



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 339 MÄRZ 2010

■ **Sozialer Wohnungsbau**  
Extreme Steigerungen der Kostenmieten nach dem Wegfall der Anschlussförderung

■ **Folgen der Förderung**  
Förderung für den Sozialen Wohnungsbau wird Berlin noch auf Jahre hinaus belasten

■ **Bankenskandal**  
Bankenskandal verursacht weitere Kosten für den Berliner Landeshaushalt

■ **Privatisierung**  
Die Berliner Bäder-Betriebe streben den Ausstieg aus der öffentlichen Daseinsvorsorge an

■ **Neukölln**  
Das Quartiersmanagement Schillerpromenade verfügt über eine „Task Force“

## MIETRECHT AKTUELL:

■ **Verwertungskündigung**  
Wenn der Vermieter den Mietvertrag wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung kündigt

■ **Mietrechtsirrtümer**  
Mieter/innen unterliegen vielen Irrtümern hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten in einem Mietverhältnis

# Entmietung leicht gemacht?



# Extreme Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau

## 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:** L. Banneke-Wilking/Digitalstock (Titel), Tobias Höpner (4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 21), Christoph Schäfer (20), Herta Dickmeis (22, 24), Peter Kirchoff/Pixelio (25), Rainer Sturm/Pixelio (25), M. Fally/Digitalstock (27), 001001100/Digitalstock (28), Dieter Schütz/Pixelio (29)

**Layout und Satz:** Connye Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 03.03.2010

© 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 \_\_\_\_\_

## BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

BERLIN \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_

GEB. AM \_\_\_\_\_

HAUSEIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

HAUSVERWALTUNG \_\_\_\_\_

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

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

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

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 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 \_\_\_\_\_

# INHALT

## TITEL

- 4 **Wegfall der Anschlussförderung**  
Entmietung durch extreme Steigerungen der Kostenmieten  
*Joachim Oellerich*
- 6 **Ausschluss nach dem Ausstieg**  
Mieter/innen in Kreuzberg droht die Vertreibung  
*Christian Linde*
- 8 **Schatten der Vergangenheit**  
Die Folgen der Förderung für den Sozialen Wohnungsbau  
*Benedict Ugarte Chacón*
- 11 **Mieterhöhung um 55% – vollkommen legal**  
Wie eine IBA-Anlage für Eigentumswohnungen entmietet wird  
*Christof Schaffelder*
- 12 **Miete als Drohkulisse**  
Auch in Schöneberg stehen Mieter/innen vor der Vertreibung  
*Christian Linde*

## BERLIN

- 13 **Warum Wohnungen in Berlin so billig sind ...**  
*Joachim Oellerich*
- 14 **Aufstieg durch die Mittelschicht**  
„Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ nennt Gewinner und Verlierer  
*Christian Linde*
- 15 **Bankenskandal und kein Ende**  
Auch nach dem Verkauf verursacht der Bankenskandal weitere Kosten  
*Benedict Ugarte Chacón*
- 16 **Nein zur geplanten Zerschlagung der S-Bahn**  
Chaos bei der S-Bahn und kein absehbares Ende  
*Gotthard Krupp*
- 17 **Geld gegen Liegewiese**  
Privatisierung und Schließung von Freizeitbädern  
*Christian Linde*
- 18 **Datenaustausch mit dem Quartiersmanagement**  
Das Quartiersmanagement Schillerpromenade hat eine „Task Force“  
*Jutta Blume*

## PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 20 **Recht auf Stadt**  
In Hamburg fordert ein Netzwerk Stadtplanung von unten  
*Tina Fritsche*
- 21 **Eine kurze Geschichte der Verdrängung**  
Die Adalbertstraße 6 in Kreuzberg  
von der A6-Hausgemeinschaft

## MIETRECHT AKTUELL

- 22 **Die Verwertungskündigung**  
Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung  
*Christiane Hollander*
- 25 **Die häufigsten Mietrechtsirrtümer**  
*Ewa Gill*

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Abrechnung von Betriebskosten und Umstellung der Mietstruktur
- 27 Schönheitsreparaturen und Wohnungsübernahmeprotokoll
- 28 Schadensersatz wegen Baumaßnahmen des Vermieters
- 29 Abrechnung von Wasserkosten in gemischt genutzten Gebäuden
- 30 Abschluss eines Mietvertrags und Einhaltung der Schriffform
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der Berliner Wohnungsmarkt wird eng. An dieser Tatsache ändert auch die von Senatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) kürzlich in Auftrag gegebene idealisierende Studie über den „Standortfaktor Wohnungsmarkt“ nichts. Seit die Senatorin im Amt ist, werden erheblich weniger Wohnungen gebaut, als durch Abriss, Umwandlung und Zusammenlegung verloren gehen. Das jährlich entstehende Defizit müsste schon längst durch einen öffentlichen Wohnungsbau ausgeglichen werden, aber die von allen Parteien geschaffenen Missstände des Sozialen Wohnungsbaus liefern weiterhin den Grund für seine Ablehnung. Die Folgen der verweigerten Anschlussförderung zeigen ganz besonders deutlich, wie sozialer Wohnungsbaus missbraucht werden kann. Veranschlagte Kosten in horrender Höhe, die auf dem Markt nie realisiert werden konnten, wurden dem Staat von den privaten Unternehmern angelastet und von ihren politischen Seilschaften bezahlt. Eine Kontrolle fand nicht statt. Die Folgen der mafiosen Aneignung werden jetzt den Mieter/innen von den nachfolgenden Spekulanten in Rechnung gestellt.

Sozialer Wohnungsbau hat mit der asozialen Berliner Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnte nicht das Geringste zu tun. Sozialer Wohnungsbau gehört wieder auf die Tagesordnung, um der Gefahr weiterer Marktverengung zu begegnen, und nicht, um den bauwirtschaftlich-politischen Komplex zu bereichern.

Wie lange wird es dauern, bis solche Einsichten die Parteien erreicht haben und zu Konsequenzen führen?

Zurzeit werden zwar von allen Fraktionen des Abgeordnetenhaus Papiere zur Wohnungspolitik vorgelegt, aber keine brauchbaren analytisch-fundierte Vorschläge geliefert. Die Sozialdemokraten bezeichnen „bezahlbare Mieten als Eckpfeiler einer nachhaltigen Wohnungspolitik“ und behaupten: „Das vordringliche Ziel der SPD-Fraktion ist es, den sozialen Wohnungsbau wieder vom Kopf auf die Füße zu stellen. Es ist politisch nicht tragbar, dass die Sozialwohnungen in unserer Stadt mittlerweile in vielen Bereichen teurer sind als der ungeforderte Wohnungsbestand. Ein ‚Weiter so‘ würde eine umfangreiche soziale Entmischung in diesen Wohnquartieren zur Folge haben.“

Kein Wort über die jämmerliche Rolle, die die wohnungspolitischen Fachleute der SPD gespielt haben und immer noch spielen, und kein Hinweis auf die Verantwortung, die sie zusammen mit ihrem Koalitionspartner für die Entwicklung tragen. Ihre Politik der Schönfärberei und der Entstellung von Tatsachen soll weitergehen.

Das aber kann nicht länger hingenommen werden.

## IHR MIETERECHO

**Die Berliner MieterGemeinschaft sucht Mieter/innen, deren Häuser von der Berlin Residential verwaltet werden. In den vergangenen Monaten fühlten sich Mieter/innen in stark sanierungsbedürftigen Häusern wiederholt als Opfer einer Entmietungsstrategie dieses Unternehmens. Sie suchen Kontakt zu anderen Betroffenen. Bitte melden Sie sich bei der Berliner MieterGemeinschaft unter Tel. 030 – 21 00 25 84 oder E-Mail me@bmgev.de.**

# Wegfall der Anschlussförderung

## Extreme Steigerungen der Kostenmieten können zur Entmietung genutzt werden

Joachim Oellerich

Ein Zehntel des Berliner Wohnungsbestands, rund 190.000 Wohneinheiten, sind öffentlich geförderter Sozialer Wohnungsbau. Die Förderung erfolgte als Grundförderung über eine Dauer von 15 Jahren, wurde aber regelmäßig um weitere 15 Jahre als sogenannte Anschlussförderung verlängert. Seit 2003 gewährt das Land Berlin die Anschlussförderung für den Sozialen Wohnungsbau nicht mehr. Dies betrifft Gebäude der Baujahre ab 1987, nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bisher knapp 16.000 Wohnungen. Gut 12.000 Wohnungen werden bis 2018 noch dazu kommen. In diesen Häusern dürfen die Vermieter eine Anhebung der Mieten auf die deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Kostenmiete verlangen. Angesichts des geringer werdenden Wohnungsangebots wird derzeit realisiert, was 2003 noch illusorisch erschien.

Alle zwei Jahre wird in Berlin der Mietspiegel veröffentlicht. Die darin gesammelten Daten und Miethöhen gehören zum System der Vergleichsmiete. Seine rechtlichen Grundlagen hat dieses System im BGB, wo in den §§ 556 bis 561 „die Vereinbarungen über die Miete“ geregelt werden. Für den Sozialen Woh-

nungsbaus gelten diese Teile des BGB ebenso wenig wie der Mietspiegel. Die Mieten in diesen Beständen unterliegen anderen rechtlichen Vorschriften. Besonders wichtig für die Sozialwohnungen ist die in der „Zweiten Berechnungsverordnung“ geregelte Wirtschaftlichkeitsberechnung. Sie schreibt vor, für die

Gesamtkosten (d. h. die Kosten für das Baugrundstück und die Baukosten) einen Finanzierungsplan zu erstellen sowie die laufenden Aufwendungen und Erträge zu benennen. Die laufenden Aufwendungen bestehen aus den Bewirtschaftungs- und den Kapitalkosten, d. h. den Bankzinsen. Diese Kosten, auf die Gesamtfläche der Wohnungen verteilt, ergeben die Durchschnittsmiete. Sie kann für die einzelnen Wohnungen modifiziert werden. Wird sie von der Förderstelle bewilligt, dann ist sie als Kostenmiete die feste Größe für die öffentlichen Subventionen und die den Mieter/innen in Rechnung zu stellende Sozialmiete. Die Kostenmiete wird also nicht wie die Vergleichsmiete in Abständen jeweils neu ermittelt, sondern grundsätzlich nur einmal errechnet und festgelegt. Ihr rechtliches Fundament liefert die „Neubaumietenverordnung“.

### Selbstbedienungsladen Kostenmiete

Eines der vielen Probleme, die sich aus dem deutschen System (s. MieterEcho Nr. 312/Oktober 2005) des Sozialen Wohnungsbaus und der speziell in Berlin angewandten Förderung – an der ausnahmslos alle verdienten, nur nicht die Mieter/innen – ergeben haben und immer noch ergeben, ist die Höhe der Kostenmiete. Akzeptiert wurde von den zuständigen Stellen so ziemlich alles, was die Bauherren, die Banken, die Bauausführenden und die Baustofflieferanten in Rechnung stellten. Selbst die Gutachter profitierten von hohen Kosten, denn auch ihre Honorare richteten sich nach der Höhe der Bewilligungen. Kosten spielten keine Rolle und dementsprechend hoch waren und sind immer noch die Kostenmieten.

### „Legale, wenn auch nicht legitime, kriminelle Vereinigung“

Der Chefredakteur der vom Grundeigentümer-Verband herausgegebenen Zeitschrift *Das Grundeigentum*, Dieter Blümmel, hatte im Dezember einen Auftritt im Bauausschuss des Abgeordnetenhauses und lieferte mit fröhlichem Zynismus als Kronzeuge eine zitierenswerte Darstellung des Berliner Förderungssystems: „Ich will es mal drastisch formulieren, sozusagen in sarrazinscher Art: Ausgangspunkt ist eine damals (1972) vom Berliner Senat gegründete legale, wenn auch nicht legitime, kriminelle Vereinigung zum Zwecke der Ausraubung des Bundeshaushalts. Das war es, wenn man mal genau hinschaut.“



Freie Wohnungen gibt es offenbar keine in diesem Sozialen Wohnungsbau in der Friedrichstraße mit Baujahr 1993.

**Anzahl der geförderten Wohnungen nach Wohnungsbau-Programmjahr**

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Berlin-Ost	1.672	2.066	3.613	3.726	2.534	1.723	833
Berlin-West	4.347	2.905	1.466	1.545	945	301	173
Summe	6.019	4.971	5.079	5.271	3.479	2.024	1.006

Profiteur – das muss man auch wissen, wenn man für diesen Bereich eine Lösung finden will – war einmal die Politik mit ihren Erfolgen zur Bekämpfung der Wohnungsnot. Die Bekämpfung der Wohnungsnot war erforderlich. Der zweite große Profiteur in diesem Bereich waren die Banken – sie sind es bis zum heutigen Tag – und schließlich die Berliner Bauwirtschaft, die mit ihren zu Mauerzeiten weit von Gut und Böse entfernten Baupreisen gut verdient hat. Ich kann mich noch an eines meiner Schlüsselerlebnisse als ganz junger Journalist erinnern: Ich habe noch studiert, mir mein Studium verdient und ein Interview mit dem Haupt-

geschäftsführer einer großen Bauvereinigung dieser Stadt gemacht und mich – allerdings nicht sehr lange – über die oberschenkeldicke Polsterung der Türen dort gewundert. Das sind so Dinge, die man nicht vergisst. Schließlich gehören zu den Profiteuren natürlich auch die ganzen Initiatoren mit ihrer Entourage von Steuerberatern, Vermittlern, Verkäufern und sonstigen Dienstleistern, bei denen 30% und mehr der ohnehin überhöhten Herstellungskosten hängen blieben. Die wenigsten von diesen Leuten können heute noch – jedenfalls wirtschaftlich – dafür verantwortlich gemacht werden. Wir haben mit diesem System Kosten-

mieten produziert, die in der Spitze bei 21 Euro liegen. Spitzenreiter ist übrigens eine städtische Wohnungsbaugesellschaft. Ich sage nicht, welche, aber ich weiß es.“

### Steigende Sozialmieten

Kostenmieten von – siehe Blümmel – 20 Euro/qm waren und sind keine bezahlbaren Sozialmieten. Bedürftigen Mieter/innen konnten 1987 allenfalls 3 Euro/qm zugemutet werden. Die Differenz zwischen der Sozialmiete und der Kostenmiete wurde von 1972 – als der damalige Bausenator und spätere Hobby- bzw. Bruchpilot (s. MieterEcho Nr. 337/Dezember 2009) Klaus Riebschläger (SPD) die Gründung der „legalen kriminellen Vereinigung“ maßgeblich vorantrieb – bis 1976 durch Aufwendungszuschüsse ausgeglichen. Nach 1976 bestand ein Teil der öffentlichen Förderung in Aufwendungsdarlehen. Noch immer reduziert

## Die Kostenmiete

Christof Schaffelder

- gilt für Sozialwohnungen (Neubau, 1. Förderweg), solange die öffentliche Förderung besteht, d. h. bis die öffentlichen Darlehen getilgt sind. Betroffen sind 190.000 Wohnungen in Berlin (10% des Wohnungsbestands), fast alle im Westteil der Stadt.

- wird als Durchschnittsmiete auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung errechnet und muss bewilligt werden (Bewilligungsstelle: früher Wohnungsbaukreditanstalt/WBK, heute Investitionsbank Berlin/IBB). Die Wirtschaftlichkeitsberechnung enthält die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung, die Berechnung der Gesamtkosten (Grundstück, Baukosten, Ausstattung etc.), den Finanzierungsplan (Eigenkapital und Darlehen), die laufenden Aufwendungen (s. u.) und die Erträge (Einnahmen der von den Mieter/innen gezahlten Sozialmieten).

- kann innerhalb eines Gebäudes/einer Wirtschaftseinheit unterschiedlich sein, da der Vermieter auf der Grundlage der Durchschnittsmiete den unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen, insbesondere aufgrund von Lage, Ausstattung und Zuschnitt, berücksichtigen soll. Die Summe der Einzelmieten darf dabei die Summe der Durchschnittsmieten nicht übersteigen.

- soll die laufenden Aufwendungen für das Gebäude/die Wirtschaftseinheit decken. Laufende Aufwendungen bestehen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten. Die Kapitalkosten beinhalten die Zinsen für die Darlehen und die Verzinsung für das Eigenkapital. Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und der Abschreibung.

- legt den Subventionsanteil fest. Mieter/innen zahlen die festgelegte Sozialmiete. Die Differenz zwischen den laufenden Aufwendungen (Kostenmiete) und der Sozialmiete wird subventioniert (s. Grafik S. 9).

- wird während der Grund- und Anschlussförderung (jeweils 15 Jahre) vom Land Berlin subventioniert: zu zwei Dritteln direkt

(Aufwendungszuschuss) und zu einem Drittel durch ein Darlehen (Aufwendungsdarlehen).

- lässt einseitige Mieterhöhungen zu: bis zum 15. des Monats mit Wirkung ab dem 1. des Folgemonats. Zur Begründung reicht eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder deren Fortschreibung (Zusatzkündigungrecht und sind berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am 3. Werktag des Monats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Mieter/innen haben also im ungünstigsten Fall nur zwei Wochen Zeit zu überlegen, ob sie kündigen sollen oder nicht, und im Fall einer Kündigung zwei Monate für Wohnungssuche und Umzug.

- lässt rückwirkende Mieterhöhungen bis maximal zum 1. Januar des Vorjahres zu, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Mietpreisgleitklausel enthält, nach der die jeweils gesetzlich zulässige Miete vereinbart sein soll.

- endet erst mit dem Auslaufen der öffentlichen Förderung. Nach dem Ablauf der Grund- und Anschlussförderung müssen die Eigentümer in der Regel noch viele Jahre lang die öffentlichen Aufwendungsdarlehen tilgen. Erst wenn diese vollständig abbezahlt sind, tritt das Vergleichsmietensystem in Kraft. Auch wenn die Aufwendungsdarlehen vorzeitig zurückgezahlt werden, gilt entweder der ursprünglich vereinbarte Zeitpunkt der vollständigen Tilgung oder eine 10-jährige Bindung.

- geht einher mit einer Belegungsbindung durch das Land Berlin (Wohnberechtigungsschein). Rund 62.000 Sozialwohnungen in 24 Großsiedlungen sind jedoch davon freigestellt, genauso wie die 16.000 Sozialwohnungen, die aus der Anschlussförderung gefallen sind.

Rechtsgrundlagen: Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Neubaumietenverordnung (NMV), Zweite Berechnungsverordnung (II. BV).

der Senat diesen Ausgleich jährlich um einen bestimmten Betrag. Das geht selbstverständlich nicht zulasten der Kostenmiete, sondern die Sozialmieten werden entsprechend erhöht. So wurden die Sozialmieten seit 2002 von der rot-roten Koalition so stark angehoben, dass sie inzwischen die Vergleichsmieten des Mietspiegels weit überholt haben. Weil dieses Missverhältnis irgendwann an der politischen Zurechnungsfähigkeit der Regierungskoalition zweifeln lassen könnte, werden seit einigen Jahren Mietenkonzepte produziert, deren aufgebauschte Präsentation verbirgt, dass es um nichts anderes geht als um den kläglichen Versuch, die bereits in die Höhe getriebenen Sozialmieten in bestimmten Gebieten am weiteren Steigen zu hindern.

