



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 329 AUGUST 2008

■ **Wohnungsversorgung**
Angebot von bezahlbaren Wohnungen wird immer geringer

■ **Hartz IV**
Wie geht es weiter mit der Ausführungsvorschrift Wohnen für Beziehende von Arbeitslosengeld II?

■ **Aufwertung**
Studie entdeckt um die Reichenberger Straße Gentrifizierung

■ **Wohnungsprivatisierung**
Schwarzer Tag für die Wohnraumversorgung

■ **Preissteigerung**
Öl- und Gaspreise treiben die Mieten nach oben

BERLIN:


■ **Markthallen**
Durch Verkauf wird Veränderung absehbar

■ **Aktive Stadtzentren**
Mit Konsum gegen die Tristesse

WOHNEN INTERNATIONAL:

■ **Schrumpfung in Buffalo**
Von der Industriestadt zur urbanen Prärie

■ **Krise in England**
Eigenheim als Mittel zur Sicherung der Altersrente gescheitert



Zunehmende Enge auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnkosten steigen,
aber nicht die Einkommen

IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15
Bankverbindung: Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 – 21 00 25 84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Fotos: U. Aufderheide/DIGITALstock (Titel), S. Hofschlaeger/PIXELIO (4), wikimedia.org (6), Grandy02/wikimedia.org (7), ME (9, 10, 19 u., 24 l.), LEG NRW (11), Hermann Werle (12), Rainer Sturm/PIXELIO (13), Alexander Puell (14), Sven Flechsenhar/LURI (15), Philipp Mattern (16), Jutta Blume (17, 18), Christian Watzke/wikimedia.org (21 l.) Vlastni Dilo/wikimedia.org (21 r.), Matthias Bernt (22, 23), Valteri Päivinen/wikimedia.org (24 r.)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 01.07.2008

© 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: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15
www.bmgev.de

Öffnungszeiten:

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

Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger

Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindungen:

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

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsschriften bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Zutritt und Besichtigung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche
- Mietsicherheit **-NEU-**

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 **Konzentration der Armut**
Enge Grenzen machen sozial gerechte Wohnungsversorgung unmöglich
Joachim Oellerich
- 6 **„Wir wehren uns“**
Veranstaltung zur Zukunft der „AV-Wohnen“
Christian Linde
- 9 **Aufwertung beginnt trotz Milieuschutz**
Studie entdeckt um die Reichenberger Straße Gentrifizierung
Christoph Villingner
- 11 **So billig wie die GSW**
Schwarzer Tag der sozialen Wohnraumversorgung
Hermann Werle
- 12 **Wohnen wird immer teurer**
Öl- und Gaspreise könnten sich in Zukunft nochmals verdoppeln
Hermann Werle

BERLIN

- 14 **Wie lange noch ein Park für alle?**
Berliner Mauerpark droht Veränderung
Peter Nowak
- 15 **Ein Badestrand von Spandau bis Köpenick**
Kann man ab 2011 wieder in der Spree schwimmen?
Christoph Villingner
- 16 **Kommt für die Markthallen das Ende?**
Zwei historische Markthallen Berlins sollen verkauft werden
Philipp Mattern
- 17 **Investoren zieht es in den Knast**
„BerlinCampus“ am Rummelsburger Ufer lädt zum Vergessen ein
Jutta Blume
- 18 **Teuer wohnen und schlecht bezahlt arbeiten**
Leben und Arbeiten in der neoliberalen Stadt am Beispiel „Mediaspree“
Malah Helman
- 21 **Mit Konsum gegen die Tristesse**
Programm „Aktive Stadtzentren“ soll Einkaufsmeilen aufwerten
Christian Linde

WOHNEN INTERNATIONAL

- 22 **Von der Industriestadt zur urbanen Prärie**
Schrumpfung in Buffalo
Matthias Bernt
- 24 **Massenhaft Amateurvermieter**
Britischer Immobilienmarkt ist in die Krise geraten
Matthias Becker

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 25 **Nachts Baden erlaubt**
Klauseln in Hausordnungen haben vor Gericht nicht immer Bestand
Frank Fitzner
- 27 BGH-Urteile kurz gefasst
- 27 Betriebskostenabrechnung nach Abflussprinzip
- 28 Mieterhöhung und mieterseitige Einbauten
- 29 Verspätete Rückgabe der Wohnung und Nutzungsentschädigung
- 30 Modernisierung der Wohnung mit unzumutbarer Mieterhöhung
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

in der Regel ist es erfreulich, wenn das MieterEcho mit Interesse zur Kenntnis genommen wird. Das letzte MieterEcho brachte eine deutliche Resonanz, doch die Freude war nicht ungetrübt. Zum Beitrag „Schwarzfahrt ohne Sanktion“ (MieterEcho Nr. 328) haben die MieterEcho-Redaktion zahlreiche Reaktionen aus der Leserschaft erreicht. In diesem Beitrag wurde berichtet, dass zukünftig Menschen, die Anspruch auf ALG II haben, für einen Übergangszeitraum eine Bescheinigung erhalten können, die gegenüber der BVG ein Ticket ersetzt. Neben ausdrücklichem Lob darüber, dass sich in der Haltung der BVG-Verantwortlichen gegenüber mittellosen Menschen offenbar eine grundsätzliche Änderung vollzieht, gab es auch Nachfragen von Mitarbeiter/innen sozialer Einrichtungen. Hierzu stellen wir klar: Der Artikel fasst die Darstellungen mehrerer Vertreter der Arbeitsgemeinschaft Leben mit Obdachlosen über eine Verständigung mit dem Vorstandsvorsitzenden der BVG, Andreas Sturmowski, zusammen (Stand April 2008). Demnach wurde vereinbart, dass mit der Bescheinigung für sechs Wochen die kostenlose Nutzung der BVG möglich sein soll. Der Beitrag nennt keinen Zeitpunkt, ab dem die zwischen Vertretern der Arbeitsgemeinschaft und der BVG geschilderten Verabredungen in Kraft treten sollen. Er berichtet lediglich von der grundsätzlichen Einigung auf ein Verfahren. Des Weiteren wird ausgeführt, dass nicht einzelne soziale Einrichtungen, sondern ausschließlich die Arbeitsgemeinschaft Leben mit Obdachlosen berechtigt sein soll, die entsprechenden Bescheinigungen auszustellen (ein Entwurf für eine solche Bescheinigung liegt der MieterEcho-Redaktion vor).

Wir sind guter Hoffnung, dass die zurzeit noch auftauchenden Irritationen und Umsetzungsprobleme vor allem ferienbedingten Kommunikationsschwierigkeiten geschuldet sind und recht bald beseitigt werden können. Die BVG als städtisches Unternehmen hat schließlich neben der verkehrspolitischen auch eine sozialpolitische Verpflichtung. Das scheint nicht gänzlich vergessen worden zu sein, auch wenn die Bemühungen des Hauses Sarrazin nicht abreißen, jedes Politikfeld gnadenlos zu einem ungeliebten und nur widerwillig geduldeten Kostgänger der Finanzpolitik zu erklären. Das MieterEcho wendet sich nicht gegen eine kluge Finanzpolitik, das soll hier ausdrücklich betont werden, ist aber weit davon entfernt, in den demagogischen Äußerungen und Maßnahmen des Senators eine solche zugunsten der Stadt Berlin erkennen zu können. Der Finanzsenator zählt zwar anderen gerne die Bissen im Munde nach, gibt aber keine Antwort, warum er – wie im Fall der GSW – vollkommen parasitäre Investoren mit Preisnachlässen in dreistelliger Millionenhöhe beglückt.

Übertriebene Großzügigkeit gegenüber Investoren paart sich mit zwangsneurotischer Kleinlichkeit gegenüber sozial Schwachen. Vollkommen unverantwortlich ist dabei, alle der Stadt Berlin entstehenden Folgekosten zu ignorieren. An vielen weiteren Beispielen ließe sich diese Unverantwortlichkeit verdeutlichen, und es steht zu befürchten, dass die sich zurzeit in Überarbeitung befindende „AV-Wohnen“ (die Regelung für die Wohnkosten der ALG-II-Berechtigten) der Beweiskette ein neues Glied hinzufügen wird. Doch wenn diese Stadt nicht nur die Beute von Finanzinvestoren werden soll, sondern ihre soziale Mischung behalten will, muss dieser Politik ein Riegel vorgeschoben werden. Auf der in diesem Heft auf Seite 8 angekündigten Veranstaltung „Wie weiter mit der AV-Wohnen?“ kann sich mit der Problematik ausführlicher beschäftigt werden.

Rechte der Mieter/innen gestärkt

Der BGH klärt Bestimmungen für Mieterhöhungsmöglichkeiten bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln

Christian Linde

Hunderttausende Mieter/innen können aufatmen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Grundsatzurteil entschieden, dass Vermieter unwirksame Renovierungsklauseln nicht durch Mieterhöhungen „ausgleichen“ dürfen. Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob ein Vermieter im Rahmen einer Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann, wenn die Mietvertragsklausel, die den Mieter zur Übernahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet, unwirksam ist (BGH, Urteil vom 9. Juli 2008 – VIII ZR 181/07).

Anlass war die Klage eines Düsseldorfer Vermieters. Wegen Unwirksamkeit der mietvertraglichen Schönheitsreparaturklausel wollte er mit seinem Mieter eine Zusatzvereinbarung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen schließen. Da der Mieter dazu nicht bereit war, verlangte der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, die monatlich 71 Cent/qm über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollte. Diese 71 Cent entsprechen dem Betrag, der im öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Kostenmiete angesetzt werden darf, wenn der Vermieter vertraglich für die Schönheitsreparaturen zuständig ist (§ 28 Abs. 4 Satz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung). Der Mieter verweigerte die Zustimmung zur Mieterhöhung. Der Vermieter erhob Zustimmungsklage. Das Amtsgericht Düsseldorf gab dem Vermieter Recht. Auf die Berufung des Mieters wies das Landgericht Düsseldorf die Klage des Vermieters ab, soweit er die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um monatlich mehr als 20 Cent/qm verlangte. In der Revision beim BGH wandte sich der Vermieter gegen die Begrenzung des Zuschlags und der Mieter verfolgte die vollständige Klageabweisung weiter. Der BGH hat nun entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthält. Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet nach Auffassung des BGH die gesetzliche Grenze für

Mieterhöhungen. „Insoweit bilden die jeweiligen Marktverhältnisse den Maßstab für die Berechtigung einer Mieterhöhung. Der begehrte Zuschlag orientiert sich aber an den Kosten für die Vornahme der Schönheitsreparaturen. Mit der Anerkennung eines Zuschlags würde daher im nicht preisgebundenen Mietwohnraum ein Kostenelement zur Begründung einer Mieterhöhung ohne Rücksicht darauf herangezogen, ob diese Kosten am Markt durchsetzbar wären“, heißt es in der Pressemitteilung des BGH.

Viele Klauseln vom BGH für unwirksam erklärt

Die vorliegende Entscheidung ist für eine Vielzahl von Mietverhältnissen von Bedeutung. Der BGH hat bereits mehrere Klauseln für un-



wirksam erklärt, weil sie die Mieter/innen in unzulässiger Weise benachteiligen. Nach der Rechtsprechung des BGH sind Schönheitsreparaturklauseln unwirksam, wenn sie Mieter/innen eine Renovierungspflicht nach einem starren Fristenplan ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung auferlegen. So verwarf der BGH etwa eine Klausel, die den Mieter verpflichtete, „auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen“. Auch Klauseln, die die Mieter/innen verpflichten, mit der Renovierung einen Fachhandwerker zu beauftragen, sind unzulässig. Mehrere Entscheidungen des BGH

stellen klar, dass bei Vereinbarung einer Endrenovierungsklausel der tatsächliche Grad der Abnutzung berücksichtigt werden muss. Klauseln, die Mieter/innen eine Renovierung unabhängig von der Dauer des Mietvertrags und dem Zustand der Mieträume aufbürden, hat der BGH deshalb für unwirksam erklärt. Mietvertragsklauseln, nach denen Mieter/innen sowohl während der Vertragsdauer als auch beim Auszug – unabhängig vom Zustand der Wohnung – zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, sind ebenfalls unwirksam. Auch das Verbot, von der bisherigen Ausführungsart ohne Zustimmung des Vermieters abzuweichen oder eine Vorgabe, die den Mieter/innen die Ausführung der Malerarbeiten ausschließlich in weiß oder in hellen Farben vorschreibt, machen die Klausel unwirksam. Die in den meisten Mietverträgen enthaltenen Quotenabgeltungsklauseln hat der BGH einer strengen Würdigung unterzogen und starre Abgeltungsklauseln ebenfalls für unwirksam erklärt.

Schätzungen zufolge enthalten fast drei Viertel aller älteren Mietverträge unwirksame Schönheitsreparatur- und/oder Quotenklauseln. Es ist also naheliegend, dass die Vermieter versuchen, hierzu neue Vereinbarungen zu treffen oder einen Zuschlag zur Miete zu verlangen.

Was tun bei Unklarheit und bei Auszug?

Die Berliner MieterGemeinschaft hält zum Thema Schönheitsreparaturen eine Infoschrift bereit, die in der Geschäftsstelle kostenlos erhältlich ist (siehe Seite 2) oder im Internet unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html.

Viele Klauseln in Mietverträgen klingen sehr ähnlich und die Rechtsprechung ändert sich laufend. Mieter/innen sind gut beraten, ihren Mietvertrag hinsichtlich der wirksamen Überbürdung der Schönheitsreparaturen prüfen zu lassen. Vor jeder Mietvertragsänderung/-ergänzung oder Zustimmung zu einer Mieterhöhung sollten sich die Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft in einer Beratungsstelle kostenlos anwaltlich beraten lassen.

Konzentration der Armut

Enge Grenzen der „Angemessenheit“ und ein sich ständig verringeres Angebot machen eine sozial gerechte Wohnungsversorgung unmöglich

Joachim Oellerich

Empfänger von Arbeitslosengeld II erhalten neben dem Regelsatz – über dessen Verwendung unlängst der von Steuergeldern lebende Finanzsenator Sarrazin hohntriefend seine Verfügungen traf – Geld für die Kosten der Wohnung. Über die Höhe der Unterkunftskosten, die Grenzen der sogenannten „Angemessenheit“ sowie die Ausnahmeregelungen entscheiden im Rahmen des II. Sozialgesetzbuchs die Kommunen. Das hat gute Gründe, denn zum einen tragen die Länder ca. 70% der finanziellen Aufwendungen und zum anderen sind die Durchführungsbestimmungen auf die örtlichen Bedingungen abzustellen, die nur von den Kommunen selbst beurteilt werden können.

Die in Berlin geltende Ausführungsvorschrift (AV-Wohnen) geriet im Dezember 2007 in die Kritik des Landesrechnungshofs*. Als sei Sarrazins Geist leibhaftig in den Landesrechnungshof gefahren und habe ihn zum obersten Richter über das Sozialrecht erhöht, begann der Landesrechnungshof in einem bemerkenswert inkompetenten Gutachten Rechtswidrigkeiten aufzulisten, die er der AV-Wohnen anlasten zu können meinte und von denen er behauptete, sie erzeugten Millionenkosten in zweistelliger Höhe. Was zunächst nur Verwunderung hervorrief, zeigte sich im März dieses Jahres als Teil einer Methode. Der Bundesrechnungshof griff – wenn auch wesentlich qualifizierter – die Kritik auf und der Bundeshaltsausschuss transformierte sie auf eine politische Ebene. Ein weiterer Angriff neoliberaler Kräfte – auch Sarrazins Hetze steht in diesem Zusammenhang – gegen den übrig gebliebenen Sozialstaat kündigte sich an. Diesmal wird er allerdings nicht frontal, sondern auf Nebenschauplätzen wie dem Bereich der Kosten für die Unterkunft geführt.

Die sachliche Haltlosigkeit des Vorgehens verdeutlicht ein Blick auf die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts. Die aktuell noch gültige AV-Wohnen trat am 1. Januar 2006 in Kraft, wurde aber bereits Mitte 2005 beschlossen. Sie konnte sich nur auf Wohnungsmarktdaten stützen, die bereits 2004 ermittelt wurden, in den Mietspiegel von 2005 eingeflossen sind und heute weitgehend als veraltet angesehen werden müssen. Zwar erfasst der

*) Siehe hierzu auch nachfolgenden Beitrag.

Mietspiegel mit rund 1,2 Millionen Wohnungen nur ca. zwei Drittel der 1,88 Millionen Berliner Wohnungen, doch trifft die an ihm ablesbare Entwicklung auch auf die anderen Wohnungen zu. Außerdem liegen die meisten jenseits der Verfügbarkeit von ALG-II-Beziehenden und können allein deshalb unberücksichtigt bleiben.

Anstieg der Mieten ungleichmäßig

Der Berliner Mietspiegel 2007 weist gegenüber seinem Vorgänger von 2005 eine durchschnittliche Mietsteigerung von 5,8% aus. Absolut stieg die Durchschnittsmiete von 4,49 Euro/qm auf 4,75 Euro/qm. Diese nivellierende Betrachtung verbirgt aber, dass die Mieten in

AV-WOHNEN

In den Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) sind Höchstgrenzen für die „Angemessenheit“ der Wohn- und Unterkunftskosten in Abhängigkeit von der Größe der Bedarfsgemeinschaften festgelegt. Bedarfsgemeinschaften mit zwei oder drei Personen dürfen entsprechend mehr Geld für eine Wohnung ausgeben als Bedarfsgemeinschaften, die nur aus einer Person bestehen.

Haushaltsgröße	maximale Miethöhe bruttowarm
1 Person	360 Euro
2 Personen	444 Euro
3 Personen	542 Euro
4 Personen	619 Euro

den bisher für Hartz-IV-Beziehende besonders geeigneten Marktsegmenten nicht nur durchschnittlich, sondern wesentlich stärker gestiegen sind. So hat sich z. B. für kleine Wohnungen unter 40 qm die Miete um 10,2% auf 5,14 Euro/qm erhöht. Ebenso überdurchschnittlich gestiegen – mit 9,9% – sind die Mieten für Wohnungen aller Größen und Lagen der bisher preisgünstigen und daher „ALG-II-tauglichen“ Baualtersklassen „1956 bis 1964“ und „1919 bis 1949“. Auch der Ostberliner Plattenbau von „1973 bis 1990“ wurde teurer und liegt aktuell mit 4,79 Euro/qm bereits um 4 Cent über dem Durchschnitt. Die Mieten kleiner Wohnungen der Baualtersklasse „1956 bis 1964“, die besonderem Nachfragedruck ausgesetzt sind, stiegen sogar um 11,7%.

Verringerte Anzahl „angemessener Wohnungen“

Noch liegen bei ca. 850.000 Wohnungen die Mieten innerhalb der durch die Unterkunftsätze gezogenen Grenzen. Das sind ca. 70% der im Mietspiegel erfassten Wohnungen und 48% des Berliner Gesamtbestands. Die Senatsverwaltung hatte bei Einführung der AV-Wohnen wiederholt 80% aller Berliner Wohnungen für verfügbar erklärt, aber nie die Datengrundlage ihrer optimistischen Einschätzung enthüllt. Der Landesrechnungshof stützte später seine Beanstandungen gerade auf diese geschönten Angaben. Doch selbst diese 850.000 Wohnungen stehen längst nicht allen der 320.000 Berliner Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung.

Für 190.000 ALG-II-Single-Haushalte kommen nur 275.000 Wohnungen mit einer Miete von bis zu 360 Euro bruttowarm in Betracht. Um diese Wohnungen konkurrieren sie aber mit zahlreichen anderen kleinen Haushalten in der Stadt, von denen 400.000 als geringverdienend eingeschätzt werden. Das bedeutet, dass jede kleine preiswerte Wohnung von zwei Single-Haushalten nachgefragt wird.

In ähnlicher Lage befinden sich die 60.000 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften. Ihnen stehen 180.000 „angemessene Wohnungen“ gegenüber, um die sie mit 510.000 Haushalten (die o. g. 290.000 unversorgten 1-Personen-Haushalte sowie 220.000 2-Personen-Haushalte) konkurrieren. Entsprechend hoch ist die Nachfragequote für diese Wohnungen. Die Situation entspannt sich erst für die größeren Bedarfsgemeinschaften, denn ihnen entsprechen die meisten der Berliner Wohnungen.

„Angemessene Wohnungen“ für ALG-II-Beziehende

Haushaltsgröße	2005	2007	Differenz	Anteil
1 Person	306.000	275.000	-32.000	-10%
2 Personen	193.000	180.000	-13.000	-7%
3 und mehr Personen	395.000	396.000	+1.000	0%
Gesamt	894.000	850.000	-44.000	-5%

Ein Vergleich der Anzahl der Wohnungen, die 2005 zu den Sätzen der immer noch geltenden AV-Wohnen anzumieten gewesen wären, mit der Anzahl der „angemessenen“ Wohnungen 2007 zeigt ein stark reduziertes Angebot (siehe Tabelle). Allein von 2005 bis 2007 haben sich die Mieten der mit ALG II bezahlbaren Bestände für Single-Haushalte um 10% erhöht und ihre Anzahl ist in diesem Zeitraum um 10% zurückgegangen.

Die zukünftige Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ...

