicht umlagefähigen Kostenteile (Vorwegabzug) waren in der Abrechnung nicht angegeben.

Das Amtsgericht hat der Klage des Vermieters auf Nachzahlung aus der Abrechnung in Höhe

von 129,33 Euro stattgegeben. Auf die Berufung des Mieters hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und die Klage des Vermieters abgewiesen. Dagegen hat der Vermieter beim Bundesgerichtshof (BGH) erfolglos Revision eingelegt.

Der BGH stellte in seinem Urteil fest, dass die ursprüngliche Abrechnung nicht formell ordnungsgemäß gewesen sei. Zu einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung, die den Anforderungen des § 259 BGB entspreche, gehöre die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben. Soweit keine besonderen Vereinbarungen getroffen wurden, müsse eine Betriebskostenabrechnung über Gebäude mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig als Mindestangabe eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde liegenden Verteilerschlüssel sowie die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug seiner Vorauszahlungen enthalten.

Nach Ansicht des BGH wurde dieses formelle Erfordernis mit der vorliegenden Abrechnung nicht erfüllt. Die dem Mieter mitgeteilten Gesamtkosten (hier bei den Positionen Grundsteuer, Wassergeld und Hauswart) wurden vorab um nicht umlagefähige Kostenanteile bereinigt, ohne dass dies in der Abrechnung mitgeteilt wurde. Die vollständigen – also nicht bereinigten – Gesamtkosten sind nach Ansicht des BGH jedoch auch dann mitzuteilen, wenn diese nicht auf den Mieter umgelegt werden. Für einen Mieter müsse ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kostenanteile vorab zum Abzug gebracht wurden, da auch dieser Abzug einen Einfluss auf die für den Mieter verbleibenden Kosten habe.

Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn es sich um sogenannte gemischte Kosten handelt, die Kostenanteile enthalten, die nicht zu den Betriebskosten gehören.

BGH, Beschluss vom 11.09.2007 – VIII ZR 1/07 –

Der BGH hatte bereits entschieden, dass eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung auch dann die Angabe der Gesamtkosten einer angerechneten Kostenart erfordert, wenn einzelne Teile nicht umlagefähig sind (siehe obige Entscheidung BGH – VIII 01/06 –). Das gilt auch für gemischte Kosten, die Kostenteile enthalten, die nicht zu den Betriebskostenarten gehören, wie Verwaltungskosten als Teil der Hausmeisterkosten. Bei diesen Kosten ist in der Abrechnung darzustellen, um welchen Anteil die Gesamtkosten bereinigt wurden.

Der BGH wies darauf hin, dass eine Korrektur der Abrechnung – bezogen auf die streitigen Positionen – nur innerhalb der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB erfolgen könne. Anders als bei der fehlerhaften Angabe eines Verteilerschlüssels sei der Mieter ohne die Angabe der vorab zum Abzug gebrachten Teilbeträge nicht in der Lage, die Abrechnung auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Soweit der Fehler nur einzelne Betriebskostenarten betreffe und diese Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können, führt er zwar nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung, die betroffenen Positionen müssten jedoch aus dem Abrechnungsergebnis herausgerechnet werden.

Im vorliegenden Fall musste der Mieter keine Nachzahlungen leisten, weil die betroffenen Kostenarten den Nachzahlungsbetrag bereits überstiegen.

*Veröffentlicht in
Das Grundeigentum 2007, Seite 438 f.*

Mietübernahme durch das Jobcenter und Vereinbarung eines Zusatzentgelts

Eine mietvertragliche Zusatzvereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter, nach der neben der vom Jobcenter gezahlten Miete eine weitere zusätzliche Miete zu zahlen ist, ist weder verboten noch sittenwidrig. Ansprüche aus der Zusatzvereinbarung stehen dem Vermieter gegen den Mieter jedoch nicht zu.