### Die verweigerte Anschlussförderung und die Folgen

Die jährliche Verringerung der Förderung basierte auf der Annahme ständig steigender Mieten. Die überhöhten Kostenmieten sollten also innerhalb des Förderungszeitraums zum allgemeinen Mietniveau werden und damit eine Förderung überflüssig werden lassen. Das Vertrauen in die wirtschaftliche und inflationäre Entwicklung wirft ein weiteres Schlaglicht auf die mafiosen Machenschaften der Baubranche. Die Verträge waren deshalb auch stets nur für den Zeitraum von 15 Jahren angelegt. Dass sich die Wunschträume nicht erfüllten, erkannte die „legale kriminelle Vereinigung“ sehr schnell. Ihr Ausweg war die Verlängerung der Förderung um weitere 15 Jahre. Diese sogenannte Anschlussförderung wurde sofort zur Routine. Jährlich winkte der jeweils zuständige Senator die entsprechenden Vorlagen durch das Abgeordnetenhaus, ohne dass irgendjemand aus den Reihen der baupolitischen Fachleute daran Anstoß nahm. Erst dem damaligen Senator Peter Strieder war es vorbehalten, eine Überraschung zu erleben: Kritische Abgeordnete der SPD wie H.G. Lorenz und Gerlinde Schermer stellten im Jahr 2003 die Berechtigung des Selbstbedienungsladens für die Bauwirtschaft nachhaltig infrage und erzeugten dadurch eine Stimmung, die zur Ablehnung der Anschlussförderung führte. Das Ereignis kam zwar einer Revolution gleich, legte aber massive, im System angelegte Probleme frei.

### Mieten bis zu 21 Euro/qm

Die geförderten Sozialwohnungen sind preisgebundener Wohnraum und unterliegen dem Wohnungsbindungsgesetz. Angesichts der

überquellenden Konten der Bauwirtschaft und ihres Umfelds bekommt das Wort „sozial“ einen ganz besonderen Klang, aber das soll nur am Rande angemerkt werden. Diese Wohnungen haben die Eigenschaft, so sagt das Gesetz, „öffentlich gefördert“ zu sein und sind damit an die Kostenmiete gebunden. Was diese Bindung bedeutet, erfuhren die Mieter/innen der geförderten Objekte der Jahrgänge ab 1987 nach dem Wegfall der Anschlussförderung ziemlich schnell. Die Eigentümer hatten von dem Zeitpunkt an, frei von allen sonstigen rechtlichen Beschränkungen, das Recht, die Kostenmiete zu verlangen. Frei – vor allem von Mietspiegelwerten und den Regelungen für Mieterhöhungen des Vergleichsmietensystems im BGB – konnten sie die Differenz zwischen der bisherigen, durch die Förderung herabgesetzten Sozialmiete und der zum Zeitpunkt der Bewilligung unbekümmert in die Höhe getriebenen Kostenmiete verlangen.

Man muss es richtig verstehen: Diese Bestände gelten nach wie vor als Sozialer Wohnungsbau, obwohl die Vermieter nicht an die Vergleichsmiete von ca. 5 Euro/qm gebunden sind, sondern ein Mehrfaches, eine Miete bis zu 21 Euro/qm, kassieren dürfen.

Wenn diese Lizenz zum Kassieren im Jahr 2003 den Mieter/innen noch keine allzu großen Probleme bereitete, lag das am Wohnungsmarkt. Seinerzeit konnten solche Fantasiemieten noch nicht realisiert werden. Doch seither hat sich die Lage, nicht zuletzt Dank der wohnungspolitischen Untätigkeit der jedes Problem verdrängenden oder schönredenden Senatorin Ingeborg Junge-Reyer, drastisch verändert. Inzwischen rücken Spekulanten heran, die sich der Möglichkeiten, die solche Wohnungen bieten, durchaus bewusst sind.

Seit 2003 hat sich der Wohnungsmarkt geändert. Da die Mieten sowieso nicht in der vollen Höhe von den Mieter/innen bezahlt werden können, stellen sie nun ein enormes Druckmittel dar, um die Mieter/innen zur Kündigung zu zwingen. Die entmieteten Wohnungen lassen sich dann in Eigentumswohnungen umwandeln oder die kompletten Wohnanlagen werden abgerissen und auf den Grundstücken Wohnangebote für Besserverdienende geschaffen – im Einklang mit den politischen Präferenzen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

# Ausschluss nach dem Ausstieg

## Durch den Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau droht Mieter/innen in Kreuzberg die Vertreibung aus ihren Wohnungen

Christian Linde

**Seit Jahren müssen die Mieter/innen der Fanny-Hensel-Siedlung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit Schimmelbefall leben. Nun sollen sie auch noch drastische Mieterhöhungen in Kauf nehmen. Der Grund dafür ist das Auslaufen der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau. Weil es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handelt, hätte die Landesregierung die Möglichkeit, die Mieter/innen durch Gewährung eines Härteausgleichs vor überzogenen Forderungen zeitlich begrenzt zu schützen. Der Senat hüllt sich jedoch in Schweigen.**

Seit Jahren schlagen sich die Bewohner/innen der Fanny-Hensel-Siedlung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit gesundheitsgefährdendem Schimmelbefall herum. Nachdem Beschwerden ergebnislos geblieben waren, wies ein Anfang 2006 vorgelegtes bauphysikalisches Sachverständigen Gutachten als Ursache für die schweren Feuchtigkeits- und Schimmelpilzschäden gravierende Baumängel nach. Zwar leitete das Bezirksamt ein Verwaltungsverfahren gegen die verantwortliche R&W Immobilienanlagen GmbH vor dem Verwaltungsgericht ein, aber der gerichtlich geschlossene Vergleich, der die Eigentümer zur Sanierung verpflichtete, wurde nicht umgesetzt. Die Wohnanlage befindet sich teilweise noch immer im Eigentum der R&W Immobilienanlagen GmbH, die auch als Hausverwaltung tätig ist. Einige Objekte sind Ende



Schöneberger Straße 5, 5a, 6 und 6a: Die 150 Wohnungen in der Schöneberger Straße und im Fanny-Hensel-Weg entstanden 1989 im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) als Sozialer Wohnungsbau. „Innenstadt als Wohnort“ war das Programm der IBA 1984/89.

letzten Jahres an die Elfte emc asset management GmbH & Co. KG verkauft worden.

### Mieterhöhung nach Wegfall der Anschlussförderung

Die Mieter/innen der Fanny-Hensel-Siedlung sollen nun außerdem noch drastische Mieterhöhungen in Kauf nehmen. Sie gehören zu jenen, die unter den Folgen des Wegfalls der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungs-

bau zu leiden haben. Die Gebäude gelten zwar weiterhin als öffentlich gefördert, aber die Miete kann jederzeit erhöht werden, ohne dass die ansonsten für Mietverhältnisse geltenden Schutzbestimmungen eingehalten werden müssen. D. h. die Nettokaltmiete könnte auf einen Schlag auf das Niveau der Kostenmiete angehoben werden. Entsprechend wurden die Bewohner/innen der 19 Häuser in der Schöneberger Straße bereits informiert. Zunächst soll die Miete von 5,33 Euro/qm auf

7,04 Euro/qm pro Monat ansteigen. „Die derzeitige Kostenmiete beläuft sich auf 13,02 Euro/qm und liegt damit um 85% höher als die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete“, beschreiben die Mieter/innen exemplarisch die Situation für eines der Gebäude. Die meisten der rund 150 Haushalte könnten diese Summe nicht aufbringen. Deshalb ist mit zahlreichen Auszügen zu rechnen.

### Unterstützung vom Senat gefordert

Zwar können die Mieter/innen vom Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, müssten dann aber ihre Wohnungen praktisch unverzüglich aufgeben. „Zusammengefasst heißt das, dass die Wohnung innerhalb von zwei Monaten, also praktisch sofort – denn es ist ja vollkommen unvorhersehbar, wann eine solche Mieterhöhung geltend gemacht wird – verlassen werden muss“, schreiben die Mieter/innen in einem Brief an den Regierenden Bürgermeister. „Dies empfinden wir als glatten, vom Gesetz gedeckten, sofortigen und unabwendbaren ‚Rauswurf‘ aus unseren Wohnungen.“ Die Mieter/innen verlangen vom rot-roten Senat die Anwendung der „Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mieter im Sozialen Wohnungsbau“, die von der Koalition 2007 verabschiedet wurden. Die Gewährung von Mietausgleichszahlungen würde bedeuten, dass – sofern das Einkommen nicht zu hoch ist – im ersten Jahr nach der Bewilligung bis zu 90% der Differenz von der bisherigen zur erhöhten Netto(kalt)miete kompensiert würde. Allerdings dürfte die neue Miete den Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreiten. Innerhalb von fünf Jahren würde die Förderung schrittweise abgebaut werden.

Ohne das Eingreifen des Senats drohen nach Einschätzung von Bezirksbürgermeister Franz Schulz (Grüne) weitere Konsequenzen. Kostete der Bau des Objekts in der Schöneberger Straße 5, 5a, 6, 6a laut Hausverwaltung im Jahr 1989 ca. 10,7 Millionen Euro, setzte das Amtsgericht Tiergarten den Wert im Rahmen eines ursprünglich beabsichtigten Zwangsversteigerungsverfahrens auf lediglich 2,41 Millionen Euro fest. „Deshalb muss auch mit einem Abriss durch die Eigentümer gerechnet werden“, sagt Schulz. „Der Ausstieg aus dem Fördersystem war richtig. Dabei hat der Senat aber die Mieterinnen und Mieter vergessen.“



Schöneberger Straße 9-13: Eigentümer der 19 Häuser, die zur Fanny-Hensel-Siedlung gehören, sind Anleger mehrerer geschlossener Immobilienfonds (s. nachfolgenden Beitrag).

# Schatten der Vergangenheit

## Die Folgen der West-Berliner Förderung für den Sozialen Wohnungsbau werden Berlin noch auf Jahre hinaus belasten

Benedict Ugarte Chacón

Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus war ein Relikt aus dem alten West-Berlin, das auch nach der Wiedervereinigung fortgeführt wurde. Erst 1997 endeten die Förderprogramme, die den Landeshaushalt Milliarden kosten und den Erbauern und Eigentümern der Sozialwohnungen über Jahrzehnte eine sichere Rendite und, viel wichtiger, enorme Steuerersparnisse ermöglichten. Im Jahr 2003 stoppte der Berliner Senat die sogenannte Anschlussförderung, die das Land den Eigentümern bis dahin stillschweigend zuerkannt hatte. Doch nun werden Landesbürgschaften in dreistelliger Millionenhöhe fällig, die den Landeshaushalt belasten könnten. Denn das Kalkül des Senats, sich die Hälfte der Bürgschaften vom Bund bezahlen zu lassen, ging nicht auf.

Nach dem Zweiten Weltkrieg waren vom Wohnungsbestand Berlins der Vorkriegszeit nur noch 20% vollständig erhalten. Der Wohnungsmangel wurde durch den Zuzug von Flüchtlingen und Vertriebenen verschärft. Für West-Berlin, das sich seit dem Ende der 40er Jahre in eine Insellage versetzt sah, die sich durch den Mauerbau 1961 weiter verfestigte, wurden diverse Fördermaßnahmen ergriffen, die das wirtschaftliche und politische Überleben der geteilten Stadt sichern sollten. Ein solches Instrument stellte die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus dar.

### Öffentliche Gelder für Privatanleger

Der Soziale Wohnungsbau wurde hauptsächlich von zwei Gruppen betrieben. Zum einen

gab es die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und zum anderen die Branche der privaten Abschreibungsgesellschaften. Der Anteil der Abschreibungsgesellschaften am Sozialen Wohnungsbau stieg permanent, was mit der Ausgestaltung des besonderen Berliner Fördersystems zusammenhing. Diese Förderpraxis hatte zur Folge, dass sich von einer Abschreibungsgesellschaft errichtete Objekte finanziell selbst tragen sollten – auf Kosten des Landeshaushalts, der damals noch von der Bundesrepublik umfangreich bezuschusst wurde. Grob gesagt funktionierte die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus so: Die Wohnungsbaukreditanstalt (heute Investitionsbank Berlin) subventionierte seit den 60er Jahren einen großen Teil der Kostenmiete der

fertigen Wohnungen. Die Kostenmiete bezeichnet den Wert, den der Eigentümer der Wohnung gegenüber dem Land Berlin als Förderer angeben kann (s. S. 5). In diesen Wert fließen u. a. Fremdkapitalzinsen, Eigenkapitalverzinsung sowie Kosten für Bewirtschaftung und Verwaltung ein. Die Förderung war auf eine Dauer von 15 Jahren angelegt (Grundförderung), wurde aber regelmäßig um weitere 15 Jahre verlängert (Anschlussförderung). Die Sozialmiete, die die Mieter/innen zu bezahlen haben und deren Höhe vom Land festgelegt wurde, sollte zwar jährlich steigen, erreichte allerdings nie die Höhe der Kostenmiete. Die in der Regel 30 Jahre anhaltende Förderung ermöglichte den Eigentümern der Wohnungen – zumeist Abschreibungsgesellschaften bzw. Immobilienfonds – die Rückzahlung der zum Bau der Wohnungen aufgenommenen Kredite sowie eine Verzinsung des Eigenkapitals. Dieses Eigenkapital sammelten die Fondsgesellschaften bei potenten Anlegern in ganz Deutschland ein, für die nicht so sehr die bescheidene Rendite interessant war, sondern die es vielmehr auf die durch „Verlustrückstellungen“ entstehenden Steuervergünstigungen für ihr eingesetztes Kapital abgesehen hatten. Als Anleger musste man es nur richtig anstellen: Ab einer gewissen Höhe des steuerpflichtigen Einkommens verbunden mit einem entsprechend hohen Steuersatz und einer gewissen Höhe der Verlustrückstellung durch die Fondsgesellschaft ergab sich für den Anleger eine Steuerersparnis, die so hoch war, dass mit ihr das gesamte Einlagenkapital, das der Steuerersparer bei der Fondsgesellschaft anlegte, finanziert werden konnte. Kurzum, der Anleger bezahlte einen gewissen Betrag nicht mehr an sein Finanzamt, sondern kaufte sich in Berlin in einen Immobilienfonds ein, wurde somit Miteigentümer an Objekten des



Foto: Dessauer Straße 23. Der Soziale Wohnungsbau gehört zum Wohnhof der Fanny-Hensel-Siedlung (s. voriger Beitrag).

Tabelle: Fördermitteleinsatz für Sozialen Wohnungsbau in Berlin 1991 bis 1997 in Euro (1. Förderweg)

Jahr	Pro qm Wohnfläche	Pro qm Wohneinheit	Fördermittelverbrauch
<b>Erster Förderweg</b>			
1991	3.172	233.700	1.407.130.000
1992	3.068	213.700	1.056.990.000
1993	3.078	205.500	1.043.040.000
1994	3.097	199.400	1.051.270.000
1995	2.959	210.700	716.880.000
1996	2.299	151.300	306.040.000

Quelle: Der Berliner Wohnungsmarkt 2004



Sozialen Wohnungsbaus und kassierte darüber hinaus noch eine Rendite.

Dieses System, das zum einen auf Kosten des Berliner Landeshaushalts (Subvention) und zum anderen auf Kosten der westdeutschen Länder (Steuerersparnis) ging, wurde schon früh als aberwitzig kritisiert, da es zu einer gewaltigen Belastung der öffentlichen Kassen führen müsse (s. S. 4). Der aktuelle Berliner Schuldenberg ist der Beweis dafür, dass die Kritiker/innen recht behalten sollten. Dass die Verantwortlichen sich als äußerst kritikresistent erwiesen, mag mit den Umständen zusammenhängen, die in den 80er Jahren im Zuge des „Antes-Skandals“ ans Licht kamen. Hier offenbarte sich ein zumindest teilweise korruptes Netzwerk aus öffentlichen Förderbanken, Politikern und Initiatoren von Fondsgesellschaften aus der Berliner Baumafia. Nicht nur zahlreiche Mitarbeiter/innen der Wohnungsbaukreditanstalt, sondern auch deren Vorstände wie Klaus Riebschläger und Politiker wie Eberhard Diepgen gehörten zu jenen, die sich über „Aufmerksamkeiten“ und „Parteispenden“ aus der Baubranche freuen konnten.

### Senat stoppt Anschlussförderung

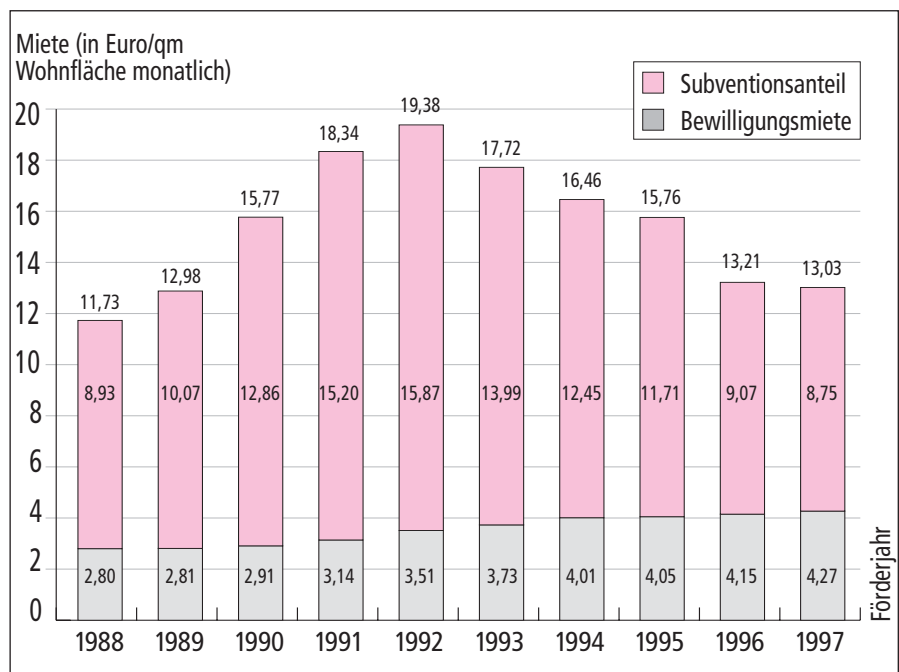
Im Zuge der deutschen Wiedervereinigung wurde das ursprüngliche West-Berliner Fördersystem auf die gesamte Stadt übertragen. Im Februar 2003 wagte der Senat einen drastischen Schritt und versagte die Anschlussförderung für Objekte, die ab 1987 öffentlich gefördert wurden. Das bedeutet, dass die betroffenen Fondsgesellschaften schon nach 15 Jahren Förderung auf eigenen Beinen stehen müssen und nicht wie bisher üblich nach 30 Jahren. Der Senat bezeichnete sein Vorgehen damals als „wesentlichen Baustein in der Konsolidierungsstrategie“, der dem Land bis zum Jahr 2029 eine Ersparnis von nominal 2,5 Milliarden Euro erbringen sollte. Von dieser Maßnahme betroffen sind rund 27.000 Wohnungen in über 400 Immobilienfonds. Die Höhe der Kostenmiete beträgt hier bis zu 19,40 Euro/qm. Die Sozialmiete, also der Betrag, den die Mieter/innen bezahlen, beträgt bei diesen Wohnungen bis zu 3,50 Euro/qm. Es ergibt sich also eine Fördersumme von bis zu 15,90 Euro/qm, die das Land für 15 Jahre an die Eigentümer zahlt, wobei zwei Drittel dieser Summe Zuschüsse sind und der Rest Darlehen. Das Dumme für die Eigentümer ist, dass sie sich darauf verlassen hatten, nach Ablauf der ersten 15



*Wohnbebauung Ritterstraße Süd. Die Wohnbebauung Ritterstraße war eines der größten Projekte der IBA 1984/89, in deren Rahmen über 4000 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gebaut wurden.*

Jahre für weitere 15 Jahre subventioniert zu werden. Dementsprechend sehen die Kalkulationen der betroffenen Fondsgesellschaften aus, die durch diesen harten Einschnitt des Senats nun in Schwierigkeiten geraten. Dem Stopp der Anschlussförderung folgte ein großes Jammern und Wehklagen der Anleger. Hunderte Fondsanleger, so hieß es, müssten sich nun um ihre Einlagen sorgen und entsprechend empört waren ihre Reaktionen: Es herrsche ein „hohes Maß an moralischer Fehlleistung auf Seiten des Landes“, steht in einem Anwaltsschreiben, und die Anleger

sähen sich durch das Land „getäuscht und betrogen“. Dabei war den meisten von ihnen wohl entgangen, dass jede Geldanlage naturgemäß mit einem Risiko behaftet ist, welches den Anlegern in diesem Fall lediglich durch die Förderung quasi abgenommen und durch die Steuervergünstigungen obendrein verzuckert wurde. Das Phänomen, dass Fondsanleger darauf pochen, Rendite und Steuervergünstigungen zu erhalten ohne Risiko einzugehen, findet sich übrigens auch in dem ganz ähnlichen System der Immobilienfonds der ehemaligen Bankgesellschaft Berlin (s. S. 15).