Die Zukunft des Wohnungsmarkts wird von der Entwicklung von Nachfrage und Angebot bestimmt. Der Trend der Bevölkerungsverringerung scheint, so prognostizieren viele Experten, beendet. 2006 lebten 3.404.037 Menschen in Berlin, das waren 8848 mehr als im Jahr zuvor. Doch nicht allein die Bevölkerungsgröße ist für den Wohnungsmarkt maßgeblich. Ebenso wichtig ist die Zahl der Haushalte. Die Tendenz zur Haushaltsverkleinerung setzt sich ungebrochen weiter fort und das bedeutet, dass sich die Anzahl der Haushalte entsprechend vergrößert. Dem Wohnungsmarktbericht 2007 der IBB ist zu entnehmen: „Insgesamt stieg die Zahl der Haushalte im Jahr 2006 um 32.400 (+1,7%), nach einem Zuwachs von 3900 im Vorjahr. Anders ausgedrückt: Annähernd die gleiche Bevölkerungszahl wie 1997 verteilt sich 2006 auf 7% mehr Haushalte.“ Die Bevölkerungs- bzw. Haushaltszunahme wird allerdings nicht von einer Steigerung der Einkommen, d.h. entsprechend erhöhter Mietzahlungsfähigkeit, begleitet. Zwar stieg das Pro-Kopf-Einkommen in Berlin seit 1996 um 4,5%, doch blieb es hinter der Steigerung im Bundesgebiet von 20% im gleichen Zeitraum weit zurück. Ein Vergleich mit Hamburg verdeutlicht die krasse Lage: 1996 betrug das Berliner Durchschnittseinkommen 80% des Werts von Hamburg, 2006 waren es nur noch 65%. Aber selbst die bescheidene Einkommenssteigerung von 4,5% kommt nicht allen Berlinern gleichermaßen zugute. Es sind nur die Besserverdienenden, deren Einkommen gestiegen

ist, denn der Median (der Grenzwert zwischen der oberen und der unteren Hälfte) liegt seit zehn Jahren unverändert bei 1475 Euro pro Monat. Eine zunehmend verarmende Berliner Bevölkerung ist in immer stärkerem Maß auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Doch zeigt der Mietspiegelvergleich: Gerade durch den Nachfragedruck steigen die Mieten in den kostengünstigeren Beständen überdurchschnittlich stark.



In Berlin sind bereits erste „Hartz-IV-freie“ Gebiete entstanden, z.B. in Friedrichshain (hier die Ausgehmeile Simon-Dach-Straße), Prenzlauer Berg und auch Kreuzberg, in denen keine Wohnungen mehr für Menschen mit ALG II zur Verfügung stehen.

... und das zu erwartende Wohnungsangebot

Die Bautätigkeit ist beängstigend gering. In den letzten Jahren wurden nur noch ca. 3500 – teilweise auch weniger – Fertigstellungen von Wohnungen jährlich registriert und davon sind 75% Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern. Gleichzeitig schrumpft der Wohnungsbestand durch Umwidmung in Gewerbe, Unbenutzbarkeit, Unvermietbarkeit und Abriss ständig. Konnte noch vor wenigen Jahren von einer Quote von 103 Wohnungen für 100 Haushalte ausgegangen werden, so standen 2007 nur noch 98,5 Wohnungen für

100 Haushalte zur Verfügung. „Der Verzicht auf die weitere Förderung von Sozialbauwohnungen und die zunehmende Aufwertung und Sanierung vorhandenen Wohnraums führen zu einer Abnahme des Angebots in den unteren Preisklassen“, kommentiert der IBB-Wohnungsmarktbericht.

Tatsächliche Angebotsmiete 20% über Mietspiegel

Eine solche Entwicklung spiegelt sich zwar auch in den Mieten des Bestands, aber noch mehr in den Angebotsmieten wider. Über sie gibt der von der GSW und dem Immobiliendienstleistungsunternehmen Jones Lang LaSalle erarbeitete Wohnungsmarktreport Auskunft. Diesem Bericht liegen 172.000 Mietangebote des Jahres 2007 zugrunde. Jeweils 25% der teuren und 25% der billigen Angebote blieben unberücksichtigt, die ausgewerteten restlichen 86.000 Angebote variierten von 4,6 Euro/qm bis 7,2 Euro/qm und bildeten einen gesamtstädtischen Durchschnitt von 5,8 bis 5,9 Euro/qm. Die auf diese Weise repräsentativ ermittelten Angebotsmieten liegen also um mehr als 20% über dem Mittelwert des Mietspiegels von 4,75 Euro. Für ALG-II-Berechtigte, die jetzt zur Senkung der Unterkunfts-kosten gezwungen werden, verringern sich entsprechend die Chancen, eine Wohnung im Rahmen der vorgegebenen „Angemessenheit“ zu finden.

Ausschluss und Konzentration von Hartz IV

Diese Situation beginnt das Bild der Stadt zu prägen. War bisher festzustellen, dass in bestimmten Lagen der Stadt, vorwiegend in den Altbaugebieten in Prenzlauer Berg, Friedrichshain und sogar auch Teilen von Kreuzberg, zunehmend über Neuvermietung eine Exklusion von ALG-II-Beziehenden stattfand, sich also vereinzelt „ALG-II-freie Zonen“ bildeten, so werden in Zukunft ALG-II-Konzentrationen in einer mehr und mehr sozial entmischten Stadt entstehen.

Es ist Zeit, dass die Politik gegensteuert. Ein notwendiger erster Schritt ist die Anpassung der „Angemessenheitssätze“ an die gestiegenen Wohnkosten. Ein noch viel wichtigerer Schritt ist, die öffentlichen Wohnungsbaunternehmen endlich wieder von der engen Fessel der Betriebswirtschaftlichkeit zu befreien und ihnen zurückzugeben, was sie ins Leben rief: den Auftrag sozialer Wohnversorgung.

„Wir wehren uns“

Unter dem Motto „Heute erwerbslos – morgen Wohnung los?“ luden die Berliner Mietergemeinschaft und die Erwerbslosengruppen des DGB zu einer Veranstaltung über die Zukunft der „AV-Wohnen“

Christian Linde

„Es wird eine völlig neue Ausführungsverordnung Wohnen geben“, verkündete Berlins Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner (Die Linke) vor über einem Jahr am 11. Juli 2007. Der Augenblick war gut gewählt, denn am gleichen Tag präsentierte der Senat den neuen Mietspiegel, der erhebliche Mietsteigerungspotenziale einräumte. Taten folgten der Ankündigung von Knake-Werner zwar nicht, aber umso aktiver war die Bundespolitik. In einem am 5. März 2008 im Haushaltsausschuss des Bundstags eingebrachten Antrag kritisierte die Große Koalition die Wohnkostenübernahmepraxis in Berlin. Man rügte „die teilweise durch die Länder geschaffenen Rechtsgrundlagen, deren Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht erhebliche Zweifel aufwerfen sowie die rechtswidrige Handhabung der Leistungen für Unterkunft und Heizung, insbesondere durch das Land Berlin sowie das Land Hessen“. Die Bundesregierung wurde deshalb aufgefordert, „im Rahmen ihrer Möglichkeiten die erforderlichen Schritte einzuleiten, um sicherzustellen, dass Landesrecht nicht gegen Bundesrecht verstößt“.

Auf einer Veranstaltung am 28. Juni 2008, zu der die Berliner Mietergemeinschaft und die Erwerbslosengruppen des Deutschen Gewerkschaftsbunds (DGB) unter dem Motto „Heute erwerbslos – morgen Wohnung los?“ ins DGB-Haus eingeladen hatten, wurden Strategien diskutiert, wie dem Angriff auf die AV-Wohnen in Berlin begegnet werden kann. Der Stadtsoziologe Andrej Holm stellte die vom Berliner Landesrechnungshof präsentierten Zahlen in Frage, mit denen die Behörde die jährlichen

Mehrausgaben in zweistelliger Millionenhöhe zu begründen versucht. So habe der Rechnungshof eine auf lediglich 277 Hartz-IV-Haushalte gestützte, nicht repräsentative Stichprobe zur Grundlage seiner Bewertungen gemacht – mit dem Ergebnis, dass bei 40% der Mieter/innen überhöhte Wohnkosten ermittelt worden seien. Diese Zahl sei einfach hochgerechnet worden, wobei die Stichprobe die Vermutung nahe legt, dass hier Ausnahmefälle bewusst ausgewählt wurden, um die Berliner AV-Wohnen zum Politikum zu machen.

reservoir für zum Umzug aufgeforderte Grundsicherungsbeziehende bilde, sei falsch. So liege in den Ostberliner Plattenbauquartieren die durchschnittliche Nettokaltmiete mit 4,79 Euro bereits über dem Berliner Durchschnittswert. Außerdem bilde sich durch den sprunghaften Anstieg der Energiepreise keine realistische Kostenstruktur mehr in den Mietobergrenzen für Langzeiterwerbslose ab. „Die Einkommenssituation im Verhältnis zu den Wohnungsmarktpreisen hat sich insgesamt negativ entwickelt. Die soziale Polarisierung, die sich auf dem Wohnungsmarkt darstellt, spiegelt die gesamtgesellschaftliche Entwicklung wider“, so Oellerich.

Elke Breitenbach (Die Linke), Mitglied des Abgeordnetenhauses, zeichnete ein positives Bild von den bisherigen Auswirkungen der Berliner Regelung zu den Wohnkosten. Zu den Wohnungsmarktzahlen und dem von ihrer Fraktion mitgetragenen vermietetfreundlichen Mietspiegel wollte sie sich nicht äußern, jedoch räumte die Politikerin ein, dass die Richtwerte „nicht mehr aktuell“ seien. Sie stellte aus der Sicht des rot-roten Senats jedoch klar, dass nach den offiziellen Zahlen in den beiden zurückliegenden Jahren gerade einmal 410 (2006) und 860 (2007) Haushalte von den Jobcentern zu einem Umzug aufgefordert worden seien.

Auf Distanz zum Verfassungs- und Sozialrecht

Dem widersprach Sigmar Gude vom Topos-Stadtforschungsinstitut. Nach der Datenlage der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg bezuschussen die Berliner Jobcenter pro Jahr rund 10.000 Umzüge von Langzeiterwerbslosen. Bei Scheidung, Aufnahme eines wohnortfernen Arbeitsverhältnisses, gesundheitlichen Gründen oder bei zu hoher Miete werde die Behörde aktiv. Gude wies darauf hin, dass der Begriff „Zwangsumzug“ unzutreffend sei, weil das Jobcenter aufgrund der verfassungsrechtlich verankerten Vertragsfreiheit nicht in Mietverträge intervenieren könne. Liegt die bestehende Miete über den Grenzen der AV-Wohnen, entscheide das Jobcenter – nach Ablauf der Schonfrist – nur noch die „angemessene Miete“ zu übernehmen. Die Zahl der Haushalte, die durch Hinzuverdienst oder aus dem Regelsatz die Differenz begleichen müsse, steige nach seiner Kenntnis kontinuierlich an. Sigmar Gude verwies darauf, dass – ohne Berücksichtigung der Sonderklauseln – die Mietkosten von bereits 70.000 Haushalten,



Die Miete der Ostberliner Plattenbauten liegt mit 4,79 Euro/qm nettokalt bereits 4 Cent über dem Berliner Durchschnitt. Damit überschreiten diese Wohnungen bereits häufig die Richtwerte der AV-Wohnen und sind für ALG-II-Beziehende zu teuer.

„Soziale Polarisierung auf dem Wohnungsmarkt spiegelt gesamtgesellschaftliche Entwicklung“

In seiner Bestandsaufnahme stellte Joachim Oellerich von der Berliner Mietergemeinschaft die Wohnungsmarktsituation für Hartz-IV-Mieter/innen dar (die Wohnungsmarktsituation gilt im Wesentlichen auch für prekär Beschäftigte und Niedriglohnbeziehende). Danach sind zwischen 2005 und 2007 rund 44.000 „Hartz-IV-kompatible“ Wohnungen vom Markt verschwunden. Die weitverbreitete Annahme, wonach die „Platte“ das Ausweich-

also rund einem Fünftel aller ALG-II-Bezieher, über den Obergrenzen der jetzt existierenden AV-Wohnen lägen.

Bernhard Jirku, Mitglied der ver.di-Bundesverwaltung, schätzte die Auswirkungen der Berliner AV-Wohnen und die Praxis der Jobcenter – trotz der sich verschlechternden Situation für Wohnungssuchende – als „noch komfortabel“ ein. Dem Bundesrechnungshof, der die Debatte um die Unterkunftskosten mitangestoßen hatte, warf der Gewerkschafter „eine ideologisch motivierte Argumentation“ vor, die sich weit entfernt vom Verfassungs- und Sozialrecht bewege.

Für den Erhalt der „Fristenregelung“ in Berlin, die nach dem Willen der Bundesregierung der geplanten bundesweit einheitlichen Regelung zum Opfer fallen soll, sprachen sich alle Teilnehmer aus. In Berlin beginnt die Prüfung der Wohnkosten erst nach einem Jahr. Laut Bundesarbeitsministerium führe dies zu Mehrausgaben in Höhe von 30 Millionen Euro pro Jahr. Im Jahr 2006 lag der Anteil des Bundes an den in Berlin aufgebracht 1,366 Milliarden Euro für Wohnkosten bei rund 400 Millionen. Tatsächlich liegt Berlin im bundesweiten Vergleich bei den Wohnkosten mit durchschnittlich 342 Euro jedoch erst auf Platz vier, hinter Nordrhein-Westfalen (357 Euro), dem Saarland (348 Euro) und Hessen (346 Euro).

Suche nach Alternativen

„Wir wehren uns“ sei ein richtiges Motto, betonte die Bundestagsabgeordnete Gesine Lötsch (Die Linke). Ihre Fraktion verteidige die Berliner AV-Wohnen und wolle sie zum Modell für alle Kommunen machen. „Eine Pauschalierung wird es definitiv nicht geben“, erklärte Ülker Radziwill, Mitglied der SPD-Fraktion. Die rot-rote Koalition habe bisher die AV-Wohnen insbesondere hinsichtlich der Arbeitsmarktintegration verteidigt. So liege der Anteil derer, die binnen zwölf Monate nach Beginn der Erwerbslosigkeit wieder in ein Beschäftigungsverhältnis gelangen, bei 43%. Demzufolge trage die Jahresfrist diesem Ziel Rechnung. In der Zeit ihrer höchstmöglichen Integrationschancen auf dem ersten Arbeitsmarkt sollten die Betroffenen ihre Energien allein auf die Arbeitsplatzsuche und nicht auf die Wohnungssuche lenken können, argumentiert der Senat.

„Wann beginnt die Schonfrist?“ Diese Frage richtete Andrea Draeger an die Adresse der politisch Verantwortlichen. Die Rechtsanwältin,

Wie weiter mit der AV-Wohnen?

Informations- und Diskussionsveranstaltung der MieterEcho-Redaktion

Zur Entscheidung stehen zurzeit die in der AV-Wohnen festgelegten Regelungen der Unterkunftskosten für ALG-II-Berechtigte.

Wir informieren über den aktuellen Stand des Verfahrens und diskutieren die Konsequenzen.

Termin: Freitag, 12.09.2008

Zeit: 17.00 Uhr

**Ort: Geschäftsstelle der Berliner Mietergemeinschaft
Möckernstr. 92, 10963 Berlin**

Weil die Ergebnisse von großer Bedeutung für viele unserer Mitglieder sind, hoffen wir auf eine starke und engagierte Beteiligung.

tin, die aus der Beratungs- und Gerichtspraxis berichtete, wies darauf hin, dass in der AV-Wohnen konkrete Hinweise darauf fehlten.

Senat soll Eigentümerfunktion wahrnehmen

In einer Resolution zum Abschluss der Veranstaltung lehnten die Berliner Mietergemeinschaft und die Erwerbslosengruppen eine Verschlechterung der bisherigen Regelungen ab. Zwei weitere Forderungen lauteten: „Insbesondere die Regelung, ein Jahr lang die tatsächlichen Wohnkosten zu übernehmen, muss erhalten bleiben. Ebenso wenig darf es in Berlin Beschränkungen der Wohnraum-

größe geben.“ Der Senat wird aufgefordert, vor allem die zwölfmonatige Schonfrist aufrechtzuerhalten. Bei einer möglichen Neugestaltung der AV-Wohnen solle sich diese weiterhin an den Maximen einer sozial durchmischten Stadt orientieren und die Richtwerte der Angemessenheit seien angesichts der sich verschärfenden Wohnungsmarktbedingungen zu erhöhen. „Wir fordern den Senat ferner auf, seine Eigentümerfunktion gegenüber den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (und ihren etwa 270.000 Wohnungen) stärker zu nutzen, um eine segregationsvermeidende Vermietungspraxis für die Leistungsempfänger/innen durchzusetzen.“

Sozialpass statt Sozialismus

Der rot-rote Senat will Empfänger/innen von Existenzsicherungsleistungen am Leben teilhaben lassen – Geringverdiener/innen bleiben ausgenommen

Christian Linde

Privatisierung von Wohnungsbaugesellschaften, Wasserpreiserhöhungen, höhere Kita-Kosten, ein überbezahltes „Sozialticket“ und Kürzungen im Jugendbereich. Beispiele aus dem ‚Katalog der Grausamkeiten‘, der von der rot-roten Koalition seit Regierungsantritt im Jahr 2001 abgearbeitet wurde. Höchste Zeit für eine positive Nachricht. Hatte Frauen- und Wirtschaftssenator Harald Wolf (Die Linke) bei der letzten Klausurtagung im idyllischen Templin in Brandenburg seine Partei noch vor der Entwicklung zu einer „Arbeitslosen- und Hartz-IV-Partei“ gewarnt, hat diese nun in der Koalition mit der SPD einen Sozialpass für Berlin durchgesetzt. Einführen will die Landesregierung das Papier im Herbst unter der Bezeichnung „Berlin-Pass“.

Menschen, die Sozialtransferleistungen erhalten, soll damit die Teilnahme am sozialen und kulturellen Leben in der Stadt erleichtert werden. Ab kommendem Jahr sollen Bedürftige dadurch in den Genuss von Preisnachlässen für bestimmte Dienstleistungen kommen. Die Vorlage kommt aus der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales. Mit dem Pass sollen bereits vorhandene Ermäßigungen und Vergünstigungen für Freizeit- und Kulturangebote

Aufwertung beginnt trotz Milieuschutz

Eine neue Studie von Topos-Stadtplanung entdeckt besonders im Kiez rund um die Reichenberger Straße in Kreuzberg einen Gentrifizierungsdruck

Christoph Villinger

„Der Kiez um die Reichenberger Straße ist ein Zuzugsgebiet einkommensstarker Haushalte, die Tendenz zur Gentrifizierung ist deutlich.“ So fasste Sigmar Gude vom Stadtplanungsbüro Topos die Ergebnisse seiner neuesten Untersuchungen zur Mietentwicklung und Sozialstruktur in „SO 36“ zusammen. Als er Anfang Juni seine Studie den Bewohner/innen des Kiezes um die Reichenberger Straße vorstellte, horchten diese besonders bei einer Zahl auf: Bei Vermietungen ist das Einkommen der neuen Mieter/innen in den letzten drei Jahren um rund 50% angestiegen. Damit bestätigte Gude, der seit 1993 als Stadtforscher im Auftrag des Bezirksamts die Situation in Kreuzberg beobachtet und ansonsten Gentrifizierungs-Befürchtungen eher skeptisch gegenübersteht, die von vielen Alt-Mieter/innen im Kiez gefühlten Veränderungen.

„Besorgt berichteten Mieter/innen in den letzten Jahren immer wieder, dass sich die Bewohnerstruktur in ihren Häusern verändert“, sagte zu Beginn der Veranstaltung Iwona Chwialkowska vom Kreuzberger Stadtteilzentrum in der Lausitzer Straße 8. Deshalb

hatte sie den Stadtplaner Sigmar Gude eingeladen, der sich selbst als „sanierungsvertriebener Kreuzberger“ vorstellte und der seit 15 Jahren die sozialen Veränderungen (nicht nur) in „seinem Heimatbezirk“ wissenschaftlich untersucht. Seine neueste, vom Bezirksamt

sowie im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gebündelt werden. Es ist vorgesehen, das Angebot schrittweise zu erweitern. „Der Pass soll an Empfängerinnen und Empfänger von Sozialhilfe, Grundsicherungsrente, Arbeitslosengeld II und von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz sowie zum Haushalt gehörende Personen ausgegeben werden“, heißt es in der Senatsvorlage. Bisher gibt es das Sozialticket im Personennahverkehr und das „Drei-Euro-Kulturticket“ für ermäßigte Theater- und Opernkarten. Darüber hinaus verfügt Berlin in den verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen – Kultur, Bildung, Soziales und Sport – über ein Spektrum an Ermäßigungen und Vergünstigungen, die nun in den Sozialpass integriert werden sollen. Der Senat hofft, dass sich nicht nur öffentliche Einrichtungen, sondern auch private Firmen am Sozialpass beteiligen und „im Sinne einer solidarischen Stadtgesellschaft“ Vergünstigungen anbieten. „Der Pass soll als einheitlicher, allgemeingültiger Berechtigungsnachweis etabliert werden“, so die Vorstellung von Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner (Die Linke). Zählt man Erwerbslose und Familienangehörige zusammen, leben in Berlin etwa 580.000 Menschen von Leistungen nach dem SGB II. Darüber hinaus leben rund 100.000 Menschen von Sozialhilfe, etwa 28.000 Rentner/innen erhalten Grundsicherungsgeld und 12.000 Menschen bekommen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Allerdings: Nicht berücksichtigt werden bei der Maßnahme die Hunderttausenden von Geringverdiener/innen, deren Einkommen nur knapp über den Sozialtransferleistungen liegen. Ein entsprechender Antrag, eingebracht in der letzten Plenarsitzung des Abgeordnetenhauses von Bündnis 90/Die Grünen, ist mit der Stimmenmehrheit der rot-roten Koalition abgelehnt worden. Auf der Internet-Plattform „Hartz-IV-Forum“ heißt es zur Einführung des Sozialpasses in einem Kommentar: „Besser wäre, damit einen Rabatt in Supermärkten zu bekommen, damit die Berliner den Speiseplan einhalten können.“



Friedrichshain-Kreuzberg in Auftrag gegebene Studie über den früheren Postbezirk „SO 36“ umfasst die Altbaugelände zwischen dem Moritzplatz im Westen und Treptow im Osten sowie der Spree im Norden und dem Landwehrkanal im Süden. Ausgespart sind nur die Neubaugelände rund um den Wassertorplatz und entlang der Köpenicker Straße. Insgesamt leben dort 45.000 Menschen in 20.000 Haushalten. Weitere Studien verfasste Gude in den letzten Jahren über die Milieuschutzgebiete Bergmannstraße-Nord, Graefe-Kiez, die Hornstraße und den Kiez um den Chamißoplatz sowie über Milieuschutzgebiete in Prenzlauer Berg, Charlottenburg und Tiergarten.