**LG Berlin, Urteil vom 19.03.2007
– 62 S 254/06 –**

Die Mieterin ist arbeitslos und erhält vom Jobcenter Leistungen zur Deckung ihres Lebensbedarfs. Diese Leistungen werden unterteilt in die Hilfe für die Unterkunft und den anderweitig notwendigen Lebensbedarf. Das Jobcenter hatte einen Mietvertragsabschluss genehmigt und zahlte die sich aus dem Mietvertrag ergebende Miete. In einer Zusatzvereinbarung – die dem Jobcenter nicht bekannt war – vereinbarten Vermieter und Mieterin eine weitere zusätzliche Miete in Höhe von 70,00 Euro.

Nachdem die Mieterin mit diesem Teilbetrag (und nicht mit den vom Jobcenter gezahlten Mieten) für mehrere Monate in Rückstand

geraten war, klagte der Vermieter auf Zahlung dieses Rückstands aus der Zusatzvereinbarung. Das Amtsgericht hat die Mieterin zur Zahlung verurteilt. In der Berufung wurde das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Das Landgericht prüfte zunächst die Frage, ob die Zusatzvereinbarung gesetzeswidrig oder sittenwidrig und aus diesem Grund unwirksam sei. Es gelangte zu der Feststellung, dass die Voraussetzungen der §§ 134, 138 BGB nicht vorliegen würden. Ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot (etwa gegen § 22 SGB II) liege nicht vor. Diese Vorschrift verbiete nicht die Anmietung einer über den Bedarf hinausgehenden Wohnung als solches, sondern verpflichte den Hilfebedürftigen lediglich, vor Abschluss des Mietvertrags die Zusicherung des kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die Unterkunft einzuholen. Der Abschluss des Zusatzvertrags war nach Ansicht des Landgerichts auch nicht wegen Sittenwidrigkeit unwirksam. Ein Vertrag sei nur dann sittenwidrig, wenn es zwischen Leistung und Gegenleistung (in diesem Fall der Zurverfügungstellung von Wohnraum und der dafür geforderten Miete) zu einem auffälligen Missverhältnis komme. Ein solches Missverhältnis konnte das Landgericht jedoch nicht feststellen. Die alleinige Ausnutzung einer Zwangslage zur Erreichung einer nicht im auffälligen Missverhältnis stehenden Leistung sei für sich genommen noch nicht sittenwidrig. Auch die Frage eines möglichen Betrugs zulasten des Jobcenters war nicht zu erörtern, da dem Jobcenter (bzw. der öffentlichen Hand) kein Schaden durch die Zusatzvereinbarung entstanden sei.

Das Landgericht gelangte jedoch zu dem Ergebnis, dass dem Vermieter gleichwohl ein Anspruch aus der Zusatzvereinbarung nicht zustehe. Dem Vermieter sei bekannt gewesen, dass die Mieterin über keinerlei eigene Einkünfte verfüge und aus diesem Grund die gesondert vereinbarte Zusatzmiete aus den für den anderweitig notwendigen Lebensbedarf zur Verfügung gestellten Mitteln des Jobcenters bestreiten müsse. Nach Ansicht des Landgerichts ist es allgemein bekannt, dass diese Bedarfssätze überaus knapp kalkuliert werden und die Verpflichtung aus der Zusatzvereinbarung die finanziellen Mittel der Mieterin dauerhaft übersteigen würden.

Auch wenn das Bestreben des Vermieters, eine möglichst hohe Miete zu erzielen, im vorliegenden Fall nicht zur Nichtigkeit der Vereinbarung führen würde, erfülle die Zusatz-

vereinbarung aber den Tatbestand der vorsätzlichen sittenwidrigen Schädigung im Sinne des § 826 BGB. Sittenwidrig sei eine Handlung dann, wenn die zusammenfassende Würdigung von Inhalt, Beweggrund und Zweck ergibt, dass sie gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt und mit grundlegenden Wertungen der Rechts- und Sittenordnung nicht zu vereinbaren ist und zudem eine besondere Verwerflichkeit des Verhaltens vorliegt. Dies sah das Landgericht als gegeben an.

Der Vermieter hat nach Ansicht des Landgerichts die Mieterin vorsätzlich sittenwidrig geschädigt, weil er – um mit dem Jobcenter einen solventen Schuldner zu erlangen und gleichzeitig eine marktangemessene Miete zu erzielen – die Mietzahlung in zwei Vereinbarungen aufgespalten hat.