Quelle: Tätigkeitsbericht 1987 IBB

Wer die Profiteure des „Sozialen“ Wohnungsbaus à la Berlin waren, kann der hier abgebildeten Tabelle entnommen werden. Die Abschreibungsgewinner vereinigten sich in den Gesellschaften mit oder ohne haftende Eigentümer. Gesellschaften ohne haftende Eigentümer sind Immobilienfonds in Form einer GmbH, Aktiengesellschaft oder Kapitalgesellschaft. Eine Gesellschaft mit haftenden Eigentümern ist eine Personengesellschaft wie z. B. eine GbR oder KG

Tabelle: Eigentümergruppen der Jahrgänge 1987-1997 des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin

	1987-1989		1990-1997	
	Anzahl Objekte	Anzahl Wohnungen	Anzahl Objekte	Anzahl Wohnungen
Städtische Wohnungsunternehmen	17	711	92	3.230
Wohnungsbaugenossenschaften	7	309	20	321
Privatpersonen	18	210	47	811
Stiftungen und karitative Einrichtungen	9	271	20	349
Gesellschaften mit haftendem Eigentümer	24	671	131	7.030
Gesellschaften ohne haftenden Eigentümer	121	3.651	153	8.167
<b>Gesamt</b>	<b>196</b>	<b>5.823</b>	<b>463</b>	<b>19.908</b>

Quelle: Endbericht der Expertenkommission zur Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

### Insolvenzen und Verluste bei privaten Anlegern

Die Folgen des Wegfalls der Anschlussförderung können für die Fondsgesellschaften verheerend sein. Denn sollte ein Fonds seine Kredite nicht mehr bedienen können, was er bislang mit den Subventionsmitteln vermochte, droht ihm die Insolvenz und den Anlegern der Verlust ihrer Einlage, deren Nachversteuerung und die Rückzahlung der Ausschüttungen, zumindest bei Fonds, die als GmbH & Co. KG konzipiert wurden. Den Wohnungen der Fonds droht bei einer Insolvenz die Zwangsversteigerung durch die Gläubigerbanken. Dies kann mit entsprechenden Folgen für die Mieter/innen einhergehen, die das Land mit Beihilfen auszugleichen versucht. Sollte es nicht zu einer Zwangsversteigerung kommen, drohen den Mieter/innen allerdings drastische Mieterhöhungen. Den Eigentümern ist es erlaubt, nach dem Wegfall der Förderung die Mieten bis zur Höhe der Kostenmiete anzuheben. Zwar heißt es in einem Bericht des Senats von April 2009 dazu, dass sich bis dato nur eine „relativ moderate Mietentwicklung“ ergeben habe. Dennoch bleibt die Möglichkeit bestehen, dass eine Fondsgesellschaft auf die Idee kommen könnte, ihre Mieter/innen durch hohe Mieterhöhungen zum Auszug zu bewegen und die frei gewordenen Wohnungen anschließend als Eigentumswohnungen zu verwerten.

Da sich die Anleger weniger um die Mieter/innen als vielmehr um ihre Einlagen sorgen, kam es bereits zu juristischen Auseinandersetzungen mit dem Land Berlin. Die Anleger vertraten die Auffassung, sie hätten einen Rechtsanspruch auf die Anschlussförderung. Dabei konnten sie sich auf einen prominenten Gutachter berufen: Rechtsanwalt Klaus Riebschläger, einen der Väter des bizarren För-

dersystems (s. MieterEcho Nr. 337/Dezember 2009). Das Bundesverwaltungsgericht entschied im Mai 2006 schließlich, dass solch ein Rechtsanspruch nicht bestehe, und wies in seinen Leitsätzen darauf hin, dass ein „Subventionsempfänger (...) grundsätzlich damit rechnen“ müsse, dass „bei Eintritt grundlegender Änderungen der allgemeinen Rahmenbedingungen die Subventionen gekürzt oder eingestellt werden“.

### Millionenkosten für das Land

Eine juristische Niederlage musste das Land Berlin im Zusammenhang mit der Anschlussförderung aber doch einstecken. Zusätzlich zu den Subventionen für die Anleger bürgte das Land für deren Kredite, wenn diese nicht durch die Fondsimmobilen abgesichert waren. Die Hälfte dieser Bürgschaften sicherte der Bund wiederum durch eine Rückbürgschaft ab. Der Senat hatte beim Stopp der Anschlussför-

derung im Jahr 2003 darauf spekuliert, dass die Bürgschaften des Landes zwar fällig würden, wenn einige Fondsgesellschaften in Insolvenz gehen sollten und ihre Kredite nicht mehr bedienen könnten, aber dass man sich die Hälfte der Bürgschaftssumme beim Bund zurückholen könne. Der Bund allerdings wollte nicht zahlen und begründete seine Haltung damit, dass das Land Berlin durch seinen Förderstopp selbst den Bürgschaftsfall herbeigeführt habe. Der Senat, unterstützt von seiner Hauskanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer, strengte daraufhin vor dem Hintergrund eines konkreten Bürgschaftsfalls ein Verfahren gegen den Bund an. Das Landgericht Berlin urteilte im Oktober 2009, dass der Bund mit seiner Auffassung richtig liege und das Land keinen Anspruch auf Zahlungen aus Rückbürgschaften habe, da es selbst für den Wegfall der Geschäftsgrundlage gesorgt habe. Das Land muss also allein dafür aufkommen, wenn eine Fondsgesellschaft pleitegeht und die Bürgschaften fällig werden. Die Gesamtsumme dieser Bürgschaften liegt bei rund 900 Millionen Euro. Das Land rechnete 2009 mit einer Inanspruchnahme von 200 Millionen Euro, für 2010 sind 70 Millionen Euro angesetzt und für die folgenden Jahre jeweils 100 Millionen Euro. Gegen das Urteil hat das Land nun Revision eingelegt. Dennoch meinen Kenner der Abschreibungsszene, dass durch das Urteil mögliche Schadensersatzklagen von insolventen Fondsgesellschaften gegen das Land angeregt werden könnten. Damit kämen auf das Land weitere Kosten neben den Bürgschaften zu – und die Ersparnis durch den Stopp der Anschlussförderung würde weiter schrumpfen. Die Senatsverwaltung für Finanzen scheint für diesen Fall schlecht vorbereitet zu sein. Ihre Pressestelle verweigerte jeden Kommentar zu dieser Entwicklung.



Sozialer Wohnungsbau der WBM (Wohnungsbaugesellschaft Mitte) in Kreuzberg aus dem Jahr 1994.

# Mieterhöhung um 55% – vollkommen legal

## Wie eine Kreuzberger IBA-Anlage für Eigentumswohnungen entmietet wird

Christof Schaffelder

Stefan H. staunte nicht schlecht, als er zwei Wochen vor Weihnachten die Ankündigung für eine Mieterhöhung in seinem Briefkasten fand. Um satte 55% sollte seine Nettokaltmiete steigen. Und das, obwohl sie mit 6,45 Euro/qm schon deutlich über dem Oberwert des vergleichbaren Mietspiegelfelds lag. Erst im September 2008 war er in die Wohnung in der Oranienstraße in Kreuzberg eingezogen. Sie war ihm damals den hohen Preis wert, denn sie liegt nicht weit von seinem Arbeitsplatz in einer qualitativ hochwertigen Wohnanlage, die anlässlich der Internationalen Bauausstellung (IBA) Ende der 80er Jahre errichtet wurde.

Jetzt verlangt seine Vermieterin, die Ordrupal GmbH, 10 Euro/qm nettokalt. Dies ist ein Wert jenseits aller Oberwerte des Berliner Mietspiegels. Und die Ordrupal GmbH gibt sich dabei noch kulant, denn rein rechtlich hätte sie die Miete auf 13,80 Euro erhöhen können. Denn das ist die Kostenmiete, die die Investitionsbank Berlin (IBB) für die Wohnung genehmigt hat. Auf diesen Wert, so musste Stefan H. leider lernen, kann seine Miete jederzeit steigen, per einseitiger Erklärung des Eigentümers mit einer Frist von nur 14 Tagen. Denn die Wohnung, für die er beim Einzug keinen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorlegen musste, liegt im öffentlich geförderten Neubau und gilt als Sozialwohnung. Es ist eine von den knapp 16.000 Wohnungen in Berlin, bei denen der Senat bislang die Anschlussförderung versagt hat.

### Mieterhöhung auf die Kostenmiete

Zu seinem Mietvertrag hat Stefan H. auch einen Anhang unterschrieben, in dem auf die Möglichkeit der Mieterhöhung auf die Kostenmiete hingewiesen wurde. Die zuständige Mitarbeiterin der Hausverwaltung hatte ihm zuvor allerdings glaubhaft versichert, dass es sich dabei nur um eine Formalie handele. Schließlich sei man an einer stabilen Mieterschaft interessiert. Die Hausverwaltung hat inzwischen gewechselt, der Eigentümer allerdings nicht – nur der Namen seiner Firma. Aber an der Hausfassade wirbt jetzt nicht mehr das alte Plakat für den Internetauftritt [www.hallommieter.de](http://www.hallommieter.de) mit Vermietungsangeboten, sondern ein neues Transparent für [www.feilnerhoefe.de](http://www.feilnerhoefe.de). Hier finden sich Angebote für Eigentumswohnungen, betroffen sind



Zwischen 1981 und 1988 entstand die Wohnanlage Ritterstraße Nord als IBA-Projekt mit öffentlichen Mitteln.

die Häuser Feilnerstraße 2, 3A, 7-12, Lindenstraße 36-37 sowie Oranienstraße 99-105. Auch die direkten Nachbarwohnungen von Stefan H sind aufgeführt – zu einem Preis von um die 2000 Euro/qm. Viele der Angebote sind als „verkauft“ oder „reserviert“ gekennzeichnet.

Nach Auskunft von Christian Piil Andersen, dem dänischen Geschäftsführer der Ordrupal GmbH, läuft die Vermarktung der Eigentumswohnungen gut: „Auch viele Mieter zeigen Interesse am Kauf ihrer Wohnungen.“ Dass die Wohnungen noch rund 30 Jahre lang als öffentlich gefördert gelten und damit der Preisbindung und – mindestens theoretisch – auch der Belegungsbindung unterliegen, spiele dabei kaum eine Rolle. „Bis 2011 hat der Senat bereits auf die Belegungsbindung verzichtet, aber die Käufer wollen ja sowieso die Wohnung nicht vermieten, sondern selbst nutzen.“ Nebenbei bestätigt er im Gespräch eine Information, die Stefan H. bereits von der alten Hausverwaltung erhielt: Die Firma hat die Wohnanlage nach dem Wegfall der Anschlussförderung nach der Insolvenz des alten Eigentümers erworben. Offensichtlich hat die Ordrupal GmbH zwischen September 2008 und Dezember 2009 nicht nur ihren Namen, sondern auch ihre Strategie gewechselt. Es ist davon auszugehen, dass sie finanziell auch mit Mieten von 6,45 Euro/qm nettokalt über die Runden gekommen wäre, sonst hätte sie die Wohnanlage nicht erwerben müssen. Aber 2000 Euro/qm auf die Hand sind natürlich der bessere Handel.

Die gesamte Wohnanlage Ritterstraße war mit 46 Mehrfamilienhäusern und ca. 400 Sozialwohnungen eines der größten Projekte der IBA. Heute wirbt an der Ecke Oranienstraße und Lindenstraße ein Transparent für Eigentumswohnungen.



# Miete als Drohkulisse

## Auch in Schöneberg stehen Mieter/innen nach dem Wegfall der Anschlussförderung vor der Vertreibung aus ihren Wohnungen

Christian Linde

**Die schrittweise Erhöhung der Sozialmiete kann in Schöneberg zur Entmietung ganzer Häuser führen. Die Mietbelastungsquote liegt bereits jetzt bei bis zu 60%. Betroffene haben sich zusammengeschlossen und organisieren regelmäßige Mieterversammlungen, um den befürchteten Wohnungsverlust zu verhindern.**

Ende der Anschlussförderung – Ende des Mietverhältnisses. So lautet die Perspektive der Mieter/innen in der Akazienstraße 6 und in der Belziger Straße 13 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Der Grund: Seit dem Ende der Anschlussförderung steigen die Mieten. „Es ist nur noch eine Frage der Zeit, dann können wir die zu erwartende Mietforderung nicht mehr bezahlen“, berichtet eine Mieterin. Mit Ausnahme von formalen Mängeln im Ankündigungsschreiben ist der Anspruch des Vermieters nach Einschätzung der Mieterberatung zumindest juristisch nicht zu beanstanden. Das bedeutet zum einen, dass eine rückwirkende Mieterhöhung von 25% der Nettokaltmiete gerechtfertigt ist, und zum anderen, dass das Ende der Fahnenstange damit noch lange nicht erreicht ist. Die Mieter/innen müssen in absehbarer Zeit mit einer Steigerung der monatliche Miete von derzeit 7,50 Euro nettokalt auf über 15 Euro/qm rechnen.

### Insolvenz, Eigentümerwechsel, Mieterhöhung

Die beiden Häuser in der Belziger Straße und in der Akazienstraße befanden sich vor dem Verkauf an die Akazien-Belziger GbR im Eigentum der BBK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG. Als das Unternehmen in die Insolvenz ging, wurden die Immobilien verkauft. In Kenntnis gesetzt wurden die Mieter/innen vom Eigentümerwechsel im August letzten Jahres. Die Erwerber versuchen nun, über den Insolvenzverwalter drastische Mietsteigerungen durchzusetzen. Dabei macht schon die aktuelle Miethöhe den meisten Mieter/innen zu schaffen. Die Mietbelastungsquote, also der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Miete ausgegeben wird, beträgt bei einzelnen bereits 60%. Selbst wenn die Mietforderungen weit unter der möglichen Kostenmiete blieben, ist ein Wohnungswechsel bei den meisten Mieter/innen absehbar. Überhaupt bestehen



*Akazienstraße 6. Sozialer Wohnungsbau in Schöneberg. Die Mieter/innen befürchten die Vertreibung aufgrund steigender Mieten und machen unter anderem mit Transparenten auf ihre Situation aufmerksam.*

Zweifel, ob die neuen Eigentümer/innen ein Interesse an der Fortsetzung der existierenden Mietverhältnisse haben. „Mängelmeldungen werden nicht beantwortet, die Hausverwaltung ist selten und nur sporadisch erreichbar, die Heizung ist in diesem eiskalten Winter mehrmals komplett ausgefallen und die Erreichbarkeit des sogenannten Notdienstes ist eine Katastrophe“, berichtet eine Mieterin. Mittlerweile sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig, da Instandsetzungsmaßnahmen bereits seit 1992, dem Zeitpunkt des Erstbezugs, nicht mehr ausgeführt wurden.

### Mieter/innen organisieren sich

Die Betroffenen haben in den zurückliegenden Wochen Mieterversammlungen organisiert, um das weitere Vorgehen zu beraten. „Die Mieterhöhung zahlen wir bislang nicht“, heißt es übereinstimmend. Gemeinsam will man über Möglichkeiten beraten, wie der drohende

Wohnungsverlust verhindert werden kann. „Ich bin vor acht Jahren nach Deutschland gekommen. Aus politischen Gründen musste ich meine Heimat verlassen. Nur schrittweise konnte ich mir nach dem Erlernen der Sprache ein soziales Umfeld schaffen. Wenn ich in einen anderen Stadtteil ziehen muss, stehe ich wieder ganz am Anfang“, beschreibt Azita Shokouhi, Mieterin in der Belziger Straße, ihre Situation. Auch für Franziska Schneider sind die in den zurückliegenden Jahren entwickelten nachbarschaftlichen Strukturen einer der wichtigsten Gründe dafür, dass viele in ihren Wohnungen und im Kiez bleiben wollen. „Die soziale Mischung, von der die Politik immer als Ziel spricht, ist hier gegeben und droht nun zerschlagen zu werden.“ In den Häusern wohnen Junge und Alte, Migrant/innen und alteingesessene Berliner/innen, Erwerbslose und Erwerbstätige. In einer therapeutischen Wohngemeinschaft haben auch behinderte Menschen in der Akazienstraße ein Zuhause. „Die meisten von uns können sich die erhöhte Miete nicht leisten. Auch die Härtefallregeln können dies nicht auffangen, da gerade Normalverdiener/innen diese nicht in Anspruch nehmen können, aber auch eine Miete, wie sie ansonsten nur in sehr teuren Luxuswohnungen verlangt wird, von ihrem Einkommen nicht zahlen können“, betont die Bezirksbeauftragte für Menschen mit Behinderungen in Tempelhof-Schöneberg. „Wir möchten an die Öffentlichkeit gehen und uns an die Politik wenden, um unsere Vertreibung zu verhindern.“

Unterdessen sind Langzeiterwerbslose, die im Jobcenter aufgrund der Mieterhöhung vorstellig wurden, bereits auf die zu erwartende Umzugsaufforderung hingewiesen worden.



*Transparent an dem Haus Belziger Straße 13.*

# Warum Wohnungen in Berlin so billig sind ...

Joachim Oellerich

**„Die Wohnungspolitik der Zukunft ist keine Politik der großen Förderprogramme, sondern der kleinteiligen Investorenansprache und Investorenpflege“, resümiert eine Studie über den Berliner Wohnungsmarkt.**

Berlin sei arm, aber sexy, meint der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit. Berlin ist lebendig, quirlig und soooooo kreativ, ergänzt die Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer. Berlin ist billig! Maßlos billig, was das Wohnen betrifft. Leerstände gibt es hier massenhaft, die Mieten sind niedriger als in Kyritz an der Knatter und wer nur einigermaßen verdient, kann sich nach Belieben mit soviel Wohnraum eindecken, dass er sich darin verläuft. Ein wahres Eldorado für Wohnungssuchende und ein Standortfaktor erster Güte. Soweit die Märchenstunde der Frau Junge-Reyer.