Milieuschutz-Verordnung soll Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten

Grundlage der neuen Studie ist die im Untersuchungsgebiet seit Anfang der 90er Jahre geltende Milieuschutz-Verordnung, welche die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten soll. Damit gilt es zu verhindern, dass Bewohner/innen durch Luxus-Modernisierungen und modernisierungsbedingte Mieterhöhungen aus ihrem Wohngebiet verdrängt werden bzw. dass nur „Besserverdienende“ in der Lage sind, dort eine Wohnung zu mieten. Gleichzeitig soll damit garantiert werden, dass die durch den Einsatz öffentlicher Mittel erreichte Verbesserung der Wohnverhältnisse auch der angestammten Bevölkerung zugutekommt. Deshalb muss ein Hausbesitzer die Modernisierung von Häusern oder einzelner Wohnungen sowie die Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum und den Abriss von Gebäudeteilen vom Bezirksamt genehmigen lassen. Zu den genehmigungspflichtigen Modernisierungen gehören z. B. Heizungseinbau, Einbau von Isolierglasfenstern, Balkonanbau, Grundrissänderung oder Einbau eines Badezimmers. „Doch die Fest-



Der größte Teil der Reichenberger Straße in Kreuzberg liegt zwischen Kottbusser Tor und Landwehrkanal.

legung einer Mietobergrenze greift nur bei Modernisierungen, nicht bei normalen Mietsteigerungen“, sagte dazu Gude und betonte, dass „das Anfang der 90er Jahre ganz passable Instrument heute recht schwach ist“. Es sei eine Sache des Baurechts, nicht des Sozialrechts.

Durchschnittseinkommen um 30% gestiegen

Die Topos-Untersuchung, die nach den Sommerferien offiziell vorgestellt werden soll, basiert auf der Auswertung von über 800 Fragebögen. Sein Untersuchungsgebiet unterteilte der Stadtforscher in vier Teilbereiche, neben dem Kiez um die Reichenberger Straße (Reiche-Kiez) sind dies die Gebiete ums Kottbusser Tor und um den Lausitzer Platz sowie der Wrangelkiez.

Besonders ins Auge springt beim Reiche-Kiez, dass die Anzahl der Haushalte mit Kindern von 1993 bis 2008 von damals 31% auf nun 18% abgenommen hat. „Gentrifizierung passiert in der Regel durch junge, kinderlose Haushalte“, sagte dazu Gude. Ein weiteres Merkmal ist der Anstieg der Durchschnittseinkommen. Diese haben im Reiche-Kiez in den letzten drei Jahren um 30% zugelegt und erreichen nun mit rund 1300 Euro fast den Berliner Durchschnitt. Dagegen liegt das Durchschnittseinkommen in den Nachbarquartieren bei rund 1000 Euro im Monat. „Mitberücksichtigt sind da die teuren Wohnungen am Paul-Lincke-Ufer, denn die gab es auch 1995 schon“, betonte Gude. Noch deutlicher ist die Steigerung bei Neuvermietungen: Hier nahmen in den letzten drei Jahren die Durchschnittseinkommen der Neu-Mieter/innen gar um 50% zu, von rund 1000 Euro im Jahr 2005 auf rund 1500 Euro in 2008.

Gude beobachtet „eine zunehmende Polarisierung zwischen jungen, einkommensstarken und kinderlosen Haushalten versus alten, einkommensschwachen Haushalten mit vielen Kindern“. Gleichzeitig ist das Durchschnittseinkommen aber in den drei anderen Vergleichsgebieten nur sehr leicht angewachsen, selbst im durch Mediaspree gefährdeten Wrangelkiez. Und rund ums Kottbusser Tor sank das Durchschnittseinkommen sogar leicht. „Auch wenn sich die klassische Kreuzberger Bevölkerung im Reiche-Kiez am längsten gehalten hat“, gab dazu Gude zu bedenken, „war Kreuzberg nie ein reines Arbeitergebiet, im Reiche-Kiez gibt es auch einen attraktiven Altbaubestand mit gutbürgerlichen 5-Zimmer-Wohnungen“.

Mieten in „SO 36“ fast bei 6,00 Euro

Ebenso setzt sich die weit über der Inflationsrate liegende Steigerung der Durchschnittsmieten fort: Lag die Nettokaltmiete im gesamten „SO 36“ 1993 noch bei 3,50 Euro/qm, hat sie inzwischen eine Höhe von fast 6,00

Besonderes Merkmal der Reichenberger Straße sind die sehr breiten und begrünteten Gehwege.



Euro/qm erreicht. Dazu kamen im Jahr 2007 kalte Betriebskosten von durchschnittlich 1,25 Euro/qm.

Gleichwohl gab sich Gude kämpferisch. „Ich glaube nicht, dass es so totale Umschwünge geben wird wie am Helmholzplatz im Prenzlauer Berg, aber die Tendenz ist deutlich.“ Zum einen würde Kreuzberg von seiner Bevölkerung stark wertgeschätzt, obwohl es als eines der schlechtesten Wohngebiete der Stadt gelte. „Vielleicht ist deshalb SO 36 auch nicht so abgestürzt wie Neukölln-Nord“, sagte dazu der Stadtforscher. Und zum anderen verfüge SO 36 über eine ganz andere Widerständigkeit und Widerstandspotenziale, dies sei ein wichtiger Unterschied zum Prenzlauer Berg. „Hier ist ein sehr lebendiger Kiez mit vielen türkischen Familien, gerade deshalb werden hier bestimmte Leute des Bionade-Biedermeiers* in absehbarer Zeit nicht hinziehen“, hofft Gude. Und Berlin habe zurzeit einfach nicht die Kraft, alle Stadtviertel aufzuwerten. Doch zugleich warnte er: „Keine sozialen Erfolge sind für die Ewigkeit gemacht.“

„Schleichende Attraktivitätssteigerung viel gefährlicher“

Deshalb riet Gude in der anschließenden Diskussion davon ab, sich zu sehr auf Mediaspree als den großen Motor der Gentrifizierung einzuschließen. Gerade die geplante Verkehrserschließung habe zwei Seiten und erlaube den dort arbeitenden Mittelständlern, sich schnell mit dem Auto oder der S-Bahn zu ihrem Häuschen ins Grüne zu begeben. „Ich halte diese schleichende Attraktivitätssteigerung für viel gefährlicher“, warnte Gude. „Aber meine Kreuzberger Mieter nehmen nicht alles sofort hin“, schwärmte Gude dann und erinnerte daran, wie in den 70er Jahren der Abriss des Kiezes verhindert wurde. „Als ersten Schritt können die Mieter“, riet Gude, „bei geplanten Baumaßnahmen das Bezirksamt informieren und nachfragen, ob überhaupt eine Genehmigung vorliegt“. Zuständig ist dafür das Amt für Stadtplanung, dessen Mitarbeiter Herr Bernhardt und Herr Thiele unter 90298-2243 und -2242 erreichbar sind.

Weitere Informationen:
www.topos-planung.de

Unter der Überschrift „Bionade-Biedermeier“ veröffentlichte das Magazin *Die Zeit* am 8. November 2007 einen Beitrag über Prenzlauer Berg.

So billig wie die GSW

Schwarzer Tag der sozialen Wohnraumversorgung – fast 100.000 Wohnungen wurden privatisiert

Hermann Werle

Im Juni verkaufte das Land Nordrhein-Westfalen seine größte Wohnungsbau-gesellschaft: die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG). Gegen den Protest von Bürgerinitiativen und Mieterorganisationen, die sich zum Aktionsbündnis „Zukunft der LEG“ zusammengeschlossen haben, ging die LEG an den Whitehall Real Estate Fund, der zur Investmentbank Goldman Sachs gehört. Die CDU geführte Landesregierung feierte den Verkauf als Erfolg, während das Aktionsbündnis sehr treffend kommentierte, dass diese Entscheidung einen „schwarzen Tag der sozialen Wohnraumversorgung“ markiert.

Mit über 92.000 Wohnungen, die vorwiegend in den Ballungsgebieten des Ruhrgebiets, also in Dortmund, Essen und Gelsenkirchen, rund 280.000 Menschen ein Zuhause geben, wurde eine der letzten großen Wohnungsbaugesellschaften privatisiert. Und das zu einem Schleuderpreis, der die Aktienkurse der börsennotierten Immobiliengesellschaften Gag-fah und Deutsche Wohnen AG in den Keller stürzen ließ. Deren Wohnungskäufe schlugen wesentlich teurer zu Buche und sind zudem zu großen Teilen über Kredite finanziert. Das Vertrauen der Aktionäre in die Wertentwicklung der Aktien schmolz im Juli dahin, nachdem die Investmentbank Merrill Lynch den Verkauf der LEG analysiert hatte und Wertberichtigungen der Gagfah und Deutsche Wohnen AG vorgenommen hatte.

Schnüppchen hier – Notverkäufe da

Trotz des durch die US-Immobilienkrise verursachten ungünstigen Marktumfelds könnte Whitehall mit der LEG durchaus ein Schnüppchen gemacht haben, schreibt Werner Rohmert im „Immobilienbrief“. Denn im Gegensatz zu den letzten Verkäufen von Wohnungsgesellschaften, die das 14- bis 19-fache der Jahresmiete kosteten, ging die LEG für nicht einmal die 9-fache Miete über den Tresen. Bei einem geschätzten Kaufpreis von 580 Euro/qm stellt Rohmert fest, dass „es dafür schon lange keine anständigen Immobilien“ mehr gegeben habe. Zuletzt hätte lediglich Cerberus die GSW so günstig übernehmen können. Aufgrund der relativ hohen Kaufpreise und den Auswirkungen der Krise in den USA geraten Immobilienwerte wie die der Gagfah und Deutsche Wohnen AG durch steigende Zinsbe-

lastungen zunehmend in Schwierigkeiten. Diese Situation könnte in absehbarer Zeit zu Notverkäufen führen, im Branchenjargon „distressed sales“ genannt. Der Aufkauf dieser Wohnungspakete wird ein neues Geschäftsfeld für Investoren werden, wie Branchenkenner laut *Financial Times* vermuten.

„An Mieten und Kosten muss gedreht werden.“

Bei der LEG scheinen Notverkäufe erst einmal nicht bevorzuzustehen. Whitehall hat die laufenden Verbindlichkeiten der Gesellschaft in Höhe

Der LEG-Verkauf sorgte für Proteste, nicht nur bei den Mietervereinen und dem Aktionsbündnis. So kommentierte z.B. der DGB-Bezirksvorsitzende Guntram Schneider: „Am Beispiel des LEG-Verkaufs benötigen wir eine umfassende gesellschaftliche Diskussion über den Stellenwert der Wohnung in einer insgesamt unsicher gewordenen Gesellschaft.“



von rund 2,7 Milliarden Euro übernommen und die Kaufsumme von 787 Millionen Euro aus eigenen Mitteln gestemmt. Im Gegensatz zu den Private-Equity-Geschäften der letzten Jahre hat der Goldman Sachs Fonds kein zusätzliches Fremdkapital in Anspruch genommen. So entfallen zwar Kreditbelastungen und damit auch Unwägbarkeiten der Finanzmärkte, auf der anderen Seite entfällt aber auch der Hebel zur Gewinnoptimierung. Dessen Grundlage war das niedrige Zinsniveau, welches das Geschäft mit den Wohnungen erst richtig angeheizt hatte. Die Gewinnstrategie von Whitehall wird also weniger auf den Instrumenten der Finanzmärkte beruhen als auf der Optimierung der Wohnungsbewirtschaftung. Unter anderen Voraussetzungen dürfte die Geschäftspraxis den Erfahrungen bisheriger Privatisierungen wie die der GSW in Berlin entsprechen. Im *Immobilienbrief* werden die Konsequenzen knapp umrissen. So könne es mit der ruhigen Fortführung des Geschäfts nicht weitergehen und an Mieten und Kosten müsse gedreht werden. Das bedeutet, die Verwaltung zu verschlanken, wobei Personalabbau die unvermeidliche Konsequenz sei. „Darüber hinaus müssen ungenutzte Mietpotenziale gehoben werden. Neben Mieterhöhungen im gesetzlichen Rahmen werden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die zu einer zulässigen Mieterhöhung führen.“

Wirtschaftlich sinnlos

Trotz der absehbaren negativen Folgen für die Beschäftigten und die Mieter/innen bezeichnete der NRW-Finanzminister Helmut Linssen (CDU) den Verkauf als großen Erfolg, weil er „wirtschaftlich vernünftig und sozial gerecht“ sei. Damit habe die Landesregierung „neue Maßstäbe für zukünftige Transaktionen auf dem Wohnungsmarkt gesetzt“. Mit dieser Meinung steht die Landesregierung recht allein da; bezüglich des günstigen Verkaufspreises hat der Berliner Senat mit dem Verschleudern der GSW schon vor vier Jahren Maßstäbe gesetzt. Selbst die gegenüber Wohnungsprivatisierungen unkritische *Immobilien Zeitung* sieht den Deal skeptisch: „Wirtschaftlich macht er wenig Sinn. 473,6 Millionen Euro bringen die Landesanteile. Nach Abzug der Kosten für die Anwälte, Wirtschaftsprüfer und Koordinatoren landet nicht wirklich viel Geld in der Landeskasse. (...) Dass es Whitehall um Gewinnmaximierung geht, dürften die Mieter bald erfahren. Und die Landesregierung auch, denn Mieter sind Wähler!“

Wohnen wird immer teurer

Öl- und Gaspreise könnten sich in Zukunft nochmals verdoppeln

Hermann Werle

Während sich die Preisspirale für Energierohstoffe munter weiter dreht, sorgen bereits die zurückliegenden Preiserhöhungen in Form der aktuellen Betriebskostenabrechnungen für „sozialen Sprengstoff“, wie der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter feststellt. Wegen der zu erwartenden hohen Nachzahlungen, die für Mieter/innen „oft ein Schock“ sein werden, befürchtet der Verband eine Klagewelle. Die Betriebskostenabrechnungen der kommenden Jahre dürften nicht weniger dramatisch ausfallen, folgt man den Szenarien des Verbraucherportals Verivox und den Ankündigungen der Energiebranche. Massive Preiserhöhungen sind demnach zu erwarten, was bei den Verbraucher/innen weitere Schocks auslösen und bei den Energiekonzernen die Kassen klingeln lassen wird.

Für Privathaushalte als Endverbraucher von Heizöl und Erdgas stellen sich die Energiemärkte als äußerst nachteilig dar. Zur vieldiskutierten Verknappung der Rohstoffe kommt hinzu, dass der Wettbewerb, der die Preise nach wirtschaftsliberaler Lesart verbraucherfreundlich gestalten sollte, gegen die Macht einiger Großkonzerne nicht durchsetzbar ist.

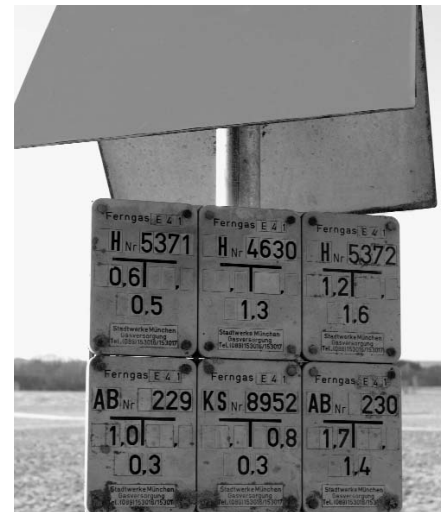
SCENARIEN GASPREISERHÖHUNGEN

Da die Preise für Erdgas an den Ölpreis gekoppelt sind, lassen sich die Konsequenzen für Gaskunden recht genau beziffern. Das Verbraucherportal Verivox hat dafür einen Musterhaushalt mit einem Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden Erdgas zur Grundlage genommen.

Der Musterhaushalt zahlt für sein Erdgas derzeit 1375 Euro im Jahr. Dieser Wert basiert auf Ölpreisen von etwa 100 Dollar zu Beginn dieses Jahres. Der Rohölpreis von derzeit etwa 145 Dollar wird sich zeitlich versetzt in Erdgaspreisen von durchschnittlich 1721 Euro niederschlagen, eine Preissteigerung von 20%.

- Ölpreis von 200 Dollar: Die durchschnittlichen Kosten für Erdgas steigen auf 2100 Euro. Das sind 725 Euro mehr als heute – oder ein Plus von 53%.
- Ölpreis von 300 Dollar: Der Musterhaushalt muss 2804 Euro pro Jahr zahlen. Im Vergleich zu heute bedeutet dies Mehrkosten von 1425 Euro, die Gasrechnung erhöht sich um 104%.
- Ölpreis von 400 Dollar: Die Jahresrechnung für Erdgas beläuft sich auf 3508 Euro – das sind 2133 Euro mehr als heute. Die Steigerung: 155%.

Kaum ein anderer Markt ist derart monopolistisch strukturiert wie der Markt der Primärenergierohstoffe. Für Gaskunden in der BRD stellt sich die Situation so dar, dass die größte Abhängigkeit gegenüber den russischen Gaskonzernen besteht und hierbei insbesondere Gazprom. Der Staatskonzern bemüht sich zwar emsig, sein schlechtes Image, das er als Preistreiber und Erpressungsinstrument der russischen Politik hat, mit Sponsoring à la „Gazprom-Schalke 04“ und „Gib Gas gegen Gewalt“ aufzupolieren, was allerdings nichts an der faktischen Abhängigkeit vom russischen Erdgas ändert. Knapp 40% der deutschen Gasimporte, mit denen die hiesigen Privathaushalte versorgt werden, stammt von russischen Gasfeldern. Die Ankündigung von Gazprom-Chef Alexej Miller, dass der Gaspreis in diesem Jahr möglicherweise auf über 500 Dollar je 1000 Kubikmeter ansteigen und im nächsten Jahr die 1000-Dollar-Marke erreichen könnte – wenn der Ölpreis auf 250 Dollar pro Barrel ansteigt – scheint angesichts der aktuellen Konjunktur nicht aus der Luft gegriffen. Anfang Juli zeichnete der OPEC-Vorsitzende Tschakib Chelil laut dem Verbraucherportal Verivox ein düsteres Bild: „Die täglich neuen Rekordpreise für Rohöl könnten durch eine Verschärfung des Konfliktes um das iranische Atomprogramm eine neue Dimension erreichen. Sollte das Land kein Öl mehr liefern können, seien Preise von 200, 300 oder 400 Dollar für ein Barrel Rohöl (159 Liter) vorstellbar.“ Sollte dieses Szenario Realität werden, würde sich das ganz unmittelbar auch auf die Gaspreise auswirken. Gegenüber 250 Dollar im Jahr 2006 und rund 410 Dollar, die derzeit für 1000 Kubikmeter Erdgas aus



Russland zu zahlen sind, könnte es zu einer Vervierfachung der Gasimportpreise binnen drei Jahren kommen.

Deutsche Konzerne verdienen kräftig mit

Von den monopolistisch geprägten Gasförderunternehmen verkauft, gelangt das Erdgas über Pipelinesysteme (wie die MEGAL, die Mittel-Europäische-Gasleitungsgesellschaft), die von E.on, Gaz de France und der österreichischen OMV betrieben wird, zu den Ferngasgesellschaften, also den Aufkäufern des Rohstoffs. Auf dem deutschen Markt wird dieses Geschäft von E.on-Ruhrgas und zu einem kleineren Teil von der BASF-Tochter Wintershall beherrscht. E.on und Gazprom ergänzen sich auf ideale Art und Weise bei der Realisierung optimaler Profite. Dafür sorgen langfristige Verträge und die Verflechtung der beiden Konzerne. Letzteres findet seinen deutlichsten Ausdruck in der Person des E.on-Managers Burckhard Bergmann, der als einziger Ausländer im Direktorenrat des russischen Energiegiganten Aufnahme gefunden hat und als solcher im letzten Jahr in Moskau zum Direktor des Jahres gekürt wurde. E.on ist zudem mit einem Anteil von 6,5% der größte ausländische Aktionär bei Gazprom. Weitere direkte Kooperationen zwischen E.on und Gazprom gibt es beim Bau von Gaskraftwerken, beim geplanten Ausbau eines Gas-Tankstellennetzes, bei der Beteiligung von E.on an der Gasförderung und bei der Ostseepipeline Nord Stream (an der Spitze der Nord Stream AG verdient Altbundeskanzler Gerhard Schröder seine Brötchen). An der umstrittenen Pipeline sind neben Gazprom (51%) und E.on (20%) auch die BASF-Tochter Wintershall (20%) und die niederländische Gasunie (9%) beteiligt. Wie lohnend das Geschäft mit dem

Erdgas ist, zeigen die aktuellen Gewinnmeldungen der Großkonzerne. Im vergangenen Jahr konnte Gazprom seinen Gewinn um 9% auf 18,8 Milliarden Euro steigern, während E.on mit Strom und Gas rund 5,1 Milliarden verdiente, was einer Gewinnsteigerung von über 9% entspricht.

Ermittlungen wegen Wettbewerbsverstößen

Kooperationen verschiedenster Intensität bestehen jedoch nicht nur auf deutsch-russischer Ebene. Nach Untersuchungen der EU-Kommission soll es zwischen E.on und Gaz de France zu Absprachen gekommen sein, „nach denen sich die Konkurrenten auch nach der Liberalisierung der europäischen Erdgasmärkte jeweils dem Heimatmarkt des anderen fernhalten würden“, wie es in einer Mitteilung vom Juni heißt. E.on und Gaz de France seien „im Wege von Vereinbarungen und/oder abgestimmten Verhaltensweisen überein gekommen“, keine größeren Mengen Erdgas auf dem Heimatmarkt des jeweils anderen zu verkaufen. Betroffen seien dabei „vor allem Lieferungen von Erdgas über die MEGAL-Pipeline“, durch die Erdgas von Tschechien durch Süddeutschland nach Österreich bzw. Frankreich befördert wird.

