



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR.335 AUGUST 2009

■ **Berliner Wohnungspolitik**
Die 90er Jahre und die rot-rote Koalition

■ **Sanierungsgebiet**
Die Rosenthaler Vorstadt nach Aufhebung der Sanierungssatzung

■ **Metropolen-Normalität?**
Hohe Mieten als Merkmal einer Großstadt?

■ **Urban-Krankenhaus**
In Kreuzberg entsteht das größte Baugruppenprojekt Berlins

■ **Leerstand**
Der rot-rote Senat bezeichnet den Berliner Wohnungsmarkt als „entspannt“, dabei ist der Trend gegenläufig

■ **Milieuschutz**
Wie der Senat sozialverträgliche Mieten verwirklichen könnte

■ **Finanzinvestor am Ende?**
Die Vivacon AG kämpft ums Überleben, ihre Mieter um Betriebskostentrückzahlungen

■ **Dahlem in Kreuzberg**
Mieterverdrängung durch Modernisierung und Umwandlung in Eigentum?

■ **Neukölln**
Quartiersmanagement in der High-Deck-Siedlung

Wohnungspolitik in Berlin

fällt aus

**Die Wohnungsversorgung
bleibt dem freien Markt
überlassen - die Politik hält sich raus**



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: M. Dietrich/Digitalstock (Titel), Tobias Höpner (4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 17, 18, 20, 21, 22), Sylvia Voigt/Pixelio (5), Hermann Werle (7), ME (14), Björn Kietzmann (16), M. Fally/Digitalstock (24), I. Ebermann/Digitalstock (25), Stephanie Hofschläger/Pixelio (26), T. R. Greizer/Pixelio (29)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 17.07.2009

© 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

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 _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 - 10963 Berlin - Telefon 216 80 01

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 _____

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 64 €.

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

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

- Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 38 €, 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 _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 - 10963 Berlin - Telefon 216 80 01

INHALT

TITEL

- 4 **Berliner Wohnungspolitik**
Teil 1: Die 90er Jahre *Joachim Oellerich*
- 7 Teil 2: Die rot-rote Koalition
- 9 **Saniert und teuer**
Die Rosenthaler Vorstadt nach Aufhebung der Sanierungssatzung
Ulrike Steglich
- 11 **Auf dem Weg zur „Metropolen-Normalität“**
Hohe Mieten als Merkmal einer Großstadt
Christian Linde
- 12 **Vom Mieter zum Stadtentwickler**
In Kreuzberg entsteht das größte Baugruppenprojekt Berlins
Christian Linde
- 13 **Leerstand ohne Analyse**
Der Senat bezeichnet den Wohnungsmarkt in der Stadt als „entspannt“
Christian Linde
- 14 **Wenn da ein Wille wäre**
Wie der Senat sozialverträgliche Mieten verwirklichen könnte
Tobias Höpner
- 15 **„Wohnen in der Berliner Innenstadt“ à la Junge-Reyer**
Visionen einer Stadtentwicklungssenatorin
Julia Oppermann
- 16 **Roter Teppich für Investoren**
Bauen im Luxussegment boomt
Christian Linde
- 17 **Ende eines Finanzinvestors?**
Die Vivacon AG kämpft ums Überleben
Jutta Blume
- 18 **Ferienwohnungen vermindern Wohnraum**
Mieter/innen werden vom Tourismus verdrängt
Christof Schaffelder
- 19 **Papier ist geduldig**
Keine zügige Bearbeitung der Wohngeldanträge
Christian Linde

BERLIN

- 20 **Dahlem in Kreuzberg**
Viele Häuser werden aufwendig modernisiert
Christoph Villingner
- 20 **Mit frischer Farbe gegen soziale Konflikte?**
Quartiersmanagement in der High-Deck-Siedlung
Christoph Villingner

GENOSSENSCHAFTEN

- 23 **Sind die Genossenschaften noch zu retten?**
Initiative „Genossenschaft von unten“

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 24 BGH-Urteile aktuell
- 25 Rückgewähr der Kaution nach Zwangsversteigerung einer Wohnung
- 25 Formelle Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung
- 26 Kündigung wegen Ruhestörung
- 26 Keine Umlage der Leasingkosten einer Heizungsanlage
- 27 Überhöhte Heizkosten infolge mangelhafter Heizkostenverteiler
- 27 Schadensersatz wegen Nichtausführung von Schönheitsreparaturen
- 28 Übernahme von Miete und Umzugskosten bei ALG II
- 29 Mietminderung wegen Lärmbelästigung durch Gaststätte
- 29 Mietminderung bei Lärm- und Schmutz durch benachbarte Baustelle
- 30 Umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten für den Hauswart
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Berlin ist eine Stadt ohne Wohnungspolitik. Das war sie nicht immer, ganz im Gegenteil. Doch die Hinterlassenschaft des ehemaligen Stadtentwicklungssenators Peter Strieder, die Abschaffung des Bauressorts, wurde von der rot-roten Koalition einmütig übernommen und die wohnungspolitische Untätigkeit kultiviert. Als hätte sichergestellt werden sollen, dass auch wirklich keine Wohnungspolitik in der Senatsverwaltung Stadtentwicklung betrieben werde, wurde Ingeborg Junge-Reyer an deren Spitze gestellt. Diese Diplom-Kameralistin versteht es meisterhaft, eine bürokratische Aura zu verbreiten, die sich wie Beton schützend über ihre gähnende Belanglosigkeit legt.

Glänzte der letzte Bausenator Jürgen Klemann durch permanente Abwesenheit, so ist Ingeborg Junge-Reyer trotz ständiger Anwesenheit nie wirklich da. Das soll ihr erst einmal nachgemacht werden.

Ihre größten Erfolge hatte sie stets, wenn es galt, bei den Mietspiegelverhandlungen die Interessen der Mieterorganisationen zu ignorieren. Offenbar dadurch in gute Laune versetzt, erheiterte sie die Öffentlichkeit mit putzigen Vorschlägen wie der Anlage eines Sees auf dem Gelände des stillgelegten Tempelhofer Flughafens.

Ihre ganze Leidenschaft gilt ihrer Klientel, der neuen Mittelschicht. Das seit Jahrzehnten existierende Baulückenmanagement für die Bedürfnisse von Baugruppen zurechtgeschnitten zu haben, wird ihr den gebührenden Raum in der Stadtgeschichte verschaffen. Ob sie allerdings das S-Bahn-Desaster politisch übersteht, ist eine zurzeit noch offene Frage.

Ihre politische Enthaltensamkeit hat dazu beigetragen, dass das Angebot im Bereich der kleineren und preiswerteren Wohnungen in ein arges Missverhältnis zu der Nachfrage geraten ist und dass sich die Wohnungsversorgung, d. h. das Verhältnis der Anzahl der Wohnungen zu der Anzahl der Haushalte, von 102,2 zu 100 im Jahr 2000 auf 98,1 zu 100 bedrohlich verringert hat.

Berlin braucht wieder eine sozial ausgerichtete Wohnungspolitik. Berlin braucht einen sozialen Wohnungsbau und Berlin braucht Wohnungsbaugesellschaften, die den Auftrag der Wohnungsversorgung über das betriebswirtschaftliche Ziel der Gewinnerzeugung stellen.

Diese Stadt braucht eine Politik, die preiswerte Bestände sichert und den Mietanstieg eindämmt.

Was sie nicht braucht, sind weitere Privatisierungen und vor allem Luxuswohnungen, die sich in den Altbaugebieten ausbreiten und die Durchmischung zugunsten weiterer sozialer Monokulturen zerstören. Und sie braucht keine Senatoren für Stadtentwicklung vom Schlage der Ingeborg Junge-Reyer.

Berliner Wohnungspolitik

Teil 1: Die 90er Jahre

Joachim Oellerich

Die 90er Jahre waren die Zeit der großen Koalition zwischen der CDU, mit Eberhard Diepgen als Regierendem Bürgermeister, und der SPD. Es mag rückblickend verwundern, wie geduldig die Berliner/innen diese Regierung ertrugen, aber irgendwie gab es keine Alternative. Ein politischer Fatalismus kam hinzu und vielleicht auch eine gute Portion Gleichgültigkeit.

Diese Stadt ist nicht berühmt für die Qualität ihres politischen Personals, von Brandt und Schiller in früheren Zeiten abgesehen. Westberlin war zwar ein faszinierender Ort, aber wegen seiner insularen Lage ungeeignet für politische Karrieren auf Bundesebene. Und auch nach der Wende wurde die Tradition fortgesetzt, Amateuren die Regierung zu überlassen.

Dennoch sind mit den einzelnen Senatoren deutlich unterscheidbare Abschnitte in der Geschichte der Wohnungspolitik verknüpft.

Wohnungspolitik ist kein isoliertes Politikfeld. Sie ist verbunden mit der Sozialpolitik und im Zeitalter des Neoliberalismus zunehmend mit der Wirtschafts- und vor allem der Finanzpolitik. Die Aufmerksamkeit gilt daher den Ressorts Wohnungs- und Finanzverwaltung.

Finanzsenator war von 1991 bis 1996 der Weinhändler Elmar Pieroth. Über ihn lässt sich nur sagen, dass er eine tragende Rolle im Weinpanscherskandal des Familienunternehmens Pieroth gespielt haben soll. Vollständig aufgeklärt ist die Sache allerdings immer noch nicht. Wer sich heute noch dafür interessiert, wie Traubensaft mit Frostschutzmittel verbessert wurde und die rheinland-pfälzische Politik große Anstrengungen unternahm, den Fall unaufgeklärt zu lassen, findet Lesenswertes im Online-Archiv des Spiegels (www.wissen.spiegel.de).

Wohnungspolitik von 1991 bis 1996

Die Wende brachte einen starken Zuwachs an kommunalen Wohnungen. 246.000 oder 39% der Ostberliner Wohnungen gehörten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. In Westberlin waren es zur gleichen Zeit 236.000 Wohnungen oder 24% des Gesamtbestands. Insgesamt verfügte Berlin damit über 482.000 landeseigene Wohnungen, ein soziales Gut, das erhalten, gepflegt und ausgebaut gehört hätte. Doch die Politik fühlte sich mehr dem Markt verpflichtet als den Bewohner/innen Berlins. Die sogenannten Altschulden, rein rechnerische Größen in der staatlichen Buchführung der DDR ohne realen

Wert, mussten erhalten, um die östlichen Wohnungsbaugesellschaften zum Verkauf von 15% ihrer Bestände zu zwingen. Verkauft wurde zunächst an die Mieter, dann auch an Zwischenerwerber. Die später so erfolgreiche Argumentation der Verschuldung der Wohnungsbaugesellschaften und die notwendige Sanierung der Haushaltskassen wurde hier eingeübt. Weil sich das Verfahren als erfolgreich erwies und es auch mit Gerechtigkeitsfloskeln garniert werden konnte, bekamen die kommunalen Westberliner Wohnungsbaugesellschaften wenig später durch den Senat die gleiche Auflage (diesmal ohne Altschulden und noch längst nicht mit der Begründung der leeren Haushaltskassen). Dadurch erhoffte

sich die Politik eine Verringerung des sozialen Bestands bzw. eine Überführung von über 72.000 Wohnungen auf den freien Markt. Tatsächlich wurden es aber wesentlich mehr.

Gleichzeitig fand eine ungeahnte Bautätigkeit statt. War in Westberlin schon in den späten 80er Jahren die Wohnungsnot spürbar, so drohte sich die Situation in der vereinigten Hauptstadt durch den prognostizierten Zuzug aus aller Herren Länder, insbesondere aus Bonn, noch weiter zuzuspitzen.

Es war eine glückliche Fügung für die Stadt, dass der seinerzeitige SPD-Bausenator Wolfgang Nagel diese Bedrohung ernst nahm und sich in der euphorischen Erwartung eines Aufschwungs der Stadt enorm verkalkulierte. Es wurde soviel in Berlin gebaut, dass Nagel – unter Anspielung auf die mittlerweile verfilmte Roman-Trilogie J. R. R. Tolkiens – der „Herr der Kräne“ genannt wurde.

Wolfgang Nagel, Wohnungsbausenator von 1989 bis 1996, wechselte nach seiner Amtszeit wie fast alle Bausenatoren vor ihm – und bestimmt auch noch nach ihm – in die wesentlich besser zahlende Bauwirtschaft. Er wurde Geschäftsführer bei der Fundus-Gruppe von Anno August Jagdfeld, bekannt durch seine, von Toni Sachs-Pfeiffer unterstützten, Ambitionen für das Tacheles-Gelände.

Toni Sachs-Pfeiffer ist übrigens die Gattin des empirica-Chefs Ulrich Pfeiffer, des ehemaligen Sprechers des Managerkreises der Friedrich-Ebert-Stiftung und jetzigen Aufsichtsratsvorsitzenden der WBM.



Ungebremste Entwicklung seit den 90er Jahren: die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

Wohnungspolitik von 1996 bis 1999

Die Abgeordnetenhauswahlen von 1995 bestätigten die große Koalition unter Eberhard Diepgen, brachten aber sowohl für die Finanz- als auch für die Bauverwaltung Änderungen, die noch weit in die Zukunft wirken werden. Das Finanzressort vertrauten die Sozialdemokraten der Unternehmensberaterin Dr. Annette Fugmann-Heesing an.

Dr. Annette Fugmann-Heesing stieg in die höchsten Ränge der Berliner Sozialdemokratie auf. Es schien, als würden sozialdemokratische Lemminge all ihre im letzten Jahrhundert erworbenen sozialen Errungenschaften ersäufen wollen und suchten dafür eine Führung. In der Unternehmensberaterin wurde sie gefunden. Wenn es irgendwo irgendetwas zu verkaufen gab, Dr. Fugmann-Heesing war immer vorneweg und verlor auch ihre persönlichen Vorteile nie aus den Augen.

„Fugmann-Heesing war von 1996 bis 2000 Aufsichtsratsmitglied der Bankgesellschaft Berlin sowie von 1996 bis 2001 der Landesbank Berlin (LBB). Die Geschäftspolitik der Bankgesellschaft Berlin, die 2001 im Berliner Bankenskandal mündete, fand unter ihrer Aufsicht statt. Ihre Aufsichtsratsmandate bei der Berlin Brandenburg Flughafen Holding legte Fugmann-Heesing 1999 nieder, nachdem das Oberlandesgericht Brandenburg ein Ausschreibungsverfahren zu einem Großprojekt wegen ihres Doppelmandats sowohl auf Bieterseite, als auch auf der Ausschreibungsseite, für ungültig erklärte. Nach ihrer Zeit als Senatorin in Berlin war sie im Auftrag des damaligen Verteidigungsministers Rudolf Scharping Geschäftsführerin der Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb der Bundeswehr (g.e.b.b.) geworden. Nach ihrem Ausscheiden aus dieser Funktion ist sie seit 2002 als Beraterin der Unternehmensberatungsgesellschaft BBD Berliner Beratungsdienste tätig. In dieser Funktion war sie nicht unwesentlich an der Einführung des Modells der Public Private Partnership (PPP) für die Schulen im Landkreis Offenbach in Hessen beteiligt. Seit dem 28. Mai 2008 ist sie Mitglied und Vorsitzende des Hochschulrates der Universität Bielefeld.“
(www.wikipedia.de)

Ihr Partner in der Bauverwaltung wurde Jürgen Klemann, der den Ehrgeiz hatte, als Strategie der Wohnungspolitik in die Berliner Geschichte einzugehen. Er entwickelte das Vier-Säulen-Modell der „Eigentumsstrategie Berlin 2000“.

Bausenator von 1996 bis 1999: Jürgen Klemann. Gab es ihn wirklich? Seine Mitarbeiter waren nur schwer zu überzeugen:



Die zahlreichen Wohnungen, die in der Nachwendezeit gebaut wurden, haben Wohnungsmangel bisher gemindert.

„Statt eines Konterfeis prangt ein schwarzer Fleck auf dem Flugblatt. ‚An dieser Stelle wollten wir Herrn Jürgen Klemann, den neuen Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr, vorstellen‘, steht auf dem Zettel, der in den Amtsstuben der Berliner Bauverwaltung zirkuliert. ‚Wir haben ihn aber noch nicht gesehen.‘ Die Klage ist bezeichnend. Denn Berlins Bausenator glänzt auf dem politischen Parkett vor allem durch Abwesenheit. Durch die Gazetten geistert Klemann als ‚Phantom.‘“ (www.focus.de)

Die Mittel für die Förderung der Eigentum erwerbenden Mittelschicht stellte der Senat gern bereit. Finanzsenatorin Fugmann-Heesing und Bausenator Klemann pflegten zu argumentieren, soziale Ausgaben müssten zwar wegen der leeren Haushaltskasse unterbleiben, aber der Erwerb von Eigentum solle gefördert werden, um die besser verdienenden Schichten in der Stadt zu halten. Tatsächlich bedurften die Mittelschichten keines Anreizes, denn sie interessierten sich ohnehin eher für die urbanen Erlebnisräume in der „quirlichen“ Innenstadt als für das dröge Eigenheim im Grünen. Diese Feststellung machte der dritte Senator im Bunde, der Stadtentwickler Peter Strieder, zur Grundlage seiner Politik. Der Eigentumsentwicklung und der Mittelschichtorientierung mindestens eben so verpflichtet wie die Kolleg/innen, gelang es ihm zudem, das soziale Subjekt, die Mittelschicht, mit dem Begriff „Urbaniten“ zu belegen und damit die diffuse Klemannsche Argumentation durch begriffliche Pseudoschärfe zu übertrumpfen. Gleichzeitig trat er mit dem Masterplan, dem

Planwerk für die Entwicklung der Berliner Innenstadt, an die Öffentlichkeit, der ihm die ungetrübte Aufmerksamkeit des Fachpersonals einbrachte, wenn auch meist verbunden mit verwundertem Abscheu.

Diesem Trio gelang 1998 der große Coup: der Verkauf der Gehag mit 32.000 Wohnungen.

1992 wurde Peter Strieder Bezirksbürgermeister von Berlin-Kreuzberg. Ein Mann mit Visionen, aber seiner Zeit immer einen Tick zu weit voraus, was ihn schließlich straucheln ließ. In Kreuzberg zeichnet er für das berühmt-berühmte Papier „Kreuzberg 2000“ verantwortlich, in dem er, die Gentrifizierung um 15 Jahre vorweg nehmend, den wirtschaftlich schwachen Kreuzbergern empfahl, sich langsam aber sicher nach einer Bleibe in der Vorstadt umzusehen. Sein Masterplan, das „Planwerk Innenstadt“ (s. S. 15), war sein Frühwerk als Senator und verschaffte ihm große Popularität. Zusammen mit Dr. Dieter Hoffmann-Axthelm wollte er die Innenstadt von den Überresten der DDR befreien und den Urbaniten der Mittelschicht übereignen, noch bevor sich genügend kleinbürgerliche Yuppies angesiedelt hatten.

Es wurde vermutet, dass ihn eine Art politischer Todessehnsucht zu dem Engagement für das Tempodrom trieb, das unaufhörlich zu fördern er nicht lassen konnte, bis ihn die Partei und die Staatsanwaltschaft von dieser Obsession sowie von Amt und Parteiwürden befreiten.

Strieder als romantischer Held? Nicht vorstellbar! Zum Politikerberater, der er danach wurde, eignete er sich einfach von Anfang an besser, und so sehen es heute auch viele ehemaligen Parteifreunde.

Wesentlich weitreichender als der Verkauf der Gehag war die wirtschaftliche Zerschlagung der öffentlichen Wohnungsbaunternehmen durch die In-sich-Geschäfte. Verglichen mit den Immobiliengeschäften der Landesbank Berlin, die zum Bankenskandal führten und die Fugmann-Heesing als Aufsichtsratsmitglied mittrug, war das Hütchenspiel mit den Wohnungsbaunternehmen eine hoch seriöse Transaktion. Eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft musste die andere kaufen und den Preis an den Senat abführen. Dadurch wurden die Vermögenswerte der Gesellschaften halbiert. Anschließend wurde ihre unzureichende finanzielle Ausstattung bejammert und schließlich lauthals klagend ihre Privatisierung eingefordert.