Seit Jahren dieselbe Litanei und seit Jahren warnen zahlreiche Experten vor solchen Darstellungen. Die Wirklichkeit sieht anders aus. Zwar liegen die Berliner Mieten unter denen in München, Hamburg und Frankfurt, und auch in Paris und London müssen höhere Beträge für das Wohnen entrichtet werden, doch letztlich sind die Einkommen und das Verhältnis der Wohnkosten zu den Einkommen ausschlaggebend. Ein Haushalt, dem 4000 Euro zufließen, behält bei einer Mietbelastungsquote von 25% – das sind 1000 Euro – noch immer 3000 Euro übrig. Damit steht er sich wesentlich besser als ein Haushalt mit 2000 Euro und

derselben Mietbelastungsquote von 25%, dem bei der entsprechend niedrigeren Miete von 500 Euro schlussendlich nur 1500 Euro verbleiben.

Vergleichsweise niedrige Einkommen sind in Berlin Realität, doch das Handeln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird dadurch nicht bestimmt. Im Gegenteil, dort wird alles getan, das Wunschbild von einer harmonisch ausgeglichenen Marktlage auf niedrigem Preisniveau und damit den Schein einer durch Untätigkeit glänzenden, aber erfolgreichen Politik aufrecht zu erhalten.

Erst im Dezember letzten Jahres wurde eine von der Senatsverwaltung in Auftrag gegebene Studie „Der Berliner Wohnungsmarkt – ein Standortvorteil“ vorgestellt. Die Autoren sind Guido Spars von der Bergischen Universität Wuppertal und Bernhard Faller, der Gründer des privaten Forschungsinstituts Quaestio. Guido Spars, der rund zehn Jahre lang am Institut für Regional- und Stadtplanung der TU beschäftigt war, gehört der Studienkommission der Akademie der Immobilienwirtschaft an und beschrieb den Berliner Wohnungsmarkt auch für die Deutsche Bank. Bernhard Faller war bis 2008 Geschäftsführer der empirica GmbH Bonn und Vorstandsmitglied

der bekanntlich bei jeder Gelegenheit neoliberale Weisheiten verbreitenden empirica AG Berlin. Zu seinen Auftraggebern zählen u. a. namhafte Immobilienunternehmen.

Beide Autoren schienen der Senatsverwaltung geeignet, die gewünschten Ergebnisse zu liefern. Und das taten sie denn auch. Allein für die Feststellung, dass in Berlin die Mieten niedriger sind als in vielen deutschen Vergleichsstädten (München, Hamburg, Frankfurt usw.), und für die Antwort auf die Frage, woran das denn liege, brauchten die Autoren ca. 40 Seiten. Jemandem, der leeres wissenschaftliches Geschwätz scheut, hätte ein Blick in die entsprechenden Mietspiegel genügt. Die Frage nach den Ursachen lassen die Autoren unbeantwortet, nicht aber ohne langatmige Vermutungen angestellt zu haben.

Wer in Deutschland ein durchschnittliches Einkommen hat, kann sich in Berlin wesentlich mehr Wohnraum leisten als in einer anderen Stadt, ist die aus einer komplizierten Berechnung gezogene, verblüffende Schlussfolgerung. Das ist tröstlich. Doch darauf, dass die Berliner gerade keine durchschnittlichen Einkommen beziehen, sondern nur rund die Hälfte der Münchener verdienen, geht die famose Studie nicht ein. So lautet eine der Botschaften: Wer in München arbeitet und gut verdient, kann in Berlin prima wohnen.

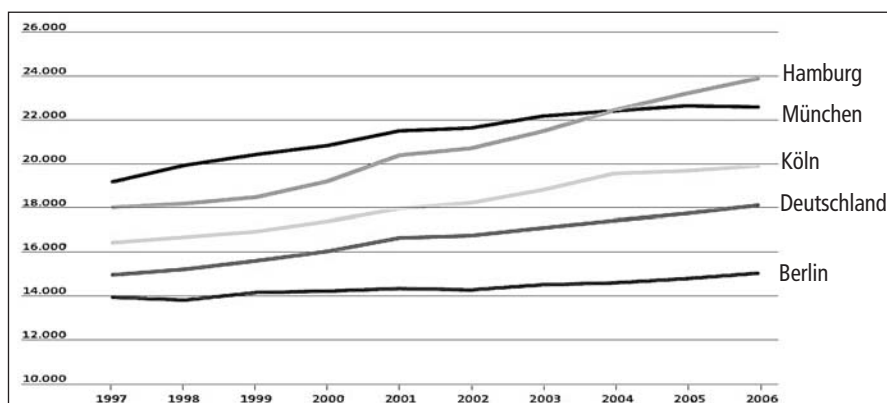
Auf ca. 20 weiteren Seiten werden Paris, London und Amsterdam als Vergleichsstädte herangezogen, um – wie überraschend – das Ergebnis zu liefern, dass sich auch in ihnen nicht zu den Bedingungen wie in Berlin wohnen lässt.

Damit will die Studie nicht nur bewiesen haben, dass die Wohnkosten in Berlin niedriger als in den Vergleichsstädten sind, sondern auch, dass diese niedrigen Wohnkosten einen sogenannten Standortfaktor darstellen. Denn, so die Autoren pfiffig, was die Beschäftigten hier an Wohnkosten sparen, müssen die Unternehmer weniger an Lohn zahlen.

Dass es aber gerade die niedrigen Einkommen sein könnten, die Investoren anlocken, scheint ihnen nicht in den Sinn zu kommen. Das ist auch nicht verwunderlich, denn eine Untersuchung über die Verhältnisse in China und Indien, wo die Wohnkosten, aber auch die Löhne noch viel niedriger sind, hat Senatorin Junge-Reyer noch nicht in Auftrag gegeben.

## Entwicklung der Einkommen in Euro im Vergleich

(Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner)



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, in IBB Wohnungsmarktbericht 2008, S. 23

Download der Studie unter:  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen)

# Aufstieg durch die Mittelschicht

Christian Linde

## Das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ nennt Gewinner und Verlierer der Stadtpolitik

**Ein Viertel aller Berliner/innen wohnt in Gebieten mit einer hohen Konzentration von Arbeitslosigkeit und Armut. Der Aufstieg einzelner Quartiere ist nur dem Zuzug kaufkräftiger Haushalte geschuldet. Konkrete Antworten, wie die Probleme Arbeitslosigkeit und Chancengleichheit gelöst werden können, hat der Senat jedoch nicht.**

Die armen Kieze und der Rest der Stadt driften immer weiter auseinander. Das ist das Ergebnis der vom Senat vorgelegten Studie „Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2009“. Zwar gebe es seit drei Jahren insgesamt in der Stadt einen Trend zur Verbesserung der sozialen Lage, jedoch leben rund 826.000 Menschen, also 25% der 3,4 Millionen Einwohner/innen, mittlerweile in Gebieten, die zu den Ballungsräumen von Arbeitslosigkeit und Armut zählen. Während sich die Erwerbslosigkeit in Berlin insgesamt verringerte, erfolgte dies in den Gebieten mit besonders großen sozialen Problemen entweder deutlich langsamer oder die Arbeitslosigkeit nahm sogar zu.

### Zuzug zahlungskräftiger Haushalte

Mit dem Monitoring wird die sozialräumliche Entwicklung der Stadt seit 1998 systematisch beobachtet. Insgesamt wurden 447 Quartiere untersucht (LOR, s. Kasten). Ein Planungsraum hat durchschnittlich 7500 Einwohner/innen. Im Sinne eines Frühwarnsystems soll mit der Studie gebietsbezogener Handlungsbedarf in der Stadtentwicklung ermittelt werden. Die inzwischen jährliche Erhebung weist aus, dass sich die Problemlagen vor allem auf fünf Quartiere konzentrieren (Stand 31. Dezember



Neukölln-Nord gehört laut Monitoring zu fünf Gebieten mit besonders niedrigem Entwicklungsindex und soll einer der „Aktionsräume plus“ werden.

2008): in der westlichen Innenstadt auf die drei Altbaugebiete Wedding/Moabit, Kreuzberg-Nordost und Neukölln-Nord sowie auf Spandau-Mitte und im Ostteil auf Nord-Marzahn/Nord-Hellersdorf. Zu den Absteigern gehört der Stephankiez im Bezirk Mitte (Moabit). Dort sind ein Rückgang der Bevölkerung, eine konstante Kinderarmut und eine sinkende Kaufkraft zu verzeichnen. Während in Hellersdorf-Nord die Arbeitslosigkeit insbesondere bei Jugend-

lichen gestiegen ist, wurde eine „Abwanderung von Mieterinnen und Mietern mit mittlerem und hohem Einkommen“ registriert. Am Ende der Rangliste liegt der Planungsraum Helle Mitte in Hellersdorf. Dort hat sich die Zahl armer Kinder ebenso erhöht, wie der Anteil derer, die staatliche Unterstützung wie Hartz IV benötigen.

### Soziale Kluft nimmt zu

Im Ranking aufgestiegen ist der Wrangelkiez in Friedrichshain-Kreuzberg, wo eine deutliche Abnahme der Arbeitslosen und der Transferleistungsbeziehenden im Alter von unter 18 Jahren festzustellen ist. In erster Linie wurde diese Entwicklung durch einen Austausch in der Bevölkerung herbeigeführt. „Seit einigen Jahren sind durch verstärkten Zuzug die Kaufkraft und die Bildungsressourcen im Kiez gestärkt worden. Speziell die Kreativen unter diesen Zuwanderern haben dazu beigetragen, dass der Leerstand von Wohnungen und Läden verringert werden konnte“, so die Senatsverwaltung. Ähnlich verläuft die Entwicklung im Neuköllner Reuterkiez: In dem nahe an der Grenze zu Kreuzberg gelegenen westlichen Gebietsteil weist der Senatsbericht einen „anhaltenden Zuzug junger Einwohnerinnen und Einwohner“ aus. Die Neuansiedlung von „Kreativ-Industrie“ sei u. a. „durch die im Kiez gelegene Zwischennutzungsagentur ange-regt“ und die „Imageverbesserung auch durch das bundesweit renommierte Bildungsprojekt ‚Campus Rütli‘“ befördert worden, heißt es. „Auch wenn wir bundesweite, volkswirtschaftliche Trends wie steigende Arbeitslosigkeit oder Konjunkturschwäche nicht verhindern können, sehen wir deutlich, dass durch den Einsatz unserer Instrumente Berlin auch in den schwächeren Kiezen stabilisiert wird“, lautet die Bilanz des Senats. Weil die soziale Kluft sich dennoch vergrößert, will die Stadtentwicklungsverwaltung nun jährlich 50 Millionen Euro investieren. In den „Aktionsräumen plus“, wie die „Brennpunkte“ fortan heißen, sollen zukünftig „Gebietsbeauftragte“ bezirks- und ressortübergreifend tätig werden und den jeweiligen Bedarf ermitteln. Konkrete Lösungen für die Probleme Arbeitslosigkeit, Chancengleichheit und Armutrisiko nennt der Senat jedoch nicht. Der Stadtsoziologe Hartmut Häußermann, unter dessen Federführung die Studie erstellt wurde, warnt unterdessen vor einer weiteren Zuspitzung der Lage in den genannten Quartieren: „Hier werden die Verlierer von morgen produziert.“

### LEBENSWELTLICH ORIENTIERTE RÄUME (LOR)

Beim „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ gelten als Planungsräume statt der früheren 338 „Verkehrszellen“ (Vz) nun die 447 „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR). Die LOR wurden am 1. August 2006 per Senatsbeschluss als neue räumliche Grundlage für die Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin festgelegt. Die Senatsverwaltung zielte damit auf die „Abbildung lebensweltlicher Homogenität“ mit Kriterien wie „einheitliche Baustrukturen bzw. Milieubildung, große Straßen und Verkehrsstrassen sowie natürliche Barrieren, aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“. Bei der zuvor vorgenommenen Einteilung in „Verkehrszellen“ dienten Verkehrsstraßen eher als „Mittelpunkt“ und nicht als „Grenze von Räumen“. Diese Einteilung sei „für sozialräumliche Planung eher ungeeignet“.

# Bankenskandal und kein Ende

## Der Erlös aus dem Verkauf der Landesbank ist so gut wie aufgebraucht – doch der Bankenskandal verursacht weitere Kosten

Benedict Ugarte Chacón

**Anfang Januar bestätigte die Senatsverwaltung für Finanzen, was Kritiker schon Monate zuvor vorausgesagt hatten: Die aus dem Verkaufserlös für die Landesbank Berlin Holding (früher Bankgesellschaft Berlin) gebildete Sonderrücklage in Höhe von 4,6 Milliarden Euro, mit der die vom Land übernommenen Risiken aus den Immobilienfonds der ehemaligen Bankgesellschaft bezahlt werden sollten, ist fast aufgebraucht. Doch die Fondsimmobilien kosten das Land weiterhin viel Geld.**

Als im Jahr 2001 die Bankgesellschaft in existenzielle finanzielle Schwierigkeiten geraten war, entschloss sich der Senat zur Rettung des maroden Instituts. Zu den Rettungsmaßnahmen gehörte die sogenannte Risikoabschirmung, mit der das Land der Bank die Risiken aus ihrem Immobilienfondsgeschäft abnahm. Eine Tochterfirma der Bank war in den 90er Jahren mit der Auflage von geschlossenen Immobilienfonds zur Marktführerin in Deutschland aufgestiegen. Die Fondszeichner hatten dabei vollkommen unübliche Garantien erhalten. So wurden ihnen unter anderem feste Mieteinnahmen garantiert. Wenn also die Fondsimmobilien nicht die erforderlichen Mieteinnahmen erbrachten, kam die Bank aus eigener Tasche für die Rendite auf. Zudem wurde den Zeichnern die Rückgabe der Anteile zu 100% der Investitionssumme nach 25 Jahren bzw. zu 115% nach 30 Jahren eingeräumt. Für die Zeichner war die Investition damit faktisch ohne Risiko. Für ihr Geschäft kaufte die Bank massenweise Immobilien auf, um neue, immer größere Fonds auflegen und kurzfristig hohe Gewinne einfahren zu können. Die Risiken, die sich aus den Garantien ergaben, wurden jahrelang ignoriert, bis die Bank 2001 vor dem Zusammenbruch stand. Im Zuge der „Risikoabschirmung“ übernahm das Land die Fondsgesellschaften. Heute befinden sie sich in der landeseigenen Berliner Immobilien Holding (BIH).

### Schrottimmobilien in den Fonds der BIH

Die BIH kümmerte sich zunächst um einen Rückkauf der Anteile von den Fondszeichnern. Denn erst wenn das Land über eine gewisse Anzahl an eigenen Anteilen verfügt, kann es in den Gesellschafterversammlungen der Fonds Maßnahmen in seinem Interesse

durchsetzen oder auch die Fonds gänzlich auflösen und die Fondsimmobilien verwerten. Der Rückkauf der Anteile kostete das Land bislang 1,76 Milliarden Euro. Hinzu kommen weitere Ausgaben für diverse Garantieleistungen, sodass von der Sonderrücklage aus dem Verkauf der Landesbank in Höhe von 4,6 Milliarden Euro noch rund 700 Millionen Euro übrig sind. Im Herbst 2008 war dieser Rückkauf soweit vorangeschritten, dass das Land versuchen konnte, die BIH als Ganzes zu



*Die landeseigene Berliner Immobilien Holding GmbH (BIH) verwaltet derzeit 29 Immobilienfonds. Geschäftssitz ist Hallesches Ufer 74-76 in Kreuzberg.*

verkaufen. Dieses vom damaligen Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) vollmundig angekündigte Vorhaben wurde allerdings von seinem Nachfolger Ulrich Nußbaum (parteilos) im Juni 2009 gestoppt. Den potenziellen Investoren sollen die Risiken des teilweise schlechten Portfolios der BIH zu hoch gewesen sein. Kein Wunder, die Bankgesellschaft hatte da-

mals zahlreiche Schrottimmobilien in den Fonds untergebracht, und nur weil diese sich nun im Besitz des Landes befinden, bedeutet dies nicht, dass ihr Wert gestiegen ist.

### Weitere Schulden nicht ausgeschlossen

Nun hat das Land folgendes Problem: Nicht alle Immobilien der BIH erbringen wegen ihres Zustands rentierliche Mietzahlungen und lassen sich demnach auch nicht besonders gut verkaufen. Die Folge ist, dass wegen der geringen Mieteinnahmen auch Garantiezahlungen des Landes an die verbliebenen Zeichner fällig werden, denn die Mietgarantie, die die Bankgesellschaft einstmals den Fondszeichnern gab, ist nach wie vor gültig. Bleibt das Land auf der BIH sitzen, verursachen deren Immobilien, wenn die Rücklage gänzlich aufgebraucht ist, zukünftig Kosten, die aus dem Landeshaushalt bezahlt werden müssten. Das Land müsste also einen Investor finden, der die BIH mit möglichst vielen Risiken übernimmt. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch letzten Sommer. Eine zweite Möglichkeit wäre, dass das Land zusätzliches Geld in die Immobilien steckt, damit diese wieder rentierliche Mieteinnahmen erbringen und sich somit auch besser verkaufen lassen. Dann würde allerdings bald ein Nachtragshaushalt fällig. Aber wie will die rot-rote Koalition den Wähler/innen im Wahljahr 2011 erklären, dass ihre Bankenrettung doch kein „Nullsummenspiel“ war, wie so oft behauptet, und weitere Schulden aufgenommen werden müssen? Auf eine dritte Möglichkeit weist der Haushaltsexperte der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus, Jochen Esser, hin: Es bestehe die Gefahr, dass der rot-rote Senat jedes Kaufangebot für die BIH annehme und dem Land per Kaufvertrag ein beträchtliches Restrisiko aufgebürdet werde. Damit verblieben die Risiken aus dem Bankenskandal endgültig beim Land und würden durch elegante vertragliche Regelungen lediglich in die Zukunft verlagert. Dann hätte sich der von Rot-Rot proklamierte „Mentalitätswechsel“ endgültig erledigt.

# Nein zur geplanten Zerschlagung der S-Bahn

## Chaos bei der S-Bahn und kein absehbares Ende

Gotthard Krupp

**Die Benutzung der S-Bahn gleicht einem Glücksspiel. Kommt sie oder kommt sie nicht, fragt sich, wer nicht schon längst auf andere Beförderungsmittel ausweichen konnte. Die Ursachen für den katastrophalen Zustand sind zweifellos im massiven Stellenabbau sowie in der Schließung von Werkstätten und der Verringerung ihrer Kapazitäten zu suchen. Die Fahrzeuge wurden auf Verschleiß gefahren und die notwendigen Instandhaltungen und Wartungen nicht wie vorgeschrieben ausgeführt.**

Der gegenwärtigen Situation vorausgegangen ist die Geschichte einer Privatisierung. Die „Bahnreform“ von 1993 legte die Grundlagen für einen Dumping-Wettbewerb. Mit der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft wurde die Bundesbahn zu einem kapitalistischen Monopolisten gemacht, der als „gewinnorientiertes Unternehmen“ geführt werden soll.