Doch dies ist nicht der einzige Vorwurf, der gegen den deutschen Energiegiganten erhoben wird. Im Rahmen von Ermittlungen der EU wegen Wettbewerbsverstößen auf dem deutschen Energiemarkt wurde E.on im Januar mit einer Geldstrafe von 38 Millionen Euro belegt. Bei einer Durchsichtung von Geschäftsräumen des Konzerns im Mai 2006 wurden von der EU-Wettbewerbskommission in einem der Räume

ENERGIEAUSWEIS SEIT 1. JULI 2008 AUCH FÜR ALTBAUTEN PFLICHT

Was für Neubauten bereits seit 2002 Pflicht ist, gilt seit dem 1. Juli 2008 auch für Altbauten: Eigentümer müssen bei Vermietung ihrer Wohnungen potenziellen Mieter/innen einen Energieausweis vorlegen. Dies gilt nun für Wohngebäude, die bis Ende 1965 fertig gestellt worden sind. Bei später errichteten Wohngebäuden gilt diese Vorschrift erst ab dem 1. Januar 2009.

Energieausweise gibt es in zwei Varianten: Bedarfs- oder Verbrauchsausweis. Einen Bedarfsausweis braucht man für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde (Ausnahme: Es wurde – z. B. durch spätere Modernisierung – mindestens das Niveau der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erreicht). Für alle anderen Bestandsgebäude besteht Wahlfreiheit, d. h. die Vermieter können zwischen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis frei wählen.

Dem Bedarfsausweis liegt eine technische Analyse des Gebäudes zugrunde (Dach, Wände, Bauweise, Fenster und Heizung). Ob Mieter/innen viel oder wenig heizen, fließt bei einem Bedarfsausweis nicht ein. Im Unterschied dazu bilden die Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre die Grundlage für den Verbrauchsausweis. Der Verbrauchsausweis ist somit vom individuellen Heizverhalten der Mieter/innen abhängig. Zwar ist der bedarfsorientierte Energieausweis genauer, da er auf objektiven Kriterien beruht, jedoch ist er teurer in der Erstellung als der Verbrauchsausweis.

Ähnlich wie das Energieeffizienzlabel beim Kühlschrank informiert der Energieausweis über die energetische Qualität eines Gebäudes und zeigt, wie viel Energie man für das Heizen und die Warmwasserbereitung in dem Gebäude benötigt. Eine Skala mit einem Farbverlauf von „grün“ (gut) bis „rot“ (schlecht) stellt die energetische Qualität dar.

Eine genaue Auskunft über eine einzelne Wohnung geben beide Varianten nicht, denn ein Energieausweis bewertet immer nur das gesamte Gebäude. Bei der Wohnungssuche können Mieter/innen sich so meist nur einen groben Überblick verschaffen.

In der Betriebskostenabrechnung sind die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises übrigens nicht umlegbar. (Weitere Infos z. B. unter www.dena.de)

Unterlagen zusammengetragen und der Raum versiegelt. E.on soll diesen versiegelten Raum anschließend geöffnet haben. Dies ist der erste Fall eines Siegelbruchs überhaupt, der von den Brüsseler Wettbewerbsbehörden geahndet wird.

Dass sich das Geschäft mit dem Erdgas trotz laufender Verfahren auch weiterhin äußerst lohnend für E.on und Co. entwickeln wird, ist absehbar. In den letzten neun Jahren stieg in

Deutschland der Anteil der Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, von 14,6 Millionen in 1997 auf 18,2 Millionen in 2006, was einer Steigerung von 40,6 auf 48% entspricht.

Mieter/innen sollten sich in den kalten Monaten also warm anziehen. Zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen stehen die Beratungsstellen der Berliner Mietergemeinschaft zur Verfügung.

PREISERHÖHUNG BEI DER GASAG

Mitte Juli kündigte die Gasag ihre nächste Preiserhöhung zum 1. September 2008 an. Um 0,8 Cent/Kilowattstunde sollen die Preise in Berlin steigen. Je nach Verbrauch bedeutet das eine Steigerung von 12,5 bis 14%. Damit fällt die Preiserhöhung zunächst weniger stark aus als befürchtet. Zur Begründung verwies das Unternehmen auf einen dramatischen Anstieg der Rohstoffpreise. Jedoch betonte die Gasag, sie gebe „nicht die gesamte Preissteigerung im Einkauf an ihre Kunden weiter“. Nach Angaben der Gasag bedeutet das eine monatliche Mehrbelastung von rund 7 Euro für einen durchschnittlichen Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 9000 Kilowattstunden (2- bis 3-Zimmer-Wohnung).

Bereits zum Jahresbeginn erhöhte die Gasag die Preise um durchschnittlich 7,5%. Ab dem 1. September 2007 sollen die Preise um weitere 12,5 bis 14% steigen.



Wie lange noch ein Park für alle?

Die Zukunft des Berliner Mauerparks hängt von der Entwicklung der umliegenden Stadtteile ab

Peter Nowak

Hoch ging es her bei einer Podiumsdiskussion zwischen Politikern und Anwohnern Ende Juni im Gleimviertel. Debattiert wurde wieder einmal über die Zukunft des Berliner Mauerparks zwischen den Stadtteilen Wedding, Mitte und Prenzlauer Berg.

Wenn sich manche Berliner Stadtplaner und Politiker kurz nach der Wende durchgesetzt hätten, würde es den Mauerpark gar nicht geben. Für dieses Gebiet war eine Autobahntangente nach Norden zum Berliner Ring vorgesehen, doch die Planer hatten die Rechnung ohne die Bewohner/innen gemacht. Aus den alten Wohnbezirksausschüssen (WBA) der DDR, die schon in den späten 80er Jahren manchen Kahlschlag verhindert hatten, wurden nach Mauerfall handlungsfähige Initiativen, die sich in das Geschehen ihrer Umgebung einmischten.

Anwohner/innen erschaffen Park

Bekannt wurde der WBA Oderbergerstraße, der in den frühen 90er Jahren mit der Kampagne „Wir bleiben alle“ große Mieterproteste organisierte. Davor aber hatte er – weniger spektakulär, aber umso nachhaltiger – gemeinsam mit dem Bewohner/innen rund um den Gleimtunnel das Konzept Mauerpark nicht nur theoretisch entwickelt, sondern mit den Bepflanzungen begonnen. Die Senatsverwaltung hatte bald erkannt, dass es für weitere Autobahnzubringer weder Geld noch gesellschaftliche Akzeptanz gab. Schnell wurde der Mauerpark als Bestandteil der Sportflächen rund um das Jahnstadion in das Konzept der Berliner Olympiabewerbung integriert. So blieb von dem gescheiterten Olympiaprojekt des Senats nicht nur die Max-Schmeling-Halle neben dem Jahnstadion, sondern auch die grüne Fläche, die ab Mitte der 90er Jahre als Mauerpark zunehmend Bedeutung bekam.

Damals wurde der Mauerpark von Berliner Trendmagazinen wie Tip und Zitty als angesagter Berliner Ort entdeckt, den man kennen müsse. Das hatte sich auch bald bei

den zahlreichen Berlin-Touristen herumgesprochen. Dieser Trend ging zwar vorüber, was viele Anwohner/innen rund um das Gelände begrüßten, aber es wurde schnell deutlich, dass der Mauerpark mit Wedding, Prenzlauer Berg und Mitte an drei denkbar unterschiedliche Stadtteile grenzte. Die in Prenzlauer Berg und Mitte lebenden Menschen entdeckten den

Weitläufige Freiflächen prägen den Mauerpark in Prenzlauer Berg.



Mauerpark als ihr Freizeit-, Sport- und Erholungsgelände. Die migrantisch geprägte Bevölkerung vom Wedding blieb in der Regel nur Zaungast. So sind es überwiegend Bewohner/innen aus Mitte und Prenzlauer Berg, die sich bei der Diskussion um die Zukunft des Mauerparks zu Wort melden. Zurzeit geht es nämlich um die künftige Größe des Geländes. Aktuell erstreckt sich der Mauerpark auf einer Fläche von acht Hektar. Nach den Auflagen der Allianz-Umweltstiftung, die den Park mitfinanziert, muss er bis 2010 eine Größe von zehn Hektar haben. Wegen der fehlenden zwei Hektar könnten sonst für das Land Berlin Rückzahlungsforderungen von zwei Millionen Euro drohen. Allerdings muss auch der Kaufpreis für die zur Erweiterung benötigten Grundstücke aufgebracht werden. Diese gehören mittlerweile der österreichischen Immo

AG. Der Senat geht von einem Kaufpreis von neun Millionen, der Politiker der Grünen Andreas Otto von fünf bis sechs Millionen aus. Auch das ist viel Geld für das notorisch klamme Berlin. Schon werden verschiedene Finanzierungsmodelle geprüft.

Eine neue Mauer?

So will der Baustadtrat von Mitte, Ephraim Gothe (SPD), am westlichen Rand des Parks den Bau von Stadtvillen genehmigen. Dafür würde der Eigentümer die zwei Hektar Restfläche für den Park kostenlos zur Verfügung stellen. Zwischen den Villen soll es Durchgänge zum Park geben. Doch viele Anwohner/innen sind skeptisch. Auf der Diskussionsveranstaltung Ende Juni wurde die Befürchtung laut, dass eine neue trennende Mauer um den Park entstehen könne. Heiner Funken vom Bürgerverein Mauerpark hält es für sinnvoller, Baumreihen zu pflanzen. Viel Grün, so schnell wie möglich, und stufenweise Fertigstellung des Parks wünscht sich auch Bodo Schlieffe vom Verein „Freunde des Mauerparks e.V.“:

„Es sollen keine Gebäude aus dem Zwang angeblicher Berliner Geldnot heraus, ob für den Grundstückserwerb oder die Parkanlagenpflege, errichtet werden“, betont Schlieffe gegenüber dem MieterEcho. Und er hat einen weiteren gewichtigen Einwand gegen den Bau von Villen, Stadthäusern und Eigentumswohnungen rund um das Areal: „Der Mauerpark hebt sich durch seine einzigartige Gestaltung mit großzügigen Freiflächen von anderen Berliner Parks ab. Deshalb wird er viel

von Jugendlichen und darüber hinaus auch des Nachts besucht. Musik und Trommeln beherrschen das Parkgeschehen. Konflikte zwischen den Anwohner/innen, die ihrerseits zu Recht auf die ihnen zustehende Wohnruhe pochen und diese letztendlich auch mit Polizeigewalt durchsetzen würden, und den Mauerpark-Besuchern wären demzufolge vorprogrammiert.

Tatsächlich würden die Bürgervillen die Aufwertung der Umgebung um den Mauerpark beschleunigen. Die fast bezugsfertigen Nobel-lofts im Marthashof in der Schwedter Straße sind ebenfalls auf vermögende Bewohner ausgelegt. Wie lange könnte unter diesen Umständen der Mauerpark noch, so wie wir ihn jetzt kennen, Bestand haben?

Weitere Infos unter www.mauerpark.info

Ein Badestrand von Spandau bis Köpenick

Kann man ab 2011 wieder in der Spree schwimmen? Im Herbst startet am Osthafen eine Pilotanlage zur Abwasser-Reinigung der Berliner Kanalisation

Christoph Villinger

So könnte es im Jahr 2011 in Berlin aussehen: Von Spandau bis Köpenick zieht sich ein breiter grüner Uferstreifen durch die Stadt, bestehend aus Parks, Gartenanlagen mit bunten Blumen, Cafés und Bars, Spielplätzen und kleinen Theaterrondellen. Kein weiterer Büropalast drängt sich ans Ufer, sondern einzelne Strände öffnen den Blick aufs Wasser. Menschen sonnen sich auf den Liegewiesen, gehen auf künstlichen Inseln spazieren und baden in der Spree. Die gefühlte Ost-West-Achse Berlins hat sich von der Frankfurter Allee und der Straße des 17. Juni zurück zu den Ufern der Spree verschoben. Warum sollte in Berlin nicht möglich sein, was in München normal ist?

Angefangen hatte alles im Jahr 2001, als die beiden Landschaftsarchitekten Cathrin Berger und Ralf Steeg zum ersten Mal ihren Lösungsvorschlag für das Hauptverschmutzungsproblem der Spree in Berlin – die Einleitung von ungeklärten Abwässern bei starkem Regen – vorstellten. Etliche Jahre später sind viele Details ausreichend erforscht und genügend Unterstützer wie das Bundesministerium für Bildung und Forschung und die Berliner Wasserbetriebe gefunden. Mit der LURI.watersystems.GmbH ist auch eine eigene Firma gegründet.

Problem Mischkanalisation

„Inzwischen ist das Wasser der Spree bis zur Eisenbrücke durch den starken Rückgang der Industrie im Osten schon wieder relativ sauber“, berichtet Sally Below, Sprecherin des Projekts. Doch ab dieser Stelle führen die Überlaufrohre der Berliner Kanalisation direkt in die Spree. An diese Abwasserrohre sollen nun riesige, im Wasser fest verankerte Auffangbehälter angeschlossen werden, um das überschüssige Regenwasser ein bis zwei Tage zwischenzulagern. Dies wäre zurzeit an etwa zehn bis 30 Tagen pro Jahr notwendig. Danach kann das Wasser entweder in die Kanalisation zurückgepumpt und im Klärwerk oder direkt vor Ort in den Modulen gereinigt werden. Beide Varianten werden in der Pilotanlage getestet.

„Diese Testanlage bauen wir ab Herbst diesen Jahres in der Nähe des Osthafens auf“, sagt

Sally Below. Im Frühjahr 2009 soll sie dann für zunächst zwei Jahre in Betrieb genommen werden. Dabei gehe es nicht mehr um die Frage, ob die Anlage funktioniere, denn das sei der Fall, sondern nur noch darum, sie „kostengünstiger und effektiver zu gestalten“. Sollten sich die Berliner Wasserbetriebe letztlich entscheiden, die pro Stück etwa eine Million Euro teuren Module einzusetzen, bräuhete man allein zwischen Eisen- und Oberbaumbrücke drei, bis zur Mündung der Spree in die Havel insgesamt 63 dieser Plattformen. Auch wäre die Technik nicht überall einsetzbar, weil der Fluss an einigen Stellen zu eng ist, dort müssten konventionelle Auffangbehälter aus Beton gebaut werden.

Pro Abwasserrohr ein Modul

Jede dieser künstlichen Inseln in der Größe eines Frachtschiffs wäre fest in der Spree verankert. Ihr Geheimnis verbergen sie für den Betrachter unsichtbar unter der Wasseroberfläche. Doch bei Bedarf ragen die Oberflächen der Module aus dem Wasser und könnten „durch deren Vermarktung die Kosten noch erheblich senken“, schreibt die Betreiberfirma auf ihrer Internetseite. Und dies beflügelt seitdem die Phantasien der Planer: Was ließe sich nicht von einer Badeinsel mit Campingplatz, Gartenanlagen, Freilichtkinos und Cafés bis hin zur Wohnbebauung alles darauf realisieren? Desweiteren schlagen die Brüder Jan und Tim Edler vor, entlang der Berliner Museumsinsel einen Badestrand

mitten in Berlin zu eröffnen. Der „Kupfergraben“, ein Seitenarm der Spree zwischen Deutschen Historischen Museum und Pergamonmuseum, bräuhete nur durch eine Schilfkläranlage am oberen Ende zusätzlich gereinigt werden.

Ebenso wird nun in den historischen Unterlagen der Stadt gekramt und zum Beispiel entdeckt, dass an der Nordwestecke der Janowitzbrücke sich vor 100 Jahren eine öffentliche Flussbadeanstalt befand. Dort befindet sich zur Zeit eine Anlegestelle für Tourismusdampfer, doch selbst Ephraim Gothe (SPD), Baustadtrat von Mitte, findet die Idee, eines Tages wieder in der Spree baden zu können, „großartig“. Gleichzeitig warnt er allerdings vor einer „Verringerung der Wasseroberfläche“.

„Nur an den Symptomen rumgedoktert“

Am deutlichsten erhebt mitten in der allgemeinen Euphorie Carmen Schultze vom BUND Berlin ihre mahnende Stimme. Für sie führen die Pläne „zu einer weiteren Verfestigung und Bebauung der Uferbereiche“. Statt die Kanalisation grundsätzlich zu modernisieren und zum Beispiel die vielen betonierten Flächen zu entsiegeln, um bei Regen die Sturzbäche auf natürliche Weise aufzunehmen, „wird nur an den Symptomen rumgedoktert“. Außerdem fragt sich die Pressereferentin des BUND, ob die Flächen auf den Plattformen auch bei einer kommerziellen Nutzung noch öffentlich zugänglich seien. „Da gibt es noch eine Menge ungelöster Fragen ...!“

Weitere Infos: www.spree2011.de



Grafik: Sven Flechsenhar
LURI.watersystems.GmbH

Kommt für die Markthallen das Ende?

Zwei der drei verbliebenen historischen Markthallen Berlins sollen an private Investoren verkauft und mit neuen Konzepten weitergeführt werden

Philipp Mattern

Die zukünftige Nutzung dieser traditionellen Markthallen wird unter anderem von aktuellen Stadtplanungs- und Aufwertungsprojekten abhängen. Die landeseigene Großmarktgesellschaft hat die beiden Markthallen in Kreuzberg und Moabit bereits dem Liegenschaftsfonds übergeben und ihn mit dem Verkauf beauftragt. Als Grund für die fehlende Rentabilität gilt die mangelnde Kaufkraft der sozial schwachen Bevölkerung der jeweiligen Umgebung.

Anders sieht das Regina Baer, Mitbegründerin des „Weltrestaurants Markthalle“, einem der wenigen gut laufenden Betriebe in der Kreuzberger Markthalle an der Eisenbahnstraße. Berühmtheit erlangte das Lokal durch den Kinostreifen „Herr Lehmann“, in dem die Gaststätte das Lieblingsrestaurant des gleichnamigen Filmhelden darstellte. Allerdings diente nicht der Originalschauplatz als Drehort, sondern ein Nachbau in einem Kölner Filmstudio. Vielleicht waren die Filmemacher vom Anblick der echten Markthalle abgeschreckt. Diese bietet mit 70% Leerstand keinen allzu einladenden Anblick. Dass die fehlende Kaufkraft der Kiezbevölkerung daran schuld sein soll, glaubt Baer nicht. Schließlich gäbe es in der Umgebung viele Läden, für die

das Geschäft gut läuft. Die Markthalle sei vielmehr ohne durchdachtes Konzept betrieben worden. Die Großmarktgesellschaft als Eigentümerin konzentrierte sich lediglich auf die Halle am Marheinekeplatz, die sie nach umfangreichem Umbau für Kunden mit gehobenen Ansprüchen weiterbetreibt.

Nicht nur Angebot, auch Konzept soll entscheidend sein

Die nun herrschende Verwahrlosung an der Eisenbahnstraße findet Baer vor allem schade, da die Markthalle in der Vergangenheit nicht nur eine Einkaufsgelegenheit bot, sondern vor allem der älteren Bevölkerung auch als sozialer Treffpunkt im Kiez diente. Dass dies erhalten bleibt, darf bezweifelt werden. Die weitere Nutzung hängt von den eingereichten Konzepten der Investoren ab. Obwohl die Markthallen erst in den kommenden Monaten ausgeschrieben werden, gibt es bereits viele Anfragen von möglichen Käufern, weiß Anette Mischler, Sprecherin des Liegenschaftsfonds. Den intern geschätzten Verkehrswert der Markthallen möchte sie nicht nennen. „Wir versuchen natürlich, für die Gebäude einen höchstmöglichen Preis zu erzielen“, meint Mischler, „dem muss jedoch auch ein solides Konzept zugrunde liegen, was den Vorgaben für eine weitere Nutzung gerecht wird“.

Arminiushalle im zukünftigen „Aktiven Stadtzentrum“

Neben dem Denkmalschutz wird dabei die Lage der Markthallen sowie ihre Einbindung

in stadtplanerische Konzepte eine gewisse Rolle spielen. So gehört das Gebiet rund um die Moabiter Turmstraße seit Anfang Juli zu dem Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ (s. S.20). Mit diesem soll die Entwicklung von fünf als unattraktiv geltenden Geschäftszentren in Berlin gefördert werden. „Das bietet für die Arminiushalle bessere Aussichten auf einen Erhalt ihres Profils“, meint Thorsten Tonndorf von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Ein Weiterbetrieb wird ihm zufolge mit dem Konzept der „Aktiven Stadtzentren“ korrespondieren müssen.

Eisenbahnmarkthalle im „Stadtumbau West“

Etwas anders sieht es für die Eisenbahnmarkthalle in Kreuzberg aus. Sie befindet sich in einem Gebiet, welches im Rahmen des „Stadtumbau West“ aufgewertet werden soll. Durch dieses vom Senat forcierte Programm sollen zukunftssträchtige Gebiete mit öffentlichen Fördermitteln aufpoliert und vor allem für private Investoren attraktiv gemacht werden. Das Kreuzberger Spreeufer gehört natürlich auch dazu. „Der Stadtumbau West ist für sich genommen zwar nicht sonderlich wichtig“, meint Daniel Knopp, einer der Initiatoren des Bürgerentscheids *Spreeufer für alle*, „er stellt aber einen Baustein in einer allgemeinen Entwicklung der Aufwertung und Umstrukturierung dar, die mit Privatisierung und Verdrängung einhergeht“. Bürgerbeteiligung finde in diesem Prozess faktisch nicht statt. Trotz des erfolgreichen Bürgerentscheids werde das Spreeufer auch in Zukunft ein für Investoren interessantes Gebiet bleiben.