Im vorliegenden Fall bestand der Schaden für die Mieterin in der sittenwidrigen Herbeiführung des Zusatzvertrags. Bei an sich wirksamen Verträgen könne der Geschädigte die Befreiung von den vertraglichen Pflichten verlangen. Im vorliegenden Fall war die Mieterin daher so zu stellen, als sei die Zusatzvereinbarung nie geschlossen worden. Da die Zusatzvereinbarung nicht gesetzes- oder sittenwidrig war, konnte sich der Vermieter auch nicht darauf berufen, dass nach Maßgabe der Vorschrift des § 139 BGB sowohl der Mietvertrag und die Zusatzvereinbarung als einheitliches Rechtsgeschäft nichtig seien.

Die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs war unwirksam, weil unter Berücksichtigung dessen, dass eine Zahlungsverpflichtung aus der Zusatzvereinbarung nicht bestand, ein zur Kündigung berechtigender Zahlungsrückstand nicht gegeben war.

Die Revision zum BGH ist wegen grundsätzlicher Bedeutung und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zugelassen.

*Veröffentlicht in
Das Grundeigentum 2007, Seite 1053 f.*



Verspätete Ankündigung einer Modernisierung und Mieterhöhung

Ein Vermieter ist gemäß § 554 BGB verpflichtet, Modernisierungsmaßnahmen mit einer Frist von drei Monaten anzukündigen. Eine verspätete Ankündigung steht einer Mieterhöhung wegen Modernisierung auch dann nicht entgegen, wenn der Mieter der Modernisierungsmaßnahme widersprochen hat.

**BGH, Urteil vom 19.09.2007
– VIII ZR 6/07 –**

Der Vermieter hatte mit Schreiben vom 18. August 2004 den Einbau eines Aufzugs in ein fünfgeschossiges Wohngebäude angekündigt. Die Mieter widersprachen dieser Maßnahme. Sie teilten in ihrem Schreiben mit, dass sie die Modernisierungsmaßnahme nur unter der Voraussetzung dulden würden, dass diese zu keiner Mieterhöhung führe. Der Vermieter begann bereits nach einem Monat mit der Durchführung der Arbeiten zum Einbau des Aufzugs. Im Juli 2005 erhöhte er die Miete um monatlich 107,06 Euro. Die Mieter zahlten den Erhöhungsbetrag nicht, der Vermieter klagte auf Zahlung des Mieterhöhungsbetrags.

Das Amtsgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Mit der Berufung der Mieter hob das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts auf und wies die Klage ab. Auf die Revision des Vermieters hob der BGH das Urteil des Landgerichts Berlin auf und wies die Berufung der Mieter zurück.

Vermieter und Mieter stritten sich inhaltlich lediglich um die Frage, ob die Nicht-Einhaltung der Ankündigungsfrist von drei Monaten den Ausschluss des Rechts zur Erhöhung der Miete wegen der durchgeführten Modernisierungsarbeiten zur Folge habe. Das Berufungsgericht hatte unter Hinweis auf die bisherige Rechtsprechung des Kammergerichts die Ansicht vertreten, dass eine formell fehlerhafte Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen das Recht des Vermieters zur Erhöhung der Miete ausschließe, solange nicht die Mieter die Maßnahmen (ausdrücklich oder stillschweigend) geduldet hätten. Durch den Widerspruch der Mieter fehle es an den Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach § 559 BGB.

Der BGH hielt diese Rechtsansicht für fehlerhaft. Er gelangte unter Hinweis auf die bestehenden Rechtsansichten und die bislang

geltende Rechtsprechung des Kammergerichts zu dem Ergebnis, dass eine fehlerhafte oder nicht eingehaltene Ankündigungsfrist die Erhöhung der Miete im Anschluss an die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen nicht automatisch ausschließe.