Während der 90er Jahre vollzog sich eine wichtige Wandlung in der Organisation der Senatsverwaltungen und ihres politischen Einflusses auf das Wohnungswesen. Im Diepgen-Senat von 1991 bis 1996 bestanden die Ressorts Stadtentwicklung und Bauwesen nebeneinander. Die Stadtentwicklung wurde von dem der Schöngesteier zugeneigten Volker Hassemer (CDU) zelebriert und das Bauwesen

durch den hemdsärmeligen Wolfgang Nagel nachhaltig wahrgenommen. In der folgenden Legislaturperiode existierten zwar noch beide Verwaltungen, die politische Bedeutung verschob sich aber zugunsten der Stadtplanung, was nicht zuletzt ihrem öffentlichkeitswirksamen und konsequent liberal agierenden Repräsentanten Strieder geschuldet war.

Der letzte Diepgen-Senat von 1999 bis 2001 kannte konsequenterweise nur noch ein Ressort für die beiden Bereiche: die Stadtentwicklung unter der Leitung von Peter Strieder.

Um das seltsam widersprüchliche Jahrzehnt der Wohnungspolitik würdigen zu können und zugleich eine Basis für die Beurteilung der Arbeit des heutigen rot-roten Senats zu erhalten, sollen einige statistische Angaben die wichtigsten Entwicklungen verdeutlichen.

Fazit

In den 90er Jahren dominierten zwei Tendenzen: zum einen der Neubau von Wohnungen, der das Angebot stark erhöht hat, und zum anderen die Liberalisierung, in deren Folge öffentliche Wohnungsbaugesellschaften finanziell ausbluteten und landeseigene Woh-



Protest gegen Mediaspree-Neubauten.

nungen privatisiert wurden. Trotz der unterschieden liberalen Absichten der politischen Akteure beschränkte sich allerdings die Privatisierung auf 85.000 Wohnungen.

Der verbleibende Teil von knapp 400.000 Wohnungen bildete immerhin noch ein Potenzial, mit dem eine politische Steuerung des Markts möglich gewesen war.

Negative Folgen der Privatisierung blieben zudem aus, weil das Angebot stark ausgeweitet wurde.

Es muss allerdings an dieser Stelle einschränkend bemerkt werden, dass die Zahlen des Wohnungsbestands immer stark geschönt sind, weil die Statistik die Wohnungsabgänge, d. h. den Schwund von Wohnungen durch Abriss, Umwidmung etc. fast gar nicht oder bestenfalls nur unzureichend erfasst.

Bevölkerung

1990 insgesamt	3.433.695
2000 insgesamt	3.382.169

Haushalte und Haushaltsgößen

1991

Berlin West	1.161.800
Einpersonenhaushalte	574.700
Mehrpersonenhaushalte	587.200

Berlin Ost	592.700
Einpersonenhaushalte	212.300
Mehrpersonenhaushalte	380.400

Berlin Gesamt	1.754.600
Einpersonenhaushalte	787.000
Mehrpersonenhaushalte	967.600

2000

Berlin West	1.143.400
Einpersonenhaushalte	557.700
Mehrpersonenhaushalte	585.600

Berlin Ost	679.400
Einpersonenhaushalte	308.800
Mehrpersonenhaushalte	371.700

Berlin Gesamt	1.822.800
Einpersonenhaushalte	865.800
Mehrpersonenhaushalte	957.100

Wohnungsbestand

1991	1.716.271
2000	1.862.766

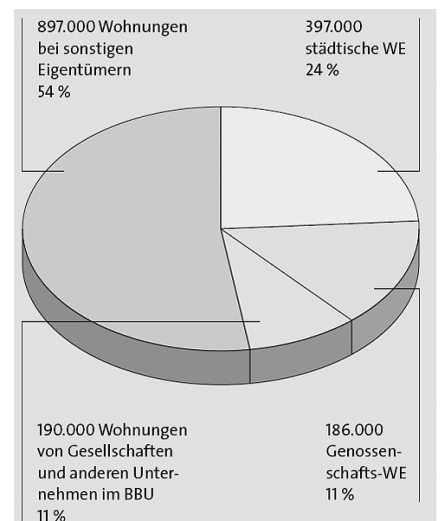
Baugenehmigungen und -ausführungen

Jahr	Anzahl Wohnungen	
1991	11.208	10.717
1992	10.976	10.906
1993	15.768	9.415
1994	21.298	11.377
1995	29.457	15.852
1996	26.445	22.744
1997	25.774	32.965
1998	13.223	17.729
1999	10.849	12.589
2000	7.719	9.064

Struktur der Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen (2000):

Städtische Wohnungen	397.000	24%
Genossenschaften	186.000	11%
BBU (Gemeinnützige)	190.000	11%
Sonstige (privat)	897.000	54%

89,6% Mietwohnungen
10,4% Selbstgenutztes Eigentum



Tabellen und Grafik aus:

Wohnungsmarktbericht 1991-2000, Hg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Investitionsbank Berlin.

Teil 2: Die rot-rote Koalition

Landowski, Klemann, Diepgen und Co. hatten die Stadt jahrelang als ihre persönlichen Pfründe betrachtet. Sie wurden deshalb nicht abgewählt, aber sie begannen wahrnehmbar politisch zu stinken. Der Koalitionspartner SPD spürte, dass die Wähler/innen die Nase rümpfen würden und versagte schließlich die Unterstützung. Ein rot-grünes Intermezzo – von der PDS toleriert – schloss sich an, allerdings ohne Auswirkungen auf die Wohnungspolitik.

Die Wahlen im Jahr 2002 brachten eine Mehrheit für eine rot-rote Koalition. Die neoliberale Politik der 90er Jahre, für die Strieder, Fugmann-Heesing u. Co. standen, war damit jedoch keineswegs beendet. Im Gegenteil, sie wurde von der bis heute die Geschäfte dieser Stadt verwaltenden rot-roten Koalition ungebrochen und viel effizienter, weil nun auch ohne Opposition, fortgesetzt.

Deutschland ist das einzige Land, das seine öffentlichen Wohnungsbestände an Finanzinvestoren verkauft hat. Die rot-rote Koalition stellt die Landesregierung, die den Rekord im Verkauf von landeseigenen Wohnungen hält und zugleich am wenigsten deswegen ins Gerede gekommen ist. Ein Grund zum Feiern für Finanzinvestoren wie Cerberus und Co.

Es wurde stillschweigend verscherbelt, was das Zeug hält. Den Auftakt, den Verkauf der GSW, feierte man noch als lokale Rettungstat zugunsten der Haushaltskassen. Eine politische Opposition fand sich nur in den Reihen der Sozialdemokraten, wo Gerlinde Schermer und Hans-Georg Lorenz Zivilcourage und Standhaftigkeit zeigten. Der seinerzeit als PDS firmierende Koalitionspartner überließ es einer Lokalgröße aus Prenzlauer Berg, Dr. Michael Nelken, den Verkauf als „Notlagenverkauf“

emphatisch zu bejubeln und die Parteiklientel von den leeren Haushaltskassen zu überzeugen.

Das Wohnungsbauressort, gänzlich im Ressort der Stadtentwicklung verborgen, wurde von Peter Strieder bis zu seiner Verabschiedung im Jahr 2004 verwaltet.

Die Diplom-Kameralistin Ingeborg Junge-Reyer folgte so lange den Spuren von Peter Strieder, bis sie 2004 seine Nachfolgerin wurde. In Kreuzberg war sie zunächst Stadtbaurätin für Soziales, später Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Stadtplanung und schließlich Senatorin für Stadtentwicklung. Das Stadtmagazin tip listete sie 2008 unter den peinlichsten Berliner/innen, weil sie sich für die Gartenbauausstellung 2017 auf dem Gelände des Flughafens Tempelhof einsetzte: „Sie soll ‚ein Schlüssel-

projekt für die zukünftige Entwicklung‘ auf dem ehemaligen Flughafen Tempelhof sein. Unser Dorf soll schöner werden – statt Stars in Learjets werden dann Busladungen voller Gartenbauvereine in Tempelhof eintreffen und in bequemem Schuhwerk zwischen den Rhododendren rumstapfen, bevor sie aus dem Reisebusfenster noch einen Blick auf den Ku’damm werfen. Solche Projekte bringen Berlin voran: auf dem Weg zum Mauerblümchen.“

Dabei ist das noch die beste Idee der Autobahnanhängerin und „Tunnelpatin“ (sie engagierte sich für die Kanzler-U-Bahn). Ihr Demokratieverständnis zeigte sie nach dem Bürgerbegehren zu Mediaspree. Den Investoren garantierte sie sofort Planungssicherheit, das Votum der Bevölkerung dabei ignorierend.

2004 trat Ingeborg Junge-Reyer die Nachfolge Strieders an. Seitdem war Wohnungspolitik nur noch Wohnungsverkaufspolitik und wurde von Finanzsenator Thilo Sarrazin wahrgenommen. Das Ressort Stadtentwicklung hatte sich um die Interessen der Vermieter und der Mittelschichten zu kümmern und Mieterinteressen zu ignorieren. Diese Aufgabe erfüllte Junge-Reyer mit dem für eine diplomierte Verwaltungsangestellte erforderlichen Ernst und dem nötigen bürokratischen Charisma.

Thilo Sarrazin wird selbst nicht geglaubt haben, dass er zum Politiker taugt, als ihm Klaus Wowereit 2002 das Amt des Berliner Finanzsenators anbot. Bis dahin war er immer nur SPD-Spitzenpolitikern als höherer Beamter dienstbar gewesen. Es muss ihn verwundert haben, wie leicht in dieser Stadt als seriöse Finanzpolitik gilt, was nur banaler Verkauf öffentlichen Vermögens und Streichung von Sozialleistungen ist. Mit dem Hinweis auf leere Haushaltskassen ließ sich 2004 die GSW ca. 25% unter Wert an Cerberus verkaufen, sogar mit dem Beifall der Medien.

Kann man ihm seine zynischen Sprüche vorwerfen? Drückt sich darin nicht seine Verachtung für ein politisches Milieu aus, dem sich der mit magna cum laude promovierte Volkswirt weit überlegen dünkte? Nicht zu Unrecht, denn weder die Verwicklung in die Tempodrom-Affäre, die seinem Kollegen Strieder das Amt kostete, noch seine 46 Nebentätigkeiten brachten ihm den geringsten politischen Nachteil. Im Gegenteil, seine clownesken Darbietungen wurden parteiübergreifend als Kult gehandelt.



Von links nach rechts: Robert Ummen (Immobilienredakteur von Die Welt), Ralph Winter (Managing Director der Cerberus), Thilo Sarrazin (Finanzsenator) und Erik Schweitzer (Präsident der IHK-Berlin), anlässlich einer Marketing-Veranstaltung von Cerberus nach dem Kauf der Wohnungsbaugesellschaft GSW im Jahr 2004.



Mieterprotest in Prenzlauer Berg gegen Modernisierung und steigende Mieten: „Wir bleiben!“, steht im Fenster.

Fazit

Das wohnungspolitische Fazit dieser Koalition, bei der die Partei Die Linke die Claque abgab, fällt vernichtend aus: Von knapp 400.000 landeseigenen Wohnungen, die bei Antritt der rot-roten Regierung politisches Steuerpotenzial hätten bilden können, sind noch ca. 250.000 übrig geblieben.

Die in den 90er Jahren durch die In-sich-Verkäufe und Sonderausgaben finanziell ausgebluteten öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften haben sich von ihrem sozialen Auftrag, die Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen, komplett verabschiedet und agieren auf dem Markt wie private Unternehmen. Die politisch festgelegten Nettomieten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau

sind von 2002 bis 2007 von durchschnittlich 4,19 auf 5,09 Euro/qm gestiegen.

Die ortsüblichen Vergleichsmieten des freifinanzierten Wohnungsbestands hingegen lagen 2002 bei durchschnittlich 4,35 und 2007 bei 4,75 Euro/qm.

Die durch die kommunalen Versorger erzeugten Nebenkosten haben höhere Steigerungsraten als die Lebenshaltungskosten und die Nettomieten.

Verteuert haben sich insbesondere die Wasserversorgung und die Grundsteuer – und zwar so stark, dass Berlin die Spitzenposition unter vergleichbaren Städten einnimmt.

Sozialer Wohnungsbau hat überhaupt nicht mehr oder allenfalls in kaum wahrnehmbarer Größenordnung stattgefunden.

Die Bautätigkeit schrumpfte in den letzten Jahren auf knapp über 3000 Wohneinheiten pro Jahr. Das sind 15.000 Wohneinheiten we-

niger, als ersetzt werden müssten. Die Wohnungswirtschaft rechnet mit einem Schwund von 1% pro Jahr (das sind über 18.000 Wohnungen), die durch Umwidmung, Abriss, Verfall, Zusammenlegung etc. vom Markt verschwinden.

Der Wohnungsbestand in der Stadt verringert sich also permanent.

Die Nachfrage hingegen steigt durch die wachsende Bevölkerung und vor allem durch die Zunahme der Haushalte.

Insbesondere aber steigt ganz unverhältnismäßig die Nachfrage nach kleinen und preiswerten Wohnungen, denn die Realeinkommen verringern sich ständig.

Doch diese Entwicklung wird nicht thematisiert.

Es gab seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs keine Regierung in der Stadt, die so sträflich den Wohnungsbau vernachlässigt hat wie diese Koalition. Es gab keine Regierung, die so ausschließlich die besser verdienenden Mittelschichten und ihr neuestes Idol, die Baugruppen, ins Zentrum ihres politischen Denkens gestellt hat wie diese Koalition, und es gab keine Regierung, die so gnadenlos, die Marktentwicklung und die Bedürfnisse der wirtschaftlich schwachen Schichten ignoriert hat.

Es muss mit aller Deutlichkeit gesagt werden: Wäre in der ersten Hälfte der 90er Jahre nicht ein ausreichendes Wohnungsangebot geschaffen worden und dadurch der Markt halbwegs entspannt gewesen, hätten wir schon längst das, was diese Koalition mit Sicherheit in zwei Jahren als Erbe hinterlassen wird: eine Wohnungsnot.

Bevölkerung

2007 insgesamt 3.146.255

Haushalte und Haushaltsgrößen

2007

Berlin Gesamt 1.941.000
 Einpersonenhaushalte 1.029.000 (53%)
 Mehrpersonenhaushalte 912.000

Bauausführungen

Jahr	Anzahl Wohnungen
2001	7.093
2002	5.182
2003	3.418
2004	3.751
2005	3.536
2006	3.126
2007	3.718

Wohnungsbestand

2007 1.887.516

Struktur der Berliner

Mietwohnungen

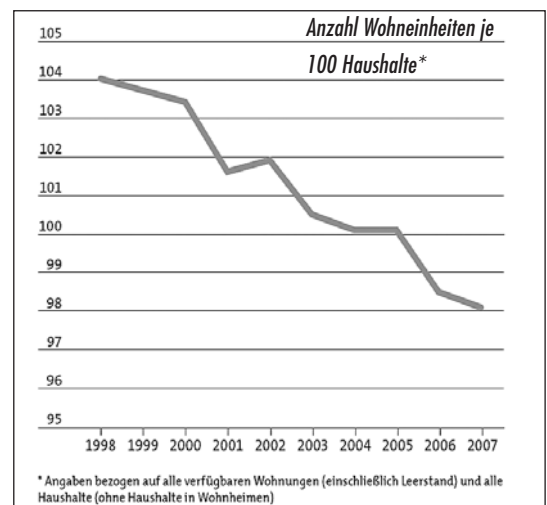
nach Eigentümergruppen:

Städtische Wohnungen 15,8% 259.400
 Genossenschaftswohnungen 11,3% 186.000
 Private Eigentümer (inkl. BBU) 72,8% 1.193.800

87% Mietwohnungen
 13% Selbstgenutztes Eigentum

Tabellen und Grafik aus:
IBB Wohnungsmarktbericht 2008
 (www.ibb.de oder www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht)

Verschlechterung der Wohnungsversorgung: 100 Haushalten stehen im Jahr 2007 rechnerisch nur noch 98,1 Wohnungen gegenüber.



Saniert und teuer

Die Rosenthaler Vorstadt nach Aufhebung der Sanierungssatzung

Ulrike Steglich

„Paar – ARD-Redakteur und Ärztin – sucht schöne Wohnung hier im Kiez. Miete bis 1500 Euro kalt.“ Solche Zettel an Laternenpfählen und Litfaßsäulen findet man immer öfter im Gebiet zwischen Rosenthaler Platz, Arkonaplatz und Bernauer Straße in Berlin-Mitte. Die Gegend ist beliebt, besonders bei Familien, weil sie zentral gelegen und dennoch ruhig ist und eine familienfreundliche Infrastruktur bietet – mit sanierten Kitas, zahlreichen Spielplätzen und Schulen mit gutem Ruf. Die Rosenthaler Vorstadt gehört inzwischen zu den teuersten Lagen Berlins. Mieten bis 10 Euro/qm nettokalt sind keine Seltenheit. Wer hier wohnen will, lässt sich das einiges kosten.

15 Jahre lang war die Rosenthaler Vorstadt – wie etliche andere Ostberliner Altbauviertel – ein Sanierungsgebiet. Anfang dieses Jahres wurde sie offiziell aus diesem Status entlassen und der Erfolg der Maßnahme sowohl von Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer als auch vom Bezirksstadtrat von Mitte, Ephraim Gothe, hoch gelobt. Gleichzeitig erschienen die Ergebnisse einer Anwohnerbefragung durch das Koordinationsbüro für Stadterneuerung, das bereits seit 1990 als Sanierungsbeauftragter das Gebiet betreut hatte. Die Befragung dokumentiert den enormen sozialen Wandel in den letzten 15 Jahren – und die erfolgte Segregation.

Der Wandel ist schon optisch nicht zu übersehen: Die Fassaden leuchten in weiß, zitronengelb oder terrakotta. Dachgeschossausbauten, begrünte Remisenlandschaften, Bioläden, Designershops, Galerien und Kreativbüros kennzeichnen das Quartier. Dabei gab die Rosenthaler Vorstadt noch Mitte der 90er Jahre eine hervorragende Kulisse für Nachkriegsfilme ab: Graue, verwitterte Fassaden, enge Hinterhöfe, 90% der Wohnungen mit Kohleöfen und viele Häuser mit Außen-WCs.

Vom Arbeiterquartier zum Sanierungsgebiet

Die Rosenthaler Vorstadt war früher ein Arbeiterquartier. Das Viertel entstand während des Berliner Wirtschaftsbooms Mitte des 18. Jahrhunderts, als Handwerker aus dem sächsischen Vogtland, die in der heftig expan-

dierenden Stadt Berlin arbeiteten, dort Grundstücke erhielten. So entstand entlang der heutigen Acker- und Brunnenstraße das „Neuvoigtland“*. Während des nächsten Booms Mitte des 19. Jahrhunderts zog die Industrialisierung Tausende Arbeitssuchende vom Land in die Stadt. Spekulanten schlugen Profit daraus: In der Rosenthaler Vorstadt entstanden Massenquartiere, in denen zahllose Menschen auf engstem Raum und unter schlimmen hygienischen Verhältnissen zusammengepfercht lebten. Armut und Not brachten das Berliner „Voigtland“ deutschlandweit zu trauriger Berühmtheit. Bis weit in das 20. Jahrhundert galt die Gegend als Elendsquartier.



Neu gebaute Kita im ehemaligen Sanierungsgebiet.

Mietskasernen, meist erbaut zwischen 1840 und 1900, prägen bis heute das Viertel.

Der Mauerbau machte 1961 aus dem zentral gelegenen Viertel ein stilles Ostberliner Grenzgebiet. Da keine Sanierung erfolgte, verfielen die Häuser weiter. Erst nach der Wende wurde die baulich marode Rosenthaler Vorstadt zum Sanierungsgebiet erklärt, 1994 erfolgte die förmliche Festsetzung.