Die Beschäftigten der S-Bahn und der BVG beschrieben diese Situation in einem Brief an die Delegierten der DGB-Landeskonferenz Berlin-Brandenburg: „Die ‚Reform‘ hat mit der gesamten Bahn auch die Berliner S-Bahn dem kapitalistischen Marktwettbewerb, dem allumfassenden Diktat von wettbewerbsfähigen Kosten und Gewinn unterworfen. Hat sie

‚befreit‘ von dem staatlichen Auftrag der Garantie der Öffentlichen Daseinsvorsorge und der dafür notwendigen Finanzierung und Ausstattung unter staatlicher Verantwortung. (...) Mit der Rechtsformänderung 1994 hat sich der Staat aus seiner staatlichen Aufgabe, aus der Verantwortung für die S-Bahn als Pfeiler des ÖPNV und der Öffentlichen Daseinsvorsorge in Stadt und Land Berlin, geschlichen und sie privat-wettbewerblichen zerstörerischen Zwängen unterworfen.“

### Am Anfang steht die Privatisierung

Tatsächlich hat die S-Bahn Jahr für Jahr Gewinne erzielt und an die Deutsche Bahn AG abgeführt. Die Verlierer im „freien und unverfälschten Wettbewerb“, wie ihn die EU verlangt, sind die Beschäftigten im ÖPNV, deren Arbeitsbedingungen unter anderem durch Personalabbau und Lohnkürzungen immer schlechter werden. Verlierer sind ebenso die Bürger/innen, die auf den ÖPNV angewiesen sind und die mit der Reduzierung und Verteuerung der Leistungen sowie mit dem Abbau von Sicherheitsstandards bezahlen. „Das staatliche Monopol, der von Bund und Land garantierte und finanzierte ÖPNV war eine große Errungenschaft der Öffentlichen Daseinsvorsorge. Es wurde erkämpft durch die Arbeiterbewegung, für die Erfüllung des Rechts auf Mobilität für die breite Bevölkerung von Stadt und Land Berlin/Brandenburg“, heißt es in dem oben genannten Brief. Eine Lösung für die Probleme ist nur denkbar, wenn die Berliner S-Bahn dem Wettbewerb wieder entzogen wird und Bund und Land die politische und finanzielle Verantwortung für die

**Gotthard Krupp (SPD, Mitglied im ver.di Bezirksvorstand Berlin)**

S-Bahn übernehmen und sie als staatlichen Monopolbetrieb führen, der der Öffentlichen Daseinsvorsorge verpflichtet ist.

### Die Pläne des Senats: Vom Regen in die Traufe

Am 7. Januar 2010 kündigte die Verkehrssektorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) im Namen des rot-roten Senats auf einer Pressekonferenz an, man wolle sich „von den Zwängen der ausschließlichen Verhandlung mit dem Monopolanbieter Deutsche Bahn AG lösen.“ Eine zentrale Frage dabei ist, wie ermöglicht werden kann, dass zukünftig andere Unternehmen als die S-Bahn Berlin GmbH Verkehrsleistungen im Berliner S-Bahnnetz erbringen. Eine mögliche Antwort lautet: Wettbewerb.“ Zentraler Bestandteil der Pläne des Senats ist die Ausschreibung eines Teilnetzes der S-Bahn und die Vergabe ab 2017. Hierfür sieht der Senat drei Varianten vor. Im Namen einer eventuellen „Rekommunalisierung“ könnte die S-Bahn z. B. auch von den Ländern Berlin und Brandenburg übernommen werden. Doch selbst in diesem Fall will der Senat die S-Bahn ausschreiben, was nichts anderes heißen kann, als sie einem verschärften Wettbewerb auszuliefern.

Der rot-rote Senat geht davon aus, „dass das Netz der S-Bahn auch mehrere Betreiber trägt“. Gleichzeitig, so wird erwartet, „müssen die Kosten für die Länder sinken“. Sogar die Partei Die Linke sieht in der „Teilausschreibung des vorhandenen S-Bahn-Netztes ein geeignetes Instrument“. Angesichts der drohenden Zerstückelung des S-Bahn-Netztes „beruhigt“ Junge-Reyer: „Über vertragliche Vorgaben und wirksame Sanktionen sorgen wir dafür, dass unterschiedliche Unternehmen im Netz reibungsfrei zusammenarbeiten.“

Immer wieder ist ein klares Nein sowohl von verantwortlichen Berliner Politikern der SPD wie auch der Linken zu einem Börsengang der Bahn zu hören. Doch ist das glaubwürdig, wenn sie gleichzeitig die Zerschlagung der S-Bahn wie auch der Regionalbahn und über die Ausschreibung den Verkauf an private Betreiber vorantreiben – und das im Namen der „Rekommunalisierung“? Der Senat müsste dafür sorgen, dass statt der betriebswirtschaftlichen die soziale Effizienz im Vordergrund steht. Aber das sähe anders aus.



Seit Mitte 2009 fahren die S-Bahnen aufgrund wiederholt festgestellter Sicherheitsmängel nur unregelmäßig.



# Geld gegen Liegewiese

## Die Berliner Bäder-Betriebe forcieren den Ausstieg aus der öffentlichen Daseinsvorsorge zugunsten der Privatisierung und Schließung von Freizeitbädern

Christian Linde

**Die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) befinden sich in der Krise. Das Unternehmen ist chronisch unterfinanziert. Mit der Verpachtung und dem Verkauf von Schwimmbädern will die Anstalt öffentlichen Rechts die alljährlichen Verluste reduzieren. Dabei experimentiert die landeseigene Einrichtung mit skurrilen Finanzierungsmodellen. So soll in Kreuzberg der Deal „Geld gegen Liegewiese“ benötigte Investitionsmittel in die Kasse spülen. Was bisher der Naherholung dient, soll zukünftig einer finanzkräftigen Baugruppe vorbehalten bleiben. Das Vorhaben ist nur ein Bestandteil des von der CDU und der SPD in den 90er Jahren auf den Weg gebrachten und vom rot-roten Senat forcierten Ausstiegs aus der öffentlichen Daseinsvorsorge.**

Des schönen Wetters wegen wurde im letzten Jahr zum wiederholten Mal die Saison der Sommerbäder in einigen Bezirken bis in den kalendarischen Herbst verlängert. Auch das Kreuzberger Prinzenbad schloss seine Pforten erst Ende September. Profitiert haben davon nicht zuletzt einkommensschwache Haushalte, die statt eines für sie nicht bezahlbaren Urlaubs in der Ferne zumindest die Sonne im Schwimmbad genießen konnten. Ob ihnen diese Möglichkeit so erhalten bleibt, ist fraglich. Der Betreiber Berliner Bäder-Betriebe verzeichnet nach eigenen Angaben in Kreuzberg Verluste. Dabei seien Überschüsse für dringend notwendige Instandhaltungsarbeiten erforderlich. Rund 2,1 Millionen Euro müssen für die drei maroden Schwimmbecken aufgebracht werden. Zwar unterstützt das Land Berlin die Sanierung seiner Bäder mit 50 Millionen Euro und erhält darüber hinaus vom Bund Fördergelder im Umfang von 18 Millionen Euro im Rahmen des Umweltentlastungsprogramms, des Investitionspakets und des Konjunkturpakets II. Alles zusammen reicht jedoch für die Sanierung der 37 Hallen- sowie 20 Freibäder, die Ende 2011 weitgehend abgeschlossen sein soll, nach Darstellung der Berliner Bäder-Betriebe bei Weitem nicht aus.

### Projektentwickler als Akteur der Lokalpolitik

Um die notwendigen Mittel für das Prinzenbad einzuspielen, sollen nun neue Pfade beschritten werden. Ein Teil der Liegewiese soll abgetrennt und an einen privaten Investor



*Die zur Privatisierung vorgesehene Liegewiese liegt blickgeschützt hinter einer Mauer.*

veräußert werden. Auf einer Fläche von rund 2000 qm ist ein Wohnungsbauprojekt geplant. „Das Prinzenbad wird in dieser Größe nicht mehr gebraucht“, behaupten die Bäder-Betriebe. Dem widerspricht der Bezirk. Selbst wenn die knapp 5000 Menschen fassende Einrichtung in den Sommermonaten nicht täglich voll ausgelastet sei, stelle die Abgabe eines Teils der Fläche die langfristige Funktionssicherung des Freibads infrage. Die Bäder-Betriebe drängen den Bezirk, dennoch der geplanten Randbebauung des Prinzenbads zuzustimmen.

Kaufinteressent ist die Autofrei Wohnen Berlin eG. Die Genossenschaft entwickelt Baugruppen-Wohnprojekte für ihre Mitglieder und ist auf der Suche nach attraktiven Flächen und Objekten. „Aktuell sind es drei Kreuzberger Grundstücke mit Parkanbindung oder Wasser-

nähe“, sagen Aufsichtsrat und Vorstand. Betont selbstbewusst bewirbt die Genossenschaft das private Bauvorhaben „Prinzenbad-Projekt“ auf der bislang öffentlichen Freizeitanlage als „Gemeinschaftsaufgabe im Dienste der sozialen Infrastruktur“. Auf ihrer Website heißt es unter der Überschrift „Erweiterung des Prinzenbades“: „Gemeinsam mit den Berliner Bäder-Betrieben haben wir ein Gesamtkonzept entwickelt, das den Ganzjahresbetrieb mit einer Schwimmbadüberdachung und neuem Servicegebäude vorsieht.“ Offenbar hat der private Träger bereits ein Mitspracherecht in stadtentwicklungspolitischen Fragen erhalten.

### Privatisierungsdruck auf die öffentliche Daseinsvorsorge

Bezirksbürgermeister Franz Schulz (Bündnis 90/Die Grünen) lehnt das Vorhaben ab. „Aus meiner Sicht gehört das Angebot von Freibädern, aber auch sonstigen Bädern zum Angebot der Daseinsvorsorge“, begründet er seine Haltung. Nicht zuletzt leisteten diese einen wesentlichen Beitrag zur Gesundheit der Bevölkerung. Schulz wirft dem Senat vor, das Bäderunternehmen handlungsunfähig zu machen. „Umso schlimmer finde ich es, dass das Land die Bäder-Betriebe chronisch unterfinanziert und deshalb die Bäder-Betriebe immer wieder auf Ideen kommen, wie sie ihr Gelände lukrativ vermarkten können, um dann zusätzliche Einnahmen machen zu können. Das halte ich vom Grundsatz für falsch“, sagt Schulz. Vielmehr müsse die Landesregierung genügend Mittel zur Verfügung stellen, um das Angebot in öffentlicher Hand aufrechtzuerhalten. Weil ein rechtskräftig festgesetzter Bebauungsplan existiert, kann im Fall des Prinzenbads die Erteilung eines positiven Baubescheids seitens des Senats etwa über ein Widerspruchsverfahren der Bäder-Betriebe oder des Investors nicht gegen das Bezirksamt erzwungen werden. „Noch haben wir als Bezirk das Satzungsrecht über die verbindliche Bauleitplanung“, betont Schulz. Noch.

Die Bäder-Betriebe beharren auf dem Grundstücksgeschäft. Das Prinzenbad ist dabei lediglich ein Testballon. Sollte der Coup in Kreuzberg gelingen, will man das Finanzierungsmodell – Geld gegen Liegewiese – zugunsten privater Investoren auf weitere Sommerbäder ausdehnen. Scheitern die Pläne, steht die Schließung, Verpachtung oder komplette Privatisierung von Schwimmbädern an. Dabei steigen sogar die Besucherzahlen. Trotz der durchwachsenen Sommermonate konnten in

der letzten Saison mit 1,72 Millionen Menschen 140.000 zahlende Gäste mehr als 2008 verzeichnet werden. Nach dem Strandbad Wannsee mit 206.000 Besuchern rangierte in der Saison 2009 das zum Teilverkauf stehende Kreuzberger Prinzenbad mit 180.000 Gästen sogar auf Platz 2.

## „Betriebswirtschaftliche Optimierung“

Für das notwendige Instrument zur Privatisierung hat der Senat mit dem „Gesetz über die Anstalt öffentlichen Rechts Berliner Bäder-Betriebe (Bäder-Anstaltsgesetz – BBG)“ vom September 1995 bzw. Mai 2007 gesorgt. „Die Anstalt hat ihre Aufgaben nach kaufmännischen Grundsätzen zu erfüllen. Zur Verringerung des Zuschussbedarfs der Anstalt darf diese die ihr obliegenden Aufgaben und Pflichten ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Sie darf Schwimmbäder schließen, insbesondere einzelne oder sämtliche Schwimmbäder an Dritte verpachten oder veräußern“, heißt es im Gesetzestext. Von der CDU/SPD-Koalition auf den Weg gebracht, hält auch die rot-rote

Regierung weiter an einer marktorientierten Ausrichtung fest. „Wir halten es für sinnvoll, alle Frei- und Sommerbäder durch Private betreiben zu lassen“, so Innensenator Ehrhart Körting (SPD), der gleichzeitig Aufsichtsratsvorsitzender der BBB ist. Im Zuge der „Restrukturierung“ wurde neben den Bäder-Betrieben als Anstalt öffentlichen Rechts im September 2006 die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG gegründet, die für das Portfoliomanagement verantwortlich ist. „Aufgabe der Bäder-Betriebe und der ‚BBB Infra‘ ist es, die wirtschaftliche Situation beider Unternehmen nachhaltig zu gestalten, damit sie ihrer Aufgabe im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge dauerhaft nachkommen können“, betont Körting zwar in einer parlamentarischen Anfrage. Was die BBB Infrastruktur GmbH allerdings vorhat, machte deren Geschäftsführer Klaus Lipinsky, der auch Vorstandsvorsitzender der Bäder-Betriebe ist, noch Ende letzten Jahres auf deren Website deutlich: „Ziel ist es, durch betriebswirtschaftliche Optimierung und Entwicklung der Bäderstandorte zusätzliche Erlöse zu

generieren.“ Neben der beabsichtigten Teilprivatisierung des Prinzenbads werden derzeit für sieben Freibäder private Betreiber gesucht: Jungfernheide, Plötzensee, Lübars, Tegeler See, Wendenschloss, Grünau und Friedrichshagen. Bleiben Interessenten aus, sollen die Stätten geschlossen werden.

## Sicherungskonzept statt Privatisierung

Der Bezirksbürgermeister Franz Schulz, der selbst Mitglied des Aufsichtsrats der Bäder-Betriebe war und die finanzielle Situation des Unternehmens „als wirklich schlecht“ bezeichnet, verlangt dagegen ein Umsteuern. „Ich glaube, dass Berlin gut daran tun würde, ein Sicherungskonzept für eine Grundversorgung der Bäder-Betriebe zu erstellen.“ Der Grünen-Politiker befürwortet Investitionen anstatt aus den Bäder-Betrieben Profit zu ziehen und scheint die damit verbundenen Schwierigkeiten zu ahnen: „Das wird eine große landespolitische Entscheidung sein müssen.“

# Datenaustausch mit dem Quartiersmanagement

Jutta Blume

## Das Quartiersmanagement Schillerpromenade verfügt seit November über eine sogenannte „Task Force“ – nicht nur der militaristische Name stößt bei den Bewohner/innen des Kiezes auf Widerstand

Im November 2009 bezog die „Task Force Okerstraße“ – ein Team von fünf Sozialarbeiter/innen – einen kleinen Laden in der Okerstraße. Außen am Laden steht „Integra – freier Träger der interkulturellen Jugendhilfe“. Murat Acar und sein Team wollen sich, gemäß dem Konzept des Quartiersmanagements (QM) Schillerpromenade, vornehmlich für Jugendliche aus Sinti- oder Roma-Familien engagieren. Ebenso steht die aufsuchende Familiensozialarbeit auf dem Programm, etwa um Eltern zu motivieren, ihre Kinder regelmäßig zur Schule zu schicken. Bis jetzt haben die Sozialarbeiter/innen vornehmlich Jugendliche angesprochen und mit ihnen erste Ausflüge gemacht. Außerdem gibt es ein Angebot zum „Nachtboxen“, damit die oft mittellosen Jugendlichen beschäftigt sind, wenn Gleichaltrige in die Disko gehen. Warum ein Projekt der Sozialarbeit den Namen „Task Force“ trägt, ist zunächst nicht ersichtlich. Das Konzept des Quartiersmanagements Schillerpromenade im Bezirk Neukölln erregte allerdings im letzten Jahr einiges Aufsehen.

Das Konzept von Februar 2009 für eine „Task Force Okerstraße“ war eigentlich nicht für eine Veröffentlichung vorgesehen, kursiert aber trotzdem im Internet. Neben pauschalisierenden Formulierungen bezüglich bestimmter

Bevölkerungsgruppen macht darin besonders das Ziel einer „fachübergreifenden Informationsweitergabe“ stutzig. In der AG „Task Force Okerstraße“ sitzen Vertreter/innen des Jugendamts, des Schulamts, des Bauauf-

sichtsamts, des Ordnungsamts, des Bezirksamts Neukölln, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Schulaufsicht, der Polizei und schließlich des QMs zusammen. Auf dem kurzen Dienstweg sollen hier Informationen ausgetauscht werden, so wünscht es sich zumindest das QM. Gegen die Diskussion über konkrete Fälle von Einzelpersonen oder Familien in einem solchen Gremium bestehen allerdings erhebliche datenschutzrechtliche Bedenken. „Eine Zusammenarbeit einzelner Stellen mit der Polizei ist durchaus zulässig“, meint der Sprecher des Berliner Datenschutzbeauftragten, Philipp Scholz, „aber eben kein Informationsaustausch im großen Kreis“. So kann ein Sozialarbeiter zwar in bestimmten Fällen die Polizei oder das Jugendamt informieren, die Quartiersmanagerin oder andere Dritte sollten dabei aber nicht mithören. Außerdem merkt Scholz dazu an, dass die Datenweitergabe sogar eine Straftat sein kann, wenn berufliche Schweigepflicht besteht. Der Bezirk wurde auf die datenschutzrechtlichen Probleme hingewiesen, eine Reaktion dazu steht noch aus.

In die Kritik geraten ist das QM Schillerpromenade mit seinem Konzept für die „Task Force Okerstraße“ vor allem aufgrund von pauschalisierenden Zuschreibungen. So ist darin von einer „Trinkerproblematik“ sowie von „unbeaufsichtigten, teilweise vernachlässig-

ten Kindern und Jugendlichen vorwiegend aus Roma-Familien“ die Rede. Die vom QM als Problemfälle wahrgenommenen Familien würden sich in drei Häusern in der Okerstraße konzentrieren. „Schwarzarbeit und illegale Geschäfte finden oftmals ihren Ausgang in der Okerstraße“, heißt es in dem Papier, ohne dies mit Details zu belegen. Auch die Einschätzung, dass Kinder vernachlässigt würden, ist wenig fundiert. „Die Situationsbeschreibung aus dem Jugendamt blieb in weiten Teilen vage und unverbindlich“, heißt es dazu selbst im Strategiepapier des QM.

### Bauliche Missstände

Allein der Zustand der „Problemhäuser“ in der Okerstraße ist augenscheinlich nicht der beste. Wie es in den Wohnungen selbst aussieht, weiß man beim Bezirk nicht. Man habe bisher



Ladenlokal der „Task Force“ in der Neuköllner Okerstraße. Mit der „Task Force“ soll als Modellprojekt eine fächerübergreifende Zusammenarbeit erprobt werden. Gegen den damit verbundenen Informationsaustausch bestehen datenschutzrechtliche Bedenken.

nur mit wenigen Mieter/innen in den betroffenen Häusern sprechen können, berichtet der bezirkliche Migrationsbeauftragte Arnold Mengelkoch. „Wir haben einen Mängelbericht zu einem der Gebäude vorliegen. Es hat auch bereits eine Begehung durch die Bau- und Wohnungsaufsicht gegeben und dem Besitzer wurden Fristen gesetzt, die Missstände zu beseitigen.“ Ebenso gut ist es möglich, dass der Hauseigentümer die prekäre Situation der dort wohnenden Saisonarbeiter/innen ausnutzt und ihnen eine unbürokratische Möglichkeit bietet, kurzfristig an Wohnraum zu kommen, nicht ohne selbst daraus Profit zu

schlagen. Mengelkoch geht inzwischen davon aus, dass die vom QM genannten „Problemfamilien“ sich als EU-Bürger legal in Berlin aufhalten. „In 2008 verbrachten zahlreiche Kinder und Jugendliche ihre – in Rumänien drei Monate währenden – Sommerferien in einigen der ‚Problemhäuser‘. Die Unterbringung und Versorgung der Kinder war nach hier geltenden Regeln von ihren Eltern absolut nicht gut organisiert. Im vergangenen Jahr wiederholte sich dies nicht in dem Umfang“, sagt Mengelkoch. Trotzdem droht den Familien nach dem Konzept Verdrängung, denn schließlich will die AG „Task Force“ auch gegen die Überbelegung von Wohnungen vorgehen. „Ich denke, Ersatzangebote zu schaffen, dürfte kein Problem sein“, meint Mengelkoch, „es gibt genügend Wohnungen in Berlin und auch in Neukölln. Allerdings müs-

sen wir mithilfe der Sozialarbeiter vor Ort erst einmal Vertrauen aufbauen, damit die Familien auch entsprechend beraten und begleitet werden können.“

### Modellprojekt mit restriktivem Vorbild

Neben der Situation im Schillerkiez scheint es dem QM und auch dem Bezirk Neukölln laut ihrem Konzept noch um etwas ganz anderes zu gehen: „Die erfolgreiche Erprobung einer gebietsbezogenen (sozialräumlichen), interdisziplinären und verwaltungsübergreifenden Zusammenarbeit aller beteiligten Fachämter,

Institutionen und Einrichtungen und insbesondere auch mit dem QM.“ Also ein Modellprojekt, das sich auf alle Berliner „Problemkiese“ übertragen ließe.