Begründet wurde diese Ansicht mit dem Hinweis auf § 559 b Absatz 2 Satz 2 BGB. Nach dem Wortlaut dieser Vorschrift verlängert sich die Frist zur Zahlung der Mieterhöhung im Anschluss an die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen von drei Monaten auf sechs Monate, wenn der Vermieter es unterlassen hat, im Ankündigungsschreiben die voraussichtlich erhöhte Miete mitzuteilen oder die tatsächliche die angekündigte Mieterhöhung um 10% überschreitet. Nach Ansicht des BGH folge daraus im Umkehrschluss, dass andere als die dort genannten Mängel einer Modernisierungsmittelteil für die anschließende Mieterhöhung ohne Bedeutung sein sollen. Nach Auffassung des BGH könne es nicht sein, dass eine verspätete Mitteilung des Vermieters gegenüber einer gänzlich unterlassenen Mitteilung nachteiligere Folgen auslöse.

Auch der Gesetzeszweck spreche dafür, dass die Nichteinhaltung der Ankündigungsfrist einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung gemäß § 559 BGB nicht entgegenstehen solle. Durch die Einhaltung dieser Frist solle dem Mieter ein gewisser Zeitraum zugebilligt werden, um sich auf die beabsichtigten (Bau-)Maßnahmen einzustellen und gegebenenfalls von dem ihm in diesem Zusammenhang zustehenden Sonderkündigungsrecht gemäß § 554 Absatz 3 Satz 2 BGB Gebrauch machen zu können. Insbesondere sei die Frist dieses Sonderkündigungsrechts mit der Ankündigungsfrist in der Weise abgestimmt, dass das Mietverhältnis für den Fall der Kündigung noch vor Beginn der Baumaßnahmen ende.

Die Mitteilungspflicht dient nach Ansicht des BGH dem Schutz des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (in zeitlicher Hinsicht), nicht jedoch der Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahme im Rahmen des § 559 BGB auf den Mieter umzulegen. Die Vorschriften zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen sollen dem Vermieter im Interesse der allgemeinen Verbesserung der Wohnverhältnisse einen finanziellen Anreiz zur Modernisierung geben. Mit diesem Gesetzeszweck sei es nicht vereinbar, dem Vermieter die

Möglichkeit einer Mieterhöhung für eine tatsächlich durchgeführte Modernisierung allein wegen des Verstoßes gegen eine Verfahrensvorschrift auf Dauer zu versagen. Das Urteil des Landgerichts Berlin wurde daher aufgehoben und die Berufung der Mieter zurückgewiesen.

*Veröffentlicht in
Das Grundeigentum 2007, Seite 1478 f.*

Heizkostenabrechnung und Schätzung der Verbrauchswerte

Der Vermieter ist berechtigt, die Verbrauchskosten des Mieters auf der Grundlage des § 9 a Heizkostenverordnung zu schätzen, wenn dieser bei einem ordnungsgemäß angekündigten Ablesetermin nicht anwesend ist. Die Heizkostenabrechnung ist formell unwirksam, wenn in ihr die Schätzungsgrundlage nicht erläutert wird.

**LG Berlin, Urteil vom 11.06.2007
– 67 S 472/06 –**

Der Mieter war im Laufe des Jahres 2004 eingezogen. Das Abrechnungsunternehmen hatte zum Ende 2004 die Termine zur Ablesung der Verbrauchswerte der Heizungen angekündigt, den Mieter jedoch nicht angetroffen. Daraufhin schätzte es den Verbrauch des Mieters. Der Verbrauch des Mieters wurde in der Abrechnung in folgender Weise dargestellt:

Kostenart	Gesamteinheiten
Verbrauchskosten Heizung	
Verbrauchskosten Warmwasser	
Grundkosten Heizung	53,87 qm
Grundkosten Warmwasser	53,87 qm
Ermittlung Ihrer Einheiten	
Ihre Einheiten wurden geschätzt	914,75 Einh
Ihre Einheiten wurden geschätzt	1,21 cbm
397 von 1000 DIN Gradtageanteilen	21,38 qm
138 von 366 Kalendertagen	20,31 qm

Die in Bezug genommene Gradtagstabelle war abgedruckt und der Nutzungszeitraum des Mieters angegeben. Es fehlte jedoch eine Erläuterung, auf welcher Grundlage der dem Mieter in Rechnung gestellte Verbrauch geschätzt wurde. Auf der Rückseite der Abrechnung befand sich lediglich ein Hinweis, dass

bei einer notwendigen Schätzung der Wert unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 9 a Heizkostenverordnung ermittelt werde. Das Landgericht hat die Klage des Vermieters auf Nachzahlung der sich aus der Abrechnung ergebenden Nachforderungen abgewiesen. Es unterstellte zugunsten des Vermieters, dass die Voraussetzungen für die Schätzung (nämlich die Abwesenheit des Mieters trotz formell ordnungsgemäßer Ankündigung) vorliegen würden.