Ehemaliges „Slumverdachtsgebiet“

Noch 1999 war die Rosenthaler Vorstadt in einem stadtsoziologischen Gutachten von Hartmut Häußermann aufgrund der Sozialdaten als „Verdachtsgebiet“ für eine drohende problematische Entwicklung eingestuft



Noch vor 15 Jahren war die Rosenthaler Vorstadt durch Verfall und Leerstand gekennzeichnet. Heute ist sie eine teure und gefragte Wohngegend. Modernisierungen und Umwandlungen finden immer noch statt.

* „Voigtland“ war die damals übliche Schreibweise, das Vogtland in Sachsen wird heute ohne „i“ geschrieben



In den früheren Baulücken der Rosenthaler Vorstadt stehen heute oft freifinanzierte Wohngebäude. Zahlreiche Dachgeschosse wurden ausgebaut. Die Mieten in diesen neu errichteten Wohnungen sind hoch.

worden. Doch zu diesem Zeitpunkt hatte bereits eine Sanierungswelle eingesetzt, im Zuge derer etliche Hauseigentümer Miet- zu Eigentumswohnungen umwandelten und verkauften. Grund dafür war zum einen die zentrale Lage, die das Viertel für Immobilienentwickler interessant machte. Zudem liefen bis zum Jahr 2000 die steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Ostdeutschland aus, was das Geschäft mit sanierten Eigentumswohnungen zuvor noch einmal anheizte. Die umfangreichen Sanierungen begannen, als das Land Berlin die Förderprogramme für Privatsanierungen einstellte. Gleichzeitig wurde die Mietobergrenze in Sanierungsgebieten vom Oberverwaltungsgericht gekippt. Damit waren den Bezirken die entscheidenden Steuerungsins-

trumente genommen, um der Immobilienspekulation entgegenzutreten. Während in Häusern, die mit öffentlicher Förderung saniert wurden, die Mieten durch die Förderverträge langfristig gebunden waren – im Gebiet betrifft das ein Fünftel des Bestands –, waren die Mieten bei den freifinanzierten Häusern dem Markt überlassen. In der Studie heißt es: „Das führte dazu, dass die Eigentümer im Regelfall versuchten, die Gebäude vor der Erneuerung zu entmieten. Bei den in Mitte am freien Wohnungsmarkt erzielbaren hohen Mieten führte dies zu einem kräftigen Anstieg des Mietniveaus.“ Über die zahlreichen, mehr oder minder kreativen Entmietungspraktiken der Eigentümer im Laufe der Jahre könnte man Bücher schreiben.

Bevölkerungswachstum und Kinderboom

Die städtebauliche Bilanz fällt nach 15 Jahren Sanierungsgebiet weitgehend positiv aus. Von den knapp 4800 Altbauwohnungen wurden über 80% saniert und auf „zeitgemäßen Standard“ gebracht. Seit 2002 konzentrierte sich die Berliner Förderpolitik vor allem auf die soziale Infrastruktur: Zahlreiche Spielplätze, Grünflächen, Kitas und Schulen wurden mit öffentlichen Mitteln erneuert oder neu angelegt. Während der Sanierung war die Einwohnerzahl des Gebiets zunächst gesunken. 1999 wurde mit 5452 Einwohnern der niedrigste Stand verzeichnet. Seitdem stieg die Zahl kontinuierlich an und ist heute – durch Leerstands-beseitigung und Wohnungsneubau – mit ca. 7000 sogar höher als vor der Wende. Vor allem aber ist seit der Jahrtausendwende

ein wahrer Kinderboom zu beobachten: Gab es 1999 nur noch 243 Kinder unter 6 Jahren im Gebiet, so sind es inzwischen fast 700. Die Spielplätze sind hochfrequentiert, an Kita- und Grundschulplätzen mangelt es inzwischen sogar. Ähnliche Entwicklungen sind auch in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg zu beobachten.

Geradezu frappierend aber ist der Wandel der Sozialstruktur in der Rosenthaler Vorstadt, den die Bewohnerbefragung des Koordinationsbüros dokumentiert. Das einstige Elendsquartier erlebte seit Ende der 90er Jahre einen rasanten Boom und entwickelte sich innerhalb weniger Jahre zu einem der reichsten Viertel Berlins. Entsprechend wechselte die Bevölkerung. Die heutige Bewohnerschaft ist überdurchschnittlich jung, akademisch geprägt und verfügt über hohe Einkommen. Überdurchschnittlich hoch für Berliner Verhältnisse sind inzwischen auch die Eigentumsquote sowie die Grundstücks- und Mietpreise.

Zahlungsbereitschaft für hohe Mieten

In den letzten elf Jahren hat sich die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gebiet mehr als verdoppelt: Betrug sie 1997 noch 2,77 Euro/qm, lag sie 2008 schon bei 6,29 Euro/qm. Damit liegen die Mieten deutlich höher als die Vergleichswerte des Berliner Mietspiegels – große Wohnungen über 90qm sind sogar bis zu 60% teurer. Darin sind die Neuvermietungen noch gar nicht enthalten. Und selbst in den unsanierten Häusern haben sich die Nettokaltmieten seit 2003 um über ein Drittel erhöht.

Der Bevölkerungsaustausch war enorm, wie die Studie des Koordinationsbüros zeigt. Fast die Hälfte der befragten Haushalte ist erst in den letzten drei Jahren ins Gebiet gezogen. Nur 16% lebten schon 1994 dort. Mehr als 80% der Bewohnerschaft sind also erst in den letzten 15 Jahren zugezogen. Lediglich 5,1% wohnen länger als 30 Jahre hier. Die durchschnittliche Wohndauer ist mit vier Jahren sehr niedrig.

Fast drei Viertel der Bewohner sind Akademiker: Beamte, Angestellte, Freiberufler. Der Altersdurchschnitt liegt bei knapp unter 40 Jahren. Deutlich unterrepräsentiert sind Ältere und Arbeitslose – seit 1997 sank der Anteil der Arbeitslosen in der Rosenthaler Vorstadt von 12,2% auf nur noch 1,9%, der Anteil der Rentner von knapp 10% auf 3,3%. Verringert hat sich auch die Zahl der Studenten und der Alleinerziehenden. Es dominiert die klassische Kleinfamilie.



Die gründerzeitlichen Altbauten sind überwiegend modernisiert, die Mieten dadurch deutlich gestiegen.

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der Bewohnerschaft betrug 1203 Euro im Jahr 1997, hat sich in den letzten 11 Jahren mehr als verdoppelt und liegt jetzt bei 2747 Euro pro Monat. Das sind über 50% mehr als der Berliner Durchschnitt. Der Zusammenhang zwischen der Verdopplung der Einkommen und der Mieten ist unübersehbar. Ein klarer Zusammenhang lässt sich auch zwischen Miethöhe und Wohndauer feststellen: Je kürzer die Wohndauer, desto höher die Miete, denn Hinzuziehende haben durch ihre Bereitschaft, hohe Mieten zu zahlen, zur allgemeinen Erhöhung des Mietniveaus beigetragen. Bemerkenswert ist zudem die überdurchschnittliche Eigentumsquote: Laut Studie sind 18% der Befragten selbstnutzende Wohnungseigentümer. Der Berliner Durchschnitt liegt bei 14%.

Soziale Kluft zum benachbarten Wedding

Der Aufwertungsprozess des Gebiets hat weitere Konsequenzen. Etliche Anwohner/innen empfinden die „Homogenisierung des Viertels“ als bedenklich, wie sie selbst bei der Befragung anmerkten. Außerdem: Während im begehrten Mitte-Viertel die Grundschulplätze knapp werden, gibt es an den benachbarten Weddinger Grundschulen durchaus freie Plätze. Doch seit Jahren weigert sich die bildungsbürgerliche Mitte-Elternschaft kollektiv und vehement, ihre Kinder im Wedding einschulen zu lassen – aus Angst, das Niveau sei zu niedrig. Der Migrantenanteil an Weddinger Grundschulen liegt bei 80 bis 90%, ein paar hundert Meter weiter bei ca. 10%. Dabei gingen noch bis in die Nachkriegszeit beide Quartiere nahtlos ineinander über. Zwar ist die Mauer inzwischen weg, doch verläuft entlang der Bernauer Straße eine neue Grenze. Es ist eine soziale Kluft, wie man sie sich noch vor ein paar Jahren in Berlin kaum vorstellen konnte. Die Rosenthaler Vorstadt ist jetzt eine begehrte Adresse, das Weddinger Brunnenviertel kämpft mit seinem Image als städtische Problemzone, in dem Armut und Arbeitslosigkeit grassieren. Zwischen beiden Welten liegen nur ein paar Meter. Das Brunnenviertel ist ein ehemaliges Arbeiterquartier, dem die Arbeit abhanden gekommen ist – die Rosenthaler Vorstadt ein ehemaliges Arbeiterquartier, dem die Arbeiter abhanden gekommen sind.

Weitere Infos:
www.rosenthaler-vorstadt.de

Auf dem Weg zur „Metropolen-Normalität“

Die Wohnungswirtschaft betrachtet hohe Mieten als Merkmal einer Großstadt

Christian Linde

In Berlin wird Wohnraum nicht nur knapper, sondern bezahlbare Wohnungen werden sogar zur Mangelware. So schätzt es einer der Zentralverbände der Berliner Wohnungswirtschaft ein.

Laut dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) konnten deren 144 Mitgliedsfirmen „deutlich sinkende Leerstände und eine positive Mietentwicklung“ für das vergangene Jahr verzeichnen. „2008 konnten höhere Mietsteigerungen durchgesetzt werden als im Vorjahr“, teilte der Verband mit. Die Preise stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 3,3% auf durchschnittlich 4,71 Euro/qm. 2007 hatte der Mietanstieg bei 2% gelegen. „Hintergründe sind der steigende Modernisierungsstand und eine wachsende Nachfrage nach Mietwohnungen als Folge der in Berlin zunehmenden Haushaltszahlen“, so BBU-Vorstand Ludwig Burkardt. Die Anzahl der Haushalte habe sich in den Jahren 2006 und 2007 um fast 43.000 erhöht, die Anzahl der Wohnungen jedoch um weniger als 10.000.

Im Ostteil von Berlin verzeichneten die Mitgliedsunternehmen des Verbands eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,77 Euro/qm, im Westteil waren es 4,63 Euro. Die Mietsteigerungen fielen im Westteil mit 3,6% höher aus als im Osten. Dies sei auf den unterschiedlichen Sanierungsstand in den beiden Stadthälften zurückzuführen. Während in den Ostbezirken mittlerweile knapp 77% des Altbaubestands der BBU-Mitgliedsunternehmen saniert ist, liegt der Anteil im Westen bei lediglich 49%.

Bei den Betriebskosten ist ebenfalls ein spürbarer Anstieg zu registrieren. Die für das Jahr 2007 abgerechneten Betriebskosten stiegen im Vorjahresvergleich um rund 6% auf durchschnittlich 2,24 Euro/qm. Bei den Betriebskosten für das Jahr 2008 geht der BBU von einem Anstieg um etwa 5% auf dann durchschnittlich 2,35 Euro/qm aus. Wesentliche Kostentreiber seien 2007 die drastisch erhöhte Grundsteuer sowie gestiegene Wasser- und

Energiepreise gewesen. Im vergangenen Jahr sei der Anstieg vor allem durch höhere Energiepreise verursacht worden.

Der Senat sieht trotz der steigenden Kostenbelastung der Mieter/innen keine Probleme bei der Wohnraumversorgung: „Von einer angespannten Marktlage für Berlin kann nicht gesprochen werden, da der Wohnungsmarkt derzeit durch eine insgesamt moderate Mietentwicklung gekennzeichnet ist, die sich im Rahmen der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise bewegt“, heißt es in einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Mietanstieg vor allem in der Innenstadt

Zu einem ganz anderen Ergebnis kommt der Immobilienverband Deutschland. Einer Studie zufolge zahlen Berliner Haushalte inklusive der Betriebskosten inzwischen bis zu 41% ihres Einkommens für die Wohnung. Im Durchschnitt beträgt die Mietbelastung 29% und liegt damit deutlich über den als teuer geltenden Städten Frankfurt (22%) und München (20%), denn die Einkommen in der Hauptstadt sind durchschnittlich um 20% niedriger als in anderen Städten des Bundesgebiets. Vor allem in den Innenstadtbezirken ziehen die Mieten an. In Friedrichshain-Kreuzberg weist die Mietbelastung mit durchschnittlich 35% des Nettohaushaltseinkommens bei einer Durchschnittsmiete von 5,50 Euro/qm den höchsten Wert auf, gefolgt vom Großbezirk Mitte mit 33,5%. Nachfragebedingt stiegen die Angebotsmieten in Charlottenburg-Wilmersdorf im Zeitraum von nur 12 Monaten um durchschnittlich 10%. Die Mietpreisentwicklung hält der BBU dennoch für angemessen. „Der Berliner Wohnungsmarkt ist auf gutem Weg zur Metropolen-Normalität“, so Ludwig Burkardt.

Vom Mieter zum Stadtentwickler

In Kreuzberg entsteht das größte Baugruppenprojekt Berlins

Christian Linde

Die Baugruppe Am Urban hat in einem Bieterverfahren die denkmalgeschützten Krankenhausgebäude an der Urban-/Ecke Grimmstraße in Kreuzberg erworben. Bei einem Investitionsvolumen von 36 Millionen Euro für eine Gesamtfläche von 17.000 qm entsteht auf einem Teil des Krankenhauses ein neues Wohnviertel. Die Baugruppe wird somit zum Mittelstandsunternehmen und Standortentwickler zugleich. Der Senat, der mit der Förderung des Baugruppenkonzepts die Innenstadtbereiche aufwerten will, überträgt der Baugruppe mit dem Vorhaben eine Verantwortung nicht nur für den unmittelbaren Wohnbesitz, sondern auch für das Wohnumfeld. Das Mittelschichtmilieu schafft sich also nicht nur ein eigenes Heim, sondern entwickelt ein Stück Stadt – mit Folgen für alle.

Ein Backsteinensemble aus dem späten 19. Jahrhundert, zwei- bis dreigeschossig auf einem weitläufigen Parkareal verteilt, unweit des Landwehrkanals und mitten im beliebten Kreuzberger Kiez: So präsentieren sich die historischen Gebäude des Krankenhauses Am Urban – ein Juwel für Investoren. Insgesamt 21 Interessenten boten mit um die 16 denkmalgeschützten Backsteingebäude zwischen Grimm-, Urban- und Dieffenbachstraße. Doch nicht die Immobilienwirtschaft oder ein klassischer Projektentwickler hat das Rennen gemacht, sondern eine überwiegend aus Kreuzberger/innen bestehende Baugemeinschaft, die Am Urban Grundstücks GmbH & Co. KG. Für 13,5 Millionen Euro wurden im Auftrag des landeseigenen Krankenhaus-Konzerns Vivantes die Teilgrundstücke des alten Urban-Krankenhauses an die Baugruppe Am Urban verkauft. Auf dem 2,6 Hektar großen Gelände gibt es neben den Stationsgebäuden auch ein Heizhaus und eine Turnhalle. In diesen Bauten sollen 120 Wohnungen und mehrere Gewerberäume entstehen.

Kapitalkräftige Kunden aus dem Kiez

Die Baugemeinschaft hat derzeit etwa 80 Gesellschafter, darunter Architekten, Designer, Mediziner, Lehrer und Professoren. Auch Familien, die Geld geerbt haben, gehören dazu. Nach eigenen Angaben hat sich der Bieterkreis zu 90% aus Personen aus dem Graefekiez, dem restlichen Kreuzberg oder aus dem

Nachbarbezirk Neukölln rekrutiert. Die Voraussetzungen für die Beteiligung sind Eigenkapital und Einkommen. Wer Eigentümer werden will, muss bereits zu einem frühen Zeitpunkt 16% des anteiligen Kaufpreises und damit einen fünfstelligen Betrag aufbringen. Nach Erwerb und Vermessung soll das Gelände in mehrere Grundstücke aufgeteilt werden. Diese Grundstücke sollen dann denjenigen Gesellschaftern übertragen werden, denen auf diesen Flächen Wohnungen zugeordnet wurden. Schließlich bilden die Gesellschafter Wohnungseigentümergeinschaften. Hochwertig sind insbesondere die

Lagen an der Dieffenbachstraße und in der Mitte des Grundstücks. Weniger attraktiv sind die Objekte direkt an der Urbanstraße. Der Kaufpreis der Wohnungen beläuft sich auf rund 2300 Euro/qm.

„Aufbau eines völlig neuen Quartiers“

Die Baugruppe Am Urban, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung für den Großteil der gekauften Fläche bereits Mitglieder gewonnen hatte, sucht weiter nach Interessenten. „Dieses ehrgeizige und spannende Projekt dürfte mit abschließend mehr als 120 Parteien die größte Baugemeinschaft in Berlin werden. Etwa 6% der erworbenen Fläche sind noch zu vergeben. Wir suchen daher weiterhin Baugruppen, Einzelpersonen, Familien, Senioren und soziale Träger, die bei dem Aufbau eines völlig neuen Quartiers im Herzen von Kreuzberg mitgestalten und mitinvestieren wollen“, heißt es auf ihrer Website. Im Rahmen des Nutzungskonzepts seien vielfältige Varianten vorgesehen, darunter klassische Etagenwohnungen, barrierefreie Wohnräume, variable Wohnungsaufteilungen für Mehrgenerationenwohnen, Reihenhäuser für Familien mit Kindern, barrierefreie Appartements mit Gemeinschaftsflächen und Räume für betreute Wohngruppen. Ökologische Ziele stehen ebenso im Fokus, d. h. bei den Umbauarbeiten werde angestrebt, ein ressourcensparendes Energiekonzept zu entwickeln.

Akteur in der Stadtentwicklung

Die Am Urban Grundstücks GmbH & Co. KG prognostiziert auch soziale Effekte für den



Die Krankenhaus-Pavillons des früheren Urban-Krankenhauses wurden 1887 bis 1890 von den Architekten Blankenstein und Frobenius erbaut. Der benachbarte V-förmige Krankenhausneubau steht direkt am Landwehrkanal.

Kreuzberger Graefekiez durch ihr Projekt. „Hier haben in den letzten Jahren insbesondere kinderreiche Familien und ältere Menschen zunehmend mit steigenden Miet- und Wohnkosten zu kämpfen. Eine gesunde Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen soll der seit Jahren andauernden Steigerung der Miet- und Eigentumspreise im Kiez entgegenwirken“, schreiben die Bauherren in ihrer Selbstdarstellung. Diese Einschätzung teilen Experten nicht. Anfang 2006 hatte die Architekten-Fachzeitschrift *Bauwelt* über das damals in Berlin neue Phänomen der Baugruppen geschrieben: „Zehn Wohneinheiten plus Gewerbe kristallisiert sich als Obergrenze heraus; darüber hinaus werden das unternehmerische Risiko und der Koordinationsaufwand zu hoch.“ Knapp zwei Jahre später, im September 2008, hat das Blatt eine Umfrage unter Baugruppen durchgeführt, um dem Typus des Baugruppenmitglieds Gesicht zu geben. Zwölf Baugruppen mit 104 Wohneinheiten in Berlin, Frankfurt am



Die Sanierung der Altbauten stellt an die Baugruppe große Herausforderungen: Denkmalschutz, hohe Decken und ein Bunker.