„Markthallenfremde Nutzung wahrscheinlich“

Was dabei langfristig aus einer Immobilie wie der Markthalle wird, ist nicht abzusehen. Eine markthallenfremde Nutzung ist nach Meinung von Andreas Foidl, Geschäftsführer der Großmarktgesellschaft, zumindest wahrscheinlich. Aussichtsreich sei ihm zufolge ein „Non-Food-Angebot“ für gehobene Ansprüche: „Ich denke, dass sich ein neues Konzept nicht ausschließlich an der Nahversorgung mit Lebensmitteln orientieren kann, sondern die ganze Stadt sowie Touristen ansprechen muss.“ Zwar wolle man verhindern, die Halle in einen großen Supermarkt umzuwandeln; was die Investoren vorschlugen, bleibt abzuwarten. Ein sozialer Treffpunkt mit einem auf die ansässige Bevölkerung zugeschnittenen Angebot wird es sicher nicht sein.

Die drei historischen Markthallen, d.h. die Marheineke-, die Arminius- und die abgebildete Eisenbahnmarkthalle, wurden bisher von der Berliner Großmarkt GmbH betrieben. Die beiden letzteren stehen nun zum Verkauf.



Investoren zieht es in den Knast

„BerlinCampus“ am Rummelsburger Ufer lädt zum Vergessen ein

Jutta Blume

Luxuswohnen, wo einst Zwangsarbeiter interniert wurden, von wo als „asozial“ Stigmatisierte von den Nazis in Konzentrationslager deportiert wurden und wo die DDR-Staatsmacht unerwünschte Personen einsperrte. So wie die Geschichte des Ortes „vergessen“ werden soll, soll man sich auch nicht an die Geschichte der Investoren erinnern. Denn diese wurden durch ein rabiates Vorgehen gegenüber Altmietern/innen in verschiedenen Häusern in Prenzlauer Berg bekannt.

Die Rummelsburger Bucht ist eines von fünf Entwicklungsgebieten, die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Anfang der 90er Jahre ausgewiesen hat. Zunächst verlief die Entwicklung schleppend, die Nachfrage nach Wohnungen und Büroflächen entwickelte sich in Berlin nach der Wende längst nicht so wie prognostiziert. Doch mittlerweile ist Wohnen an der Spree schick geworden, Investoren verweisen gern auf die Nähe zu „Mediaspree“, wo Aufwertung durch die Ansiedlung „Kreativer“ Programm ist. Die Entwicklungsgesellschaft Wasserstadt GmbH hat derweil ihre Pflicht erfüllt – nur wenige Grundstücke konnten noch nicht verkauft werden. Die Verwaltungsgebäude des ehemaligen Arbeitshauses Rummelsburg an der Hauptstraße sind noch im Landesbesitz und werden bald an den Liegenschaftsfonds zurückfallen. Die neuen Wohngebiete an der Spree grenzen im Osten an den Gewerbepark Klingenberg, einst Produktionsstandort der IG Farben, sowie an das alte Kraftwerk Klingenberg.

Neue Eigentumswohnungen im früheren Knast

Ein Banner mit dem Wort „Ausverkauft“ zielt die Internetseite von „BerlinCampus“. Sechs der ehemaligen Arbeitshäuser und späteren Gefängnisgebäude hat die Firma Maruhn Immobilien GmbH in ihren Grundrissen komplett verändert und zu Wohnungen mit 45 bis 125 qm umgewandelt. Maruhn Immobilien ist der größte Investor, der sich seit 2006 auf dem noch von der Wasserstadt GmbH als „BerlinCampus“ benannten Areal angesiedelt hat.



„BerlinCampus“ an der Rummelsburger Bucht: In den sechs ehemaligen Arbeitshäusern entstehen 150 neue Eigentumswohnungen.

Gut 100.000 Euro war das Mindeste, was bei Maruhn Immobilien bzw. ihrer Vermarktungsgesellschaft Profi Partner AG für eine Eigentumswohnung gezahlt werden musste. Profi Partner verkauft nicht nur, sondern organisiert den neuen Eigentümern auch die zukünftigen Mieter. Sie garantiert den Anlegern dabei Mindestmieten von 6,95 Euro/qm, was bedeutet, dass die tatsächlichen Mieten sich darüber bewegen werden, denn in der Mindestmiete sind Ausfälle durch Leerstand einkalkuliert.

Wer hier einzieht, weiß zumindest, dass er sich für das Leben in einem ehemaligen Knast entschieden hat. Inwieweit die zukünftigen Bewohner/innen jedoch tiefgreifend über die Geschichte informiert sind, ist fraglich. Im

Prospekt heißt es: „BerlinCampus als einzigartiges Baudenkmal repräsentiert traditionelle preußische Backsteinarchitektur, erbaut in den Jahren 1877 bis 1879 von Baumeister Hermann Blankenstein.“ Der ehemalige Zweck des Gebäudes wird nicht erklärt: In der Weimarer Zeit war das „Städtische Arbeitshaus Rummelsburg“ eine Besserungs- und Erziehungsanstalt. Der Druck auf Obdachlose und als „Asoziale“ oder „psychisch abwegig“ Stigmatisierte wuchs nach der Machtübernahme der Nazis. Schon 1938 wurden von hier aus Menschen, die nicht für den Arbeitseinsatz gebraucht wurden, in Konzentrationslager, vor allem nach Sachsenhausen, deportiert. „Die Namen und Schicksale sind heute weitgehend unbekannt und vergessen“, sagte die Kulturstadträtin von Lichtenberg, Katrin Framke, auf einer Gedenkveranstaltung im Juni. Der Stand-

ort Rummelsburg war dabei ein Schauplatz sowohl der Deportation als auch der Verwertung von Menschen. Das benachbarte Aceta-Werk der IG Farben beschäftigte Zwangsarbeiter/innen und ab 1943 wurden jüdische Zwangsarbeiter/innen von dort nach Auschwitz deportiert.

„Vergessene“ NS-Geschichte

An all dies erinnert wenig und auf dem Gelände von „BerlinCampus“ gar nichts. Der Bezirk möchte dort gern eine Gedenktafel anbringen, über die genaue Form und den Standort wird aber noch diskutiert. Die Anregung des Arbeitskreises Marginalisierte, eines der noch leer stehenden Verwaltungsgebäude u. a. als Museum zu nutzen, dürfte



Gedenkveranstaltung zur NS-Geschichte im Juni 2008 bei den ehemaligen Arbeitshäusern.

wenig Chancen haben. „Der Verkauf der Gebäude liegt nicht mehr in der Hand des Bezirks“, so Thomas Thiele vom Bezirksamt Lichtenberg. Im Museum Lichtenberg sei aber durchaus Raum für Ausstellungen, die die NS-Geschichte in Rummelsburg thematisieren. Werbewirksam ist die Vergangenheit des Orts nicht gerade. Daher prognostiziert die Firma Profi Partner lieber ein „gigantisches Zukunftspotenzial und hohe Lebensqualität“ und wirbt mit dem „trendigen Treiben im jungen Friedrichshain“.

Den Firmen Maruhn Immobilien und Profi Partner gereicht zum Standortvorteil, dass es im Gefängnis keine missliebigen Altmietler/innen gibt. Die Profi Partner AG vertreibt hauptsächlich modernisierte Eigentumswohnungen im Bezirk Prenzlauer Berg. Altmietler/innen wurden dabei des öfteren mit fragwürdigen Methoden zum vorzeitigen Auszug gedrängt (MieterEcho berichtete). Die Mieter/innen in der Göhrener Straße 1/Senefelder Straße 30 wollten sich jedoch nicht einfach unter Druck setzen lassen. Sie beschlossen vielmehr, zunächst Informationen über die Methoden der Firma Profi Partner zu sammeln, um zu wissen, auf was sie sich einstellen müssen. Rückmeldung erhielten sie sowohl von Mieter/innen als auch von Eigentümer/innen und so konnten Beschwerden über Baumängel, wie etwa durch Konstruktionsfehler an Balkonen verursachten Schimmel oder auch Risse in den Wänden, gesammelt werden. Bekannt wurde auch ein Fall, bei dem einem Käufer die Existenz eines Altmietvertrags für die Wohnung verschwiegen wurde. Problematisch sei in solchen Fällen die Hausverwaltung ProImmobilien, die eher im Interesse

der Profi Partner als der Einzeleigentümer/innen handle. Der Wohnungskauf bei Profi Partner sei oftmals verbunden mit einem mehrjährigen Vertrag mit der Hausverwaltung. Diese bemühe sich dann, Regressforderungen an den Verkäufer zu verschleppen. Im Fall von „BerlinCampus“ ist im Kaufvertrag ein Vertrag mit der Hausverwaltung Martina Maruhn inbegriffen. Eine ähnliche Kooperation gab es in der Dresdener Postsiedlung, wo ebenfalls Maruhn Immobilien der Bauträger war. Hierzu hieß es im Prospekt: „Die für die Verwaltung der Objekte vorgesehene Hausverwaltung Martina Maruhn ist mit der Verkäuferin wirtschaftlich und personell verflochten, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit und Kommunikation möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden können.“ Personelle Verflechtungen kennzeichnen die Firmenkooperation zwischen Profi Partner AG, Maruhn Immobilien GmbH und Grundstein Bauträgergesellschaft. Geschäftsführer der Profi Partner AG sind Dirk Germandi und Martin Rasch. Detlef Maruhn, Geschäftsführer der Maruhn Immobilien GmbH, sitzt im Aufsichtsrat. Dirk Germandi ist außerdem Geschäftsführer der Grundstein Bauträgergesellschaft, die ebenfalls an „BerlinCampus“ beteiligt ist. Gemeinschaftliche Projekte gab es schon viele, vor allem im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg, aber auch in Dresden. Spezialität sind denkmalgeschützte Immobilien, bevorzugt in Sanierungsgebieten. Die Wohnungskäufer werden über die erhöhte Steuerabschreibung für denkmalgeschützte Immobilien angelockt.

Projektentwickler Profi Partner

„Alle Partner eint eine gemeinsame Geschäftsethik, deren Ziel es ist, höchste Qualität, Vertrauenswürdigkeit und Kundenzufriedenheit zu erreichen“, heißt es im Prospekt zu „BerlinCampus“. Einige Altmietler/innen haben bereits recht fragwürdige Erfahrungen mit der Geschäftsethik der Firma Profi Partner gemacht. Sie berichten von einer Mischung aus Drohungen und Geldangeboten, damit sie rechtzeitig die Wohnungen räumen. Abgesehen davon, dass ProImmobilien seit einigen Monaten die Gebäudereinigung und Hausmeisterpflichten vernachlässigt, ist es in der Göhrener Straße 1/Senefelder Straße 30 zunächst wieder ruhig geworden. Das Mieterkollektiv ist jedoch für neue Konfrontationen gewappnet.

Teuer wohnen und schlecht bezahlt arbeiten

Leben und Arbeiten in der neoliberalen Stadt – am Beispiel des aktuellen Stadtentwicklungsprojekts „Mediaspree“

Malah Helman

Das aktuelle Stadtumstrukturierungsprojekt „Mediaspree“ entsteht beiderseits der Spree zwischen der Jannowitz- und der Eisenbrücke. Nach der Wende wurden die Betriebe im Osten, z. B. Narwa, RAW oder Osthafen, abgebaut und wie die städtischen Lagerhäuser und Brachen am Westufer verkauft. Seit 2002 entwickelt der vorgeblich gemeinnützige Verein „Mediaspree e.V.“ – mit Investoren und Immobilienbesitzern als Mitgliedern – das Gebiet mit öffentlichen Zuschüssen. Geworben wird mit Berlins Kreativen. Sie sollen die Flächen attraktiv machen, „aufwerten“ und für Gewinnsteigerung sorgen. Schon jetzt sind günstige Wohnungen nicht mehr zu haben und die Lebenshaltungskosten steigen.

Politiker warben zwar mit dem Argument, dass 30.000 bis 50.000 Arbeitsplätze entstünden, aber heute sind nur noch 5000 Jobs realistisch. Dabei wird die Arbeit nicht „aufgewertet“, sondern „abgewertet“. Das heißt, die ortsansässige Bevölkerung wird die steigenden Kosten nicht mit besser bezahlter Arbeit kompensieren können. „Wer es sich nicht leisten kann, der muss halt umziehen“, so lautet der Ratschlag führender Bezirkspolitiker.

Billiger Arbeiten: „Mediaspree“ und die „neuen“ Jobs

Razzien auf den Großbaustellen haben ergeben, dass Schwarzarbeit, Sozialversicherungsbetrug und Löhne weit unter Tarif an der Tagesordnung sind. Klaus Wowereit warb bei der Grundsteinlegung der „O₂-World“ mit 1500 Arbeitsplätzen. Aktuell sind es 1000

Die Autorin Malah Helman ist Betreiberin des Internetportals für Off-Kultur in Berlin: www.berlin-off.de

Jobs, aber nur 100 bis 150 in Festanstellung. Über Löhne und Arbeitsbedingungen wollte sich Betreiber Anschutz nicht äußern. Immerhin kann man sich über das Jobcenter weiterbilden lassen und damit etwas vorweisen, wenn man das Unternehmen wieder verlässt, so der Personalchef von Anschutz. Catering, Besucherservice, Security, Gebäudereinigung, Gebäudetechnik werden nach Bedarf bei Fremdfirmen eingekauft. Anschutz vergibt das Catering an Borchardt und diese Firma wiederum heuert ihr Küchenpersonal bei einem Subunternehmen an. Hier verdient ein ausgebildeter Koch 8 bis 9 Euro pro Stunde netto. Der Tarif im Angestelltenverhältnis liegt bei 10,50 Euro. Verspätete Gehaltszahlungen und Stundendrückerei sind zudem alltäglich.

Hohe Rendite durch prekäre und flexible Arbeitsverhältnisse

Im Gebiet von „Mediaspree“ betreiben zwei Unternehmen Callcenter mit insgesamt ca. 1000 Beschäftigten. Auch dieser Sektor verspricht eine hohe Rendite auf dem Rücken der Billiglohn-Beschäftigten. Das „Vorzeige“-Callcenter der Arcandor AG – ehemals KartstadtQuelle – arbeitet nicht nur für den eigenen Bedarf, sondern auch für andere Anbieter. Arcandor schreibt sich Nachhaltigkeit und soziales Engagement auf die Homepage, aber in Berlin wird an dem Lohn der Beschäftigten gespart. Der Stundenlohn des neuen Arcandor-Callcenters liegt mit 6 Euro weit unter dem Üblichen. Im Vergleich zu dem alten Berliner Quelle-Callcenter haben sich die Lohn und Arbeitsbedingungen erheblich verschlechtert. Mitarbeiter/innen werden oft über Zeitarbeitsfirmen beschäftigt und haben

Call Center Standort Berlin

Mit 231 Call Centern und 20.010 Beschäftigten gehört die Region Berlin-Brandenburg zu den führenden Call Center Standorten in Europa.

Die Hauptstadtregion – Fakten:

- Regionaler Markt mit 6 Mio. Menschen
- Großes Potenzial an qualifizierten und flexiblen Mitarbeitern inkl. Zeitarbeitskräften
- Mit über 140.000 Studenten größte deutsche Universitätsstadt
- Lohnkosten unter dem Bundesdurchschnitt
- Akzentfreies Deutsch und internationale Muttersprachler
- Alle großen Personaldienstleister vor Ort
- 24 / 7 / 365 Betrieb möglich
- Verfügbare und preiswerte Büroflächen – auch in der Innenstadt
- Alle wichtigen Telekom-Carrier und Technologieprovider vor Ort
- Lebenswerte Kulturmetropole zu günstigen Konditionen



»Call Center Recruiting Package«

Die Berlin Partner GmbH bietet ein auf die Bedürfnisse von Callcentern zugeschnittenes sogenanntes „Callcenter Recruiting Package“ an. Es beinhaltet die Beschaffung und das Coaching von Personal. (Abb.: www.berlin-partner.de)

damit keine Arbeitnehmerrechte. Werden Arbeitslose eingestellt, gibt es pro Vermittlung 2000 Euro. Es gilt als sehr wahrscheinlich, dass das Unternehmen für das neue Callcenter Investitionshilfen des Senats erhalten hat. Arcandor entließ dafür seine Mitarbeiter/innen in Leipzig, Chemnitz und Essen. Die Berlin Partner GmbH, die im Auftrag der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen Firmen bei der Ansiedlung in Berlin unterstützt, bietet eigens ein „Callcenter Recruiting Package“ an. Es wird damit geworben, dass es möglich ist, rund um die Uhr geöffnet zu sein, dass es eine große Anzahl an hochqualifizierten Mitarbeitern gibt, die für wenig Geld arbeiten, mit „Lohnkosten unter dem Bundesdurchschnitt“, sowie mit vielen Studierenden, die flexibel und billig sind. Laut der aktuellen Sozialerhebung des Studentenwerks müssen 60% der Studierenden ihr Studium durch Jobben finanzieren.

Kostenloses Potenzial

Die Studie „Kreativwirtschaft am Wirtschaftsstandort Kreuzberg-Friedrichshain“ vom Januar 2008 zeigt, dass Kunst und Kultur viel Geld in die Unternehmenskassen spülen. Von über drei Milliarden Euro des jährlichen Wirtschaftsumsatzes im Bezirk wird jeder dritte Euro durch die sogenannten „Kreativen“ erwirtschaftet, wie eine Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zeigt. Jedoch profitieren nur die großen Unternehmen wie MTV oder Universal von dem Boom. Viele der Kreuzberger und Friedrichshainer Kreativen können kaum ihren Lebensunterhalt bestreiten und sind häufig auf mehrere Jobs oder Leistungen aus dem Jobcenter angewiesen. Statt sinnvoller Fördermaßnahmen offeriert der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg nun im Werbeblatt des Investorenvereins „Mediaspree e.V.“ ortsansässigen Künstler/innen einen zweckgebundenen Aktionsfonds. Dort wird als sogenannte „Win-Win“-Situation gepriesen, wenn Künstler/in-



Die O₂-World ist eine multifunktionale Veranstaltungshalle an der Spree zwischen Ostbahnhof und Warschauer Straße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Halle ist Teil der Mediaspree-Planungen und steht nach knapp zwei Jahren Bauzeit nun kurz vor der Fertigstellung. In der Halle, die bis zu 17.000 Sitz- und Stehplätze verfügen wird, sollen Sportveranstaltungen wie Eishockey und Basketball sowie Konzerte stattfinden. Nach eigenen Angaben bietet die O₂-World fünf Mal mehr Platz als das Bundeskanzleramt. Es wird die größte Veranstaltungshalle Berlins werden. Bauherr ist die Anschutz Entertainment Group, die weltweit Stadien, Hallen und Theater betreibt. Das Unternehmen O₂ Germany erwarb die Namensrechte an der Veranstaltungshalle.

WORKFARE

Der Begriff Workfare („Arbeitspflicht“) bezieht sich auf das englische Wort Welfare („Wohlfahrt“). Workfare bezeichnet ein System der Kontrolle, Mobilisierung und Betreuung von Langzeiterwerbslosen, das auf einem Gegenleistungsprinzip beruht. Sozialleistungen werden in diesem System nur noch gezahlt, wenn die Erwerbslosen der Pflicht zur Arbeit nachkommen (sprich: Nur wer arbeitet, soll auch Sozialleistungen erhalten); die Erwerbslosen sind in diesem System weitgehend recht- und schutzlos.

nen sich für geringes Entgelt um die Imagebildung des „neuen“ Kreuzbergs bemühen. Kunst wird zum Standort- und Werbefaktor degradiert. Zur Verschönerung willkommen, werden sich viele der Kreativen den umstrukturierten Bezirk nicht mehr leisten können. Aktuelles Beispiel: Ein Investor will das Goldene Haus in Stralau, das bisher kleine Plattenlabels und Gewerbetreibende beherbergt, nun dem Luxuswohnsegment zuführen.

Neoliberale Stadtumstrukturierung

„Mediaspree“ verdeutlicht, dass es in dieser Form der Stadtentwicklung nicht um die Lebensqualität der Bewohner/innen geht. Wir erleben vielmehr Verarmung und den Ausverkauf des öffentlichen Lebens. Die atypische Beschäftigung greift um sich und verdrängt reguläre Arbeit. Die „Workfare“-Offensive hat begonnen, nicht nur mit den 1-Euro-Jobs im öffentlichen Sektor, sondern auch bei den Mini-Jobs und im Niedriglohnbereich, die mit Arbeitslosengeld II aufgestockt werden. Abgesehen von der Misere der Betroffenen, ist der volkswirtschaftliche Nutzen solcher „Jobs“ fraglich. Mit öffentlichen Mitteln in Millionenhöhe wird die Profitmaximierung von Großunternehmen subventioniert (Arcandor, Anschutz Entertainment, MTV und Universal). Es geht um die Interessen der Immobilien- und Finanzwirtschaft statt um die Bedürfnisse der Berliner Bevölkerung, um kurzfristige Profite für wenige statt langfristiger Effekte für alle und um Großprojekte statt um Vielfalt und Einbeziehung lokaler „Mikroprojekte“ und Alternativen. Gerade für letzteres ist Berlin aber bekannt. Bezirkliche Initiativen wie „Mediaspree versenken“ oder auch der Gemeinschaftsgarten „Rosa Rose“ fordern die Berücksichtigung der Interessen der Berliner/innen ein – für ein lebenswertes Berlin!

Mit Konsum gegen die Tristesse

Das Bund-Länder Programm „Aktive Stadtzentren“ und die Standortinitiative „Mittendrin Berlin“ sollen Einkaufsmeilen durch Aufwertungsmaßnahmen international wettbewerbsfähig machen

Christian Linde

Kaum ein Tag vergeht, an dem nicht eine Meldung über millionenschwere Investitionen in spektakuläre Neubauten und Town-Houses in Berlin die Runde macht. Ob am Humboldt-Hafen, in der Heidestraße, am Spreerfer oder am Molkenmarkt: Fast überall, wo die rot-rote Koalition eine stadtentwicklungspolitische Spur hinterlässt, steht Luxus auf dem Programm. Auch in Stadtteilen, in denen aufgrund der sozialen Zusammensetzung eher Arbeitslosigkeit und Schulden den Alltag bestimmen, will die Landesregierung nun investieren. Die Marke „be berlin“ soll auch in Quartieren, die bisher nur im Kriminalitätsatlas auf vorderen Rängen verzeichnet sind, würdige Multiplikatoren finden. Insgesamt fünf Einkaufsstraßen sollen „aufgehübscht“ werden. „Aktive Stadtzentren“ heißt das Bund-Länder-Programm, das für die kommenden acht Jahre zunächst mit neun Millionen Euro ausgestattet wird. Das Ziel lautet: Aufwertung der Flaniermeilen.