Im Sommer 2008 reiste Neuköllns Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky nach Rotterdam, wo seit einigen Jahren radikal in die Zusammensetzung der Bewohnerschaft bestimmter Kieze eingegriffen wird. Dort gibt es eine dem Oberbürgermeister unterstellte schnelle Eingreiftruppe und Viertel mit einer Zuzugsbeschränkung für Arbeitslose. Im „Transfer-Informationspunkt“ tauschen Polizei, Schul-, Jugend- und Gesundheitsamt auf kürzestem Weg Informationen aus. Ein Team aus Polizisten, Sozialarbeitern und manchmal auch dem jeweiligen Vermieter darf Razzien in Wohnungen durchführen und erhält dafür sofort Durchsuchungsbeschlüsse. „Die machen eine Menge interessanter Dinge, die prüfenswert sind“, sagte Buschkowsky nach seinem Besuch in Rotterdam in einem taz-Interview, und hob insbesondere den Punkt des Informationstransfers hervor.

Der Informationstransfer vom QM zu den Bewohner/innen des Schillerkieses lässt derzeit zu wünschen übrig. So kritisiert ein Anwohner, dass das QM die Einladungen zu einer Informationsveranstaltung über die „Task Force Okerstraße“ äußerst spärlich verbreitete. Ansonsten trete das QM nur einmal jährlich mit dem Kiezfest an die Öffentlichkeit. Im Zusammenhang mit der „Task Force“ wird auch immer wieder Kritik an der Trägerin des QMs, der Brandenburgischen Stadterneuerungsgesellschaft (BSG) laut. Deren Kompetenzen lägen ausschließlich im Bereich der Sanierung und der Stadtentwicklung, nicht aber in der Sozialarbeit. Daher erscheint es nicht gerade sinnvoll, dass ein von einer Architektin geleitetes QM einem Team von Sozialarbeiter/innen weisungsbefugt ist.

### QUARTIERSMANAGEMENT

**Das Förderprogramm Quartiersmanagement (QM) wurde 1999 eingeführt. In Berlin gibt es mittlerweile 34 QM-Gebiete. Die Förderung erfolgt im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ mit Geldern von Bund, Land, Kommune sowie der EU. Die Ziele des Programms sind die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen, Stabilisierung der lokalen Ökonomie, Qualifikation und Empowerment sowie die Imageverbesserung der Quartiere.**

## Recht auf Stadt

### In Hamburg fordert ein Netzwerk von Initiativen Stadtplanung von unten

Tina Fritsche

**Was ist eine Stadt und für wen ist sie da? Wer darf und wer soll bestimmen, wer sich wie darin bewegt, welche Häuser und welche Straßen gebaut und wie Parks und Plätze belebt werden? Wer entscheidet, wohin öffentliche Gelder fließen und wie teuer Wohnungen sein dürfen? In Hamburg stellt das noch recht junge Netzwerk „Recht auf Stadt“ seit letztem Sommer manche alte Frage neu. Die Politik beugt die Stadtaktivist/innen interessiert bis abschätzig. Immerhin berühren die Fragen den Kern der repräsentativen Politik.**

Die Frage, wie die Stadtgesellschaft im 21. Jahrhundert lebt, treibt Planer und Politiker schon lange um. Was macht eine Stadt interessant und einen Stadtteil lebenswert? Die Antworten orientieren sich nicht immer an den Bedürfnissen derjenigen, die bereits da sind, sondern an denen, die kommen sollen. Im November 1983 gab Hamburgs damaliger Bürgermeister Klaus von Dohnanyi (SPD) in seiner berühmt gewordenen Überseeclub-Rede das Leitbild für die künftige Stadtentwicklung an der Elbe aus: Hamburg müsse wie ein Unternehmen geführt werden, um als attraktiver Standort im internationalen Wettbewerb zu bestehen. Wohn- und Arbeitsbedingungen, kulturelles Umfeld und Freizeitmöglichkeiten hätten künftig, so seine Prognose, „großes Gewicht für die Standortentscheidung einer neuen Intelligenz“. Die Losung, die Stadt als Marke zu entwickeln und so Konzerne und Kundschaft nach Hamburg zu locken, ist bis heute gültig.

Sichtbar wird die politische Strategie hauptsächlich in der umstrukturierten, sprich zunehmend gentrifizierten westlichen Innenstadt und entlang der Elbe, aber auch im südlich gelegenen Wilhelmsburg. Hier lebten Hafearbeiter und Migrant/innen. Inzwischen investiert die Stadt Millionen Euro in das Quartier, um es für neue Bewohnerschaften aufzupolieren (s. MieterEcho Nr. 336/Oktober 2009). In St. Pauli, einem Stadtteil mit rebellischer Geschichte, konnten Investoren, politisch gefördert, ganze Straßenzüge umwandeln. Und mit der HafenCity entsteht ein neues Quartier im zentral gelegenen ehemaligen Freihafengebiet – ein Eldorado

für Immobilienhändler, Stadtentwickler und Architekten. Sie wissen: Gebiete in Hafennähe sind Goldgruben. Weltweit gelten urbane, wassernahe Gegenden als besonders attraktiv. Das Unternehmen Stadt putzt sich heraus – und blickt auf London, Rio oder Barcelona. Auf der Strecke bleiben dabei Orte für die Bewohner/innen, Stätten der „verdichteten Unterschiedlichkeit“, wie es der französische Soziologe Henri Lefebvre beschreibt. Auf der Strecke bleiben Räume



Zeichnung von Christoph Schiffer.

abseits von Behörden, Bürgerschaft und Bezirksversammlungen, in denen Menschen gemeinsam Antworten auf die grundlegende Frage „was ist Stadt und wie wollen wir darin leben?“ finden können.

#### Diskussionen über Gentrifizierung

Hamburgs Wandel folgt politischen Vorgaben und Masterplänen. Vielleicht ist es mit der Heftigkeit dieser Entwicklung zu erklären, warum sich seit Sommer 2009 eine neue Bewegung in Hamburg formiert hat. Mit Besetzungen und Bürgerbegehren, Walzerparaden und Interventionen im öffentlichen Raum melden diejenigen Einspruch

an, die der Stadtplanung von oben etwas entgegensetzen und eine andere Vorstellung von Urbanität haben. Neu ist, dass über Gentrifizierung nun nicht mehr nur in linken Projekten und an den Hochschulen gestritten wird, sondern auch in der Bürgerschaft, in den Medien, auf der Straße: Soll IKEA seine erste innerstädtische Filiale mitten in Altona eröffnen dürfen? Stimmt es wirklich, dass eine Fußgängerzone mit günstigen Geschäften einen Schandfleck darstellt? Wem nützt es, wenn in St. Pauli Mietshäuser durch Bürotürme ersetzt werden? Wo dürfen Hartz-IV-Beziehende wohnen? Wie kann man sich gegen teure Sanierungen wehren? Wie lässt sich verhindern, dass städtisches Eigentum privatisiert wird? Warum macht die Finanzbehörde Stadtentwicklungspolitik? Was hat die Polizei mit Stadtplanung zu tun? Wie schaffen es Künstler/innen, zwischen Prekariat, freiem Schaffen und Verwertungsdruck zu bestehen? Welche Rolle spielen Parks und Schrebergärten in der Metropole? Und: Warum sollen nur Investoren und Politiker entscheiden, wie sich Leben in der Stadt gestaltet?

Den Auftakt der Proteste in Hamburg bildete im Juni 2009 die Tagung „Recht auf Stadt“ im autonomen Nachbarschaftstreff „Centro Sociale“. Parallel dazu regte der Dokumentarfilm „Empire St. Pauli“ die Diskussion über Verdrängung durch Gentrifizierung an. Ende August luden Künstler/innen zum Hofest ins Gängeviertel. Jahrelang hatte die Stadt die geschichtsträchtigen Wohnhäuser herunterkommen lassen und schließlich in einem Höchstgebotsverfahren verkauft. Mit der

Besetzung des Gängeviertels gelang ein Akt von Piraterie im hanseatischen Zentrum, dem selbst das *Hamburger Abendblatt* Anerkennung zollte. Das Flaggschiff des Springer Verlags auf der Seite der Hausbesetzer? Das war neu. Das Publikum staunte. Die Überraschungen nahmen kein Ende: Im September wandten sich Geschäftsleute gegen die Kriminalisierung des Schanzenfests. Im Oktober unterzeichneten mehr als 2000 Kreative das Manifest „Not in our name“ und verwehrten sich damit gegen die Instrumentalisierung ihrer Arbeit. Das Heft „Unter Geiern“, ein freches Plagiat eines Hamburger Marketingmagazins, sorgte für



Aufregung und Heiterkeit. Im November besetzten Stadtaktivist/innen das ehemalige Frappant-Kaufhaus in Hamburgs Westen und bespielten es wochenlang als Stadtteilzentrum. Im Dezember enterten Eltern behinderter Kinder ein leer stehendes Gebäude, um ein Wohnprojekt durchzusetzen. Kurz vor Weihnachten forderten rund 4000 Menschen trotz Eiseskälte mit einer Parade das „Recht auf Stadt“ ein. Am selben Tag besetzten Aktivist/innen Bäume in einem Park, den die

Stadt für eine Kohlekraft-Fernwärmetrasse von Vattenfall opfern will.

Wie irritierend die Allianzen zwischen Bürgerinitiativen und Linksautonomen, zwischen Künstlern und Politszene sind, lässt sich an den politischen Reaktionen ablesen: Bislang erfolglos blieben die Versuche, die Kunstszene durch Umarmung zu neutralisieren, die autonome Linke durch Kriminalisierung abzudrängen und die Aktiven durch voll-

endete Tatsachen in ihrem Elan zu stoppen. Dass der sonst eher zurückhaltende Bürgermeister Ole von Beust (CDU) in die Offensive geht und schimpft, der Protest verfolge rein egoistische Partikularinteressen, zeigt vor allem eins: Es bewegt sich was in Hamburg. Das Netzwerk hat einen starken Start hingelegt.

**Weitere Infos:**  
[www.rechtaufstadt.net](http://www.rechtaufstadt.net)

## Eine kurze Geschichte der Verdrängung aus den Innenbezirken

von der A6-Hausgemeinschaft

### Die Adalbertstraße 6 in Kreuzberg

**Berlin ist „in“. In der Innenstadt steigen die Mieten, viele Mieter/innen können sich ihre Wohnungen nicht mehr leisten und müssen kleinere Wohnstätten in den Randbezirken suchen. Dies sind ideale Zustände für Hauseigentümer und Investoren. Sie können leere Wohnungen sanieren, Gewerberäume einrichten und Wohnräume teurer vermieten als vorher. Besonders betroffen sind Bezirke wie Kreuzberg, in denen es noch unsanierte Altbauten gibt. Diese Entwicklung ist seit Jahren bekannt. Weniger bekannt sind die Machenschaften von manchen Vermietern, denen nahezu jedes Mittel recht ist, um mehr Kapital aus alten Wohnstrukturen zu schlagen.**

Das erste Haus hinter dem Zentrum Kreuzberg, die Adalbertstraße 6, ist aufgrund seiner Geschichte und wegen seiner beklebten Fassade vielen bekannt. Das Gebäude steht noch, weil es 1980, als die Altbauten Kreuzbergs vom Abriss bedroht waren, besetzt wurde. In den 80er Jahren wurde die Adalbertstraße 6 ein Hausprojekt – genannt „A6“ – im Eigentum der damals noch städtischen Gewerbesiedlungs-Gesellschaft GSG. Unter deren Verwaltung konnte die Hausgemeinschaft das Gebäude nach ihren Vorstellungen nutzen. Etagenmietverträge wurden abgeschlossen, die Erdgeschosswohnung als Nachbarschaftsladen genutzt, und die Hofbegrünung, die Hausreinigung, eine Werkstatt im Hof und vieles mehr wurde gemeinschaftlich organisiert.

Doch 2005 erwarb die T. Akar Hausverwaltung durch die Gesellschafter Tefvik Akar und Hasan Durak das Haus. Eine der ersten „Amtshandlungen“ des neuen Vermieters Akar war es, die Tür zum Hof gewaltsam einzutreten. Es folgten Mieterhöhungen und Versuche, die Mietverträge ungünstiger für die Mieter/innen zu gestalten. Die Nutzung

des Gemeinschaftskellers und der Werkstatt wurde verboten. Eigentum aus dem Gemeinschaftskeller wurde entfernt und zerstört. Die Hofbegrünung und die Kompostanlage wurden zerstört, der Zugang zum Dach gesperrt, Pflanzen im Treppenhaus verboten und die Nutzung des Nachbarschaftsladens untersagt. Akar und Durak kündigten an, das Erdgeschoss gewerblich nutzen zu wollen. Den ersten Kündigungsprozess wegen angeblich vertragswidriger Nutzung der Erdgeschosswohnung verloren sie jedoch. Seitdem klagt Hasan Durak auf Eigenbedarf für die Wohnung des ehemaligen Nachbarschaftsladens. Wie glaubwürdig es ist, dass ein Immobilienbesitzer mit seiner Familie in eine 1-Zimmer-Wohnung einziehen will, die wie der Rest des Hauses mit Kohlen beheizt wird, wird derzeit in zweiter Instanz gerichtlich geklärt.

Von Anfang an verweigerte die Hausverwaltung den Dialog. Mehrmals versuchten die Hausbewohner/innen, sich mit dem Vermieter zu einigen und boten z. B. eine zusätzliche Miete für die Werkstatt an, aber die Hausverwaltung stellte sich stur. Stattdessen



Hausprojekt Adalbertstraße 6 in Kreuzberg.

wurden die Mieter/innen mit Postsendungen überhäuft, in denen sie unter anderem über das Verbot, mit Holz zu heizen, informiert wurden und eine Videoüberwachung angedroht wurde.

Letztes Jahr wurde unter dem Vorwand von Reparaturen ein Gewerberaum an der Stelle des Fahrradraums eingerichtet. Die Kohle, die zuvor im Hof untergestellt war, musste deshalb in den Keller, doch die Vermieter wollten keinen Lagerplatz zur Verfügung stellen. Die Mieter/innen erhielten mehrfach – unwirksame – Mieterhöhungen oder wurden abgemahnt und gemeldete Mängel wurden auf zweifelhafte Weise behoben, z. B. reparaturbedürftige Kachelöfen durch gebrauchte Allesbrenner ersetzt.

Im Juni 2010 liegt die Besetzung der A6 30 Jahre zurück. Einige Mieter/innen haben das Haus verlassen, aber die meisten haben sich noch nicht verdrängen lassen – auch dank der Mieterberatung. Wie lange noch? Was plant die T. Akar Hausverwaltung als nächstes? Die in der Ringbahnstraße 28 in Neukölln ansässige Immobilienfirma besitzt weitere Häuser in der Adalbertstraße, anderswo in Kreuzberg und in anderen Bezirken. Die Mieter/innen der A6 sind sicher nicht die einzigen, die mit der Firma Schwierigkeiten haben.

**Kontakt:**  
[adalbertstrasse6@googlemail.com](mailto:adalbertstrasse6@googlemail.com)

## Die Verwertungskündigung

### Wenn der Vermieter den Mietvertrag wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung kündigt

Christiane Hollander

**Kennen Sie die Reeperbahn? Haben Sie auch schon einmal von der überregional bekannten Esso-Tankstelle an der Reeperbahn gehört? Und wissen Sie auch, dass es in unmittelbarer Nachbarschaft der Tankstelle einige nicht besonders schöne Hochhäuser mit kleinen, nicht sehr komfortablen Wohnungen gibt und mit Mieter/innen, die sich das neue und teure St. Pauli nicht leisten können? Ein Investorenkonsortium aus München hat mittlerweile die gesamte Anlage gekauft. Aber die Mieter/innen in den kleinen und manchmal auch schäbigen Wohnungen an der Reeperbahn bringen kein Geld und keine Rendite. Es droht die Kündigung der Mietverträge aus den 80er Jahren und der Abriss der Häuser wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB.**

In § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB gibt der Gesetzgeber Vermietern die Möglichkeit, ein Mietverhältnis zu beenden, wenn sie an der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks durch den Mietvertrag gehindert sind. Damit die Kündigung wirksam ist, müssen vier Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Vermieter hat die Absicht, das Mietobjekt anderweitig zu verwerten.
- Der Bestand des Mietverhältnisses steht der Verwertung entgegen.
- Die Verwertung ist angemessen und ihr liegen vernünftige Erwägungen zugrunde.
- Dem Vermieter entstehen erhebliche Nachteile, wenn die Verwertung verhindert werden würde.

Die einzelnen Voraussetzungen sollen in diesem Artikel unter Berücksichtigung der neuen höchstrichterlichen Rechtsprechung näher betrachtet werden.

#### Der Vermieter hat die Absicht, das Mietobjekt anderweitig zu verwerten

Der Begriff der wirtschaftlichen Verwertung ist im Gesetz nicht definiert. Die Gerichte haben eine allgemeine Definition eingeführt, wonach eine Sache wirtschaftlich verwertet wird, wenn der ihr inwohnende materielle Wert realisiert wird. Die Hauptgründe für sogenannte berechnete Verwertungsabsichten sind der Verkauf des Objekts sowie Abriss und Neubau. Weitere Gründe sind z. B. grundlegende Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten, Änderung in eine gewerbliche Nutzung, Zusammenlegung mehrerer Kleinwohnungen zu einer großen Wohnung und umgekehrt. Zu

einer Verwertung kann natürlich auch eine Neuvermietung zählen, die dem Eigentümer einen höhere Miete und damit auch einen höheren Gewinn bringt. Mietverträge können mit dieser Begründung jedoch nicht gekündigt werden. In § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist ausdrücklich geregelt, dass eine Kündigung nicht berechtigt ist, wenn sie dazu dient, durch eine Neuvermietung eine höhere Miete zu erzielen. Eine Kündigung ist auch dann nicht möglich, wenn der Vermieter die Wohnung im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will. Damit soll verhindert werden, dass die Kün-

**Christiane Hollander ist Juristin beim Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ in Hamburg.**

digungsbeschränkungen des § 577 a BGB vom Veräußerer der Wohnung zugunsten des Erwerbers umgangen werden.