Main und Freiburg gaben Auskunft. Eines der Ergebnisse lautete: Die Bewohner von Baulücken-Bebauungen gehören mindestens der Mittelschicht an. „Baugruppen sind nicht so-

zial gemischt, sondern äußerst homogen, sowohl in der Altersstruktur als auch in beruflicher Hinsicht.“ Akademiker seien deutlich in der Überzahl, unter ihnen wiederum jene aus gestaltenden Berufen. In Berlin dominiere das Architekten-Paar, und in Freiburg sei der Lehrerhaushalt überproportional vertreten. „Baugruppen sind nicht das neue kosten- und rezeptfreie Allheilmittel für den sozialen Städtebau; zur Segregationsvermeidung sind sie in homöopathischen Dosierungen besser bekömmlich“, warnen die Bauwelt-Autoren, die mit dem Projekt *Am Urban* eine neue Dimension dieser Wohnform ausgemacht haben. „In Berlin findet derzeit ein Maßstabsprung der Baugruppen statt. Initiativen, die mit über 100 Mitgliedern ein 2,6 Hektar großes Quartier entwickeln, setzen Maßstäbe bei Organisations- und Finanzierungsfragen.“ Die finanzkräftige Baugruppe ist auf dem Weg, ein Akteur in der Stadtentwicklung zu werden, ein Wirtschaftsfaktor.

Weitere Infos: www.am-urban.de

Leerstand ohne Analyse

Der rot-rote Senat bezeichnet den Wohnungsmarkt in der Stadt als „entspannt“, dabei entwickelt sich längst ein gegenläufiger Trend

Christian Linde

„Normalität“ heißt für die Vermieterlobby in erster Linie: steigende Mieten und eine Verknappung des Angebots. Der Leerstand von Wohnungen hat sich 2008 laut dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in 18 von 23 Stadtteilen verringert. So liegt die Leerstandsquote im Großbezirk Mitte bei nur noch knapp 1%.

So wie sich Neukölln im Westteil Berlins aufgrund des Mangels an Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zum Ausweichquartier für Wohnungssuchende aus Kreuzberg entwickelt hat, erfüllt inzwischen der Bezirk Lichtenberg diese Funktion durch eine entsprechende Marktsituation in Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Die Leerstandsquote in dem Stadtteil reduzierte sich innerhalb eines Jahres um fast zwei Prozentpunkte auf nunmehr 2,6%. Stadtweit sei die Quote von durchschnittlich 4,6% auf 3,8% zurückgegangen. Dagegen steige der Leerstand in Außenbezirken wie Hellersdorf-Marzahn und Reinickendorf. Nach Senatsangaben stehen

derzeit 108.000 Wohnungen mindestens 6 Monate leer, darunter 28.000 länger als 24 Monate (Stand 1. Juli 2008). Die Leerstände bis zu 6 Monaten Dauer haben eine eher untergeordnete Bedeutung, weil darin auch die notwendige Fluktuations- und Mobilitätsreserve enthalten ist, also Wohnungen, die wegen jüngst erfolgter Auszüge gerade frei geworden sind und nach relativ kurzer Frist wieder neu bezogen werden. Für diese Fluktuationsreserve gilt 3% des gesamten Wohnungsbestands als „normal“.

Seit 2003 führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung regelmäßig Leerstandsuntersuchungen auf der Basis von Stromzählerana-

lysen durch. Dabei wird eine Wohnung als leer stehend gezählt, wenn für einen angemeldeten Stromzähler kein Stromliefervertrag besteht. Eine fundierte Analyse für die jeweiligen Gründe des Leerstands fehlt allerdings. So ist nicht auszuschließen, dass Wohnungen mitgezählt werden, die aufgrund baulicher Mängel oder Ausstattungsdefizite nicht bewohnbar oder aufgrund der Miete, der ungünstigen Lage und des unattraktiven Wohnumfelds nicht vermietbar sind. In dem aktuellen Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) heißt es dazu: „Wenn der längerfristige Wohnungsleerstand teilmittelbezogen und stadträumlich differenziert nicht zurückgeht, deutet dies auf erhebliche Defizite in Bezug auf die Marktgängigkeit bei einem großen Teil dieser Wohnungen hin.“ Automatische Rückschlüsse auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt, wie sie die Landesregierung zieht, lassen die Leerstandsstatistiken demnach nicht zu. Das zeigt auch die gegenteilige Entwicklung im Sozialwohnungsbestand. Im Widerspruch zum allgemeinen Trend steigt der Leerstand dort an. Ende 2008 standen von 172.600 Berliner Sozialwohnungen rund 12.000 leer. Das entsprach einer Quote von fast 7%. Ende 2007 hatte dieser Wert noch bei 6,3% gelegen. Zudem liegen die Mietkosten im Schnitt um 0,65 Euro über den 4,75 Euro, die der Mietspiegel von 2007 als Berliner Durchschnitt ausweist.

Wenn da ein Wille wäre

Wie der Senat sein Ziel der Sicherung sozialverträglicher Mieten verwirklichen könnte

Tobias Höpner

Seit steigende Mieten in Berlin wieder zu einem heiß diskutierten Thema geworden sind, ist auch vermehrt von Instrumenten wie Mietobergrenzen oder Milieuschutzgebieten die Rede. Doch was verbirgt sich hinter der Idee des Milieuschutzes – und lassen sich dadurch die Mieten deckeln?

In der Koalitionsvereinbarung, die SPD und Linkspartei.PDS vor zweieinhalb Jahren schlossen, heißt es: „Erhaltungsgebiete können geeignete städtebauliche Instrumente sein, um eine sozialverträgliche Mietenentwicklung zu sichern.“ Das klingt schwammig und nach politischer Uneinigkeit, trifft aber mit dem einschränkenden Wort „können“ den Kern der Sache: Es kommt nämlich drauf an, was man daraus macht. Unter welchen Bedingungen also können Erhaltungssatzungen Mieter/innen vor steigenden Mieten und der Verdrängung aus ihrem Wohnviertel schützen? Zunächst, so möchte man meinen, unter der Bedingung, eine Zeitmaschine zur Hand zu haben.

Nicht lange her: Mietobergrenzen

Noch vor gut zehn Jahren galten Milieuschutzgebiete als einigermaßen wirkungsvoll gegen rapide Mietsteigerungen. Die Festsetzung eines Gebiets „zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglichte den Bezirken einerseits die strikte Unterbindung von Modernisierungsmaßnahmen, durch die Wohnungen eine Ausstattung erhalten, die über dem ortsüblichen Standard liegt. Andererseits konnten in den Milieuschutzgebieten bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen für fünf oder sieben Jahre Mietobergrenzen in der Höhe des mittleren Mietspiegelwerts festgelegt werden. Mit der BauGB-Novelle von 1998 wurde der (allgemeine) bundesweite Ausstattungsdurchschnitt zum Maßstab für die Wohnungen in Milieuschutzgebieten. Kein Recht mehr also auf Kachelofen oder Gasaußenwandheizung.

Dann stellten Gerichte immer häufiger die Mietobergrenzen infrage. Obwohl diese jahrelang galten, vermisste plötzlich das Berliner Oberlandesgericht eine adäquate Rechtsgrundlage, die den Eingriff ins ach so heilige Eigentumsrecht der Hauseigentümer zulasse. 2004 galten Mietobergrenzen schließlich als gescheitert.



Modernisierung und Umwandlung im Milieuschutzgebiet Bergmannstraße-Nord.

Kein Interesse an Rettung

Der Berliner Senat trug durch demonstratives Nichtstun dazu bei, den Milieuschutz nach und nach faktisch abzuschaffen. Unter Stadtentwicklungssenator Peter Strieder waren steigende Mieten ohnehin kein Thema, vielmehr galt die Aufmerksamkeit der gut verdienenden Mittelschicht und ihrer Verankerung in den Innenstadtbezirken. Da konnte eine ordentliche Portion Aufwertung natürlich nicht schaden. Und so wurden allerlei konstruktive Vorschläge, wie die Mietobergrenzen wieder rechtlich abgesichert werden könnten, ignoriert.

War der Milieuschutz früher für die Verwaltung ein Instrument zur Durchsetzung des Mieterschutzes gegenüber den Eigentümern, so sind Mieter/innen heute weitgehend auf sich gestellt. Dabei wird der Wohnungsmarkt für einkommensschwache Haushalte immer kleiner: Günstige Mietwohnungen verschwinden durch Modernisierungen und die Umwandlung in Eigentum. Durch den Anstieg der Mieten in der mittleren Preisklasse nimmt der Bedarf an günstigen Wohnungen noch zu und führt, der Marktlogik folgend, zu ansteigenden Mietpreisen bei Sub- und Teilstandardwohnungen.

Drei Wege zum Glück

Dabei wäre es ein Leichtes, im Rahmen der Mietspiegel-Erhebungen Anspannungen auf dem Mietwohnungsmarkt in bestimmten Stadtteilen festzustellen und dort Mietobergrenzen festzusetzen. Auch ganz ohne erlassenen Milieuschutz gelten laut § 5 Wirtschaftsstrafgesetz Mieten, die 20% über dem Mietspiegelwert liegen, bei einer „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum“ als überhöht und können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße belegt werden.

Diese Kappung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz könnte zwar Mietsteigerungen aufhalten, würde jedoch günstige Wohnungen nicht vor der baulichen Aufwertung schützen – und damit vor dem Wechsel in eine teurere Mietspiegelkategorie. Hier könnte der Milieuschutz greifen und jenen Mieter/innen zum Verbleib in ihren Stadtvierteln verhelfen, die angesichts der Marktpreise auf einfach ausgestattete Wohnungen angewiesen sind und für die eine Miete von 20% über dem Mietspiegel – zumal bei modernisierten Wohnungen – schon viel zu viel wären.

Letztlich löst auch ein ernst gemeinter Milieuschutz aufgrund seines defensiven Charakters das Problem der mangelnden und weiterhin schrumpfenden Anzahl günstiger Wohnungen nicht. Die Stadt steht hier in der Pflicht, entweder durch neue Sanierungsförderungen einen relevanten Teil der modernisierten Wohnungen preislich im günstigen Bereich zu binden oder das immer kleiner werdende Marktsegment durch sozialen Wohnungsneubau wieder zu vergrößern.

„Wohnen in der Berliner Innenstadt“ à la Junge-Reyer

Visionen einer Stadtentwicklungssenatorin

Julia Oppermann

Viel ist es nicht, was von der Senatorin für Stadtentwicklung, der auch das Bau- und Wohnwesen untersteht, in ihrer bisherigen Amtszeit zu vernehmen war. Deshalb stimmt es beinahe froh, über das innerstädtische Wohnen informiert zu werden. War Senatorin Ingeborg Junge-Reyer am Ende tätig – heimlich? Hat sie doch nicht bloß ungeniert die Interessen der Vermieterlobby erfüllt? Das fragt sich, wer die Hochglanzbroschüre „Wohnen in der Berliner Innenstadt“ in die Hand bekommt.

Bereits der erste Satz des Vorworts verwandelt die Freude in Beklemmung. „Eine Vielzahl von Baugruppen und Baugemeinschaften hat sich in den letzten Jahren für das Bauen in der Berliner Innenstadt entschieden.“ Wie schön! Muss sich nicht ganz Berlin freuen, dass sich endlich ein paar besserverdienende, bürgerliche Liberalisierungsgewinnler in der Stadt Häuser bauen können?

Schlagartig werden Erinnerungen wach. Der Vorgänger von Junge-Reyer, der liberale Sozialdemokrat Peter Strieder, hatte in den 90er Jahren ein enges Verhältnis zur Philosophie des grün-konservativen Stadtplaners Dr. Dieter Hoffmann-Axthelm. Die beiden eingeschwo- renen Feinde der Moderne, und ganz beson- ders des sozialen Wohnungsbaus, propa- gierten mit viel Getöse und geringem Erfolg das berühmte Planwerk Innenstadt. Dem sogenannten Urbaniten sollte die Stadt ge- hören, und zwar eine kritisch rekonstruierte. Bürgertum war angesagt, Sozialismus und alles Soziale verpönt. Der Spuk dauerte immerhin ein paar Jahre, aber verschwand dann von der Bildfläche. Dachte man.

Hoffmann-Axthelm tauchte nur noch ge- legentlich als von den Grünen beauftragter Experte für die Privatisierung von Baudenk- mälern auf und konnte sonst allenfalls im Zusammenhang mit der Bürgerstadt AG von Wilfried Hamann geortet werden, die dafür warb, die Bürger ihre Stadt kaufen zu lassen. Ein abstruser Gedanke – und entsprechend dümpelte die Bürgerstadt AG vor sich hin, mit dem Stadtsoziologen Prof. Dr. Hartmut Häu- ßermann als Aufsichtsrat an Bord.

Alles schien wieder seinen normalen kapi- talistischen Gang zu gehen. Der Finanzsenator

Thilo Sarrazin und der Wirtschaftssenator Harald Wolf machen Geschäfte mit den neuen Investoren. Ganze Wohnungsbaugesell- schaften wurden zulasten der Stadt an windige Finanzjongleure verscheuert. Niemand dachte mehr an die neoliberale Heimatfront, die neuen Mittelschichten als Akteure der Woh- nungspolitik.

Doch Totgedachte leben länger. Der Stadtent- wicklungssenatorin Junge-Reyer, in ihrer be- scheidenen, graumäusigen Art, gelang die Reanimation. Sie, deren Politik unverkennbar von der Stange stammt, schwärmt: „Baugrup- pen und Baugemeinschaften tragen dazu bei, dass das Wohnen in der Innenstadt eine Renaissance erlebt. Quartiere, die besonders nachgefragt werden (wie z. B. Prenzlauer Berg oder Friedrichshain) haben jedenfalls in den letzten Jahren deutlich an Einwohnern hin- zugewonnen. Die Stadt braucht diese Indi- vidualisten in der Gruppe, da sie durch das innerstädtische Wohnen vielfältig wird. Die Nachfrage ist allerdings nicht grenzenlos, sodass große Neubaumengen nicht benötigt werden. Standardwohnungen haben wir in der Innenstadt schon heute genug. Aktuell steht – mehr denn je – der qualitätsvolle Stadt- umbau auf der Agenda.“

Kann eine Klientelpolitik netter formuliert wer- den? Was in Prenzlauer Berg und Friedrichs-



Das Planwerk Innenstadt wurde am 18. Mai 1999 vom Berliner Senat als städtebauliches Leitbild beschlossen. Kernelemente des Plans, dessen Verabschiedung ein dreijähriger Diskussionsprozess voraus ging, sind: historisches Straßenraster, Parzelle, Blockrandbebauung und Nachverdichtung. Er sollte der Berliner Bevölkerung den „beklagenswert zerrissenen Ist-Zustand des Zentrums“ Berlins vor Augen führen und Abhilfe schaffen.

hain passierte und immer noch passiert, nennt man schlicht und einfach Gentrifizierung. Wenn sich Senatorin Junge-Reyer über den Zugewinn von Einwohnern freut, dann verschweigt sie, dass sie sich noch mehr über die Vertreibung der ursprünglichen Bevölkerung freuen muss. Denn das eine geht nicht ohne das andere. Und wenn die Nachfrage gar nicht so grenzenlos ist, dann zeigt das, wofür sich die Stadt eine Senatorin leistet: für die Handvoll „Individualisten in der Gruppe“, für

das letzte Aufgebot des Neoliberalismus, für die neuen Mittelschichten. Diese Senatorin ist immer nur für Eigentümer und Vermieter Ansprechpartnerin gewesen, nie für Mieter/innen. Da wundert es nicht, dass die immer prekärer werdende Lage am Wohnungsmarkt für Geringverdienende in ihrer Betrachtung überhaupt gar kein Problem darstellt. In den kleinen und ehemals preiswerten Wohnungen beginnen sich bereits wieder die Menschen zu stapeln, doch Junge-Reyer will

die Direktvergabe von Bauflächen an die Besserverdienenden optimieren und meint: „Berlin (sic!) möchte durch diese gemeinsamen Aktionen weitere Baugemeinschaften und Baugruppen für das Bauen und Wohnen in der Innenstadt gewinnen.“ Dass in die Baulücken ein neuer sozialer Wohnungsbau gehört, damit die sozialen Monokulturen in den gentrifizierten Bezirken wieder sozial durchmischt werden, dieser Gedanke kommt der Senatorin nicht.

Roter Teppich für Investoren

Bauen im Luxussegment boomt – zugleich wird die Wohnraumversorgung für Normalverdiener/innen von der Berliner Politik sträflich vernachlässigt

Christian Linde

Zwei Daten markieren die Wende der Berliner Wohnungs- und Stadtbaupolitik, die zu den mittlerweile erkennbaren sozialen Trennlinien geführt hat. Am 25. November 2002 verkündete der damalige Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (SPD): „Öffentliches Geld für öffentliches Eigentum. Privates Geld für privates Eigentum.“ Und am 30. Januar 2004 erklärte das Oberverwaltungsgericht in einem Urteil die Praxis der Bezirke, Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten festzulegen, für unzulässig. Wohnen in Berlin ist seither dem freien Spiel des Marktes überlassen.

Das Erscheinen des Regierenden Bürgermeisters beim Richtfest des Neubau-Wohnprojekts Kastaniengärten Ende Oktober 2008 in Prenzlauer Berg symbolisiert diese Entwicklung. „Ich weiß, dass nicht nur mit dem Projekt der Kastaniengärten Menschen sich bedroht fühlen durch neue Entwicklungen. Aber es gibt keine Alternative zu einer Veränderung. Es sei denn, dass man schlechte Zustände zementieren will. Das wollen wir nicht. Wir glauben an die Zukunftsfähigkeit dieser internationalen Metropole. Und deshalb muss sich etwas verändern“, rief Klaus Wowereit seinen Kritikern unter dem Beifall einer Schar von Investoren, Immobilienverkäufern und Eigentümern zu, ehe er eine Champagnerflasche am Rohbau zerschellen ließ.

Kommunale Wohnungen privatisiert

Statt einer mieterorientierten Politik, der Errichtung preisgünstiger Wohnungen und der Umsetzung von sozialen Sanierungszielen hat die rot-rote Koalition seit ihrem Regierungsantritt 2002 in großem Umfang die Privati-

sierung von öffentlichen Wohnraum betrieben, vermietedorientierte Mietspiegel verabschiedet und privaten Investoren den roten Teppich ausgerollt. Dennoch wird sie nicht müde, die „billigen Mieten“ als Standortfaktor in den Mittelpunkt ihrer Berlin-Werbung zu rücken. Die Auswirkungen der Politik sind eine erhöhte Nachfrage insbesondere nach innerstädtischen Wohnungen und steigende Preise auch

im mittleren und unteren Segment. Während sich die Chancen für Normaleinkommens- und Transferleistungsbezieher vor allem auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt weiter verschlechtern, erlebt Berlin einen Boom im Segment des Luxuswohnens. Die Industrie- und Handelskammer spricht von „Spaltungstendenzen“. Um den Rückgang des Gesamtwohnungsbestands durch Marktabgänge zumindest wieder auszugleichen und dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Zahl der Haushalte wächst, müssten nach der wohnungswirtschaftlichen Berechnungsformel (s. S. 8) pro Jahr mindestens 19.000 Wohnungen neu gebaut werden. Laut Statistischem Landesamt sind im vergangenen Jahr in Berliner Neubauten jedoch lediglich 3048 Wohnungen entstanden. Damit sank die Zahl im Vergleich zum Vorjahr um 9,8%. Den größten Zuwachs verzeichnete der Bezirk Pankow mit 498 neuen Wohnungen, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf (406) und Marzahn-Hellersdorf (378).

Statt neu zu bauen, will die Wohnungswirtschaft in erster Linie die Sanierungs- und Modernisierungslücke im Westteil der Stadt schließen. Die zu befürchtende Aufwertung dieser Gebiete wird entsprechende Mietforderungen mit sich bringen.

An der Demonstration am 29. November 2008 in Kreuzberg 36 und Nord-Neukölln gegen steigende Mieten nahmen 1800 Menschen teil. Die berlinweite Kampagne gegen steigende Mieten trifft sich regelmäßig im NewYork im Bethanien-Südflügel, Mariannenplatz 2, 10997 Berlin-Kreuzberg. Infos: www.mietenstopp.blogspot.de oder E-Mail: mietenstopp@gmx.de



Ende eines Finanzinvestors?