„Es geht nicht um Einzelinitiativen, sondern um ein Entwicklungskonzept, bei dem vielfältige und aussichtsreiche Ansätze greifen“, betont Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD). Leerstand bei Geschäften, Wohnungen und Büros soll beseitigt, die Immobilienwirtschaft, das Gewerbe und der Einzelhandel sollen belebt werden. „Das Land beteiligt sich an dem Programm, da es wichtige Ziele der Berliner Stadtentwicklung unterstützt“, so Junge-Reyer. „Die Entwicklung der Zentren zählt zu den wichtigsten Aufgaben. Denn die Zentren sind die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Kerne der Stadtentwicklung.“ Dazu passt es, dass ein Standort

den Zuschlag von der Jury erhalten hat, von dem nicht einmal die Bewerber ernsthaft geglaubt hatten, in die engere Wahl zu gelangen: die City-West um den Kurfürstendamm und die Tauentzienstraße. Ziel der Förderung dort sei es, national wie international konkurrenzfähig zu bleiben.

Standortkooperationen mit Eigentümern und Handel

Eingereicht wurden insgesamt 17 Bewerbungen. Den Zuschlag erhielten neben der City-West die Turmstraße in Moabit, die Karl-Marx-Straße in Neukölln, die Müllerstraße im Wedding und als einziger Ort im Ostteil der Stadt – die Marzahner Promenade. Im Bezirk Mitte ist man von dem Vorstoß begeistert. „Mit der Ausrichtung auf die Zentren werden wichtige Ziele der Stadtentwicklung aufgenommen wie Innenentwicklung vor Außenentwicklung und die Erhöhung der Attraktivität der Innenstädte“, heißt es in einem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung. Im Osten begegnet man den Plänen mit Skepsis. „Wir verlangen eine Anwohnerversammlung, bei der offengelegt wird, was mit dem Geld

AKTIVE STADTZENTREN

Am 7. Juli 2008 wurden fünf Zentren ausgewählt, die in den kommenden Jahren mit dem neuen Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ gefördert werden sollen. 2008 soll mit der Turmstraße (Moabit) und der Marzahner Promenade gestartet werden, 2009 sollen dann die City-West (Charlottenburg-Wilmersdorf), die Müllerstraße (Wedding) und die Karl-Marx-Straße (Neukölln) folgen.

passiert“, forderte ein Mitglied der Interessengemeinschaft „Marzahner Promenade“ gegenüber dem TV-Sender rbb. Nahezu alle Wohnhäuser wie auch die 80 Gewerbeobjekte auf der rund 1,2 km langen Promenade befinden sich im Bestand der Degewo, des größten kommunalen Wohnungsunternehmens in Berlin.

Reklame für Gewerbetreibende

Um Stadtteilzentren aufzuwerten, unterstützen die Senatsverwaltungen und die Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin ein weiteres Projekt: „Mittendrn Berlin! Die Zentren-Initiative!“, heißt ein in vierter Runde befindlicher Wettbewerb. Darin werden Handel, Gewer-

chen Interessen: „Die Berliner Zentren und Geschäftsstraßen für Verbraucher und Investoren attraktiver zu gestalten.“ Dies sei für die Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit der Metropole nach innen wie nach außen von entscheidender Bedeutung. „Denn die Zentren entwickeln sich zwar im Berliner Vergleich auf teilweise hohem Niveau, laufen aber Gefahr, im internationalen und überregionalen Wettbewerb zurückzufallen. Das kann dem Image Berlins schaden, was verhindert werden muss.“

Design, Kreativwirtschaft und Kunst im Fokus

Die vierte Ausschreibung von „Mittendrn Berlin!“ für das Jahr 2008/09 läuft unter dem

Kunst- und Designerszene zwischen Frankfurter Allee und Revaler Straße aufmerksam machen. Die Kreativen dieses Stadtquartiers würden von der Öffentlichkeit weitaus weniger wahrgenommen als die etablierte Szene in Mitte. Das Netzwerk Rüdeshimer Platz (Rüdi-Net) beteiligt sich bereits zum dritten Mal am Wettbewerb. Im vergangenen Jahr zählte die Gruppe zu den Gewinnern. Nun sollen die Vorzüge des beschaulichen Rüdeshimerplatzes – attraktive Wohngegend, hoher Freizeitwert – stärker ins Bewusstsein gerückt werden. Gleichzeitig will Rüdi-Net den Einzelhandel vor Ort stärken. Die cope projekt & marketing GmbH ist ebenfalls mit im Rennen und strebt mit dem Konzept „Walks 09“ an, die Wallstraße in Mitte zu beleben. „Berlin hat



Zwei der fünf ausgewählten „Aktiven Stadtzentren“. Die Müllerstraße im Wedding (links mit U-Bahnhof Wedding) und die Karl-Marx-Straße in Neukölln (rechts mit Rathaus).

betreibende und Bürger aufgerufen, die Attraktivität ihrer Geschäftsstraßen und Zentren zu steigern. Gefragt seien Impulse, innovative Veranstaltungen und städtebauliche Interventionen, die dazu beitragen, einen neuen bzw. einen anderen Blick auf die jeweiligen Stadtgebiete zu öffnen. Eine zentrale Funktion nehme dabei die Kooperation von Immobilienbesitzern sowie Vertretern aus Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kunst und Kultur ein. „Mittendrn Berlin!“ setzt auf privatwirtschaftliche Initiativen. „Mit dieser Form der öffentlich-privaten Zusammenarbeit wird ein Zeichen für neue Kooperationsmodelle in der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung gesetzt“, heißt es in einer gemeinsamen Erklärung von Senat und IHK. „Und zwar nicht nur lokal, sondern auch in ihrer nationalen und internationalen Ausstrahlung.“

Nach den Worten von IHK-Präsident Eric Schweitzer dienen beide Initiativen den glei-

Motto „Orte, die bewegen“. Die Initiatoren wollen die Akteure der Berliner Zentren und Einkaufsstraßen einladen, „Plätze und Straßen zu Orten zu machen, an denen etwas geschieht“, heißt es. „Prämiert werden Aktionen und Kooperationen, die einen Beitrag zur Profilierung der einzelnen Stadtteilzentren, Einkaufsorte oder Kieze leisten. Diese sind für die Identität und Versorgung Berlins von besonderer Bedeutung und prägen das Image unserer Stadt.“ Aus den Bewerbungen wählt die Jury maximal zehn Beiträge aus, welche die Chance zur weiteren Qualifizierung bekommen.

Profilierung der Kieze

Zu den zehn nominierten Standortinitiativen gehört z. B. der Friedrichshain-Kreuzberger Unternehmerverein. Dieser will mit seiner „Designbewegung“ auf das Potenzial der Mode-,

sich zum Ziel gesetzt, die brachliegenden Potenziale des Standorts rund um die Wallstraße in Mitte nachhaltig zu aktivieren und dessen Bekanntheit zu steigern. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Walks 09 nehmen dabei jeweils Bezug auf die Besonderheiten des Ortes selbst: dem hier beispielhaften Aufeinandertreffen von Berliner Geschichte und dem, wofür das junge Berlin heute steht: ein wieder international gewordener Raum für innovative Ideen, eine wachsende Kreativwirtschaft sowie ein expandierender Kunstmarkt“, heißt es in einem Kurzporträt.

Zum Jahresende 2008 wählt die Jury drei Gewinner aus. Diese erhalten ein Preisgeld von insgesamt 100.000 Euro, die durch die private Wirtschaft und das Land bereitgestellt werden. Die Veranstaltungen sollen im Sommer 2009 ausgerichtet werden.

Von der Industriestadt zur urbanen Prärie

Schrumpfung in Buffalo

Matthias Bernt

Buffalo, die zweitgrößte Stadt des Bundesstaats New York, ist eine Stadt mit einer ausgezeichneten Lage, mit Architektur-Highlights im Jugendstil, einer renovierten Innenstadt – und einer Unmenge leerer Fabriken, ruinöser Häuser und Baulücken. Wie viele ostdeutsche Städte ist die Stadt Buffalo ein Musterbeispiel für Schrumpfung und versucht diesem Problem seit Jahrzehnten mit einer Vielzahl von Ansätzen entgegenzutreten.

Anfang des 20. Jahrhunderts galt Buffalo noch als eine Stadt mit rosigen Zukunftsaussichten. Am Eriesee, gleich bei den Niagarafällen gelegen, profitierte der Ort stark von seiner Lage. Er war ein Hauptumschlagsplatz für Eisenerz und Korn aus dem Mittleren Westen der USA, die Nähe zu den Niagarafällen sicherte günstige Elektrizität und Zuwanderung sorgte für ausreichend Arbeitskräfte. Entsprechend boomte die Stadt und zog von Stahlwerken über Kornmühlen bis hin zum Autobau eine Vielzahl von Industrien an. Die Einwohnerzahl wuchs bis 1950 auf rund 600.000.

Aufstieg und Fall einer Industriemetropole

Wie in vielen anderen Städten im Nordosten der USA war diese Konjunktur nicht von Dauer. Bereits in den 40er Jahren begann die Stadt Einwohner/innen zu verlieren. Der Bevölkerungsrückgang beschleunigte sich in den folgenden Jahrzehnten, sodass heute nur noch weniger als 270.000 Menschen, also nicht einmal die Hälfte der früheren Bevölkerung, in Buffalo leben.

Für diese Entwicklung gibt es verschiedene Gründe. Zunächst verlief die ökonomische Entwicklung anders als gedacht. Autobauer, Stahlwerke und Kornmühlen verlagerten ihre Produktion in den Süden der USA oder in die Dritte Welt, und eine Fabrik nach der anderen schloss ihre Pforten. In der Folge stieg die Arbeitslosigkeit und viele Einwohner/innen wanderten aus, um anderswo einen Verdienst zu finden. Noch wichtiger war die rapide Suburbanisierung, die Buffalo wie fast alle anderen Städte der USA seit den 40er Jahren erlebte. Vorangetrieben durch den staatlich finanzierten Bau von Schnellstraßen, durch



Obwohl er sich in der zweitgrößten Stadt im US-Bundesstaat New York befindet, wurde er bereits in den 80er Jahren geschlossen: der Bahnhof von Buffalo.

Steuererleichterungen und billige Kredite – und getrieben von Ressentiments gegenüber dem Zuzug von Afroamerikanern – zog die weiße Mittelklasse zunehmend das Häuschen im Grünen der Wohnung in der Stadt vor. Die Folgen in der Kernstadt waren verheerend, denn weniger Einwohner/innen bedeuteten nicht nur weniger Nachfrage nach Wohnungen, sondern auch weniger Geschäfte, weniger Bedarf an Stadien, Theatern und Supermärkten. Weniger Einwohner/innen führen auch zu einer Verringerung des Steueraufkommens, sodass Buffalo mit immer weniger Geld immer größere Probleme angehen muss. Hinzu kommt, dass in der Stadt, vor allem im afroamerikanisch geprägten Osten, soziale Problemgruppen zurückblieben.

Ein Spiel mit dem Markt

Die Reaktionen der Stadtpolitik auf dieses Problemgemisch bezeichnete ein Stadtplaner im Interview als „Spiel mit dem Markt mit Steuergeldern als Spieleinsatz“. Das Ziel, um das es bei diesem „Spiel“ ging und geht, ist nicht die Anpassung der Stadt an eine kleinere Einwohnerzahl, sondern die Umkehrung der Schrumpfung und die Rückkehr zu alter Prosperität.

Die Tatsache, dass die Kernstadt fortlaufend Einwohner an ihr Umland verlor, wurde so lange Zeit von den Stadtplanern als Zeichen dafür gesehen, dass Buffalo eine zu unmoderne, sprich zu wenig autogerechte Infrastruktur habe. Folgerichtig wurden ganze Nachbarschaften zugunsten von Autobahnen und Parkplätzen abgerissen und die Innenstadt mit einem fast geschlossenen Ring von Schnellstraßen umgeben. Als der Bevölkerungsrückgang trotzdem weiterging, kamen großräumige Shopping Malls, ein Konferenzzentrum, eine Schnellbahnlinie und Hotels dazu. In den späten 90er Jahren sollten schließlich sogar zwei innerstädtische Stadien und ein großes Spielcasino Anreize für einen „Aufschwung“ liefern. Dieses „Wettrüsten“ mit erfolgreicheren Städten wurde stark von der öffentlichen Hand unterstützt. Insgesamt sollen nach Berechnungen einer an der Universität von Buffalo eingereichten Dissertation über eine Milliarde Dollar für solche und ähnliche Bauprojekte nach Buffalo geflossen sein.

Niedergang in den Wohnvierteln

Für die meisten Bewohner/innen brachten diese Investitionen jedoch nur wenig. Die Abwanderung konnte nicht aufgehalten werden und gerade in den ärmsten Teilen der Stadt sorgte der fortdauernde Bevölkerungsrückgang für ein regelrechtes Ausbluten der Wohngebiete. In der Folge stehen heute, je nach Schätzung, in Buffalo ca. 15.000 Wohnungen leer – das sind etwa 12% des Gesamtbestands. In einigen Wohngebieten ist der Leerstand sogar noch höher und Straßenblöcke, in denen nur noch drei, vier Häuser bewohnt sind, sind keine Seltenheit. Angesichts der vielen dadurch frei werdenden Flächen werden diese Viertel inzwischen von Stadtplanern, halb fatalistisch, halb scherzhaft, als „urbane Prärie“ bezeichnet.

Die Folgen des Leerstands sind vielfältig. Denn die zunehmende Verwahrlosung stellt nicht nur ein ästhetisches Problem dar, sondern verursacht für die verbleibenden Bewohner/innen (die meistens ein Eigenheim besitzen und nicht zu Miete wohnen) fallende Immobilienwerte, höhere Versicherungsbeiträge und zusätzliche Ausgaben für Kreditsicherheiten. Der Mangel an nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten führt zu langen Wegen, die für Erledigungen des täglichen Bedarfs zurückgelegt werden müssen. Und schließlich werden leer stehende Häuser regelmäßig zu Schauplätzen von Vandalismus, von Brandstiftungen und

von mit Drogengeschäften zusammenhängender Kriminalität. Angesichts dieser Lage sind es oft die Nachbarn selbst, die sich für einen schnellen Abriss der leer stehenden Gebäude stark machen.

Der Staat als Slumlord

Die Verantwortung hierfür fällt in der Regel dem Staat zu, der im Zuge der Schrumpfung zum größten Immobilienbesitzer vor Ort wird. Der Grund für diese Entwicklung ist folgender: Mit sinkenden Immobilienpreisen, niedrigen Einkommen und steigenden Ausgaben für Instandhaltung, Versicherung und Kreditrückzahlung können viele Hausbesitzer ihren Steuerverpflichtungen nicht mehr nachkommen. Sie häufen so bei der Stadt einen Berg von Steuerschulden an. Nicht selten verlassen

ganze Reihe von Problemen hausgemacht: Erst im August 2007 startete der Bürgermeister von Buffalo ein „5-in-5-Programm“, mit dessen Hilfe innerhalb der nächsten fünf Jahre 5000 Wohnungen abgerissen werden sollen. Angesichts knapper Mittel ist das Vorgehen allerdings so, dass zunächst nur „Notabriss“ vorgenommen werden. Abgerissen werden also bislang vor allem Häuser, die in einem so schlechten Zustand sind, dass sie die öffentliche Sicherheit bedrohen. Da die Verteilung dieser Problemfälle eher zufällig ist, ergibt das ein ebenso zufälliges Muster der Abrisse. Anstelle einer strategischen Stadtentwicklung kommt es dadurch zu einem weiteren „Zerfransen“ bestehender Stadtstrukturen, das von Nachbarschaftsorganisationen und Planern inzwischen scharf kritisiert wird.

wird. In der Folge können einmal an die MBBA gegangene Grundstücke selbst in solchen Gegenden, die gut funktionieren, nicht mehr an einen neuen Eigentümer verkauft werden. Die Folgen beschreibt Eric Walker, ein Vertreter einer Anwohnerorganisation, für die Westside Buffalos wie folgt: „Die Grundstücke bleiben einfach liegen. Allein in unserem Viertel gibt es 200 davon. Praktisch jeder Block hat mindestens eines und auf den meisten befinden sich leer stehende Ruinen. Und wenn in einer ansonsten gut funktionierenden Straße erstmal ein Gebäude verwahrlost, kommt schnell ein zweites, ein drittes und ein viertes hinzu. Die Häuser sind eigentlich nichts mehr wert und sie sollten für einen symbolischen Preis an Interessenten verkauft werden, die etwas aus den Grundstücken machen. Diese ganzen



„Urbane Prärie“: In manchen Stadtgebieten beträgt der Leerstand über 90% und durch Abrisse sind bereits zahlreiche Brachen entstanden.

„Notabriss“: Leer stehende Gebäude, deren Zustand so schlecht ist, dass sie die öffentliche Sicherheit bedrohen, werden auf behördliche Anordnung hin abgerissen.



sie auch ihr Haus und tauchen ab, wenn ihnen die Banken mit einer Pfändung drohen. Sind die Steuerschulden hoch genug oder ist das Haus in Folge von Leerständen so heruntergekommen, dass es eine öffentliche Gefahr darstellt und der Eigentümer nicht auffindbar ist oder nicht zur Verantwortung gezogen werden kann, übernimmt die Stadt das Objekt. Auf diese Art und Weise landen tausende Grundstücke in der Hand des Staats. Die meisten von ihnen liegen, wenig überraschend, in unattraktiven Gegenden mit einkommensschwacher Bevölkerung.

Theoretisch hätte der Staat damit die Möglichkeit, die in seiner Hand befindlichen Immobilien zur strategischen Stadtentwicklung einzusetzen. In der Praxis kommt es jedoch eher zu einer Mischung aus weiterem Verfall und Abriss nach Zufallsprinzip.

Hierfür gibt es viele Gründe, allerdings ist eine

Anthony Armstrong von der Local Community Support Cooperation (LISC) findet für dieses Vorgehen im Interview folgende Worte: „Statt einem Skalpell wird hier eine Schrotflinte für den chirurgischen Eingriff benutzt. So macht man einen Stadtteil nicht gesund, sondern richtet nur noch größeren Schaden an.“

Ein noch größeres Problem ist die Verwaltung zahlreicher leer stehender Immobilien durch eine an den Staat New York angebundene Immobilienagentur. Im Jahr 2002 gegründet, um finanzschwachen Städten mit ihren Steuerschulden unter die Arme zu greifen, hat diese Municipal Bond Agency (MBBA) inzwischen über 2000 mit Steuerschulden belastete Grundstücke in Buffalo übernommen. Anstatt die Grundstücke zielgerichtet zu verkaufen, wurden die ausstehenden Schuldtitel zu einem Gesamtpaket zusammengeschnürt, das nunmehr als Wertpapier an der Börse gehandelt

Geschäfte der MBBA sind nichts als eine teure Illusion, die zur Paralisierung der Stadtentwicklung und zu weiterem Verfall führt.“

Grenzen des Markts

Versucht man also eine Bilanz zu ziehen und zusammenzufassen, wie Buffalo mit der Schrumpfung umgeht, fällt das Ergebnis eher ernüchternd aus. Statt eines zielgerichteten Umbaus der Stadt für weniger Bewohner/innen findet man auch hier eher eine Mischung aus knappen Ressourcen, mangelnder Kreativität und fehlendem politischen Willen. Die marktgesteuerte Steuerung der Schrumpfung zeigt hier ihre deutlichen Kehrseiten – Buffalo bietet damit ein gutes Lehrstück für alle, die in mehr Wettbewerb, mehr Public-Private-Partnership und weniger öffentlichen Mitteln einen Schlüssel für die Bewältigung der Krise ostdeutscher Städte sehen.

Massenhaft Amateurvermieter

Der britische Immobilienmarkt ist in die Krise geraten – und mit ihm Tausende, die mit ihrer Wohnung als Altersvorsorge gerechnet hatten

Matthias Becker

„Ein einzig Volk von Mietern“ seien die Deutschen, so beschwerten sich Banken und Kreditinstitute in schöner Regelmäßigkeit. Fast überall in Europa leben mehr Menschen „in den eigenen vier Wänden“ als in Deutschland. Das Statistische Bundesamt ermittelte 2005 eine Eigentumsquote von 41%. Dieser Prozentsatz wird in Europa nur von der Schweiz unterboten. In Spanien dagegen gibt es fast doppelt so viele „selbstnutzende Immobilienbesitzer“ wie hierzulande. Die Deutschen wägen offenbar genau ab, welche Wohnform für sie die beste ist, und entscheiden sich überwiegend, doch lieber zur Miete zu wohnen.

Weil aber die gesetzlichen Renten viele nicht vor der Altersarmut bewahren werden, sehen sich immer mehr Menschen nach anderen Möglichkeiten der Vorsorge um. Bauwirtschaft und Finanzbranche propagieren schon lange das Eigenheim oder die Eigentumswohnung als „sichere und lukrative Form der Geldanlage“. Dieses Kalkül geht aber durchaus nicht immer auf. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung wies kürzlich darauf hin, dass die Wohnungspreise in Deutschland inflationsbereinigt seit etwa 30 Jahren stagnieren.