Gleichwohl war die Abrechnung nach Ansicht des Landgerichts formell unwirksam. Auch wenn ein Vermieter zur Schätzung berechtigt sei, müsse er die Grundlagen dieser Schätzung in der Abrechnung angeben. Der pauschale Verweis auf die Vorschrift des § 9 a Heizkostenverordnung genüge insoweit nicht, zumal dort mehrere Schätzmethoden zur Auswahl angeboten werden. Grundsätzlich sind für die formelle Wirksamkeit zwar die Angabe der Gesamtkosten, die Darstellung des Verteilerschlüssels und der Einzelkosten sowie der Abzug der gezahlten Vorschüsse ausreichend und keine weiteren Erläuterungen erforderlich. Da es sich hier aber um die erste Abrechnungsperiode des Mietverhältnisses handelte, konnte zur Schätzung des Verbrauchs des Mieters nicht auf Abrechnungen aus Vorjahren zurückgegriffen werden. Es mussten Schätzgrundlagen herangezogen werden, die der Mieter nicht kennen konnte. Deshalb war eine Erläuterung erforderlich, um dem Mieter die Prüfung der Angemessenheit der Schätzung zu ermöglichen.

Eine Heizkostenabrechnung, die dem Mieter keine Möglichkeit bietet, die Angemessenheit der Schätzung zu überprüfen, ist nach Ansicht des Landgerichts Berlin formell unwirksam. Das Landgericht hielt die nachträglich mitgeteilte Methode der Schätzung für sachgerecht, allerdings war diese erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Absatz 3 BGB und damit so spät nachgereicht worden, dass eine Heilung des formellen Mangels der Abrechnung ausgeschlossen war.

Veröffentlicht in
Das Grundeigentum
2007, Seite 1190



Kautionsrückzahlung bei Grundstückserwerb nach Beendigung des Mietverhältnisses und bereits erfolgter Wohnungsrückgabe

Der neue Eigentümer eines Grundstücks ist nicht zur Erstattung der Mietsicherheit an den Mieter verpflichtet, wenn das Mietverhältnis vor Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch beendet und der Mieter auch bereits aus der Wohnung ausgezogen war.

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

Der Mieter hatte 1999 eine Wohnung bei einer Wohnungsbaugesellschaft gemietet. Das Grundstück befand sich seit dem 12. April 2004 unter Zwangsverwaltung. Das Mietverhältnis wurde vom Mieter zum 30. Juni 2004 gekündigt und die Mietwohnung zurückgegeben. Am 26. November 2004 erhielt ein neuer Eigentümer im Rahmen einer Zwangsversteigerung den Zuschlag für das Grundstück.

Mit einer Klage verlangte der Mieter die Rückzahlung der Kautionsrückzahlung von dem neuen Eigentümer. Das Amtsgericht gab der Klage des Mieters statt, das Landgericht wies die Berufung des neuen Eigentümers zurück und die Revision des Eigentümers gegen das Urteil führte beim BGH zum Erfolg. Der BGH gelangte in diesem Fall nicht zur Abrechnung und Rückgewähr der Kautionsrückzahlung verpflichtet sei.

Das Amtsgericht und das Landgericht hatten die Ansicht vertreten, dass die Vorschrift des § 556 a BGB, nach welcher der Erwerber des Grundstücks dem Mieter für die Erstattung der Kautionsrückzahlung haftete, auch auf den vorliegenden Fall anzuwenden sei. Der Erwerb des Grundstücks in der Zwangsvollstreckung stehe dem Erwerb im Sinne des § 566 BGB gleich. Da der Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung jedoch erst mit Ablauf von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung fällig sei und der Eigentümerserwerb in diesen Zeitraum falle, hafte der neue Eigentümer ebenfalls für die Rückzahlung der Mietsicherheit.