Die Vivacon AG kämpft ums Überleben, ihre Mieter/innen um Betriebskostenrückzahlungen

Jutta Blume

Die Kölner Vivacon AG war einige Jahre mit schnellen Wiederverkäufen von Wohnungsbeständen groß im Geschäft. Derzeit ringt der Konzern mit den Gläubigerbanken. Gelingt es der Vivacon nicht bald, 116 Millionen Euro aufzutreiben, droht die Insolvenz. Die Strategie der schnellen Weitervermarktung von Immobilien war zuletzt nicht mehr aufgegangen, und so konnte die Vivacon ihre kurzfristigen Kredite nicht bedienen.

Die drohende Pleite der Vivacon könnte ein Indiz dafür sein, dass die Ära der schnellen Wiederverkäufe am Wohnungsmarkt zu Ende geht. „Galten Unternehmen wie Deutsche Wohnen oder Gagfah vor der Finanzkrise als langweilig, weil sie Geld durch Vermietung und Pflege ihrer Wohnungen verdienen, sind sie nun obenauf. Bei Analysten zählen sie zu den Favoriten“, schrieb das Handelsblatt am 11. Juni 2009. Ob die Gagfah und die Deutsche Wohnen ihre Bestände pflegen, darüber mag man sich streiten, aber zumindest bei den Aktienkursen machen sich die unterschiedlichen Strategien bemerkbar. Die Vivacon-Aktie, die einmal bei 50 Euro lag, fiel im Juni auf einen Tiefstand von 55 Cent. Die Gagfah-Aktie notierte immerhin noch mit über 5 Euro.

Ehemalige Vivacon Häuser am Grazer Damm

In Berlin ist die Vivacon vor allem durch den Kauf der ehemaligen GSW-Bestände am Grazer Damm bekannt geworden. Die Kölner erwarben diese von Cerberus, um den größeren Teil der Gebäude an den österreichischen Fonds Conwert weiter zu verkaufen und einen kleineren Teil in Eigentumswohnungen umzuwandeln (MieterEcho 310/ Juni 2005 berichtete). Die Umwandlung der ehemaligen Nazi-Arbeiterwohnungen am Grazer Damm in die „Grazer Gärten“ folgte der Unternehmensstrategie, denkmalgeschützte Bauten zu entwickeln und anschließend als Eigentumswohnungen im Erbbaurecht zu verkaufen. Das Grundstück verblieb im Besitz der Vivacon, die Wohnungseigentümer wurden Erbbauberechtigte für bis zu 99 Jahre und zahlen dafür Erbbauzinsen. Dies sollte der Vivacon stabile Einnahmen garantieren. Die Einnahmen aus



Das ehemalige Gertraudenkrankenhaus in der Kreuzberger Obentrautstraße ist ein Projekt der Vivacon AG.

den Erbbauzinsen nutzte das Unternehmen wiederum, um sich dafür frisches Kapital zu leihen. So gelang es den Kölnern Ende 2008, ihre erwarteten Erbbauzinsen für 90 Millionen Euro zu verbrieften.

ERBBAURECHT

Das Erbbaurecht (umgangssprachlich auch Erbpacht) trennt rechtlich das Gebäude vom Grundstück. Der Erbbauberechtigte darf gegen Entgeltzahlung (Erbbauzins) auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk haben. Die Laufzeit beträgt meist 40 bis 99 Jahre. Die Vorteile gegenüber dem Grundstückskauf sind, dass der Erbbauberechtigte statt des Kaufpreises nur den Erbbauzins aufbringen muss und dass der Grundstückseigentümer sein Grundstück später zurückerhält. Gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO).

Der Verkauf an Einzeleigentümer stellt jedoch nur ein Geschäftsfeld der Vivacon dar. Auch der schnelle Weiterverkauf großer Portfolios, ebenfalls in Erbbaurecht, gehört zum Geschäft. So verkaufte der Konzern Mitte 2007 über 5600 und Ende 2007 knapp 4000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, Norddeutschland und Berlin jeweils an einen „skandinavischen institutionellen Investor“. Insgesamt verkaufte die Vivacon im vorletzten Jahr über 13.000 Wohnungen. 2008 scheint das Geschäft infolge der Finanzkrise eingebrochen zu sein. Die Privatisierungsstrategie der Vivacon ging auf, solange es sich um gehobenes Wohnen in besonderen, denkmalgeschützten Gebäuden handelte. In Berlin wandelte die Firma erfolgreich das ehemalige St. Gertraudenkrankenhaus in Kreuzberg sowie ein ehemaliges Mütter- und Säuglingsheim in Charlottenburg in Eigentumswohnungen um. In Kreuzberg entstand so eine kleine „Gated Community“.

Ärger für Mieter/innen

Von ihren Beständen am Grazer Damm, wo auch Mieterprivatisierungen geplant waren, trennte sich die Vivacon AG schon nach kurzer Zeit wieder und verkaufte an den australischen Investor Babcock & Brown. Der von der Vivacon gewünschte Verkauf der Eigentumswohnungen funktionierte nicht, weil die einkommensschwachen Mieter/innen kaum in der Lage waren, ihre eigenen Wohnungen zu erwerben.

In Salzgitter kämpfen Mieter/innen derweil mit der Hausverwaltung der Vivacon. Im Mai standen laut „Salzgitter Zeitung“ 60.000 Euro an Betriebskostenrückzahlungen für 2007 aus, die die Curanis Holding GmbH den Mieter/innen zurückzahlen müsste. Die Curanis gehört zu 80% der Vivacon und verwaltet seit 2008 deren Wohnungen in Salzgitter. Inzwischen gehören diese zur Insolvenzmasse des Konzerns. Mitte Juni stellte die Vivacon Insolvenzanträge für vier Objektgesellschaften mit etwa 4000 Wohnungen. Diese liegen in Salzgitter und Kassel und waren ursprünglich für den schnellen Weiterverkauf vorgesehen.

In Berlin hielt die Vivacon schon länger keine Bestände mehr und setzte nur noch auf Entwicklungsprojekte im Bereich des gehobenen Wohnens. Drei dieser Bauprojekte werden nun an einen nicht namentlich benannten ausländischen Investor verkauft.

Ferienwohnungen vermindern Wohnraum

Nicht nur in der Wilhelmstraße werden Mieter/innen vom Tourismus verdrängt

Christof Schaffelder

Berlin ist ein beliebtes Ziel für Kurzurlauber. Jahr für Jahr steigt die Zahl der Übernachtungen von Gästen in der ehemaligen Mauerstadt – aber nicht gleichmäßig über die Stadt verteilt, sondern bevorzugt in den Lagen im östlichen Zentrum und in der Gegend um den Ku’damm. Und hier findet auch bereits massive Verdrängung statt: durch die Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen.

Bekanntestes Beispiel sind die „Ministertgärten“ in der Wilhelmstraße. Rund ein Viertel der insgesamt 930 Wohnungen in dem kurz nach dem Mauerfall fertiggestellten Neubaugartel unweit der Holocaust-Gedenkstätte sind bereits umgewandelt und werden u.a. im Internet als Ferienapartements angeboten. Für die verbliebenen Mieter/innen bedeutet das erhebliche Belastungen: Müll im Hausflur, blockierte Aufzüge, nächtlicher Lärm durch Partys in den zum Teil deutlich überbelegten Nachbarwohnungen. Eine Bürgerinitiative hat sich bereits gegründet (MieterEcho Nr. 333/ April 2009).

Ferienwohnungsanlage nach Modernisierung

Aber die Wilhelmstraße ist beileibe kein Einzelfall. In den Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft melden sich immer wieder Mieter/innen, denen es ähnlich geht: Nach der Modernisierung ihres Hauses müssen sie feststellen, dass sie plötzlich in einer Ferienwohnanlage wohnen. So z. B. in der Nähe des Naturkundemuseums in der Invalidenstraße in der Friedrich-Wilhelm-Stadt, einem Gebiet, in dem eigentlich eine Milieuschutzsatzung (s. S. 14) die Mieter vor Verdrängung schützen soll. Offenbar ist in einigen Gegenden die Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen ein sehr lukratives Geschäft, lukrativer sogar als die dort bisher so häufige Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Über 10.000 Ferienwohnungen in Berlin

Mehr als 10.000 Ferienwohnungen gibt es bereits in der Stadt, schätzt der Hotel- und

Gaststättenverband Berlin. Insgesamt beträgt die Zahl der Übernachtungen pro Jahr mehr als eine Million und es werden immer mehr. Durch die Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen gehen viele Wohnungen verloren. Auch für die Stadtentwicklung gibt es Konsequenzen: Ohne einen Mindestbestand an Dauerbewohner/innen drohen ganze Stadtviertel im Zentrum zu veröden, wenn eine

touristische Monokultur entsteht. Die Lebendigkeit, die gegenwärtig wesentlich zur Attraktivität Berlins beiträgt, ginge dann verloren. Gelingt es der Politik nicht, die Umwandlung zu regulieren, wer sollte es dann z. B. der Wohnungsbaugesellschaft Mitte verwehren, ihre Wohnanlagen etwa am Alexanderplatz in Ferienwohnungen umzuwandeln – oder an einen Investor zu veräußern, der das statt ihrer tut?

Sicherheitsrisiko Ferienwohnungen

Die Politik ist also gefragt. Die Bürgerinitiative aus der Wilhelmstraße hat hier bereits einiges erreicht. Im Abgeordnetenhaus machen Politiker von CDU, Grünen und Linkspartei Druck. Im Bundestag wurde auf das Problem mit dem üblichen Argument aufmerksam gemacht, dass Ferienwohnungen im Regierungsviertel ein Sicherheitsrisiko darstellten. Eine einfache Lösung ist allerdings nicht in Sicht. Denn das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg blockiert und hat bereits eine Passage im Bebauungsplan für die Ministertgärten, die eine Umnutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen ausschloss, für unwirksam erklärt. Seit mehr als einem Jahr prüft der Senat bereits, wie solche Umwandlungen dennoch verhindert werden können. Bislang ohne Ergebnis.



In der Wilhelmstraße werden bereits zahlreiche Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt. Die Anwohner/innen haben dagegen eine Bürgerinitiative gegründet. Weitere Infos: www.wilhelmstrasse.org

Papier ist geduldig

Trotz langer Vorlaufzeit sind die Bezirksämter nach der Wohngeldreform nicht in der Lage, die Anträge zügig zu bearbeiten

Christian Linde

Vor der Einführung von Hartz IV betrug die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte in Berlin knapp 265.000. Im Jahr 2005 mit der Wirksamkeit von Hartz IV waren es nur noch knapp 24.000, denn wer Arbeitslosengeld erhält, hat keinen Anspruch auf Wohngeld, weil im Arbeitslosengeld die Wohnkostenübernahme bereits vorgesehen ist. Da die Wohngeldreform zum 1. Januar 2009 mit einer Erhöhung der Sätze und einer Änderung der Kriterien verbunden war, ist der Kreis der Anspruchsberechtigten um durchschnittlich 40% deutlich gestiegen. Bevor die Änderung Rechtskraft erlangte, ging die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung davon aus, dass „die Zahl der Wohngeldempfänger um ca. 70% ansteigen wird“.

Obwohl bekannt war, dass die Zahl der Wohngeldberechtigten steigen würde, sich das Gesetzesverfahren lange hinzog und die Verwaltungen somit sechs Monate Zeit hatten, sich auf die Umstellung vorzubereiten, ist es den Bezirksämtern nicht gelungen, sich auf die neue Situation einzustellen. Nach den zuletzt von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erhobenen Zahlen mit Stand vom Februar 2009 waren noch 28.116 Anträge unbearbeitet (siehe Tabelle). Das ist dreimal so viel wie im Juni 2008. Bei den Angaben handelt es sich lediglich um Schätzungen. „Für die Bearbeitungszeit eines Wohngeldantrags gibt es keine statistische Auswertung. Die Angaben hierzu können insoweit nur von den Bezirken geschätzt werden. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte“, so die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Vorauszahlung ist möglich

Trotz der langen Wartezeiten unterlassen es der Senat und die Bezirke, den Betroffenen mit einer Rechtsbelehrung zu Übergangslösungen zu verhelfen. „Eine systematische Information der Wohngeldempfänger über die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Vorschusszahlung gibt es nicht, ist auch vom Gesetz so nicht vorgesehen“, antwortete die Senatsverwaltung auf eine parlamentarische Anfrage. Nach § 42 Abs. 1 Sozialgesetzbuch I können Berechtigte die entsprechende Vorauszahlung beantragen.

WOHNGELDREFORM

Zum 1. Januar 2009 ist erstmals seit 2001 das Wohngeld erhöht worden (MieterEcho Nr. 330/ Oktober 2008). In der neuen Regelung werden die Heizkosten bei der Ermittlung des Wohngelds berücksichtigt. Dabei wird ein nach der Haushaltsgröße gestaffelter Betrag für Heizkosten zur anrechenbaren Bruttokaltmiete hinzugerechnet. Die tatsächlichen verbrauchsabhängigen Heizkosten finden beim Wohngeld keine Berücksichtigung.

Wohngeld kann bei den bezirklichen Wohnungsämtern beantragt werden. Wohngeldrechner im Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml

Protest per Petition

Die desaströse Situation in den Amtsstuben der Bezirksämter ist inzwischen Thema im Abgeordnetenhaus. Zahlreiche Mieter/innen haben sich an den Petitionsausschuss gewandt. „Da die Antragsteller auf diesen monatlichen Zuschuss zur Miete angewiesen sind, um ihren regelmäßigen finanziellen Verpflichtungen nachkommen zu können, teilt der Ausschuss die Auffassung der Petenten, dass eine mehrmonatige Bearbeitungsdauer nicht hinnehmbar ist“, kritisiert der Ausschuss in seinem jüngsten Bericht. Die Bezirksämter begründen die Situation mit dem Mangel an Personal. So hatte das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf eingeräumt, dass Anfang 2008 erhebliche Arbeitsrückstände bestanden hätten, was unter anderem auf geänderte Zu-

ständigkeiten und geringere Personalzuordnungen im Bereich Wohnen zurückgeführt wurde. Nach Mitteilung des Bezirksamts Neukölln waren längere Bearbeitungszeiten bedingt durch geringere Mittelzuweisungen für Personal sowie die zeitweise Freistellung des zusätzlich eingesetzten Personals. Das Bezirksamt Lichtenberg verweist darauf, dass das Amt für Bürgerdienste und Wohnen in der vergangenen Zeit insbesondere im „Backoffice Wohngeld“ erheblich Personal habe einsparen müssen und zudem weitere Aufgaben hinzugekommen seien, was die Bearbeitungszeiten verlängere.

Um die Lage bei den Wohngeldstellen zu entspannen, hat der Senat die Einrichtung von Übergangseinsätzen in dem von den Bezirken beantragten Umfang befristet bis Ende des Jahres beschlossen. Allerdings: Die Kosten für die Personalüberhangkräfte sind – anders als gefordert – von den finanziell gebeutelten Bezirken zu erstatten.

Bezirksamt	unbearbeitete Anträge	aktuelle durchschnittliche Bearbeitungszeit
Mitte	1646	6 Wochen
Friedrichshain-Kreuzberg	3642	16 Wochen
Pankow	2872	14 Wochen
Charlottenburg-Wilmersdorf	2188	12 -16 Wochen
Spandau	1255	6 Wochen
Steglitz-Zehlendorf	2269	22 – 23 Wochen
Tempelhof-Schöneberg	2074	12 Wochen
Neukölln	2773	16 Wochen
Treptow- Köpenick	2513	8 – 12 Wochen
Marzahn-Hellersdorf	1212	4 – 6 Wochen
Lichtenberg	4821	12 Wochen
Reinickendorf	851	12 – 14 Wochen
Gesamt	28.116	

Stand: 28.02.2009 (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, 2009).

Dahlem in Kreuzberg

Viele Häuser werden aufwendig modernisiert, und wer die neue Miete nicht zahlen kann, soll gehen

Christoph Villingner

Berliner Wohnungen werden inzwischen sogar in der New York Times angeboten. Ungebrochen positiv gemeint heißt es dort in einer Anzeige über eine Wohnung mit 168 qm am Fuß des Kreuzbergs, dass „diese historische Nachbarschaft von türkischen Immigranten in den letzten Jahren einen Prozess der Gentrifizierung erfahren hat“. Angeboten wird die Wohnung in einem der aufwendig modernisierten Häuser in der Katzbachstraße für rund 400.000 Euro. Das Haus mit der Nummer 5 gehört einem Unternehmen der Christmann-Gruppe. Diese besitzt neben einigen Häusern in der Bergmannstraße und der Willibald-Alexis-Straße seit wenigen Monaten auch das in der Nähe liegende Haus Katzbachstraße 18.

In der Katzbachstraße 18 versucht die Unternehmensgruppe nun ebenfalls eine von den Mieter/innen als unnötigen Luxus empfundene Modernisierung durchzusetzen. „Zurzeit zahlen wir rund 750 Euro Miete für unsere etwa 100 qm große Wohnung, nach der Modernisierung sollen es knapp 1400 Euro sein.“ Norbert A.* schüttelt ungläubig seinen Kopf, wenn er die ihm und allen anderen Mieter/innen der Katzbachstraße 18 vom neuen Hausbesitzer zugeschickte Modernisierungsvereinbarung in die Hand nimmt. „Dabei ist hier eigentlich alles in Ordnung, nur die Fenster könnten mal gemacht werden“, sagt der seit Jahren im Haus wohnende Mittdreißiger. „Aber für was brauchen wir einen Fahrstuhl, der uns dann auch noch über 150 Euro im Monat kosten soll?“

„Wir werden uns nicht vertreiben lassen.“

Bis vor Kurzem gehörte das Haus einem darin wohnenden alten Ehepaar. Doch als letztes Jahr der Mann starb, verkaufte die Witwe es an die Viktoriapark Grundbesitz GmbH, ein Unternehmen der Christmann-Gruppe. Auf ihrer Website behauptet die Christmann-Gruppe: „Wir suchen und erkennen im jeweiligen Marktumfeld die Nischen, die es uns ermöglichen, uns und unseren Partnern überproportionale Gewinne zu erwirtschaften.“ Und wenn es weiter heißt, dass mit dem firmeneigenen Know-how „bei einer Leerstandsimmobilie sofort der Ertrag“ erkannt werde, ahnt Norbert A., was ihm und seiner Familie drohen könnte.

Norbert A. sieht sich zum Auszug gedrängt und seine Wohnung bald in Zeitungsannoncen für mehrere Hunderttausend Euro angeboten. Denn in der Anfang Februar erhaltenen Modernisierungsankündigung wird diskret darauf hingewiesen, dass man als Mieter ja auch ein Kündigungsrecht habe und dass das Unternehmen „bei Wohnungssuche und Umzug behilflich“ sein werde. Im Haus wohne, so Norbert A., die „typische Kreuzberger Mischung, darunter viele junge Akademikerfamilien“. „Unseren Versuch, ihm das Haus über eine Genossenschaft wieder abzukaufen, lehnte die Christmann-Gruppe faktisch durch völlig überhöhte Preisvorstellungen ab“, berichtet Norbert A. weiter. Inzwischen sieht man sich bereits vor Gericht. Der Hausbesitzer klagt auf Duldung der Modernisierung, die Mieter/innen wollen erst mal einen Grund-

buchauszug von ihm sehen und „nur Instandsetzungsarbeiten dulden“, wie sie in einem gemeinsamen Brief an den Hausbesitzer geschrieben haben. Norbert A. und auch die anderen Bewohner/innen geben sich kampfeslustig. „Wir werden uns nicht vertreiben lassen und soweit Widerstand leisten, dass die Miete im Rahmen bleibt.“

In der nahe gelegenen Katzbachstraße 5 wohnen kaum noch frühere Mieter/innen. Dafür präsentiert sich das Haus nun aufwendig saniert, an der Stuckfassade glänzen goldene Klingelknöpfe und im Eingangsbereich brennt selbst am helllichten Tag ein Kronleuchter. In ihrer Eigenwerbung im Internet spricht die Christmann-Gruppe „von einem faszinierendem Einklang zwischen modernem Wohnen und klassischem Jugendstil“. Die „exklusiven Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfüllen selbst noch so ausgefallene Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen ‚im neuen Berlin‘“, wird dort weiter behauptet. „Das ist Dahlem in Kreuzberg“, empört sich Norbert A. Noch ist das Haus nahe der lauten Straßenkreuzung zur Yorckstraße in der Straße eher ein Unikum, eingerahmt von etlichen unsanierten Häusern. Auf ihrer Website schreibt die Christmann-Gruppe völlig offen, dass sie das Haus Katzbachstraße 18 „gemäß den anspruchsvollen Kriterien, die wir bereits in der Katzbachstraße 5 angesetzt haben“, modernisieren will. Kein Wort davon, dass das Haus komplett bewohnt ist. Aber implizit wird schon auf „die hohe Nachfrage nach ansprechendem Wohnraum in der Nähe des Viktoriaparks und des unmittelbar in der Nachbarschaft befindlichen Bergmannstraßenkiezes“ hingewiesen.