Ganz anders in England. Dort explodierten die Preise lange Zeit regelrecht. In Metropolen wie der Hauptstadt London verdoppelte sich der durchschnittliche Marktwert eines Hauses

zwischen 2002 und 2007. Schließlich ist Wohnraum knapp, und die Nachfrage war bis vor Kurzem stabil. Schon immer werden in England die eigenen vier Wände hochgeschätzt, was sich in zahlreichen Sprichwörtern niedergeschlagen hat: „So sicher wie ein Haus!“, sagt der Engländer beispielsweise, wenn er ausdrücken will, was die Deutschen mit „bombensicher“ meinen. Als die konservative Premierministerin Margaret Thatcher 1979 begann, den Sozialstaat umzugestalten, propagierte sie statt Gemeineigentum und staatlicher Markteingriffe die „*property-owning democracy*“ – ein Ausdruck mit Doppelsinn, denn „*property*“ bedeutet sowohl „Eigentum“ als auch „Grundbesitz“. Die Regierung förderte den Kauf von Häusern und

Eigentumswohnungen mit günstigen Krediten und ebnete so den Weg für die weitgehende Privatisierung des Wohnungsbestands („*Right to Buy*“, siehe Kasten Seite 25).

Während die Löhne in Großbritannien seit 1996 um nur 18% stiegen, wuchsen die Immobilienpreise im Landesdurchschnitt um 227%. Kein Wunder, dass das Gerangel um die sogenannte „*property ladder*“ – die „Immobilienleiter“ – mit der Zeit die Form eines Pyramidenspiels annahm. Die Briten kauften und verkauften weiter und nahmen munter Kredite auf, wofür viele ihre noch nicht abgezahlten Immobilien als Sicherheit bei der Bank einsetzten. Nur Anfang der 90er Jahre, als der Preis vieler Häuser unter die Höhe der Hypothek sank, erlebten die Engländer eine vorübergehende Korrektur dieser Marktentwicklung. Aber schon bald war die Bereinigung scheinbar abgeschlossen, und die Preiskurve zeigte wieder steil nach oben.

Mit der Zeit allerdings führten die steigenden Preise zu einer starken Polarisierung innerhalb der Wohnbevölkerung. Immer weniger Briten können sich ein eigenes Haus leisten. Besonders betroffen sind junge Erwachsene. 2001 kauften 40% der Einwohner unter 30 Jahren ein Haus mit einer Hypothek, 33% waren Mieter. Sechs Jahre später hatte sich das Verhältnis umgekehrt. Nun lebte die Mehrheit zur Miete (43%) und die Minderheit zahlte Raten an die Banken (34%). Andererseits ist eine neue Schicht von „Kleinvermietern“ entstanden. Weil privates Wohneigentum gesetzlich gefördert wurde und die Zinsen niedrig waren, versuchten immer mehr Engländer, von ihren auf Pump erworbenen Häusern zu profitieren. Ende der 90er Jahre begannen die Banken, „Amateurvermietern“ spezielle Hypotheken anzubieten (sogenannte *buy to let mortgages*). Im Jahr 1998 gaben sie



Moderne Wohnanlage in den Londoner Docklands.



Londoner Wohngebäude aus der viktorianischen Epoche.

RIGHT TO BUY

Eine der populärsten Maßnahmen der konservativen Regierungschefin Margaret Thatcher war das sogenannte „Recht auf Kauf“, eingeführt mit dem Housing Act im Jahr 1980. Das Gesetz ermöglichte Mieter/innen, ihre Sozialwohnung zu Vorzugspreisen zu erwerben. Ab drei Jahren Wohndauer gab es einen Abschlag von einem Drittel des Marktwerts. Viele Mieter/innen verkauften diese Wohnungen später weiter und machten beachtliche Gewinne. Allerdings sind dadurch Sozialwohnungen heute so knapp geworden, dass sie nur den Bedürftigsten zugutekommen. 1979 gab es etwa noch 5,5 Millionen Sozialwohnungen in England, heute sind es nur 3,7 Millionen.

30.000 solcher Darlehen aus. 2006 waren es nach Angaben einer Immobilienfachzeitschrift annähernd eine Million.

Schlechte Aussichten

Nun aber haben die Preise zu fallen begonnen. Die Bausparkasse Nationwide veröffentlichte Anfang Juli Zahlen, nach denen Immobilien innerhalb eines Jahres durchschnittlich 6,3% an Wert verloren haben – für viele Briten gleichbedeutend mit der Verarmung. Im Gefolge der US-amerikanischen Subprime-Krise sind günstige Kredite rar geworden und damit ist die wesentliche Voraussetzung des Booms entfallen. Sowohl Zinsen als auch Lebenshaltungskosten steigen und immer mehr Haushalte geraten in finanzielle Schwierigkeiten. Nach Angaben des Justizministeriums beantragten die Kreditinstitute im ersten Quartal dieses Jahres 38.688 Pfändungen, das entspricht einer Steigerung von 16%. Ein Gläubiger-Dachverband schätzt, dass 48.000 Haushalte im laufenden Jahr ihr Haus oder ihre

Wohnung verlieren werden, der Sozialverband Shelter erwartet dagegen 53.000 Räumungen. „Die Krise nimmt dramatische Formen an“, sagt Shelter-Sprecherin Rachael Orr. Die fallenden Hauspreise treffen besonders jene älteren Menschen, die auf die Mieteinkünfte oder den Verkaufserlös angewiesen sind, um ihre Renten aufzubessern, und diejenigen, die vorhaben, ihr Haus „als Rente“ zu nutzen. Das sind nicht wenige. Immobilienbesitz, gefolgt von Immobilienfonds, war lange die beliebteste Anlageform. Beides galt als krisensicher und brachte dennoch vergleichsweise hohe Renditen. Viele Briten verkauften nach ihrer Verrentung die Immobilie und zogen in kleinere Wohnungen. In den letzten Jahren haben sich als Alternative dazu sogenannte *Equity Release Schemes* massenhaft verbreitet. Dabei setzen die Rentner ihr Haus als Sicherheit für einen Kredit ein, der üblicherweise monatlich ausgezahlt wird. Dieser Kredit wird zurückgezahlt, wenn das Haus später, möglicherweise nach dem Tod der Besitzer, veräußert wird. So bekommen Kreditinstitute Zugriff auf günstige Immobilien, während die Hausbesitzer ihre Renten aufbessern.

Immobilienbesitzer in Finanznot

Aber auch diese Geschäfte beruhten auf der Erwartung, dass die Preise weiter steigen würden. Weil sie aber fallen, steht vielen (nominellen) Hausbesitzern die Altersarmut bevor. Die britische Regierung hat mittlerweile Maßnahmen auf den Weg gebracht, um Immobilienbesitzern in Finanznot zu helfen. In erster Linie bedeutet das allerdings nur, dass die Schuldnerberatung ausgebaut wird. Die größte Sorge von Regierung und Banken ist, dass die Pfändungen und Notverkäufe eine Abwärtsspirale auslösen könnten, weil immer mehr Wohnraum auf einen bereits übersättigten Markt drängt. Die „Übersättigung“

Nachts Baden erlaubt

Klauseln in Hausordnungen haben vor Gericht nicht immer Bestand

Frank Fitzner

Hausordnungen sollen das reibungslose Zusammenleben der Bewohner/innen eines Hauses regeln. Sie enthalten daher Bestimmungen zur gegenseitigen Rücksichtnahme, zur Erhaltung der allgemeinen Sicherheit und Ordnung sowie Sorgfaltspflichten zum Schutz des Gebäudes. Da die entscheidenden materiellen Regelungen im Mietvertrag und im Gesetz enthalten sind, ist fraglich, ob eine Hausordnung überhaupt nötig ist.

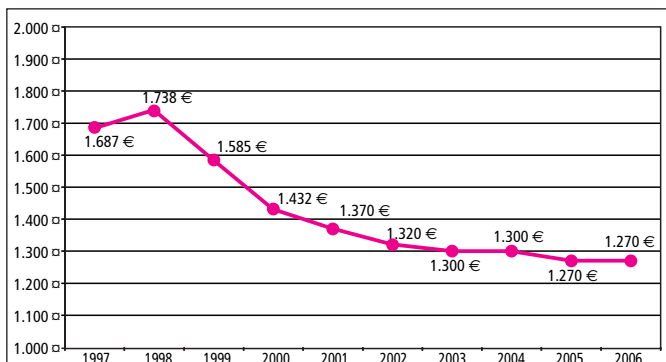
Meistens ist die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrags. In diesem Fall kann sie vom Vermieter nicht einseitig geändert werden. Ist keine Hausordnung vertraglich vereinbart, kann der Vermieter auch nachträglich einseitig eine Hausordnung aufstellen.

Eine Hausordnung darf nicht über die im Vertrag oder Gesetz geregelten Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter hinausgehen, sondern nur ausführende Bestimmungen enthalten, etwa zur Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen oder zu Ruhezeiten oder zu den Zeiten, während derer die Haustür abgeschlossen werden soll. Zusätzliche – im Mietvertrag nicht genannte – Pflichten zulasten der Mieter/innen darf sie also nicht begründen. Ist im Mietvertrag z. B. nichts zur Treppenhausreinigung vereinbart, kann der Vermieter nicht nachträglich festlegen, dass die Reinigung von den Mieter/innen durchzuführen ist.

Weil eine Hausordnung das Verhältnis der Hausbewohner untereinander betrifft, wäre nach demokratischen Grundsätzen eigentlich die Hausgemeinschaft berechtigt, ihren Inhalt zu vereinbaren. In der Praxis entscheidet jedoch der Vermieter über die Hausordnung.

Ewiger Streitfall: Lärm

Ein wichtiger Gegenstand ist Lärm bzw. die Regelung von Ruhezeiten. Musizieren auch außerhalb der Ruhezeiten grundsätzlich auf



Die Preise von Eigentumswohnungen fallen auch in Berlin seit Jahren. Das Diagramm zeigt exemplarisch die Kaufpreisentwicklung von umgewandelten, bezugsfreien Altbauwohnungen (1687 Euro/qm in 1997, 1270 Euro/qm in 2006). Quelle: Berliner Wohnungsmarktbericht 2007, Tabellenband (Tab. 15)

Zimmerlautstärke zu beschränken, kommt einem völligen Verbot gleich, was aber wohl nach überwiegender Ansicht bei einer entsprechenden Vereinbarung zulässig ist. Allerdings muss eine Ausnahme für Berufsmusiker getroffen werden. Das Amtsgericht Frankfurt/Main hat eine Beschränkung auf 90 Minuten Klavier spielen täglich außerhalb der Ruhezeiten für zulässig erklärt (33 C 1437/96). Unzulässig ist es, die Benutzung der Wasserinstallationen zeitlich einzuschränken, da es sich hierbei um normale Wohngeräusche handelt. Ein nächtliches Dusch- oder Badeverbot ist daher unwirksam (LG Köln, 1 S 304/96), Dauerduschen in der Nacht (im Streitfall drei Stunden) hält das OLG Düsseldorf (5 Ss 411/90) jedoch für übertrieben.

Grillen auf Balkon oder Terrasse

Auch Gerüche können zur Belästigung der Nachbarn führen. Zum Grillen oder Frittieren auf dem Balkon gibt es unterschiedliche Gerichtsentscheidungen. Ist im Mietvertrag ein Grillverbot vereinbart, müssen sich die Mie-



Ein in einer Hausordnung enthaltenes Nacht-Badeverbot wurde vom Landgericht Köln für unwirksam erklärt.

ter/innen daran halten. Aber auch in einer Hausordnung ist nach einer Entscheidung des Landgerichts Essen ein völliges Grillverbot zulässig (10 S 438/01). Vom Amtsgericht Bonn wurde es für zumutbar erklärt, im Sommerhalbjahr einmal pro Monat zu grillen, wenn die Nachbarn 48 Stunden vorher gewarnt werden (6 C 545/96), andere Gerichte halten Grillen lediglich dreimal im Jahr für zulässig. Zieht durch Grillen mit Holzkohle Qualm in die Nachbarwohnung, stellt das einen Verstoß gegen das Bundes-Immissionsschutzgesetz dar.

Hausflur und Treppenhaus

Hausordnungen regeln auch oft das Abstellen von Gegenständen in den gemeinsam genutzten Räumen. Sofern keine zumutbare andere Abstellmöglichkeit vorhanden ist, dürfen Kinderwagen vorübergehend im Hausflur abgestellt werden, da dies „selbstverständlich, sozialüblich und Element der Zweck-

bestimmung der Anlage“ sei (OLG Hamm, 15 W 444/00). Das gilt selbst dann, wenn der Zugang eines Bewohners zu seiner Wohnung durch den Kinderwagen nur noch 45 Zentimeter breit ist. Das Amtsgericht Braunschweig hat einer Mutter das Recht zugestanden, ihren Kinderwagen unter den Briefkästen zu parken, da diese einfach erreicht werden könnten, indem man den Wagen beiseite schiebt (121 C 128/00). Auch Gehhilfen für Alte oder Kranke wie Rollatoren dürfen zusammen geklappt im Hausflur stehen gelassen werden (LG Hannover, 20 S 39/05). Fußmatten dürfen nach vorherrschender Auffassung im Flur vor der Wohnungstür liegen (LG Berlin, 63 S 509/89).

Feuergefährliche Stoffe

Untersagt werden kann demgegenüber das Abstellen von Fahrrädern im Hausflur, nicht aber im Hof oder in der eigenen Wohnung, denn von einem Fahrrad geht keine Gefahr aus. Anderes gilt für Mofas, Mopeds oder Motorräder: Diese dürfen nicht mit in die Wohnung, weil sie einen Tank mit feuergefährlichem Treibstoff haben. Für das Parken in Gemeinschaftsräumen ist das Einverständnis des Vermieters erforderlich. Wegen der Gefährdung der Hausbewohner wird bei einem Tank von mehr als fünf Litern in der Regel keine Genehmigung erteilt.

Solche Vorschriften dienen – ebenso wie die Pflicht, die Haustür nachts abzuschließen – der Sicherheit der Hausbewohner. Am 8. August 2005 starben in der Ufnaustraße 8 in Moabit neun Menschen, weil ein Kind mit Papier

gezündelt hatte, das die Kinderwagen im Hausflur in Brand setzte. Die Feuerwehr teilte damals mit, dass im Jahr 2005 bis zu diesem Zeitpunkt 33 Kinderwagen und 218 Treppenhäuser brannten. Weil die Brandstifter meistens von außerhalb kommen, rät die Feuerwehr, nachts die Haustür abzuschließen und keine entflammaren Gegenstände im Hausflur zu lagern.

Kehrwoche in Berlin unüblich

Verpflichtungen, das Treppenhaus zu reinigen oder Schnee und Laub wegzuräumen, haben in Berliner Mehrfamilienhäusern wenig Relevanz, da diese Aufgaben meist Firmen übertragen werden. Die Schneereinigung allein auf die Mieter des Erdgeschosses zu übertragen, ist unzulässig (AG Schwelm, 27 C 32/90). Auch in einer Hausordnung muss der Gleichbehandlungsgrundsatz beachtet werden.

Tierhaltung

Ein generelles Verbot der Tierhaltung kann nur im Mietvertrag vereinbart werden. In der Hausordnung dürfen nur ausgestaltende Vorschriften enthalten sein.

Waschmaschine und Waschküche

Unwirksam ist eine Klausel, wonach der Mieter eine vorhandene Gemeinschaftswaschmaschine benutzen muss, da bei einer Waschmaschine in der Mietwohnung ein vertragsgemäßer Gebrauch vorliegt (AG Hameln, 23 C 380/93). Demgegenüber hat das Amtsgericht Siegen die Benutzung einer privaten Waschmaschine in der Waschküche verboten, da dort eine zentrale Waschanlage mit Münzeinwurf vorhanden war (5 C 160/98).

Verstöße gegen die Hausordnung

Handelt der Mieter einer wirksamen Hausordnung zuwider, so hat der Vermieter einen einklagbaren Anspruch auf Erfüllung bzw. Unterlassung. Bei schweren oder wiederholten Verstößen ist eine Abmahnung möglich, eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nur bei äußerst schwerwiegenden Vertragsverletzungen. Es reicht z. B. nicht aus, das Treppenhaus nicht zu reinigen oder die Haustür nicht abzuschließen. Ein Schadensersatzanspruch entsteht nur bei schwerwiegenden schuldhaften Verletzungen.

Das Amtsgericht Wiesbaden hat einen Räumungsanspruch verneint, weil das vertragswidrige Verhalten lebenszyklisch bedingt war und nach der Kündigung beendet wurde. Dies bezog sich auf Streitereien einer pubertierenden Tochter mit ihren Eltern (98 C 458/94).

TREPPENHAUS IST RETTUNGSWEG

Treppenraum und Hausflur dienen gemäß Bauordnung als baulich notwendiger Rettungsweg. Darüber hinaus sind sie Angriffswege für die Feuerwehr. Bei Bränden muss Rauch im Treppenhaus möglichst vermieden werden. Der Treppenraum sollte so lange wie möglich den Bewohnern zur Selbstrettung und der Feuerwehr für Lösch- und Rettungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Dementsprechend sind Treppenträume von sog. Brandlast freizuhalten. D. h. dass aufgrund des Brandschutzes keine Gegenstände in das Treppenhaus gehören, die brennen könnten. Dazu gehören Garderoben und Schuhe ebenso wie Kinderwagen.

Die Feuerwehr bat die Berliner Mietergemeinschaft bereits, „im Interesse der Mieter auf die Notwendigkeit der Brandlastfreiheit in Treppenträumen hinzuweisen. Das könnte im Brandfall Leben retten.“

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

Eine Abgeltungsklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die den Mieter für den Fall, dass die Schönheitsreparaturen bei seinem Auszug noch nicht fällig sind, dazu verpflichtet, „angelaufene Renovierungsintervalle zeitanteilig zu entschädigen“, ist wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam.

Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, ist grundsätzlich kein Vertrauensschutz zuzubilligen.

BGH, Urteil vom 05.03.2008
– VIII ZR 95/07 –

■ Vermieterkündigung

Im Rahmen eines am 1. September 2001 bestehenden Mietverhältnisses über Wohnraum, das auf bestimmte Zeit eingegangen und bei dem formularmäßig vereinbart ist, dass es sich jeweils um einen bestimmten Zeitraum verlängert, wenn es nicht mit einer in Anlehnung an § 565 Abs. 2 Satz 2 BGB a.F. vertraglich vereinbarten, nach Mietdauer gestaffelten Frist gekündigt wird, gilt für den Vermieter unverändert die vereinbarte Kündigungsfrist. Dem stehen § 573c Abs. 4 BGB in Verbindung mit Art. 229 § 3 Abs. 10 Satz 2 EGBGB nicht entgegen, weil nach § 573c Abs. 4 BGB eine von § 573c Abs. 1 BGB abweichende Vereinbarung nur „zum Nachteil des Mieters“ unwirksam ist.

Ist dem Mieter als Nebenraum zu der vermieteten Wohnung ein nicht näher bezeichneter Kellerraum („... 1 Keller ...“) vermietet, so unterliegt eine mündliche Absprache der Mietvertragsparteien darüber, um welchen von mehreren, im Wesentlichen gleichartigen Kellerräumen es sich handelt, nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB.

Das Revisionsgericht hat bei der Entscheidung über eine Klage auf Räumung und Herausgabe von Mieträumen, die auf eine Kündigung des Mietverhältnisses gestützt wird, den während des Revisionsverfahrens eingetretenen Ablauf der Kündigungsfrist zu berücksichtigen.

BGH, Urteil vom 12.03.2008
– VIII ZR 71/07 –

■ Mietminderung

Eine vom Vermieter in einem Gewerberaummietvertrag verwendete formularmäßige Klausel, wonach eine Minderung der Miete ausgeschlossen ist, wenn die Nutzung der Räume durch Umstände beeinträchtigt wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist im Zweifel dahin auszulegen, dass sie die Minderung insoweit vollständig ausschließt und dem Mieter nicht die Möglichkeit der Rückforderung der Miete nach § 812 BGB belässt.

Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deswegen unwirksam.

BGH, Urteil vom 23.04.2008
– XII ZR 62/06 –

■ Mängelbeseitigung (Fogging)

Einen im Laufe des Mietverhältnisses auftretenden Mangel der Mietsache hat der Vermieter auch dann auf seine Kosten zu beseitigen, wenn die Mangelursache zwar der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist, der Mieter den Mangel aber nicht zu vertreten hat, weil er die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht überschritten hat.

Ist der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels der Mietsache in Verzug, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen (lassen) und zu diesem Zweck vom Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlich erforderlichen Beseitigungskosten verlangen.

BGH, Urteil vom 28.05.2008
– VIII ZR 271/07 –

Abrechnung nach Abflussprinzip, Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung bei teilweise nicht umlagefähigen Kosten

Der Vermieter ist auch ohne besondere Vereinbarung berechtigt, nach dem Abflussprinzip über die Betriebskosten abzurechnen.

Nimmt der Vermieter bei den Kosten des Hauswirts einen pauschalen Abzug nicht umlagefähiger Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vor und bestreitet der Mieter die Höhe der anteiligen Kosten, muss der Vermieter die Kosten nachvollziehbar so aufschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können.

Der Vermieter ist verpflichtet, die für den Betrieb der Heizungsanlage erforderlichen Stromkosten aus der Betriebskostenabrechnung herauszurechnen. Soweit keine Verbrauchserfassung dieser Stromkosten erfolgt, ist er berechtigt, diesen Anteil zu schätzen. Bestreitet der Mieter den vom Vermieter angesetzten Betrag, hat der Vermieter die Grundlagen der Schätzung darzulegen.

BGH, Urteil vom 20.02.2008
– VIII ZR 27/07 –

Der Vermieter machte gegenüber den Mietern Nachzahlungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für mehrere Jahre geltend. Die Mieter wendeten sich gegen die Betriebskostenabrechnung mit dem Argument, dass darin die Kosten nach dem Abflussprinzip (d. h. den Zeitpunkt der Zahlung) und nicht dem Leistungsprinzip (d. h. dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Leistung) ermittelt wurden. Im Übrigen bestritten sie den Anteil der vom Vermieter pauschal abgezogenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten für den Hauswart sowie den ebenfalls pauschal ermittelten Anteil der Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage.