Die Verwertungsabsicht muss ernsthaft und rechtlich möglich sein und zum Zeitpunkt der Kündigung bestehen. Nach einer Rechtsentscheidung des OLG Hamburg (RE v. 25. März 1981, AZ: 4 U 210/80155) muss bei einer durch Abrisspläne begründeten Kündigung erwähnt werden, dass eine Zweckentfremdungsgenehmigung vorliegt. Eine Baugenehmigung muss nicht erwähnt werden und auch noch nicht vorliegen. Die Planung des Vermieters muss bereits so weitgehend konkretisiert worden sein, dass beurteilt werden kann, ob die baurechtlichen Genehmigungen zum Mietende vorliegen werden. Entscheidend ist, ob dem Vorhaben insgesamt öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegenstehen (z. B. Denkmalschutz oder eine Erhaltungsverordnung) und ob das Projekt genehmigungsfähig ist. Liege ein Bauvorbescheid vor, so dürfe man davon ausgehen, dass das Vorhaben nach Beendigung des Mietverhältnisses unmittelbar verwirklicht wird (BayObLG, RE v. 31. August 1993, AZ: 1 Z RE Miet 2/93; auch LG Hamburg, Ur. v. 18. November 2008, 333 S 31 31/08). Der BGH urteilte im Jahr 2004, dass der ersatzlose Abriss eines Gebäudes keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist (BGH, Ur. v. 24. März



Die Esso-Tankstelle an der Reeperbahn in St. Pauli, im Hintergrund die Wohngebäude. Den Mieter/innen droht die Kündigung ihrer Mietverträge wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung.

2004, AZ: VIII ZR 188/03). Aber wer jetzt glaubt, der verklagte Mieter habe einen Sieg davongetragen, irrt: Der BGH hielt die Kündigung dennoch für berechtigt und schloss sich dem LG Gera (Urt. v. 25.06.2003, AZ: 1 S 123/03) an, das geurteilt hatte: „Der Vermieter hat das Recht, das Mietverhältnis mit dem einzelnen verbleibenden Mieter in dem im Übrigen leer stehenden Gebäude aus berechtigtem Interesse zu kündigen, wenn der Leerstand im Gebäude mit der demografischen Entwicklung korrespondiert und wirtschaftliche Gründe eine weitere vernünftige Bewirtschaftung des Grundstücks ausschließen. Dem berechtigten Interesse des Vermieters hinzuzurechnen ist ein Abrissvorhaben, welches mit der Einbindung des Vermieters in die Stadtentwicklungsplanung korrespondiert. Wenn also die Kosten für den (nicht verschuldeten) Leerstand höher sind als die Einnahmen durch die Vermietung, ist eine Kündigungsmöglichkeit ausnahmsweise auch ohne Neubau gegeben.“

### Der Bestand des Mietverhältnisses steht der Verwertung entgegen

Das Mietverhältnis muss der Grund dafür sein, dass das Objekt nicht wirtschaftlich verwertet werden kann. Eine Erschwerung der Verwertung genügt dafür nicht. Das Wohnraummietverhältnis kann logischerweise nicht weitergeführt werden, wenn ein Haus abgerissen oder eine Wohnung gewerblich genutzt werden soll. Bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen kann ein Mietverhältnis häufig nicht fortbestehen, wenn der Grundriss entscheidend geändert wird. Dies ist zum Beispiel bei einer Zusammenlegung von Wohnungen der Fall, wenn statt zwei 2-Zimmer-Wohnungen eine 4-Zimmer-Wohnung geschaffen wird. Grundregel ist: Die Kündigung ist möglich, wenn der Grundriss so wesentlich geändert wird, dass man nicht mehr von demselben Mietobjekt sprechen kann (LG Berlin, Urt. v. 26. Mai 1989, AZ: 64 S 17/89).

Bei Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Einbau von Bädern, neuen Fenstern, Wasser- oder Elektroleitungen, Wärmedämmung) spielt diese Kündigungsvoraussetzung eine besondere Rolle: Wenn eine Modernisierung durch die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses lediglich erschwert wird, ist dies kein Kündigungsgrund. Dies gilt auch dann nicht, wenn die Wohnung vorübergehend geräumt werden muss. Allerdings müssen die Kosten für die anderweitige Unterbringung der Mieter/innen

dem Vermieter zuzumuten sein. Das LG Stuttgart hält es für angemessen zu kündigen, wenn der Vermieter für eine 5-köpfige Familie einen vier- bis fünfmonatigen Hotelaufenthalt finanzieren müsste (Urt. v. 28. September 1989, AZ: 16 S 134/89). Das LG Hamburg hat entschieden, dass sich der Vermieter auf hohe Kosten nicht berufen könne, wenn er selbst durch jahrelange Vernachlässigung des Objekts einen umfangreichen Instandsetzungsbedarf verursacht habe (Urt. v. 15. April 1999, AZ: 307/ S 245/98).

### Die Verwertung ist angemessen

Eine wirtschaftliche Verwertung ist angemessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird. Entschieden wurde dies für die sogenannte Abrisskündigung. Der BGH hatte Anfang letzten Jahres einen Fall (BGH, Urt. v. 28. Januar 2009, AZ: VIII ZR 7/08, 8/08 und 9/08) zu entscheiden, in dem die Vermieterin rund 70.000 Euro bei einer Restnutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren in ein sanierungsbedürftiges Gebäude hätte investieren müssen. Diese Summe hätte aber nur eine Minimalanierung bedeutet. Die Vermieterin wollte das Gebäude abreißen und Eigentumswohnungen erstellen. Bei einem Verkauf der Eigentumswohnungen, so trug sie vor, würde der Erlös ihre Aufwendungen um rund 830.000 Euro übersteigen. Der BGH hielt dies für nachvollziehbar und urteilte, dass die Errichtung des geplanten und baurechtlich bereits genehmigten Neubaus, mit dem zudem

in erheblichem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen werde, vernünftigen wirtschaftlichen Überlegungen entspreche. Dem Abriss des sanierungsbedürftigen Gebäudes standen im Übrigen städtebauliche Gründe (Denkmalschutz) nicht entgegen und eine Abrissgenehmigung lag vor. Bis zu diesem Urteil spielte die Kündigung wegen Hinderung an einer wirtschaftlichen Verwertung kaum eine Rolle bei Abriss und Neubau. Schließlich sollte Spekulationen, Fehlkalkulationen und Risikogeschäften auf dem Immobilienmarkt nicht Vorschub geleistet werden. Man wird abwarten müssen, ob die Gerichte nur in Ausnahmefällen (wie oben) entsprechend entscheiden oder ob „Abrisskündigungen“ als gängiges Mittel der Profitmaximierung zugelassen werden.

Beim Verkauf eines Gebäudes wird neben der Wirtschaftlichkeit des Mietobjekts auch die Vermögenslage des Vermieters berücksichtigt. Eine Kündigung ist nicht nur möglich, wenn der Eigentümer andernfalls in Existenznot gerät. Auch Vermögenseinbußen, welche die wirtschaftliche Existenz des Vermieters noch nicht ernsthaft infrage stellen, sind bei der Anwendung des Kündigungstatbestands zu beachten (BVerfG 1. Senat, Urt. v. 14. Februar 1989, AZ: 1 BvR 1131/87, siehe Kasten).

Bei einem beabsichtigten Verkauf des Grundstücks oder der Eigentumswohnung entfällt ein Kündigungsrecht des Eigentümers nicht schon deshalb, weil er das Mietobjekt zu einem früheren Zeitpunkt in vermietetem Zustand erworben hat (OLG Koblenz, Urt. v. 1. März 1989, AZ: 4 W – RE – 695/88). Allerdings weist

**Mit Urteil vom 14. Februar 1989 (AZ: 1 BvR 1131/87) entschied das Bundesverfassungsgericht einen langjährigen Streit in Rechtsprechung und Literatur: Ist es mit dem Grundrecht auf Eigentum vereinbar, dass der Vermieter gemäß § 564 b Absatz 2 Nr. 3 Satz 1 BGB (a. F.) nur kündigen darf, wenn er laut dem Gesetzestext wegen der Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und er dadurch erhebliche Nachteile erleidet? Das Bundesverfassungsgericht entschied, dass das Grundrecht mit dem Kündigungsschutz vereinbar ist. Der Gesetzgeber berücksichtigte nämlich in § 564 b Absatz 2 Nr. 3 Satz 1 BGB (a. F.) die Interessen von Mieter/innen und Vermieter genügend. Zum einen bezog er mit ein, dass die Wohnung den Lebensmittelpunkt darstellt, und dass die meisten Menschen auf die Anmietung von Wohnraum angewiesen sind. Zum anderen bedachte er aber auch, dass das Eigentum die Grundlage für private und unternehmerische Initiative bildet. Die Gerichte dürfen aber nicht, so das Bundesverfassungsgericht, die Beschränkung des Eigentumsrechts verstärken. Vielmehr müssen sie berücksichtigen, dass der Eigentümer einer vermieteten Wohnung bereits verstärkt Einschränkungen hinnehmen muss, da eine Wohnung immer auch eine soziale Funktion hat. Das heißt, dass immer das Recht sein Eigentum frei zu nutzen und die Verfügungsbefugnis als Kern des Eigentumsrechts berücksichtigt werden muss. Dazu gehört auch die Freiheit, das Eigentum zu veräußern, wenn der Verkauf nicht als sinnlos erscheint. Dabei darf aber ein Kündigungsrecht nicht erst dann vorliegen, wenn dem Vermieter der Existenzverlust droht. Das Gericht muss daher auch nicht existenzbedrohliche Vermögenseinbußen einkalkulieren.**

das Amtsgericht Hamburg in einer Entscheidung darauf hin, dass nach dem Kauf einer vermieteten Wohnung eine Kündigung mit der Begründung, bei Leerverkauf lasse sich ein höherer Preis erzielen, nicht angemessen sei (AG Hamburg, Urt. v. 17. Januar 1991, AZ: 37b C 2217/90).

Eine Kündigung wegen Hinderung an wirtschaftlicher Verwertung kommt nicht in Betracht, wenn der Erwerber das Grundstück in Kenntnis der Unwirtschaftlichkeit zu Zwecken der Sanierung und der anschließenden Vermietung zu einem marktgerechten Mietpreis gekauft hat. Nach Auffassung des Landgerichts Berlin ist eine Kündigung wegen Hinderung an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des angekauften Objekts nicht zulässig, wenn ein vorher wirtschaftlich zu betreibendes Objekt erst durch die Ankaufsförderung unwirtschaftlich wird. Angemessen ist die Verwertungsabsicht nur dann, wenn die Beibehaltung des bisherigen Zustands unrentabel oder jedenfalls durch die beabsichtigte Maßnahme eine höhere Rentabilität zu erzielen ist. Der Vermieter kann sich nicht auf eine Unrentabilität berufen, wenn sie anders als durch den Abriss behoben werden kann, zum Beispiel durch Mieterhöhungen oder Modernisierungsmaßnahmen. Eine Kündigung wegen Hinderung an wirtschaftlicher Verwertung wäre auch unwirksam, wenn das Objekt von vornherein aus spekulativem Interesse zur Erzielung weiteren Gewinns erworben wurde (LG Berlin, Urt. v. 24. Januar 2005, AZ: 67 S 301/04).

Sind die wirtschaftlichen Schwierigkeiten erst nach Vertragschluss aufgetreten, spielt es keine Rolle, ob deren Ursache in ungeschickten oder riskanten geschäftlichen Entscheidungen zu sehen ist. Aber bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Vermieters, die bereits bei Vertragsabschluss vorhanden oder absehbar waren, ist die Kündigung unbegründet. Der Vermieter ist dann gehalten, den Mieter auf eine voraussichtlich kurzfristige Dauer des Mietverhältnisses hinzuweisen oder einen Zeitmietvertrag abzuschließen (LG Mannheim, Urt. v. 26. April 1995, AZ: 4 S 272/94). Allerdings muss der Vermieter in der Kündigung nicht angeben, dass seine Gründe erst nach Vertragsschluss entstanden sind (BVerfG, Urt. v. 4. Juni 1998, AZ: 1 BvR 1575/94). Nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts kann ein Eigentümer viele Gründe haben, ein zunächst unrentables Objekt zu kaufen. Man

dürfe den Vermieter nicht zwingen, an der einmal getroffenen Entscheidung festzuhalten, nur weil sie mit einem wirtschaftlichen Risiko verbunden gewesen sei. Das schließe aber die gerichtliche Prüfung nicht aus, ob der geltend gemachte Verkaufswunsch willkürlich erscheine oder die Kündigung einem spekulativen Verkauf diene.

Nach den Entscheidungen des BGH aus dem letzten Jahr lässt sich die Frage der Erheblichkeit der Nachteile der Interessen des Vermieters nur in Abstimmung mit den Bestandsinteressen des Mieters ermitteln: „Die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrags erhebliche Nachteile entstehen und er deshalb zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, ist vor dem Hintergrund der Sozial-



*Kündigungen wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung droht Mieter/innen vor allem in Gebäuden, die sich in guten Lagen befinden.*

pflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen. Die hierzu erforderliche Abwägung entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung; sie lässt sich nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und der konkreten Situation des Vermieters treffen“, so der BGH (Urt. v. 28. Januar 2009, AZ: VIII ZR 8/08). Die Kündigung der Vermieterin war nach Ansicht des Gerichts nicht deshalb als rechtsmissbräuchlich anzusehen, weil die Voreigentümer über viele Jahre keine Investitionen in das Grundstück getätigt hatten und die Vermieterin das Objekt in Kenntnis dieses Umstands

erworben hatte. Es gab keine Anhaltspunkte dafür, dass die Voreigentümer das Gebäude bewusst heruntergewirtschaftet hatten, um den Abriss des Gebäudes leichter durchsetzen zu können. Allein der Umstand, dass der zum Zeitpunkt der Kündigung sanierungsbedürftige Zustand des Gebäudes bei nachhaltigen Investitionen der Voreigentümer hätte vermieden werden können, reichte dem Gericht nicht. Damit haben die Richter eine in der Immobilienbranche häufig angewendete Methode verkannt: zuerst die Häuser verrotten lassen und dann überdurchschnittlich teuer an einen großen Investor verkaufen, der wiederum durch Abriss und Neubau Profit einstreicht. Die Interessen der Mieter bleiben dabei auf der Strecke.

## **Dem Vermieter entstehen erhebliche Nachteile, wenn die Verwertung verhindert würde**

Einen wirtschaftlichen Nachteil hat der Vermieter dann, wenn er zwingend verkaufen muss, aber durch die Vermietung daran gehindert wird oder erhebliche finanzielle Einbußen erleidet. Dabei kommt es sowohl auf die wirtschaftlichen Nachteile wie auf die persönlichen Konsequenzen an.

Ein Eigentümer hat weder einen Anspruch auf die höchstmögliche Rendite (LG Hamburg, Urt. v. 20. Juli 2000, AZ: 334 S 37/00) noch darf er bei jedem wirtschaftlichen Nachteil kündigen (LG Gießen, Urt. v. 27. April 1994, AZ: 1 S 233/94 und LG Mannheim, Urt. v. 27. April 1994, AZ: 4S 228/93). Die Urteile, wann bei einem Verkauf des Mietobjekts die Nachteile für den Vermieter erheblich sind, sind nicht einheitlich. In der Rechtsprechung der 80er Jahre wird die Erheblichkeitsgrenze schon bei 6% (LG Karlsruhe, ZMR 1987, 469) angenommen. Seit Anfang der 90er Jahre pendelt sie sich bei 15 bis 20% Mindererlös ein (z. B. LG Hamburg, Urt. v. 2. Oktober 1990, AZ: 316 S 99/90).

Die Grenze, bis zu der ein Eigentümer und Vermieter wirtschaftliche Nachteile zu tragen hat, kann immer nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller seiner maßgeblichen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse geklärt werden. Hierbei bedarf es bei der Frage der Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung wegen Verkaufs des Mietobjekts im vermieteten Zustand insbesondere einer konkreten Darlegung und Berechnung der



(Minder-)Erlöse beim Verkauf im vermieteten und unvermieteten Zustand. Außerdem ist konkret darzulegen und zu berechnen, welche Rendite bei einem bestehenden Mietverhältnis erwirtschaftet wird und wie diese Rendite bei der Beurteilung des zunächst einmal allein durch den Mindererlös definierten erheblichen Nachteils zu berücksichtigen ist (LG Hamburg, Urt. v. 30. Juni 1989, AZ: 11 S 418/88). Auch ist zu berücksichtigen, ob eine ungünstige Rendite durch die niedrige Mieteinnahme bedingt ist und ob die Miete angehoben werden kann. Dabei ist dem Vermieter zuzumuten, zunächst die Mängel an dem Mietobjekt zu beseitigen, die einer höheren Miete entgegenstehen. Des Weiteren ist in die Betrachtung einzubeziehen, ob der Kaufpreis für ein Mietobjekt nahezu vollständig fremdfinanziert wurde und der mögliche Verkaufspreis nahezu vollständig zur Tilgung der Fremdfinanzierung verwendet werden muss, sodass letztlich kein Überschuss verbleibt. Schließlich kann nicht außer Acht gelassen werden, ob ein Mietobjekt in vermietetem Zustand erworben wurde und sich dieser jetzige Nachteil bei dem geplanten Verkaufspreis nicht wertmäßig bei dem seinerzeitigen Kauf als Vorteil für den derzeitigen Eigentümer wirtschaftlich niedergeschlagen hat. Letztlich sind die Verkaufsbemühungen des Vermieters und Eigentümers, die Kaufinteressenten, die Kaufpreisvorstellungen der Interessenten bei einem Verkauf im vermieteten und unvermieteten Zustand zu beachten (LG Hamburg, Urt. v. 22. Februar 1991, AZ: 311 S 224/90).

### Fazit

Den Mieter/innen in den Wohnblöcken neben der Esso-Tankstelle an der Reeperbahn droht nach neuerer Rechtsprechung tatsächlich eine Kündigung wegen Hinderung an einer wirtschaftlichen Verwertung. Hier wird aber zu berücksichtigen sein, dass das Objekt vermutlich aus reinen Spekulationsgründen gekauft wurde. Mal sehen, wie die Gerichte entscheiden. Zumindest haben die Mieter/innen einen nicht zu unterschätzenden Vorteil: Die Initiativen und sozialen Einrichtungen aus St. Pauli und das große neue Hamburger Netzwerk „Recht auf Stadt“ (s. S. 20) haben bereits Hilfe und Unterstützung zugesagt. Damit kann hoffentlich die Politik überzeugt werden, dass hier Menschen und Mietverhältnisse geschützt werden müssen.

# Die häufigsten Mietrechtsirrtümer

Ewa Gill

**Es gibt viele Irrtümer, denen Mieter/innen hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten in einem Mietverhältnis unterliegen. Wir haben die hartnäckigsten und am weitesten verbreiteten aufgespürt.**

## ■ Rücktritt vom Mietvertrag

Manche Mieter/innen unterschreiben einen Mietvertrag und gehen davon aus, dass sie von diesem Vertrag zurücktreten können, wenn sie eine noch schönere oder günstigere Wohnung finden. Doch mit dem Unterschreiben des Mietvertrags binden sich beide Vertragsparteien an den Vertrag. In die Wohnung einzuziehen müssen die Mieter/innen zwar nicht, sie verpflichten sich aber dazu, die Miete zu bezahlen. Lösen können sich Mieter/innen von dem ungewollten Mietvertrag grundsätzlich nur, indem sie ordentlich – also mit einer Frist von drei Monaten – oder außerordentlich fristlos – dafür aber nur, wenn ein sogenannter wichtiger Grund vorliegt – kündigen. Ein kulanter Vermieter kann sich zwar zum Abschluss eines Aufhebungsvertrags bewegen lassen, einen Anspruch hierauf haben Mieter/innen aber nicht. Folglich raten wir dringend dazu, erst dann den Mietvertrag zu unterzeichnen, wenn Sie die Wohnung auch wirklich mieten möchten.