Der neue Eigentümer des Hauses Katzbachstraße 18 in Kreuzberg plant eine Modernisierung. Die Mieter/innen sehen sich mit Aufwertung konfrontiert.

* Name auf Wunsch des Betroffenen geändert

Mit frischer Farbe gegen soziale Konflikte?

Am östlichen Ende der Sonnenallee befindet sich die High-Deck-Siedlung, wo der Senat mit einem Quartiersmanagement die Folgen seiner eigenen Wohnungspolitik bekämpft

Christoph Villinger

Fährt man die Sonnenallee bis fast zu ihrem Ende, noch weit vorbei am Estrel-Hotel und am Neuköllner Arbeitsamt, überspannt kurz vor dem Baumschulenweg ein gläsernes mehrstöckiges Gebäude die Straße. Hier befindet sich links und rechts der Sonnenallee die High-Deck-Siedlung. Benannt ist sie nach dem noch heute revolutionär klingenden architektonischen Konzept, die Straße und somit die Autos in eine tiefer gelegene Ebene zu verbannen und die Eingänge der vier- bis sechsstöckigen Mietshäuser durch eine sich über den Autoabstellplätzen befindende Terrasse miteinander zu verbinden.

Zwischen 1975 und 1984 entstand die damals kurz vor dem Grenzübergang „Sonnenallee“ gelegene Siedlung des sozialen Wohnungsbaus mit über 2400 relativ großzügigen Wohnungen. Die Architekten Rainer Oefelein und Bernhard Freund planten eine Siedlung für mittelständische Familien, in der Fußwege und Straßen konsequent getrennt sein sollten. So entstanden die charakteristischen High-Decks über den rund 1000 Garagen und Stellplätzen, die durch zehn Fußgängerbrücken miteinander

verbunden sind. Die Wohnungen verfügen oft über große Balkone und Terrassen, zwischen den Wohnhäusern gibt es viel Grün und zahlreiche Spiel- und Bolzplätze.

Die soziale Situation der High-Deck-Siedlung verschlechterte sich seit Mitte der 90er Jahre. Weil die Sonnenallee nach dem Mauerfall zu einer lärmenden Durchgangsstraße geworden war, zogen die meisten der besser verdienenden Familien in ein Häuschen ins Grüne. Gleichzeitig zogen immer mehr Familien, die

HIGH-DECK-SIEDLUNG

Vor wenigen Jahren verkaufte die städtische Wohnungsgesellschaft Stadt und Land rund 1900 Wohnungen der High-Deck-Siedlung an die Capricornus GmbH & Co. KG und behielt nur einen kleinen Rest von etwa 500 Wohnungen in der eigenen Hand. Die Capricornus GmbH & Co. KG lässt ihre Wohnungen durch die High Deck Management GmbH verwalten. Im Sommer 2007 begannen Capricornus und Stadt und Land mit der Sanierung ihrer Gebäude. Dritter Eigentümer im Quartier ist die Berliner Genossenschaft EVM eG (ehemals Erbbauverein Moabit).

auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind, in die freien Wohnungen. Die sozialen Probleme häuften sich, entsprechend verschlechterten sich die Stimmung und die Atmosphäre im Viertel, sodass der Senat hier bereits 1999 ein Quartiersmanagement (QM) einrichtete.

„Die schlafen selbst auf den Balkonen.“

„Hier wohnen vor allem Familien mit vielen Kindern und wenig Geld“, berichtet Margit Lindner vom Quartiersmanagement-Team. Aber auch die vielen inzwischen ins Rentenalter gekommenen Stammmieter aus den 80er Jahren bestimmen noch das Viertel, sodass die eine oder andere ältere Dame mit ihrem Rollator den gewagten Fahrradkünsten der Kinder in die Quere kommt. „Durch die homogene Bauweise sind wir ein sehr geschlossenes Quartier“, sagt Margit Lindner. Im Sommer 2008 lebten hier rund 4500 Menschen, „davon haben etwa die Hälfte einen Migrationshintergrund“. Wie fast alle QMs in der Stadt verfügt auch das in der High-Deck-Siedlung über Zahlen zur ethnischen Herkunft der Bewohner/innen, nicht aber über eine aktuelle Arbeitslosenstatistik. Immerhin soll 2006 fast die Hälfte der Bewohner/innen ALG II bezogen haben. Lindner stellt das Viertel als „ein buntes Völkergemisch“ dar: „Es wohnen hier viele Menschen aus arabischen Ländern, aus Südosteuropa und aus Polen.“ Doch mit dem Zusammenleben klappt es oft nicht, nur möchte niemand gegenüber der Presse offen darüber reden. Dafür beschwerte sich der Bürgermeister von Neukölln, Heinz Buschkowsky (SPD), vor einem Jahr im Abgeordnetenhaus vor allem über zugezogene Roma- und Sinti-Familien: „Die schlafen selbst auf den Bal-

Die hoch gelegenen Wege für Fußgänger/innen führten zu dem Namen High-Deck-Siedlung.



konen.“ Aber offiziell ist von der Politik wenig zu hören über die Gründe der Armut, über Arbeitslosigkeit und Hartz IV und darüber, wie sich soziale Konflikte ethnisieren.

Integrationspreis geht an die Malerfirma

Entsprechend der Oberflächlichkeit, mit der die soziale Lage des Viertels betrachtet wird, geht es auch ansonsten vor allem um die Optik. Inzwischen sind viele Häuser frisch gestrichen. Weil die Straßen des Viertels nach berühmten Sänger/innen benannt sind, entstehen an einigen Straßenecken große Wandgemälde, die das Berliner Opernleben thematisieren. Und da bei den Malerarbeiten vier Arbeitsplätze für Jugendliche aus dem Viertel entstanden, überreichte Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner im Oktober 2008 der Malerfirma „Borst & Muschiol“ den Integrationspreis. Laut der High Deck Management GmbH, die die Wohnungen von Capricornus – einem der Eigentümer der High-Deck-Siedlung – verwaltet, werden „derzeit der Wohnungsbestand und die Außenanlagen mit einem Volumen von ca. 45 Millionen Euro saniert“.

Hoher Leerstand

Dennoch stehen viele Wohnungen leer, bis zu 33% betrug die Leerstandsquote 2008. „Ihr neuer Nachbar ist uns mindestens 250 Euro wert“, wirbt die High Deck Management GmbH in ihrer Kampagne „Mieter werben“.

Die High Deck Management GmbH, die die Wohnungen von Capricornus verwaltet, wirbt mit Plakaten für neue Mieter/innen.



Joseph-Schmidt-Straße Ecke Fritz-Massary-Straße. Die Gebäude der High-Deck-Siedlung sind vielfältig. Neben Geschosswohnungsbau gibt es auch Reihenhäuser mit Maisonnetten.

Mieter“. Allerdings muss ein Mietvertrag über mindestens 13 Monate bei einer Nettomiete um die 5 Euro/qm unterschrieben werden. Im nahe gelegenen Michael-Bohnen-Ring gibt es sogar „drei Monate mietfrei“ – natürlich nur bei Abschluss eines langfristigen Mietvertrags. Dort sind die Wohnungen teurer, rund 8 Euro pro Quadratmeter inklusive Heizkostenpauschale sind zu zahlen.

Einkaufen im Sonnencenter

Doch trotz der vielen frischen Farbe präsentiert sich das Sonnencenter, eine kleine Ladenzeile im High-Deck-Viertel, in einem eher freudlosen Zustand. In dem Betongewirr ist der Supermarkt kaum zu finden, mehrere Läden stehen leer. Im Zeitungskiosk ist die „BZ“ die einzige Tageszeitung, die Auslage prägen eher die Zeitschriften „Aktuelle“, „Neue Frau“ und „Astro-Woche“. Eine Bäckerei-Kette bietet zu einem „Pommerschen Landbrot“ noch „drei frische Schrippen“ als Dreingabe an. Es herrscht eine Atmosphäre des Ausverkaufs.

Der Infokasten des Mieterbeirats hängt in einem der eher dunklen Durchgänge. Das letzte Protokoll dreht sich um alltägliche Probleme wie Fußball spielende Kinder, Motorräder, Grillen und dass „die neue Grünanlage schon wieder Dornensträucher enthält“. Wesentlich freundlicher wird es, sobald man die Terrassen betritt, von denen es zu den Hauseingängen abgeht. Hier können

kleine Kinder ungefährdet von Autos mit ihren Rollern und Fahrrädern fahren.

Integration oder soziale Spaltung?

Nach Einschätzung von Margit Lindner „funktionieren auch die sozialen Netzwerke gut, die in den letzten Jahren über das QM aufgebaut wurden“. Gerade vor wenigen Wochen wurde im Nachbarschaftstreff „mittendrin“ der Film „Achtung Nachbarn!“ uraufgeführt. Für das Filmprojekt unter der Leitung der Künstlerin Alexandra Tomei befragten Schüler/innen des Viertels, vor allem türkischer und arabischer Herkunft, die älteren Bewohner/innen deutscher Herkunft nach deren Kindheit und tauschten sich mit ihnen über ihre aktuellen Wünsche, Ängste und Erwartungen aus. Doch welche Bedeutung hat ein Projekt, zu dessen Premiere 50 von 4500 Bewohner/innen kommen?

Da an der wirtschaftlichen Lage der Bewohner/innen auch ein QM wenig ändern kann, bleibt Lindner und ihren Kolleg/innen nur, Hilfe beim Spracherwerb und bei Schulabschlüssen sowie Beratungen zur Existenzgründung anzubieten. Frisch gestrichene Fassaden und der jüngst wieder ausgeschriebene „Balkonwettbewerb“ bringen höchstens optische Verbesserungen.

Weitere Infos:
www.high-deck-quartier.de

Sind die Genossenschaften noch zu retten?

Initiative „Genossenschaft von unten“

„Sind die noch zu retten?“ sagen Berliner/innen bekanntlich, wenn sie ihrem Ärger Luft machen wollen. An der Basis der Wohnungsbaugenossenschaften regt sich Unmut. Die Vorstände treffen selbstherrlich Entscheidungen und die Genossenschaftsmitglieder werden vor vollendete Tatsachen gestellt. Die Nutzungsentgelte für die Genossenschaftswohnungen liegen zum Teil über dem Niveau des Berliner Mietspiegels. Ein Mangel an Demokratie und ein oft unfreundlicher Umgangston provozieren den Widerstand der Genossenschaftsmitglieder.

Mithilfe des MieterEchos hat sich eine Initiative „Genossenschaft von unten“ aus Mitgliedern verschiedener Berliner Wohnungsbaugenossenschaften gebildet (siehe MieterEcho Nr. 326/Februar 2008). Aus Treptow, Steglitz, Charlottenburg, Spandau, Tiergarten, Pankow und Hellersdorf stammen die Genoss/innen, die sich derzeit regelmäßig jeden letzten Montag im Monat treffen. Ziel der Initiative ist es, die Wohnungsgenossenschaften einer weiteren Entdemokratisierung und der „Verbetriebswirtschaftlichung“ entgegenzutreten. Von den ursprünglichen Genossenschaftsleitbildern wie Solidarität und Mitbestimmung ist wenig übrig geblieben, sie sind offenbar nicht mehr erwünscht. Genoss/innen, die sich an Verwaltungen oder Vorstände wenden, werden nicht wie Miteigentümer, die sie eigentlich sind, behandelt. Sie werden mit ihren Anliegen nicht ernst genommen und konstruktive Vorschläge werden als lästige Kritik abgetan. Kritik an der Geschäftsführung und an Verfahrensweisen wird von den Vorständen meist nicht gern gehört. Anstatt die Kritik positiv für die Genossenschaft zu nutzen, werden die Kritiker/innen nicht selten entweder eingeschüchtert oder durch Ausgrenzung abgestraft. Hierin werden die Vorstände vom Dachverband BBU (Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen) unterstützt, der den gewählten Vertreter/innen am liebsten das Grundrecht auf freie Meinungsäußerung und auf Versammlungsfreiheit nehmen möchte. Dieser Dachverband vertritt professionell und perfekt die profitorientierten Interessen der Wohnungsunternehmen. Wundert es da, dass sich Genossenschaften oft in vielen Beziehungen kaum noch von auto-

ritären und auf hohe Renditen orientierten Wohnungskonzernen unterscheiden?

Am 2. März 2009 fand die erste öffentliche Informationsveranstaltung der Initiative „Genossenschaft von unten“ im Rathaus Charlottenburg statt. Themen waren die genossenschaftliche Demokratie und die Zukunftsperspektiven von Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und ihren Mitgliedern. Über-

raschend war die große Resonanz. Ca. 100 Mitglieder aus Berliner Genossenschaften nahmen daran teil. Die Themen der Vorträge fanden großes Interesse und führten im Anschluss zu einer angeregten konstruktiven Diskussion. Selbst die Vorstände der Genossenschaften zeigten Interesse für die Veranstaltung. Äußerst unerfreulich: Mitglieder der Initiative wurden nach der Veranstaltung von Vorständen wegen ihrer Teilnahme an der Veranstaltung gerügt und eingeschüchtert. Das Ansehen der Genossenschaften in der Öffentlichkeit wird durch das Verhalten von den Vorstandsmitgliedern dieser Genossenschaften geschädigt, aber nicht durch die Kritik, mit der man ja schließlich auch demokratisch und konstruktiv umgehen könnte. Dass dies nicht erfolgt, ist in Wirklichkeit ein Zeichen von Schwäche und Hilflosigkeit, womöglich auch von Inkompetenz.

Besonders erfreulich ist auf der anderen Seite, dass viele Genossen/innen durch diese Veranstaltung motiviert wurden, sich der Initiative anzuschließen und sich aktiv in der Arbeitsgruppe für die Erhaltung und Wiederbelebung der tradierten Genossenschaftsideen zu engagieren.

Die Initiative „Genossenschaft von unten“ lädt ein zur nächsten Veranstaltung:

„Sind die Genossenschaften noch zu retten?“

mit folgenden Themen

- Die Initiative „Genossenschaft von unten“ stellt sich vor
- Reaktionen von Mitgliedern und Vorständen der Genossenschaften
- Zerstörung der Genossenschaftsidee
- Genossenschaftliche Demokratie
- „Mieten“ und „Nutzungsentgelte“ und anschließender Diskussion

Mittwoch, den 14.10.09 um 19:30 Uhr

Ratssaal im Rathaus Lichtenberg

Möllendorfstraße 6, 10367 Berlin

Verkehrsverbindungen:

S41, S42, S8, S85 und U5 bis Frankfurter Allee

Tram 16 und M13 bis Rathaus Lichtenberg

Eintritt: frei

Weitere Informationen und Kontakt:

www.genossenschaft-von-unten.de

kontakt@genossenschaft-von-unten.de

Tel.: 0163 – 974 42 49 Postfach 800233

Treffen: Jeden letzten Montag im Monat.

BGH-Urteile aktuell

Neue mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

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

■ Duldung baulicher Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat, fallen nicht unter § 554 Abs. 2 BGB und unterliegen deshalb auch nicht den in § 554 Abs. 3 dem Vermieter auferlegten Mitteilungspflichten. Derartige Maßnahmen muss der Mieter vielmehr nach § 242 BGB dulden.

Auch derartige Maßnahmen sind, soweit es sich nicht um Notmaßnahmen handelt, vom Vermieter vorher anzukündigen, so dass sich der Mieter nach Möglichkeit darauf einstellen kann. Der Mieter ist nach Treu und Glauben verpflichtet, an einer baldigen Terminsabstimmung mitzuwirken.

BGH, Urteil vom 04.03.2009
– VIII ZR 110/08 –

■ Mieterhöhung

Nimmt der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf einen Mietspiegel Bezug und bietet er dabei dem Mieter die Einsichtnahme des Mietspiegels in den Räumen seines Kundencenters am Wohnort des Mieters an, bedarf es einer Beifügung des Mietspiegels nicht.

BGH, Urteil vom 11.03.2009
– VIII ZR 74/08 –

Die Wirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag betragsmäßig ausgewiesen sind, wird nicht dadurch berührt, dass dem Mieter zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt wird, sich zu seinen Gunsten auf eine niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete zu berufen.

BGH, Urteil vom 11.03.2009
– VIII ZR 279/07 –

■ Kautio

Den Zwangsverwalter einer Mietwohnung trifft auch die Pflicht des Vermieters zur Anlage einer vom Mieter als Sicherheit geleisteten



Geldsumme bei einem Kreditinstitut; dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Kautio nicht an den Zwangsverwalter ausgefolgt hat.

BGH, Urteil vom 11.03.2009
– VIII ZR 184/08 –

■ Kündigung durch Vermieter

Die Kündigungsbeschränkung des § 577a BGB bei Umwandlung von vermieteten Wohnräumen in Wohnungseigentum gilt nur für Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB) und ist auf andere Kündigungsgründe im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht analog anwendbar.

BGH, Urteil vom 11.03.2009
– VIII ZR 127/08 –

■ Modernisierungsmieterhöhung

Werden Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters durch öffentliche Fördermittel in Form eines zinsverbilligten Darlehens gefördert, kann der Vermieter die Miete im Förderzeitraum nach § 558 BGB nur bis zu dem Betrag erhöhen, der sich nach Abzug der Zinsverbilligung von der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

BGH, Urteil vom 01.04.2009
– VIII ZR 179/08 –

■ Kostenmiete

Bei der Klausel „Gilt die Kostenmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaues, so ist der Vermieter befugt, bei Änderung der Kostenmiete diese ab Zulässigkeit vom Mieter auch rückwirkend zu verlangen, ohne dass es des Verfahrens nach § 10 WoBindG bedarf“

handelt es sich nicht um eine Mietgleitklausel im Sinne von § 4 Abs. 8 Satz 1 NMV, sondern um eine Regelung der einseitigen Erhöhung der Kostenmiete durch den Vermieter. Die Freistellung des Vermieters von dem Verfahren nach § 10 WoBindG (Halbsatz 2) ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam; dasselbe gilt für die Vereinbarung der Zulässigkeit einer zeitlich unbegrenzten Rückwirkung der einseitigen Erhöhung der Kostenmiete (Halbsatz 1).

BGH, Urteil vom 08.04.2009
– VIII ZR 233/08 –

■ Eigenbedarfskündigung

Einem Mieter, der auf eine Kündigung wegen eines vorgetäuschten Eigenbedarfs hin auszieht, stehen Schadensersatzansprüche wegen unberechtigter Kündigung auch dann zu, wenn die Kündigung zwar formell unwirksam ist, der Vermieter ihm den Eigenbedarf aber schlüssig dargetan und er keine Veranlassung hatte, die Angaben des Vermieters in Zweifel zu ziehen. Darf der Mieter das Räumungsverlangen des Vermieters materiell für berechtigt halten, wird sein Schadensersatzanspruch nicht dadurch ausgeschlossen, dass er – in der Vorstellung, zur Räumung des Mietobjekts verpflichtet zu sein – sich mit dem Vermieter auf eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses einigt.