Die Mieter hielten die Abrechnung in der vorgelegten Form für unwirksam und leisteten die Nachzahlung nicht.

Das Amtsgericht und auch das Landgericht haben der Klage des Vermieters stattgegeben. Auf die Revision des Vermieters hin wurde das Urteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

Zunächst wies der Bundesgerichtshof darauf hin, dass der Vermieter auch zur Abrechnung nach dem sogenannten Abflussprinzip berechtigt gewesen sei. Im Gegensatz zum Leistungsprinzip wird beim Abflussprinzip nicht der Zeitpunkt der erbrachten Leistung, son-

dem der Zeitpunkt der Zahlung (für die erbrachten Leistungen) herangezogen.

Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Vermieter zur Abrechnung nach dem Abflussprinzip berechtigt ist, war bislang nicht höchstrichterlich geklärt. Die Mieter hatten insbesondere eingewendet, dass es der Vermieter beim Abflussprinzip in der Hand habe, wann er welche Zahlungen erbringe und in welchem Zeitraum er die Mieter mit den Betriebskosten belaste.

Die von der überwiegenden Literaturmeinung vertretene Auffassung lässt eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip nur zu, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist. Neben einer weiteren Ansicht, welche die Abrechnung nach dem Abflussprinzip prinzipiell für zulässig hält, gibt es noch eine vermittelnde Meinung, die dem Vermieter die Abrechnung nach dem Abflussprinzip jedenfalls dann gestattet, wenn hierdurch eine Mehrbelastung des Mieters ausgeschlossen ist.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ergibt sich aus der Vorschrift des § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB kein Anhaltspunkt für oder gegen eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip, insbesondere könne aus dieser Vorschrift nicht hergeleitet werden, dass ausschließlich eine Betriebskostenabrechnung nach dem Leistungsprinzip zulässig wäre.

Die Mieter hatten mit dem Sinn und Zweck der Vorschrift des § 556 Abs. 3 argumentiert, dass die Vorschrift des § 556 Abs. 3 Satz 3 der Abrechnung nach dem Abflussprinzip widerspreche. Nach dem Inhalt dieser Norm sei der Vermieter nur unter besonders engen Voraussetzungen berechtigt, eine Nachforderung nach Ablauf der Abrechnungsfrist geltend zu machen. Wenn und soweit neben dem Leistungsprinzip auch das Abflussprinzip gelten würde, laufe diese Vorschrift weitestgehend leer.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs verfolgt diese Vorschrift jedoch den Zweck, den Mieter zeitnah über sein Guthaben bzw. die Nachforderungen zu unterrichten, ohne eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip auszuschließen. Insbesondere werde durch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durch den Mieter nicht erschwert, sondern erleichtert. Er müsse für die Überprüfung lediglich die tatsächlichen Zahlungsvorgänge vergleichen und die Rechnung nicht zuvor in unterschiedliche Leistungszeiträume unterteilen.

Auf die Frage, ob in besonders gelagerten Fällen (beispielsweise eines Mieterwechsels) der Vermieter nach Treu und Glauben gehindert sein könnte, die Betriebskosten nach dem Abflussprinzip abzurechnen, kam es vorliegend nicht an, da kein Mieterwechsel stattgefunden hatte.

Gleichwohl wurde das Urteil des Landgerichts vom Bundesgerichtshof aufgehoben, da sich das Landgericht über das Bestreiten der Mieter im Hinblick auf die anteiligen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten des Hauswarts sowie des pauschalen Anteils der Stromkosten für die Heizungsanlage hinweggesetzt hatte. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs genügt in diesen Fällen das pauschale Bestreiten des Mieters, ohne dass er dieses – etwa durch Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen des Vermieters – näher konkretisieren müsse.

Der Bundesgerichtshof wies zunächst auf die bestehende Möglichkeit zur Umlage der Kosten des Hauswarts hin, soweit diese nicht durch Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder Hausverwaltung entstanden seien. Hierbei obliege es dem Vermieter, die umlagefähigen Bestandteile und die nicht umlagefähigen Bestandteile der Hauswartstätigkeit nachvollziehbar aufzuschlüsseln. Die in § 27 Zweite Berechnungsverordnung enthaltene Formulierung „soweit (...) nicht“ stelle keine (vom Mieter zu beweisende) Ausnahme von der Regel dar, dass die Hauswartskosten auf den Mieter umgelegt werden könnten.

Entscheidend für die Abgrenzung ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs der tatsächliche Zeitaufwand des Hauswarts für die jeweiligen Arbeiten. Der Leistungsbeschreibung oder dem Hauswartdienstvertrag komme insoweit allenfalls eine Indizwirkung zu. Aus diesem Grund könne der Mieter durch Einsichtnahme in die Unterlagen des Vermieters auch keine weitergehenden Erkenntnisse erlangen. Es sei folglich Aufgabe des Vermieters, die Verteilung der Aufgaben und die Berechnung des gewählten pauschalen Schlüssels nachvollziehbar zu begründen.

Entsprechendes galt nach den Ausführungen des Bundesgerichtshofs auch für das vom Landgericht übergangene Bestreiten der Mieter hinsichtlich der anteiligen Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage. Zwar habe das Landgericht richtig festgestellt, dass die Stromkosten für den Betrieb einer Heizungsanlage aus den allgemeinen Betriebskosten herauszurechnen sind und dass mangels einer

gesonderten Erfassung die Schätzung dieser anteiligen Kosten zulässig sei. Die Grundlagen dieser Schätzung müsse der Vermieter jedoch offen legen. Insoweit genüge das einseitige pauschale Bestreiten des Mieters, ohne dass dieser verpflichtet sei, konkrete Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Schätzung darzulegen. Das Urteil wurde aus den genannten Gründen aufgehoben und zur erneuten Verhandlung – unter Berücksichtigung der vom Bundesgerichtshof genannten rechtlichen Ausführungen – an das Landgericht zurückverwiesen.

Veröffentlicht in

Das Grundeigentum 2008, 662 ff.

Mieterhöhung und Einordnung der Wohnung unter Berücksichtigung mieterseitiger Einbauten

Für die Frage, wie die Mietwohnung zu Beginn des Mietverhältnisses ausgestattet ist, kommt es in erster Linie auf den Inhalt des Mietvertrags an. Behauptet der Vermieter eine über den Inhalt des Mietvertrags hinausgehende Ausstattung der Wohnung, so muss er dies konkret darlegen und beweisen.

Die Vereinbarung einer Mietfreiheit im Gegenzug für die Renovierung der Wohnung durch den Mieter führt nicht dazu, dass ein auf Kosten des Mieters eingebautes Badezimmer dem Vermieter zugerechnet wird.

LG Berlin, Urteil vom 27. 03.2008 – 62 S 346/07 –

Vermieter und Mieter stritten über die Berechtigung eines Mieterhöhungsverlangens. Für die Entscheidung kam es darauf an, ob der Berliner Mietspiegel 2005 oder der Berliner Mietspiegel 2007 anzuwenden und ob die Wohnung vermietetseits mit einem Badezimmer ausgestattet war.

Der Mieter hatte mit Genehmigung des Vermieters eine Badewanne eingebaut und die Wände gefliest. Der Vermieter behauptete, beim Einzug des Mieters seien eine (defekte) Dusche und ein Handwaschbecken vorhanden gewesen. Im Übrigen habe er dem Mieter eine Mietfreiheit von drei Monaten gewährt, sodass das nachträglich eingebaute Badezimmer „bezahlt“ und damit ihm zuzurechnen sei. Der Mieter hielt dem entgegen, dass die bei Einzug vorhandene Dusche nicht funktionstüchtig und insbesondere kein Duschschauch und keine Armaturen vorhanden gewesen seien.

Das Amtsgericht hatte den Mieter teilweise zur Zustimmung verurteilt. Auf die Berufung des Mieters hob das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts auf und wies die Klage ab.

Der Vermieter hatte sein Mieterhöhungsverlangen noch auf den Berliner Mietspiegel 2005 gestützt. Das Landgericht wies zunächst darauf hin, dass das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter nach dem 1. Oktober 2006 (Stichtag für den Berliner Mietspiegel 2007) zugestellt wurde, sodass zu diesem Zeitpunkt der Berliner Mietspiegel 2007 Anwendung finde. Das auf den Berliner Mietspiegel 2005 gestützte Mieterhöhungsverlangen sei aber formell ordnungsgemäß und zulässig. Allerdings werde die inhaltliche Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nunmehr nach dem Berliner Mietspiegel 2007 und nicht mehr nach dem Berliner Mietspiegel 2005 geprüft.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts gelangte das Landgericht jedoch zu dem Ergebnis, dass die Wohnung vermietet sei nicht mit einem Badezimmer ausgestattet war. Der Vermieter habe für seine Behauptung keinen ausreichenden Beweis angeboten. Dabei müsse berücksichtigt werden, dass sich der Umfang der gemieteten Sache regelmäßig und in erster Linie aus dem Mietvertrag ergebe. Dort war im vorliegenden Fall nur von einer „Toilette“ die Rede. Auch aus der Gestaltung des Vertrags ergab sich für das Landgericht nicht, dass die Vertragsparteien etwa die Benennung des Badezimmers nur vergessen hätten.

Die Behauptung des Vermieters, es habe sich eine funktionstüchtige Dusche in der Wohnung befunden, wurde von diesem nicht ausreichend dargelegt und bewiesen. Der Vermieter hatte sogar eingeräumt, dass der Duschkopf und die üblichen Armaturen gefehlt hätten. Damit war nach Ansicht des Landgerichts eine funktionstüchtige Dusche nicht vorhanden. Das Merkmal „mit Badezimmer“ setze zumindest eine fest eingebaute funktionstüchtige Duschkabine mit den üblichen Vorrichtungen wie Armaturen und Duschkopf voraus. Ein in der Wand verlaufendes Wasserrohr, welches am Ende mit einer Muffe verschlossen sei, könne nicht als Dusche oder auch nur als defekte Dusche bezeichnet werden.

Auch das Argument des Vermieters, er habe mit dem Mieter eine dreimonatige Mietfreiheit vereinbart, sodass der Einbau des

Badezimmers durch den Mieter auf diese Weise abgegolten sei, hat das Landgericht nicht gelten lassen. Zum einen wurde in der Freistellungsvereinbarung ausdrücklich nur die erforderliche Renovierung der Wohnung erwähnt und nicht der Einbau eines Bads, zum anderen haben nach Ansicht des Landgerichts auch die vom Mieter überreichten Rechnungen eindeutig ergeben, dass schon allein die Kosten der Renovierung die durch Freistellung erzielte Mietersparnis überschritten haben. Schließlich konnte nach Ansicht des Landgerichts nicht einmal von einer Mietfreiheit im engeren Sinne ausgegangen werden, weil der Mieter die Wohnung in dem sogenannten mietfreien Zeitraum wegen der Renovierungsarbeiten nicht zu Wohnzwecken nutzen konnte und erst kurz vor dessen Ablauf eingezogen ist.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Benjamin Raabe

Nutzungsentschädigung, verspätete Rückgabe der Wohnung und Schadensersatz

Ein Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung besteht nicht, wenn er lediglich die Zwangsvollstreckung im Wege der Einweisung des Besitzes durchführen lässt und von einer Beräumung der Wohnung aus Kostengründen absieht (sogenannte Berliner Räumung).

AG Mitte, Urteil vom 26.09.2007 – 25 C 58/07 –

Der Vermieter wurde aufgrund eines Räumungstitels durch eine Zwangsvollstreckung in den Besitz der Wohnung eingewiesen (Berliner Räumung). Eine Zwangsäumung wurde nicht vorgenommen. Anschließend verlangte der Vermieter die rückständige Miete, Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen sowie eine Nutzungsentschädigung für den Zeitraum von der Übernahme der Wohnung bis zur Vermietung, weil die Mieter ihre Einrichtungsgegenstände trotz Aufforderung nicht rechtzeitig entfernt hätten. Zugleich verlangte er einen Ersatz für das pauschale Honorar einer Hausverwaltung, die er mit der Abwicklung und Überwachung der Aufgaben und der Neuvermietung beauftragt hatte. Das Amtsgericht hat der Klage – soweit

sie sich auf die rückständige Miete bezog – stattgegeben.

Der Schadensersatzanspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen wurde bereits deshalb abgewiesen, weil die Mieter bestritten hatten, dass sie vom Vermieter zur Vornahme von Renovierungsarbeiten aufgefordert wurden. Da der Vermieter die Aufforderung nicht beweisen konnte, konnte er auch keinen Schadensersatz erlangen.

Soweit der Vermieter Ansprüche auf Nutzungsentschädigung (wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache) geltend machte, wurde die Klage ebenfalls abgewiesen. Der Vermieter hatte sich aus Kostengründen auf eine sogenannte Berliner Räumung eingelassen, indem er an den in der Wohnung befindlichen Gegenständen der Mieter ein Vermieterpfandrecht geltend gemacht und den Gerichtsvollzieher lediglich mit der zwangsweisen Besitzeinweisung, nicht jedoch mit der Räumung der Wohnung durch Entfernen der Sachen der Mieter beauftragt hatte. Das Amtsgericht ging dabei nicht weiter auf die Frage ein, unter welchen Voraussetzungen das Zurücklassen von Einrichtungsgegenständen in der Wohnung einen Anspruch auf Entschädigung wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache begründen kann. Wenn und soweit der Vermieter aus Kostengründen die Zwangsvollstreckung im Wege der Berliner Räumung betreibt, könne er sich anschließend nicht auf eine verspätete – weil nicht vollständige – Rückgabe der Wohnräume in beräumtem Zustand berufen.

Schließlich wies das Amtsgericht auch den ebenfalls geltend gemachten Anspruch auf Zahlung des pauschalen Hausverwaltungshonorars im Zusammenhang mit der Überwachung der Räumung, Renovierung und Neuvermietung ab. Der Vermieter hatte seinen Anspruch damit begründet, dass er im Anschluss an die fristlose Kündigung gezwungen war, eine Hausverwaltung mit der Abwicklung und



Neuvermietung zu beauftragen. Wegen seines Wohnsitzes in München sei es ihm nicht möglich gewesen, diese Aufgaben selbst durchzuführen. Der Vermieter hatte das Pauschalhonorar der Hausverwaltung verlangt. In deren Rechnung war nicht differenziert, welche Kosten für die Aufgaben im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund der fristlosen Kündigung enthalten waren.

Das Amtsgericht führte in seinem Urteil hierzu aus, dass die behaupteten Kosten für eine Rücknahme der Wohnung und eine anschließende Neuvermietung auch bei einer ordnungsgemäßen Kündigung des Mieters entstanden wären, da der Vermieter für die Neuvermietung regelmäßig eine Hausverwaltung einschaltet. Ersatzfähig seien allenfalls Kosten für die Beauftragung der Hausverwaltung mit Aufgaben, die zusätzlich zu den Kosten für die regelmäßige Tätigkeit entstanden waren.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Dr. Peter Werchan*

*Anmerkung:
Über die Berliner Räumung berichtete
MieterEcho Nr. 315 (BGH, Beschluss vom
17.11.2005 – I ZB 45/05 -)*

Modernisierung der Wohnung mit nachfolgender unzumutbarer Mieterhöhung

Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Modernisierung der Wohnung zu dulden, wenn aufgrund der Modernisierungsarbeiten eine unzumutbare Erhöhung der Miete eintritt.

**AG Tempelhof Kreuzberg,
Urteil vom 21.04.2008
– 3 C 49/07 –**

Der Mieter mietete im Januar 2001 eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von 225,98 Euro. Im Juni 2006 kündigte die Vermieterin umfangreiche Modernisierungsarbeiten an, die unter anderem eine Verbesserung des Grundrisses, den Einbau einer modernen Einbauküche, das Verfliesen von Küche und Bad, den Einbau einer wandhängenden Toilette, eines Doppelhandwasbeckens, eines Handtuchheiz-

körpers, eines festen Oberlichts zum Flur und einer Trittschalldämmung beinhaltete. Durch die Veränderung des Grundrisses sollten die vorhandenen Trennwände entfernt und die Position von Küche und Bad vertauscht werden. Die Vermieterin war der Ansicht, durch diese Maßnahmen würde der Wohnwert erheblich verbessert, zumal die Küche und das Bad nicht mehr dem Stand der Technik entsprächen und abgewohnt seien.

Parallel hierzu wurde von der Vermieterin seit Sommer 2005 eine Modernisierung durch Anbringung einer Wärmedämmung, den Einbau isolierverglaster Fenster und einer zentralen Satellitenanlage durchgeführt. Diesen Maßnahmen hatte der Mieter bereits zugestimmt.

Die im Anschluss an beide Modernisierungen zu zahlende Gesamtmiete würde 830,00 Euro nettokalt betragen. Der Mieter bestritt zunächst, dass die Modernisierungsmaßnahmen eine wesentliche Verbesserung des Wohnwerts zur Folge hätten. Insbesondere gingen ihm durch die Veränderung des Grundrisses eine Kammer und damit ein Abstellraum verloren. Im Übrigen sei ihm die Miete in Höhe von 830,00 Euro bei einem monatlichen Nettoeinkommen in Höhe von 2062,00 Euro nicht mehr zuzumuten.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin auf Duldung der Modernisierungsarbeiten abgewiesen. Auf die Frage, ob und welche der Maßnahmen wohnwerterhöhend und damit vom Mieter zu dulden seien, ging es nicht weiter ein. Es gelangte zu dem Ergebnis, dass die angekündigten Modernisierungsmaßnahmen für den Mieter eine unzumutbare Härte im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB darstellen würden.

Nach dem Inhalt dieser Vorschrift entfalle die Duldungspflicht des Mieters, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter und seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter im Gebäude nicht zu rechtfertigen sei. Bei der aufgrund einer im Einzelfall vorzunehmenden Interessenabwägung sei auch die finanzielle Zumutbarkeit des zukünftigen Mietpreises nach Durchführung der Modernisierung für die Entscheidung über die Duldung zu berücksichtigen.

Im Anschluss an die Durchführung der Maßnahmen würde sich die vom Mieter zu zahlende Gesamtmiete nahezu verdoppeln. Berücksichtige man darüber hinaus die bereits durchgeführten Maßnahmen und die dadurch



resultierende weitere Mieterhöhung, ergebe dies eine Verdreifachung der vom Mieter derzeit geschuldeten Miete. Die zu erwartende Mietbelastung mache somit mehr als 40% des verfügbaren Nettoeinkommens des Mieters aus.

Nach Ansicht des Amtsgerichts müsse insbesondere auch berücksichtigt werden, dass sich der Mieter für die Anmietung einer Wohnung mit einem einfachen, jedoch funktionalen Standard und geringer Mietbelastung entschieden hätte. Die von der Vermieterin geplanten Modernisierungsmaßnahmen hätten eine vollständige Umgestaltung der Wohnung zur Folge, welche dann in eine gänzlich andere Ausstattungskategorie falle. Eine solche Maßnahme sei vom Mieter jedenfalls dann nicht zu dulden, wenn sie gleichzeitig zu einer unzumutbaren und unverhältnismäßigen Mietsteigerung führe.

Abschließend wies das Amtsgericht darauf hin, dass dem Mieter die Berufung auf die unzumutbare Härte nicht etwa deshalb zu verwehren sei, weil er im Vorfeld bei Vergleichsverhandlungen die Bereitschaft zur Zahlung einer höheren Miete zu erkennen gegeben habe. Da der Vergleich nicht zustande gekommen sei, müsse sich der Mieter an den dortigen Aussagen nicht festhalten lassen. Die Klage wurde daher abgewiesen.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann*





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 **030 – 21 00 25 71** und **030 – 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

VORMITTAGSBERATUNG

Für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen die üblichen Beratungstermine nicht wahrnehmen können, bieten wir

jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr

in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin
eine mietrechtliche Beratung an.

Damit wir besser planen können und Sie unnötige Wartezeit vermeiden, bitten wir um **telefonische Anmeldung** unter **030 – 216 80 01**.

HAUSVERSAMLUNGEN

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

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

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

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter **030 – 21 00 25 84**

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

In unserer neuen Beratungsstelle in Charlottenburg, Taugogener Straße 39, erhalten Mitglieder ab Oktober 2008 donnerstags in der Zeit von 18 bis 19 Uhr schwerpunktmäßig Beratung zu Betriebskosten.

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

SOZIALBERATUNG

Beratung durch Juristen und Sozialarbeiter zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, ALG II / AV-Wohnen, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter **030 – 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

Unsere Beratungsstellen

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

Charlottenburg

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

Neue Beratungsstelle in Charlottenburg, ab Oktober 2008

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Tauröggener Straße 39
im Nachbarschaftsladen &
☐ Mierendorffplatz

Friedrichshain

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

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Albert-Kuntz-Straße 58
MITTENDRIN in Hellersdorf e.V., &
☐ Louis-Lewin-Straße, ☎ 195

Hohenschönhausen

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

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42 b, 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**
Ab Oktober 2008 wöchentliche Beratung
mit neuer Zeit: 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, &
☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ M 19
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
im Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☐ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A
Gartenhaus bei KOTTI e.V.
☐ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

Lichtenberg

- **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**
Ab Oktober 2008 wöchentliche Beratung
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**
Ab Oktober 2008 wöchentliche Beratung
Fritz-Reuter-Allee 46
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☐ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M 46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz
im Nachbarschaftsladen „eiele“
☐ Hermannplatz
☎ M 29, M 41, 171, 194
- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-Kirche, EG links
☐ Rathaus Neukölln

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, im Laden der
Betroffenenvertretung „BV Teute“
☐ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☐ Eberswalder Straße, ☎ M 1, M 10, 12
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, &
☎ M 4, M 10, ☎ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 20
im Kieztreff der Volkssolidarität
☐ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

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

Reinickendorf

- **Dienstag** 19 bis 20 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 Kirchen-
gemeinde 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
Dörpfeldstraße 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 Uhr
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Ab Oktober 2008 wöchentliche Beratung
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmission, &
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmersdorf

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

Zehlendorf

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

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

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

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