Dieser Ansicht schloss sich der BGH nicht an. Er ging zwar – ebenso wie das Landgericht – davon aus, dass die Vorschriften der § 566 und 566 a BGB auch auf den Eigentümerserwerb in

der Zwangsvollstreckung Anwendung finden. Allerdings komme eine Verpflichtung des neuen Eigentümers zur Erstattung der Sicherheitsleistung an den Mieter nicht in Betracht, wenn das Mietverhältnis vor Eigentumsübergang beendet war und der Mieter die Wohnung bereits zurückgegeben hat.

Nach dem Sinn und Zweck der Vorschriften der §§ 566, 566 a BGB solle derjenige Mieter geschützt werden, dessen Mietverhältnis durch den Eigentümerserwerb auf einen neuen Vermieter übergehe. Insbesondere solle verhindert werden, dass die Ansprüche aus dem Mietvertrag und aus der Kautionsabrede auseinanderfallen, mit der Folge, dass der Mieter seine Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegen den neuen Vermieter und seine Ansprüche auf Kautionsrückzahlung gegen den alten Vermieter geltend machen müsse.

Wenn ein Mieter das Mietverhältnis bereits vor dem Eigentumsübergang beende und aus der Wohnung ausziehe, wird seine Rechtsposition nach Ansicht des BGH durch einen späteren Eigentumswechsel nicht mehr berührt. Insofern sei es gerechtfertigt, nicht die Fälligkeit (die zudem von den Umständen des Einzelfalls abhängt und nicht nach einer feststehenden Frist zu berechnen ist) des Anspruchs auf Abrechnung der Mietkaution, sondern die Beendigung des Mietverhältnisses als Abgrenzungskriterium heranzuziehen.

Eine Ausnahme werde nur für diejenigen Mietverhältnisse gemacht, bei denen das Mietverhältnis zwar beendet sei, aber die Wohnräume noch nicht zurückgegeben wurden. In diesem Fall stimmt der BGH mit der herrschenden Meinung in Literatur und Rechtsprechung überein, dass in entsprechender Anwendung des § 566 BGB der neue Eigentümer in das Abwicklungsverhältnis mit dem Mieter eintritt. Eine Übertragung dieser entsprechenden Anwendung auf den bereits ausgezogenen Mieter hält der BGH jedoch nicht für erforderlich.

Die vorstehende Rechtsansicht benachteilige den Mieter nicht, da dieser sich nach wie vor an den bisherigen Vermieter halten könne. Gegen das Risiko von wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Vermieters könne sich der Mieter dadurch absichern, dass er eine Anlage der Mietsicherheit getrennt vom Vermögen des Vermieters gemäß § 551 Absatz 3 Satz 3 BGB verlange. Die Klage des Mieters wurde daher abgewiesen.

Veröffentlicht in
Das Grundeigentum 2007, Seite 718 f.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur zu 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 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. **In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.** 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 2. 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.

Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2007) bleiben die Beratungsstellen grundsätzlich geschlossen. Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit * gekennzeichneten Beratungsstellen geöffnet.

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
Wilhelmshofstraße 42, im BIZO
☎ Schöneeweide 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 Yorckstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, ☎ M 19
tercüman bulunmaktadır
- * ■ **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
im Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☎ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Achtung, vom 21.12.2007 bis 4.1.2008 findet die Beratung wegen Renovierungsarbeiten im Büro des Quartiersmanagements Zentrum Kreuzberg, Dresdener Straße 12, statt.
Adalbertstraße 95 A
Gartenhaus bei KOTTI e.V.
☎ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140
Türk avukatımızda danı şabilirsiniz

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.“, ☎ ☎ Springfuhl, ☎ 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
- **Dienstag** 18 bis 20 Uhr
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
☎ Vinetastraße, ☎ M 1, 50, ☎ 250

Pankow

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
Kiezläden 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
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 BürSte e.V.
☎ 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 Uhr
Wiesenstraße 30
im Treffpunkt „Wiese 30“
☎ und ☎ Wedding
☎ Nauener Platz, ☎ Humboldthain

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
Achtung, neue Beratungszeit ab Januar 2008: 18 bis 19 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 rollstuhlgerechten durch ☎ gekennzeichnet.

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

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