BGH, Urteil vom 08.04.2009
– VIII ZR 231/07 –

■ Betriebskosten

Eine formularmäßige Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, durch die ein Mieter anteilig mit Kosten für einen Aufzug belastet wird, mit dem seine Wohnung nicht erreicht werden kann, weil sich der Aufzug in einem anderen Gebäudeteil befindet, benachteiligt den Mieter unangemessen.

BGH, Urteil vom 08.04.2009
– VIII ZR 128/08 –

■ Kündigung durch Mieter

Eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB erfordert nicht, dass der Mieter darlegt, warum ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist. Für die Wirksamkeit einer Kündigung genügt es vielmehr grundsätzlich, wenn einer der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BGB aufgeführten Tatbestände vorliegt.

BGH, Urteil vom 29.04.2009
– VIII ZR 142/08 –

Rückgewähr der Kautions nach Zwangsversteigerung einer Wohnung, die vom Mieter einem Dritten gewerblich weitervermietet wurde

Wird die Wohnung vertragsgemäß vom Mieter gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermietet, tritt der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Das gilt auch für den Ersteher infolge einer Zwangsversteigerung des Grundstücks.

Bei Beendigung des mit dem Dritten geschlossenen Mietverhältnisses ist der Ersteher verpflichtet, diesem die an den Mieter gezahlte Mietkaution zu erstatten, auch wenn sie ihm vom Zwischenvermieter nicht ausgehändigt worden ist.

LG Berlin, Urteil vom 26.03.2009 – 67 S 83/08 –

Die Mieterin hatte die Wohnung von einer GmbH zu Wohnzwecken gemietet und vereinbarungsgemäß an die GmbH eine Kautionszahlung geleistet. Die GmbH war nicht Eigentümerin der Wohnung, sondern ihrerseits Mieterin und sollte nach dem Mietvertrag die Wohnung gewerblich zu Wohnzwecken weitervermieten (§ 565 BGB). Das Grundstück des Eigentümers wurde zwangsversteigert. Der neue Eigentümer (Ersteher) trat mit dem Zuschlagsbeschluss in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit der GmbH (dem Zwischenvermieter) ein. Er machte von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 57 a ZVG Gebrauch und kündigte das Mietverhältnis mit der GmbH.

Der neue Eigentümer vertrat die Ansicht, wegen der Beendigung des Mietvertrags mit der GmbH (dem Zwischenvermieter) sei auch das Mietverhältnis der Mieterin mit der GmbH beendet. Auf diese Weise veranlasste er die Mieterin zum Abschluss eines neuen Mietvertrags. Dieses Mietverhältnis hat die Mieterin nach einem Jahr gekündigt. Nachdem die Mieterin ihre zu Mietbeginn an die GmbH gezahlte Kautionszahlung von dieser nicht zurück erhalten konnte, verlangte sie nunmehr von dem neuen Eigentümer die Erstattung der Mietsicherheit.

Das Amtsgericht Wedding hat die Klage der Mieterin abgewiesen. Auf die Berufung der

Mieterin hob das Landgericht Berlin das Urteil auf und verurteilte den neuen Eigentümer zur Zahlung.

Nach den Feststellungen des Landgerichts wurde die Wohnung vom ursprünglichen Eigentümer an die GmbH (als Zwischenvermieter) vermietet, damit diese die Weitervermietung übernimmt und den Leerstand des Gebäudes reduziert. Eine Eigennutzung der Räume durch die GmbH – etwa als Büroräume – war nie beabsichtigt. Aus diesem Grund lag nach Ansicht des Landgerichts eine gewerbliche Weitervermietung im Sinne des § 565 BGB vor.

Der Ersteher war mit Zuschlagsbeschluss in der Zwangsvollstreckung Eigentümer geworden und auf diese Weise gemäß § 565 BGB in das gewerbliche Mietverhältnis mit der GmbH eingetreten. Nachdem er von seinem Sonderkündigungsrecht gegenüber der GmbH Gebrauch gemacht hatte, trat er nach Ansicht des Landgerichts Berlin aufgrund der zwingenden Vorschrift des § 565 BGB in das Wohnungsmietverhältnis mit der Mieterin ein. Diese Vorschrift solle den Wohnungsmieter bei gewerblicher Zwischenvermietung davor schützen, durch Beendigung des gewerblichen Hauptmietverhältnisses (auf das die mietrechtlichen Vorschriften zum Schutz des Wohnungsmieters nicht anwendbar sind) seine Wohnung zu verlieren. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts ergebe sich aus dem Schutzzweck des § 565 BGB, dass diese Vorschrift auch beim Eigentumserwerb in der Zwangsvollstreckung anzuwenden sei.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der neue Eigentümer gemäß § 566 a dem Mieter auch dann zur Erstattung der Mietkaution verpflichtet, wenn er sie nicht vom alten Eigentümer (hier: vom Zwischenvermieter) erhalten hat. Das Landgericht wies darauf hin, dass diese Regelung gemäß § 57 ZVG auch bei einem Grundstückserwerb in der Zwangsversteigerung anzuwenden sein. Auch die vorzeitige Beendigung des ursprünglichen, auf den neuen Eigentümer übergegangenen Wohnungsmietvertrags und der Abschluss eines neuen Mietvertrags standen nach Ansicht des Landgerichts dem Erstattungsanspruch der Mieterin nicht entgegen. Mit Abschluss des neuen Hauptmietvertrags sei unstreitig auch der alte Mietvertrag beendet worden, sodass die Mietkaution zur Rückzahlung fällig wurde.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ingo Kruppa

Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht und den Mieter in die Lage versetzt, den Anspruch des Vermieters zu prüfen und rechnerisch nachzuvollziehen.

An Nachvollziehbarkeit fehlt es, wenn der Vermieter für verschiedene Betriebskostenpositionen unterschiedliche Verteilerschlüssel verwendet, ohne dies in der Abrechnung zu erläutern.

AG Lichtenberg, Urteil vom 19.03.2009 – 13 C 270/08 –

Mieterin und Vermieterin stritten um eine Nachzahlung auf eine Betriebskostenabrechnung. Die Vermieterin hatte darin unter anderem die Position „Hausbetreuung“ abgerechnet, ohne zu erläutern, welche Kosten sich dahinter verbergen. Darüber hinaus wurde für die Positionen „Müllentsorgung“ und „Hausbeleuchtung“ zulasten der Mieterin ein auf der reinen Wohnfläche basierender Verteilerschlüssel gewählt (der gegenüber der Gesamtfläche ungünstiger war), ohne dass dies in der Betriebskostenabrechnung erläutert wurde. Nachdem die Mieterin sich weigerte zu zahlen, erhob die Vermieterin Klage vor dem Amtsgericht Lichtenberg.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Es wies in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass die Abrechnung in den Positionen „Hausbetreuung“, „Müllentsorgung“ und „Beleuchtung“ formell fehlerhaft sei. Eine Betriebskostenabrechnung müsse den Mieter in die Lage versetzen, die Richtigkeit der Berechnungen durch Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu überprüfen. Wegen der fehlenden Erläuterung der Position „Hausbetreuung“ sei nicht er-



kennbar, welche Leistungen sich dahinter verbergen und ob es sich dabei überhaupt um umlagefähige Kosten handele. Da der Mieter nicht weiß, welche Kosten umgelegt werden, weiß er auch nicht, in welche Belege er Einsicht nehmen muss, um die Abrechnung sachlich und rechnerisch zu überprüfen. Den auf diese Positionen entfallenen Anteil an den Betriebskosten in Höhe von 102,41 Euro betrachtete das Amtsgericht daher als unbegründet. Darüber hinaus wurden die Kosten für die Positionen „Müllentsorgung“ und „Hausbeleuchtung“ auf die Wohnfläche und nicht auf die Gesamtläche umgelegt. Diese Reduzierung habe zur Folge, dass der Flächenanteil des Mieters – und damit sein Anteil an den Betriebskosten – steige. Unter Berücksichtigung der Gesamtläche ergab sich ein um 62,72 Euro reduzierter Anteil der Mieterin. Da die Summe der beiden unwirksam umgelegten Teilbeträge den geforderten Nachzahlungsbetrag überstieg, wurde die Klage abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Doris Grunow-Strempel

Keine Kündigung wegen Ruhestörung bei Belästigung von Mietern des Nachbarhauses

Eine Kündigung wegen „Störung des Hausfriedens“ ist unwirksam, wenn lediglich Mieter des Nachbarhauses von der (behaupteten) Lärmbelästigung betroffen sind.

**AG Lichtenberg, Urteil vom 15.04.2009
– 11 C 476/08 –**

Der Vermieter hat das Mietverhältnis wegen Störung des Hausfriedens gekündigt, weil sich Mieter des Nachbarhauses durch Lärmbelästigung des Mieters in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt fühlten. Da der Mieter die Wohnung nicht räumte, klagte der Vermieter auf Räumung. Das Gericht stellte die Unwirksamkeit der Kündigung fest, weil die Voraussetzungen für eine Kündigung wegen Störung des Hausfriedens nicht vorgelegen hatten. Da lediglich Mieter des Nachbarhauses von der Lärmbelästigung betroffen waren, sei nicht das vom beklagten Mieter bewohnte Miethaus, sondern ein anderes Miethaus

betroffen. Ein Kündigungsgrund gemäß § 569 Abs. 2 BGB setzt die Störung des Hausfriedens durch den Mieter voraus. Die (behauptete) Beeinträchtigung des Mietgebrauchs von Mietern des Nachbarhauses fällt nicht unter den Anwendungsbereich dieser Vorschrift, so dass eine darauf gestützte Kündigung unwirksam ist.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Wilhelm Lodde

Keine Umlage der Leasingkosten einer Heizungsanlage bei der Heizkostenabrechnung

Kosten für das Leasen von Teilen einer Heizungsanlage können nicht im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden. Der Vermieter kann sich nicht darauf berufen, dass er durch das Leasen der neuen Anlagenteile Kosten für die Bedienung der Heizungsanlage einspart, die der Mieter zu tragen hätte.

**BGH, Urteil vom 17.12.2008
– VIII ZR 92/08 –**

In dem im Jahr 2000 zwischen den Vermietern und den Mietern geschlossenen Mietvertrag war vereinbart, dass die Mieter einen monatlichen Vorschuss für die Heizkosten zu zahlen haben. Im Anschluss an die Aufzählung der betreffenden Kosten folgt eine handschriftliche Ergänzung: „(...) und Leasing und

Wartung für automatische Feuerung. Siehe Zusatzvereinbarung Anlage 3.“

In der Anlage 3 heißt es: „Der Mieter (...) verpflichtet sich, statt der erheblich teureren Heizkosten für Koksfeuerung die Leasinggebühr für automatische Heizung (Ölfeuerung) in Höhe von DM 6.763,50, einschließlich Mehrwertsteuer, zuzüglich der Wartungskosten in Höhe von DM 2.3832,60, einschließlich Mehrwertsteuer, pro Jahr anteilig zu zahlen. Die Umlage der vorstehenden Kosten erfolgt nach der Wohnfläche. Die Leasinggebühren und die Wartungskosten steigen jährlich (...). Die anteiligen Umlagekosten sind in der Heizkostenvorschusszahlung s. § 4 enthalten.“

In der Abrechnung für das Kalenderjahr 2002 verlangten die Vermieter eine Nachzahlung in Höhe von 838,18 Euro, in der unter Berufung auf die oben genannte Vereinbarung ein Anteil in Höhe von 218,23 Euro für die Leasingkosten enthalten war. Das Amtsgericht verurteilte die Mieter zur vollständigen Zahlung. Das Landgericht Berlin hat die Entscheidung des Amtsgerichts teilweise aufgehoben und die Klage – soweit es den Teilbetrag in Höhe von 218,23 Euro betraf – abgewiesen. Die zugelassene Revision der Vermieter blieb erfolglos.

Der Bundesgerichtshof stellte in seinem Urteil fest, dass die Vermieter nicht zur Abrechnung der anteiligen in der Rechnung der Firma enthaltenen Leasingkosten für Anlagenteile der Heizung berechtigt waren. Die Vereinbarung zwischen den Mietern und den Vermietern sei insoweit unwirksam.

Zunächst stimmte der Bundesgerichtshof den Ausführungen des Landgerichts zu, dass es sich bei der Beheizung nicht um ‚Wärmelie-





ferung' im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 3 HeizkV handele. Die Vermieter hätten bei der Firma keine Wärmeleistungen bezogen, sondern lediglich die Anlagenteile geleast und Wartungsarbeiten in Anspruch genommen. Die Befeuerungsmittel für die Heizungsanlage wurden auf Rechnung der Vermieter anderweitig bezogen.

Aus diesem Grunde war die Vorschrift des § 7 Abs. 2 HeizkV anzuwenden, die abschließend bestimmt, welche Kosten der Beheizung auf den Mieter umgelegt werden können und welche nicht. Die streitigen Leasingkosten für Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen gehören nach Ansicht des Bundesgerichtshofs nicht dazu. Dies werde mittelbar durch den Wortlaut der Vorschrift bestätigt, die nur die Erstattung für die Anmietung oder das Leasen von Geräten zur Verbrauchserfassung vorsehe und nicht die Kosten für die Gebrauchsüberlassung anderer Anlagenteile.

Die Vermieter konnten sich auch nicht darauf berufen, dass durch das Leasen der Anlagenteile die Kosten eines Heizers – und damit umlagefähige Kosten der Bedienung – eingespart würden. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs gehören solche fiktiven – gleichsam vermiedenen – Bedienungskosten nicht zu den abrechnungsfähigen Heizkosten. Hierbei komme es nicht darauf an, ob diese Kosten im Verhältnis der alten Koksanlage zur geleasten neuen Heizungsanlage eingespart würden oder ob die Einsparung ausschließlich hinsichtlich der Kosten der neuen Heizungsanlage erfolge. Die Berücksichtigung fiktiver Bedienungskosten würde dem Zweck der Heizkostenverordnung zuwiderlaufen, dem Mieter mit der Abrechnung seinen Energieverbrauch und die durch seinen Verbrauch verursachten Kosten vor Augen zu führen und ihn auf diese Weise zur Einsparung von Energie zu veranlassen.

Abschließend wies der Bundesgerichtshof darauf hin, dass es sich bei der Vertragsklausel um eine vorformulierte Vereinbarung handele, auf welche die Vorschriften über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen anzuwenden seien. Diese Vereinbarung weiche von dem gesetzlichen Leitbild in § 7 Abs. 2 HeizkV ab und führe zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters.

(Vorinstanz LG Berlin 62 S 305/07 in MieterEcho Nr. 328/Juni 2008)

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Schadensersatzanspruch wegen überhöhter Heizkosten infolge mangelhafter Heizkostenverteiler

Defekte Heizkostenverteiler stellen einen Mangel der Mietsache dar. Gerät der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug, so hat er dem Mieter im Wege des Schadensersatzes die daraus resultierenden überhöhten Heizkosten zu ersetzen.

**AG Hohenschönhausen,
Urteil vom 30.06.2006
– 4 C 326/05 –**

Der Vermieter verlangte von den Mietern rückständige Mieten. Die Mieter erklärten die Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch wegen überhöhter Heizkosten und behaupteten, die Heizkostenverteiler seien mangelhaft, sodass auch bei abgesperrten Heizkörperventilen tatsächlich nicht vorhandene Verbräuche angezeigt und erfasst würden und zu einer überhöhten Heizkostenforderung geführt hätten.

Der vom Gericht beauftragte Gutachter hat die Heizkörperventile untersucht und festgestellt, dass es trotz abgesperrten Heizkörperventilen zu einer Erwärmung der Heizkostenverteiler und damit zu einer Verbrauchserfassung komme. Nach den Feststellungen des Gutachters kommt es bei einem geschlossenen Ventil infolge der Erwärmung zu einem Wärmetransport zum Heizkörper. Der Gutachter führte weiter aus, dass dieser Wärmetransport durch den Einbau von Wärmestopps oder Isolierschleifen künftig verhindert werden könne.

Das Amtsgericht gelangte in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Feststellungen des Gutachters von einem Mangel der Mietsache auszugehen sei, da die Mieter durch ihr Heizverhalten keinen Einfluss auf den tatsächlichen Heizkostenverbrauch nehmen konnten. Der Vermieter habe sich im Verzug mit der Mängelbeseitigung befunden, da er auf die wiederholten schriftlichen Aufforderungen der Mieter zur Beseitigung des Mangels nicht reagiert hatte.

Als Folge des Verzugs stand den Mietern nach Ansicht des Amtsgerichts ein Recht auf Schadensersatz zu. Der Schaden liege im vorliegenden Fall in den erhöhten Heizkosten der Mieter.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten
Sten Köplin-Fritsche & Matthias Vogt



Unwirksame Schönheitsreparaturklausel und Voraussetzungen für Schadensersatz wegen Nichtausführung von Schönheitsreparaturen

Eine Vereinbarung, nach der ein Mieter die Renovierungspflicht des Vormieters übernimmt, sodass die Wohnung (ihm gegenüber) als vom Vermieter renoviert übergeben gilt und er sie in dieser Weise zurückgeben muss, ist unwirksam.

Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen setzt eine ausreichende und konkrete Leistungsaufforderung voraus.

**LG Berlin, Urteil vom 03.11.2008
– 67 S 175/08 –**

Der Vermieter machte nach Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber der Mieterin Schadensersatzansprüche wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen geltend.

Bei Mietvertragsbeginn war vereinbart worden, dass die Mieterin die Renovierungsarbeiten des Vormieters übernimmt und die Wohnung aus diesem Grund (dem Mieter gegenüber) als in einem vom Vermieter renovierten Zustand übergeben gilt. Zugleich war die Mieterin nach den mietvertraglichen Vereinbarungen verpflichtet, die Wohnung in diesem (bei Übergabe tatsächlich nicht vorliegenden) Zustand zurückzugeben. In dem Übergabeprotokoll war der Zustand, den die Wohnung nach Durchführung der Arbeiten durch den Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses hätte haben sollen, näher beschrieben und wies für sämtliche Räume einen weißen Anstrich und als Zustand „i. O.“ (= in Ordnung) aus. Vor diesem Hintergrund musste bei der Mieterin der Eindruck entstehen, dass sie, unabhängig vom tatsächlichen Zustand

der Wohnung diese in renoviertem Zustand zurückgeben müsse.

Das Amtsgericht hat der Klage des Vermieters auf Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen stattgegeben. Auf die Berufung der Mieterin hin hat das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und die Klage (im Wesentlichen) abgewiesen.

Das Landgericht gelangte in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass die mietvertragliche Vereinbarung in Verbindung mit dem Übergabeprotokoll zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führe. Dieser habe ausweislich der mietvertraglichen Vereinbarung die Mietsache bei Beendigung in einem dem Übergabeprotokoll zu Beginn des Mietverhältnisses entsprechenden Zustand zu übergeben, ohne dass es auf die Dauer des Mietverhältnisses und den Ablauf von Renovierungsfristen ankomme.

Eine solche Renovierungsverpflichtung führe jedoch zu einer unangemessenen Benachteiligung der Mieterin, da diese unabhängig vom Zeitpunkt der zuletzt durchgeführten Renovierung zu einer Endrenovierung beim Auszug verpflichtet werde. Die Unwirksamkeit dieser Vereinbarung habe zur Folge, dass die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter als Ganzes unwirksam sei.

Das Landgericht Berlin wies darüber hinaus darauf hin, dass es im Übrigen auch an den weiteren Voraussetzungen für die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs fehlen würde. Denn auch bei wirksamer Vereinbarung schulde der Mieter zunächst nur die Renovierung selbst. Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters setze voraus, dass die Renovierungspflicht fällig sei, der Mieter zur Leistung aufgefordert werde und die Frist zur Erfüllung der in der Leistungsaufforderung beschriebenen Pflichten verstrichen sei.

Die vom Vermieter schriftlich übermittelte Aufforderung zur Durchführung der Arbeiten genüge insoweit nicht den gesetzlichen Anforderungen. Die Leistungsaufforderung solle zum einen dem Mieter deutlich machen, welche Mängel vom Vermieter beanstandet, und zum anderen, welche Arbeiten von ihm erwartet würden. Nach Ansicht des Landgerichts muss eine wirksame Leistungsaufforderung somit sowohl eine verständliche Zustandsbeschreibung als auch die Angabe der auszuführenden Arbeiten enthalten. Zwar dürften die Anforderungen an den Vermieter hier nicht überspannt werden, sowohl die

Notwendigkeit als auch der Inhalt der auszuführenden Arbeiten müsse sich aber eindeutig aus dem Aufforderungsschreiben ergeben.

Im vorliegenden Fall hatte das Aufforderungsschreiben des Vermieters unter Hinweis auf das Übergabeprotokoll für alle Räume nur eine pauschale Zustandsbeschreibung „vergilbt/ unsauber/ fleckig“ enthalten, ohne dass durch Streichungen oder Bezugnahme auf die Beschaffenheit und Lage der Räume irgendeine Zuordnung erfolgt war. Das Landgericht stellte fest, dass aus diesem Grund selbst bei wirksamer Vereinbarung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen durch die Mieterin ein Schadensersatzanspruch nicht durchsetzbar sei.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Ingeborg Loch*

Gewährung der Miete und Übernahme von Umzugskosten nach dem Sozialgesetzbuch bei erforderlichem Umzug

Das Jobcenter ist verpflichtet, die angemessenen Unterkunftskosten für eine 2-Zimmer-Wohnung sowie die Mietkaution zu zahlen, wenn die Antragstellerin schwanger ist und beabsichtigt, den Vater des Kindes zu ehelichen und mit ihm zusammen einen gemeinsamen Hausstand zu begründen.

Der Anspruch kann auch bereits dann bestehen, wenn die Eheschließung zum Zeitpunkt des Umzugs noch nicht erfolgt ist, sofern der Zuzug des Ehemanns in die alte Wohnung nicht zumutbar ist.

**Sozialgericht Berlin, Urteil vom
19.12.2008
– S 37 AS 32401/08 –**

Nach dem Studium und einem längeren Auslandsaufenthalt beantragte die Antragstellerin die Übernahme der Kosten (Miete und Kautio) für eine angemessene Unterbringung für sich, das erwartete Kind und den künftigen Ehemann. Den Zeitpunkt des Entbindungs- und Eheschließungstermins teilte sie dem Jobcenter unter Vorlage der Unterlagen des Standesamts schriftlich mit.

Das Jobcenter verweigerte die Übernahme der (höheren) Miete in Höhe von 410,04 Euro und der Mietkaution und zahlte im Anschluss an den Umzug der Antragstellerin lediglich einen

Betrag in Höhe von 353,37 Euro (entspricht dem Richtwert für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft). Zugleich verweigerte das Jobcenter die Übernahme der Mietkaution und der Umzugskosten mit dem Argument, die Antragstellerin habe den Mietvertrag bereits vor Erlass des Widerspruchsbescheids geschlossen.

Mit der Klage verlangte die (inzwischen verheiratete) Antragstellerin die Übernahme der höheren Mietkosten sowie die Zahlung der Mietkaution und der Umzugskosten durch das Jobcenter.

Das Sozialgericht Berlin hat der Klage stattgegeben. Es wies darauf hin, dass sich der Anspruch der Antragstellerin bereits daraus ergebe, dass der Umzug erforderlich war und die Miete angemessen sei. Dabei kam es nach Ansicht des Sozialgerichts nicht einmal darauf an, ob der Antragstellerin alleine wegen des erwarteten Kindes bereits ein Anspruch auf größeren Wohnraum zustehe. Ausschlaggebend sei, dass der damalige Verlobte (und jetzige Ehemann) der Antragstellerin in das Bundesgebiet einreisen und mit der Klägerin einen gemeinsamen Hausstand gründen wollte.

Angesichts der bisherigen provisorischen Wohnverhältnisse stand für das Sozialgericht fest, dass die Antragstellerin ihren künftigen Ehemann nicht zunächst in das von ihr angemietete Zimmer hätte aufnehmen können, um dann auf Wohnungssuche zu gehen. Darüber hinaus stehe dem Ehemann eine Aufenthaltserlaubnis (und damit eine Arbeitslaubnis) nur zu, wenn ihm ausreichend Wohnraum zur Verfügung stehe. Die rasche Ermöglichung der Arbeitsaufnahme durch den Ehemann liege jedoch im vorrangigen Interesse des SGB II.

Die Mietkaution war nach Ansicht des Sozialgerichts ebenfalls zu übernehmen, weil der Antrag auf Übernahme bereits vor Begründung des Mietverhältnisses gestellt wurde. Im Übrigen könne sich das Jobcenter wegen der rechtswidrigen Verweigerung der Kostenübernahme nicht darauf berufen, dass der Abschluss des Mietvertrags bereits vor Erlass des Widerspruchsbescheids erfolgte.

Auch den Anspruch auf Übernahme angemessener Umzugskosten hat das Sozialgericht als gegeben angesehen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer



Mietminderung wegen Lärmbelästigung durch den Betrieb einer Gaststätte

Der Mieter ist bei einer Lärmbelästigung durch die Musik und die Gäste einer benachbarten Gaststätte berechtigt, die Miete zu mindern.

Im Rahmen seiner Darlegungspflichten hat er die Beeinträchtigung des Mietgebrauchs als solche und nicht etwaige technische Ursachenzusammenhänge darzulegen und ggf. zu beweisen.

LG Berlin, Urteil vom 06.03.2008 – 62 S 356/07 –

Die Mieterin und der Vermieter stritten um eine Mietminderung, die die Mieterin wegen des Lärms einer im Wohnhaus befindlichen Gaststätte geltend gemacht hatte. Die Mieterin hatte sich über die regelmäßige Störung ihrer Nachtruhe, insbesondere durch die tiefen rhythmischen Bässe und den Lärm der Gäste, sowie über den in ihre Wohnung ziehenden Nikotingeruch beschwert.

Der Vermieter hatte eingewandt, dass die in der Gaststätte verwendete Musikanlage eingepgelt und verplombt und eine Überschreitung der zulässigen Lärmschutzwerte bereits aus diesem Grunde technisch nicht möglich sei. Die Mieterin hatte unter Vorlage eines Lärmprotokolls dargelegt, dass sich die Lärmbelästigung einige Zeit nach Einpegelung der Musikanlage wieder deutlich erhöht habe. Sie vermutete, dass der Gastwirt die Lautstärkebegrenzung der Musikanlage

umgangen habe, ohne hierzu jedoch Details vortragen zu können. Der Vermieter wies die Vermutungen zurück und behauptete, eine Manipulation der Anlage sei technisch nicht möglich.

Das Amtsgericht hatte der Klage des Vermieters auf Zahlung der rückständigen Miete stattgegeben. Im Anschluss an die Berufung der Mieterin hob das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts auf und wies die Klage des Vermieters auf Zahlung der Mietdifferenz ab.

Nach den Feststellungen des Landgerichts wurde die Nachtruhe der Mieterin in dem für die Mietminderung maßgeblichen Zeitraum durch laute Musik, lärmende Gäste und Nikotingeruch in erheblichem Maß gestört. Für die Richtigkeit Ihrer Behauptungen hatte die Mieterin zunächst ein detailliertes Lärmprotokoll vorgelegt, welches auch Angaben zum Datum und zur Uhrzeit der – häufig erst nach Mitternacht einsetzenden – Störungen enthielt. Die dortigen Angaben hat das Landgericht zudem mit dem ebenfalls vorgelegten Veranstaltungskalender der Gaststätte verglichen und die Angaben für plausibel gehalten.

Das Landgericht stellte darüber hinaus fest, dass sich die Mieterin mehrfach gegenüber der Polizei und gegenüber den Ordnungsbehörden wegen der Lärmbelästigung beschwert hatte und letztere den Anzeigen jeweils nachgegangen waren. Unstreitig sei in einem Fall ein Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen den Betreiber der Gaststätte eingeleitet worden.

Vor diesem Hintergrund hielt das Landgericht den Sachvortrag der Mieterin für ausreichend. Den Einwand des Vermieters, dass eine

Lärmbelästigung wegen der Einpegelung der Musikanlage nicht möglich wäre, ließ das Landgericht nicht gelten. Es gelangte im Rahmen der Vernehmung eines weiteren Zeugen zu der Feststellung, dass eine nachträgliche Manipulation der Musikanlage oder das zusätzliche Aufstellen weiterer Musikgeräte (wie z. B. Ghettoaster) ohne größeren Aufwand möglich sei. Es würde die Darlegungspflicht der Mieterin überspannen, wenn sie nicht nur die Lärmbelästigung als solche, sondern darüber hinaus auch vortragen müsse, wie und aus welchen Gründen eine solche Lärmemission technisch möglich sei. In diesem Zusammenhang müsse auch berücksichtigt werden, dass es der Mieterin unmöglich war, sich in der Gaststätte selbst einen Eindruck über die manipulierte Musikanlagen zu verschaffen, weil ihr der Gaststättenbetreiber vor dem Hintergrund der Auseinandersetzung um den Lärm Hausverbot erteilt hatte.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Carola Handweg*

Mietminderung bei Beeinträchtigung durch Lärm und Schmutz einer benachbarten Baustelle

Erhebliche Störungen durch Lärm und Schmutz, die von einer Baustelle in der Nachbarschaft ausgehen, stellen – sofern der Mieter nicht bereits bei Mietvertragsabschluss Kenntnis von den zu erwartenden Bauarbeiten hatte – einen Mangel dar, der zur Minderung der Miete berechtigt.

KG Berlin, Urteil vom 26.05.2008 – 8 U 9/08 –

Die Mieterin hatte 1996 in Berlin-Mitte eine Wohnung gemietet. Auf dem angrenzenden Nachbargrundstück befand sich eine Grünanlage, die mit Schildern als „öffentliche Grünfläche“ versehen gewesen war. Auf der Fläche befanden sich Bäume, Sträucher und Parkbänke, es waren Wege vorhanden, der Rasen wurde regelmäßig gemäht. Anhaltspunkte für eine Baulücke gab auch eine unverputzte Fassade nicht, diese ließ allenfalls die Vermutung zu, dass Fassadensanierungsarbeiten stattfinden könnten.

Im Jahr 2006 wurde eine Großbaustelle eingerichtet und mit der Bebauung der Grünanlage begonnen. Die Bauarbeiten führten

von morgens bis abends zu gravierenden Lärmbelästigungen durch Baugeräte, Baufahrzeuge und Bauarbeiter. Auch waren die Bauarbeiten mit Verschmutzungen der Mieträume verbunden, da der Staub durch die Fenster eindrang.

Die Mieterin minderte die Miete. Der Vermieter lehnte die Mietminderung ab. Er vertrat die Auffassung, bei einer Wohnung, die in einem Sanierungsgebiet liege, sei immer mit Bauarbeiten zu rechnen. Damit sei für die Mieterin bereits bei Vertragsabschluss erkennbar gewesen, dass es zu Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen in der Nachbarschaft kommen könne. Da sie somit Kenntnis von dem Mangel gehabt habe, sei eine Minderung ausgeschlossen. Auch habe sie nicht ausreichend detailliert dargelegt, wann konkret welche Belästigungen aufgetreten seien.

Das Amtsgericht Mitte hatte sich der Argumentation des Vermieters angeschlossen und ein Minderungsrecht verneint. Das (wegen des im Ausland ansässigen Vermieters) für die Berufung zuständige Kammergericht hat das Minderungsrecht bejaht.

Es führte aus, dass die Mieterin nicht allein dadurch, dass das Mietgrundstück in einem Sanierungsgebiet liegt, mit Bauarbeiten zu rechnen hatte, denn auch in einem Sanierungsgebiet gibt es Örtlichkeiten, wo nicht gebaut wird. Maßgebend sind die konkreten Umstände. Es sei nicht einleuchtend, dass das angrenzende, als öffentlicher Park ausgewiesene Grundstück künftig bebaut werden würde.

Als ausreichend erachtete das Kammergericht auch die Darlegung der Mieterin zur Beeinträchtigung durch die Bauarbeiten. Umfangreiche Bauarbeiten mit einem Neubau von Gebäuden seien erfahrungsgemäß mit erheblichen Störungen der Nachbargrundstücke, insbesondere durch Lärm und Schmutz verbunden, die auch ohne detaillierte Angabe, wann im Einzelnen an welchem Tag zu welcher Stunde die Geräusche und der Schmutz welches Ausmaß annahmen, zu einer Minderung von 20% der Bruttokaltmiete berechtigten.

Mitgeteilt von
Rechtsanwältin
Carola Handweg



Umlage von Kosten für den Hauswart bei teilweiser Ausführung von Arbeiten, deren Kosten nicht umlagefähig sind

Die Kosten für den Hauswart können im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung nicht vollständig auf den Mieter umgelegt werden, wenn dieser zugleich zur Ausführung von Instandhaltungen, Reparaturen und Verwaltungsdiensten verpflichtet ist.

Enthält der Hauswartzdienstvertrag eine entsprechende Verpflichtung des Hauswarts, dann ist es Aufgabe des Vermieters, substantiiert darzulegen und zu beweisen, dass und warum die eigentliche Tätigkeit des Hauswarts keine Instandhaltungsaufgaben umfasst.

AG Köpenick, Urteil vom 21.01.2009 – 13 C 172/08 –

Vermieter und Mieter stritten um die inhaltliche Berechtigung einer Betriebskostenabrechnung. Der Mieter machte geltend, dass die Hauswartzkosten zu Unrecht vollständig in Ansatz gebracht wurden, obwohl der Hauswart auch mit Instandhaltungsaufgaben, der Instandsetzung, der Erneuerung und der Durchführung von Schönheitsreparaturen beauftragt werde. Er verlangte unter Berücksichtigung einer von ihm vorgelegten Korrekturberechnung die Zahlung des sich daraus ergebenden Abrechnungsguthabens.

Der Vermieter bestritt die Behauptung des Mieters und behauptete seinerseits wörtlich: „Derartige Arbeiten hat der von der Beklagten (gemeint ist der Vermieter) beauftragte Hauswart jedoch ausweislich des Hauswartzdienstvertrags vom 30. September 2005 nicht vorgenommen.“

In einem weiteren Schriftsatz hat der Vermieter dann auszugsweise folgenden Inhalt des Hauswartzdienstvertrages wiedergegeben: „Der Hauswart verpflichtet sich, das Hausgrundstück sauber und in polizeigemäßer Ordnung zu halten, alle Arbeiten mit Ausnahme von Instandhaltungen, Reparaturen, Verwaltungsdiensten sind mit der Sorgfalt eines ordentlichen Hauswarts zu erledigen (...).“

In dem später von dem Vermieter vorgelegten Hauswartzvertrag waren weitere sehr konkrete technische Regelungen und Anweisungen betreffend die Instandhaltung, die Instandsetzung und die Erneuerung enthalten. Zudem war in einem gesonderten Absatz noch einmal ausdrücklich die Verpflichtung zur Beseitigung von kleineren Mängeln aufgeführt.

Das Amtsgericht hat der Klage des Mieters auf Auszahlung der in die Abrechnung eingestellten Hausmeister-Betriebskosten stattgegeben. Es wies zunächst darauf hin, dass die Kosten für die üblichen Hauswartztätigkeiten einschließlich der darauf entfallenen Sozialabgaben und geldwerten Leistungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden könnten. Das gelte jedoch nicht für Arbeiten, welche die Instandhaltung, die Instandsetzung, die Erneuerung, die Durchführung von Schönheitsreparaturen oder Verwaltungstätigkeiten betreffen.

Grundsätzlich sei der Mieter darlegungs- und beweispflichtig für seine Behauptung, dass derartige Tätigkeiten vom Hauswart übernommen würden. Wenn jedoch der Hauswartzdienstvertrag ausdrücklich die Verpflichtung zur Durchführung solcher Arbeiten enthalte, sei es Aufgabe des Vermieters darzulegen und zu beweisen, dass die Aufgaben des Hauswarts – entgegen der Vereinbarung im Vertrag – tatsächlich auf reine Hauswartztätigkeiten beschränkt seien.

Der Hauswartzdienstvertrag enthielt nach Ansicht des Amtsgerichts unstreitig die Verpflichtung zur Durchführung von Instandhaltung, Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen. Der vom Vermieter zitierte Ausschnitt enthalte lediglich eine unglücklich formulierte inhaltliche Beschränkung betreffend die anzuwendende Sorgfalt bei der Ausführung dieser Arbeiten, was sich insbesondere auch aus den weiteren (nicht zitierten) Vereinbarungen im Hauswartzdienstvertrag ergebe.

Da der Vermieter nicht darlegen konnte, wieso und warum der Hausmeister im Abrechnungszeitraum die ihm laut Dienstvertrag obliegenden Arbeiten nicht ausgeführt hatte, verneinte das Amtsgericht die Berechtigung zur Umlage der Hausmeisterkosten.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Burkhard Draeger

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

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Modernisierung 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

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

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 5, Kiez-Kantine

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Außerdem findet in der Beratungsstelle in Charlottenburg, Tauroggener Straße 44, schwerpunktmäßig Beratung zu Betriebskosten statt.

Jeden Donnerstag 18 bis 19 Uhr

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechnung sowie den Mietvertrag mit.

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Mitte, Brunnenstraße 5,
Sozialstation der Volkssolidarität, Eingang im Hof
(ohne Anmeldung)

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 – 216 80 01 erforderlich.

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

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie das letzte MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit.

Die angegebenen Beratungszeiten 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

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Taugrogener Straße 44
Nachbarschaftsladen, ☎
☐ Mierendorffplatz

Friedrichshain

■ **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☐ Samariterstraße, ☎ 21

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, 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, Arbeiterwohlfahrt,
☎ M 5, 27, ☎ 256

Köpenick

■ **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42 b, 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 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e. V., ☎
☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm

■ **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, ☎ M 19
tercüman bulunmaktadır

■ **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☐ Platz der Luftbrücke

■ **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A
Gartenhaus, Kotti e.V.
☐ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140
Türk avukatımızada danı şabilirsiniz

Lichtenberg

■ **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149,
1. OG, Bibliothek
☐ und ☎ Frankfurter Allee

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

■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☐ Friedrichsfelde, ☐ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, ☎ M 6, M 8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195

■ **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V., Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Ahrensfelde

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

Mitte

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

■ **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Brunnenstraße 5, Eingang im Hof,
Sozialstation der Volkssolidarität, ☎
☐ Rosenthaler Platz, ☎ M 8

Neukölln

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 46
Achtung, ab 10.08.2009 neuer Ort:
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☐ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M 46, 171

■ **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „eiele“
☐ Hermannplatz
☎ M 29, M 41, 171, 194

■ **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51
Martin-Luther-Kirche, EG links
☐ Rathaus Neukölln

Pankow

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
☐ Vinetastraße, ☎ M 1, 50, ☎ 250

Prenzlauer Berg

■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, 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, ☎ 240

■ **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 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☐ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Christburger Straße 38
Infoladen „Baobab“, ☎
☎ M 2, M 4, M 10

Reinickendorf

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte
rechter Clubraum, ☎
☎ Tegel, ☐ Alt-Tegel

Schöneberg

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau, ☎ 187, 246

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☐ Nollendorferplatz

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☐ Nollendorferplatz

Spandau

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☐ und ☎ Spandau

Steglitz

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121
Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Holsteinische Straße 38
Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
☐ Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße
☎ M 48, M 76, M 85, X 76, 181, 186, 246

Tempelhof

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☐ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 26
Laden von BürSte e.V.
☐ Birkenstraße, ☎ Westhafen
☎ M 27, 123

Treptow

■ **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., Alte Schule
☎ Adlershof, ☎ 60, 61

Wedding

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30
Treffpunkt „Wiese 30“
☐ und ☎ Wedding
☐ Nauener Platz, ☎ Humboldthain

Weißensee

■ **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

■ **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21
☎ Zehlendorf
☎ M 48, X 10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623