## ■ Rücknahme der Kündigung

Einige Mieter/innen glauben, ihre bereits ausgesprochene Kündigung des aktuellen Mietverhältnisses zurücknehmen zu können, wenn sie sich während der Kündigungsfrist anders entscheiden oder keine andere Wohnung finden. Dies ist nicht nur ein falscher,



*Mieter/innen können nicht einfach von einem Mietvertrag zurücktreten, sondern sie müssen ihn kündigen.*

**Die Rechtsanwältin Ewa Gill ist Rechtsberaterin der Berliner MieterGemeinschaft.**

sondern auch ein sehr gefährlicher Glaube, denn eine einmal ausgesprochene Kündigung behält ihre Geltung. Sicherlich kann der Vermieter sich damit einverstanden erklären, dass das Mietverhältnis trotz Kündigung fortgesetzt wird – verpflichtet hierzu ist er aber keinesfalls. Wir empfehlen deshalb dringend, erst dann zu kündigen, wenn Sie bereit und in der Lage sind, nach Ablauf der Kündigungsfrist aus der Wohnung auszuziehen.

## ■ Auszug, Mietzahlung und Kündigung bei mehreren Mietern

Verläuft der Einzug noch so harmonisch, kann es doch passieren, dass eine/r von zwei oder mehreren Mieter/innen sich entscheidet, aus der gemeinsamen Wohnung wieder auszuziehen. Viele gehen in diesem Fall davon aus, dass die/der Ausziehende sich an der Miete nicht mehr beteiligen muss. Ob man jedoch tatsächlich in der Wohnung lebt, ist bezüglich der Zahlungsverpflichtung nicht relevant. Ausschlaggebend ist einzig und allein die mietvertragliche Regelung. Hat die/der ausziehende Mieter/in den Mietvertrag unterzeichnet, ist sie/er grundsätzlich so lange an die Mietzahlungsverpflichtung gebunden, wie das Mietverhältnis existiert. Diese Verpflichtung endet grundsätzlich erst nach Ablauf der Kündigungsfrist – es sei denn, die/der Ausziehende hat den Mietvertrag nicht unterzeichnet.

Übrigens: Haben beide/alle unterzeichnet, müssen auch beide/alle kündigen. Nur dann ist die Kündigung wirksam. In dieser Konstellation kann die/der einzelne Mieter/in nicht kündigen.

## ■ Verbot der Untervermietung

Untervermietung ist nicht grundsätzlich verboten. Mieter/innen haben in vielen Fällen so-



*Nachts duschen oder baden ist erlaubt. Auf die Nachbarn sollte aber immer Rücksicht genommen werden.*

gar einen Anspruch gegen ihren Vermieter auf Untervermietung einzelner Räume in der Wohnung. Dazu müssen sie den Vermieter zwar um Erlaubnis zur Untervermietung bitten, der kann diese aber nicht verweigern, falls die Mieter/innen hierzu ein sogenanntes „berechtigtes Interesse“ haben. Dieses Interesse liegt vor, wenn Mieter/innen in finanzielle Not geraten oder ihre/n Lebenspartner/in in der Wohnung aufnehmen möchten. Versagen kann der Vermieter die Untervermietung nur dann, wenn sie für ihn unzumutbar ist (z. B. bei Überbelegung der Wohnung). Das alles gilt jedoch nur für Teile der Wohnung. Der/die Hauptmieter/in muss in der Wohnung wohnen bleiben. Auf die Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Wohnung haben Mieter/innen gegen ihren Vermieter keinen Anspruch.

## ■ Zweitschlüssel beim Vermieter

Mieter/innen sind nicht dazu verpflichtet, dem Vermieter oder der Hausverwaltung einen Wohnungsschlüssel zu überlassen. Auch nicht für „den Notfall“. Vielmehr haben Mieter/innen gegen den Vermieter einen Anspruch auf Überlassung sämtlicher Schlüssel für die vermietete Wohnung.

## ■ Recht zum Feiern

Mieter/innen haben kein Recht darauf, in ihrer Wohnung Partys oder Ähnliches in gewissen Abständen zu veranstalten. Auch nicht den alljährlichen Geburtstag zu begehen. Natürlich gehört auch das Feiern zum normalen Mietgebrauch und ist nicht generell verboten. Da die meisten Hausordnungen Ruhezeiten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr vorschreiben, müsste die Party aber im Grunde genommen um 22 Uhr vorbei sein. Wir empfehlen auf jeden Fall, vor einem geplanten Fest die Nachbarn recht-

zeitig zu informieren (z. B. per Aushang im Treppenhaus) und auf sie Rücksicht zu nehmen. Denn im schlimmsten Fall – wenn die Nachbarn aufgrund des Lärms die Miete mindern – drohen den feierwütigen Mieter/innen Abmahnungen und Schadensersatzansprüche des Vermieters.

## ■ Nächtliches Duschverbot

Selbstverständlich dürfen Mieter/innen auch nachts duschen und die Toilette benutzen. Nur im Rahmen halten sollte sich dies. Auf laute Musik oder ähnliche unnötigen Störungen sollte ohnehin besser verzichtet werden.

## ■ Die drei Nachmieter

Anstatt die Kündigungsfrist abzuwarten, nennen viele Mieter/innen dem Vermieter einfach drei potenzielle Nachmieter – in dem Glauben, der Vermieter müsse dann einen aussuchen und man wäre von jeglichen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag befreit. Das ist eine sehr verbreitete falsche Ansicht. Auch wenn sich Mieter/innen die Mühe machen und drei Nachmieter stellen, muss der Vermieter grundsätzlich keinen von ihnen akzeptieren. Vielmehr hat der Vermieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf die Mietzahlung. Es gibt jedoch Ausnahmen: Mit einem Nachmieter muss der Vermieter sich dann einverstanden erklären, wenn es eine Klausel im Mietvertrag gibt, die ihn dazu verpflichtet. Oder aber es liegt ein Härtefall vor. Das ist der Fall, wenn die aktuellen Mieter/innen berufsbedingt die Stadt wechseln müssen, erkranken oder aus ähnlich schwerwiegenden Gründen die Wohnung kurzfristig aufgeben müssen. In diesen Fällen muss der Vermieter grundsätzlich Nachmieter/innen akzeptieren, die bereit sind, in den bestehenden Mietvertrag einzusteigen.

## ■ Renovierungspflicht

Der Einzug in eine renovierte Wohnung verpflichtet zur Renovierung bei Auszug, und beim Einzug in eine nicht renovierte Wohnung muss der Vermieter renovieren, oder müssen Mieter/innen immer renovieren – oder gar nicht mehr? Bei der Frage nach der Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen (so wird die Renovierung im Fachjargon genannt) herrscht bei Mieter/innen viel Verwirrung. Diese Frage ist aber nicht allgemein zu beantworten, vielmehr lässt sich die Antwort im jeweiligen Mietvertrag finden. Zwar ist der Vermieter grundsätzlich dazu verpflichtet,

jegliche Schönheitsreparaturen auszuführen, diese Verpflichtung kann aber über den Mietvertrag auf die Mieter/innen abgewälzt werden. Deshalb ist bei der Beantwortung der Frage, ob und wann Schönheitsreparaturen von den Mieter/innen auszuführen sind, der Mietvertrag genau zu lesen. Dabei ist die Rechtsprechung der Gerichte, insbesondere des Bundesgerichtshofs, zu berücksichtigen (s. MieterEcho Nrn. 333 und 334). Bei Fragen empfehlen wir dringend, sich individuell in einer unserer Beratungsstellen juristisch beraten zu lassen!

## ■ Abwohnen der Kautio

Nach der Kündigung zahlen manche Mieter/innen die Miete nicht mehr und rechnen sie mit der Kautio auf. Dies ist nicht zulässig, da dem Vermieter die Kautio auch noch nach dem Ende des Mietvertrags und dem Auszug der Mieter/innen zusteht. Die Kautio dient der Sicherung der Ansprüche des Vermieters, und er muss sie erst zurückzahlen, wenn eine gewisse Zeit abgelaufen ist und er keine Ansprüche mehr gegen die Mieter/innen hat. Die überwiegende Rechtsprechung der Gerichte geht von sechs Monaten aus.

## ■ Einseitige Mietvertragsänderung

Vertragsrechtlich gesehen sind Mieter/innen und Vermieter gleich starke Partner. Es gilt der Grundsatz, dass keiner von beiden ohne das Einverständnis des anderen etwas an den im Mietvertrag getroffenen Regelungen verändern darf. Von dieser Regel gibt es lediglich einige wenige Ausnahmen, z. B. das einseitige Erhöhungsrecht beider Mietvertragsparteien hinsichtlich der Betriebskostenvorauszahlungen (§ 560 Abs. 4 BGB). Wir raten Mieter/innen dringend, jeglicher Mietvertragsänderung (insbesondere der Zustimmung zur Mieterhöhung oder der Änderung der Mietstruktur) nicht ohne nähere Beleuchtung der Vor- und Nachteile zuzustimmen und sich dazu juristisch beraten zu lassen. In unseren Beratungsstellen erhalten Mieter/innen eine qualifizierte Rechtsberatung.

**Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Hinweise keine persönliche Beratung ersetzen können und sollen. Sollten Sie sich bezüglich einer mietrechtlichen Frage unsicher sein, holen Sie sich professionellen Rat. Gerne geben wir Ihnen diesen in unseren Beratungsstellen.**



## Abrechnung von Betriebskosten bei vereinbarter Teilinklusive und Umstellung der Mietstruktur

**Auch die mehrmalige Entgegennahme von Guthabenbeträgen aus einer Betriebskostenabrechnung führt nicht automatisch zu einer Umstellung der Mietstruktur durch konkludentes Handeln. Eine Änderung tritt auch nicht durch ein einseitiges Mieterhöhungsverlangen ein, in dem neben einer Nettokaltmiete die Betriebskosten und die Heizkosten gesondert aufgeführt sind.**

**AG Tempelhof-Kreuzberg,  
Urteil vom 03.11.2009  
AZ: 9 C 148/09**

Der Vermieter und der Mieter hatten eine Teilinklusive vereinbart: Außer den Kosten für Kabelfernsehen, Heizung und Warmwasser waren die Betriebskosten in der Miete enthalten. Im Jahr 1997 wurde dem Mieter unter Hinweis auf den Wegfall der öffentlichen Förderung eine Mieterhöhung zugestellt. In dieser Mieterhöhung war eine Nettomiete zuzüglich der Beträge für „BKV“ und „HKV“ angegeben. In der Folgezeit rechnete der Vermieter mehrere Jahre lang über alle Betriebskosten ab. Die Abrechnungen ergaben jeweils ein Guthaben für den Mieter. Die Guthabenbeträge überwies der Vermieter an den Mieter, der diese auch entgegennahm. Für das Kalenderjahr 2007 wies die Betriebskostenabrechnung eine Nachzahlung zulasten des Mieters in Höhe von 265,66 Euro auf. Weil der Mieter diesen Betrag nicht zahlte, klagte der Vermieter wegen der Betriebskosten und wegen einer Heizkostennachzahlung vor dem Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg.

Das Amtsgericht hat der Klage bezüglich der Heizkosten in Höhe eines Teilbetrags von 1,62 Euro teilweise stattgegeben und sie bezüglich der Betriebskosten vollständig abgewiesen. Es wies in seinem Urteil darauf hin, dass im Mietvertrag eine Teilinklusive vereinbart war und eine Abänderung der Mietstruktur weder ausdrücklich noch stillschweigend vereinbart wurde. Entgegen der Ansicht des Vermieters habe das Mieterhöhungsverlangen aus dem Jahr 1997, in welchem die Miete als Nettomiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten ausgewiesen wurde, nicht zu einer konkludenten Änderung des Mietvertrags geführt. Nach Auffassung des Gerichts ist in der bloßen gesonderten Angabe der Beträge „BKV“ und „HKV“ in der Miet-

erhöhungserklärung kein Angebot des Vermieters zur Änderung der Mietstruktur zu sehen. Bei dieser Erklärung des Vermieters handelte es sich um eine Mieterhöhung wegen des Wegfalls der öffentlichen Förderung. Dass der Mieter den vom Vermieter einseitig mit dieser Mieterhöhung verlangten Gesamtbetrag gezahlt hat, lasse auch nicht den Schluss zu, der Mieter wolle damit künftig statt der vereinbarten Bruttokaltmiete eine Nettomiete und Betriebskostenvorauszahlungen leisten.

Auch die jahrelangen Abrechnungen der Betriebskosten durch den Vermieter und die Entgegennahme des Guthabenbetrags durch den Mieter führten nicht zu einer stillschweigenden Änderung des Mietvertrags. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass, wie teilweise in der Rechtsprechung vertreten wird, die Entgegennahme von Abrechnungsguthaben vom Vermieter über eine gewisse Dauer als Zustimmung gedeutet werden könne. Aber auch in diesen Fällen müsse aufgrund besonderer Umstände, z. B. bei Vermieterwechsel oder bei der Aufnahme neuer Betriebskosten der Änderungswille des Vermieters erkennbar sein. Aus Sicht des Mieters ließe sich andernfalls nicht der Wille des Vermieters feststellen, eine Änderung des Mietvertrags herbeizuführen.

Im Übrigen sei folgender Gesichtspunkt zu berücksichtigen: Entweder sei dem Vermieter nicht bewusst gewesen, dass seine Abrechnungen entgegen den mietvertraglichen Vereinbarungen erfolgten, und dann könne bereits deshalb kein Angebot auf Änderung des Mietvertrags angenommen werden. Oder der Vermieter sei absichtlich vom Vertrag abgewichen, ohne dies ausreichend deutlich zu machen. In diesem Fall könne sich der Vermieter bereits aus Treu und Glauben nicht darauf berufen, der Mieter habe das gewissermaßen heimlich unterbreitete Angebot stillschweigend angenommen, weil er als vertragswidrig handelnde Partei nicht schutzwürdig sei.

*Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann*



## Übernahme von Schönheitsreparaturen trotz unwirksamer Vertragsklausel durch Unterzeichnen eines Wohnungsübernahmeprotokolls

**Sind die Schönheitsreparaturen aufgrund einer unwirksamen Vereinbarung im Mietvertrag nicht geschuldet, kann der Vermieter seine Ansprüche nicht automatisch aus einem bei der Wohnungsbesichtigung unterzeichneten Wohnungsübergabeprotokoll ableiten.**

**AG Mitte, Urteil vom 17.11.2009  
AZ: 8 C 260/08**

Der Mieter kündigte im Jahr 2008 den fünf Jahre zuvor geschlossenen Mietvertrag. In einer Formalklausel des Mietvertrags war vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat. Die Vereinbarung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen war wegen starrer Fristen unwirksam.

Bei der Wohnungsübergabe fertigte der Vermieter ein Übergabeprotokoll, welches der Mieter unterzeichnete. Die darin geforderten Arbeiten führte der Mieter nicht aus. Die Wohnung war anschließend im unrenovierten Zustand nicht vermietbar. Der Vermieter beauftragte ein Malerunternehmen mit der Erstellung eines Kostenvoranschlags, welches die Kosten für die Durchführung der Schönheitsreparaturen auf 3172,94 Euro bezifferte. Anschließend vermietete er die Wohnung an einen Mieter, der die Wohnung selbst renovierte und dem als Gegenleistung für die übernommene Renovierungsverpflichtung für einige Monate die Mietzahlung erlassen wurde. Mit der Klage verlangt der Vermieter die Zahlung von 3172,94 Euro Schadensersatz vom alten Mieter wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es stellte zunächst fest, dass die mietvertragliche Vereinbarung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen aufgrund des starren Fristenplans unwirksam sei. Deshalb war der Mieter weder während des Mietverhältnisses noch zu dessen Beendigung zur Durchführung von Renovierungsarbeiten verpflichtet.

Der Vermieter konnte den von ihm geltend gemachten Schadensersatzanspruch auch nicht mit der Unterschrift des Mieters unter dem Übergabeprotokoll begründen. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass die unwirksame Vertragsklausel nicht nachträglich durch

eine im Übergabeprotokoll enthaltene Formulklausel ersetzt werden könne.

Entgegen der Ansicht des Vermieters stelle die Unterzeichnung des Protokolls durch den Mieter weder ein deklaratorisches noch ein konstitutives Anerkenntnis dar. Ein deklaratorisches Anerkenntnis liege nur vor, wenn die Frage der Schuld oder sonstige rechtserhebliche Gesichtspunkte zwischen den Parteien strittig gewesen wären und die dadurch entstandene Ungewissheit durch das (deklaratorische) Anerkenntnis hätte beigelegt werden sollen. Das war nach den Feststellungen des Amtsgerichts nicht der Fall, da der Mieter zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe davon ausgegangen war, zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein.

Auch die Voraussetzungen eines konstitutiven Schuldanerkenntnisses lagen nach Ansicht des Amtsgerichts nicht vor. Ein solches Anerkenntnis setze voraus, dass die Parteien mit der Vereinbarung eine neue selbstständige Verpflichtung hätten schaffen wollen. Dem Wohnungsübergabeprotokoll könne ein solcher Erklärungsinhalt nicht entnommen werden.

Bei der Auslegung sei insbesondere zu berücksichtigen, dass das Protokoll ausdrücklich als „Wohnungsübergabeprotokoll“ überschrieben sei und nicht als „Vereinbarung“. Derartige Protokolle dienen in der Regel dazu, den Zustand der Mietsache zum Übergabezeitpunkt festzuhalten, um anschließende Streitigkeiten über das Vorliegen von Schäden oder Mängeln zu vermeiden, nicht aber zur Begründung neuer – bislang nicht bestehender – Pflichten des Mieters. Eine solche weitreichende Erklärung könne dem Mieter nur dann unterstellt werden, wenn er sich über die Unwirksamkeit der bisherigen Regelung – und damit das Fehlen einer Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen – im Klaren gewesen wäre.

Da vom Vermieter mit dem Wohnungsübergabeprotokoll eine nachträgliche Änderung des Mietvertrags angestrebt wurde, wäre es nach Ansicht des Amtsgerichts erforderlich gewesen, dass der Vermieter den Mieter ausdrücklich auf die Unwirksamkeit der bisherigen Regelung hingewiesen hätte. Soweit dem Mieter die Unwirksamkeit nicht bewusst sei, fehle ihm auch das Bewusstsein, dass er mit der Unterzeichnung des Wohnungsübergabeprotokolls erstmalig eine Verpflichtung zur Durchführung von Renovierungsarbeiten übernehme. Bereits deshalb fehle es an einem

für die Annahme der Vertragsabänderung erforderlichen Rechtsbindungswillen.

Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt Florian Lahrmann

*Anmerkung: Wir empfehlen, an der Wohnungsbesichtigung bzw. Wohnungsrückgabe Freunde oder Bekannte als Zeugen teilnehmen zu lassen und Wohnungsübergabeprotokolle nicht zu unterschreiben, wenn diese zur Übernahme von Leistungen verpflichtet.*



## Schadensersatz wegen wiederholten Wassereintruchs infolge von Baumaßnahmen des Vermieters

**Kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Wasserschadens in Verzug, ist er dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet. Dieser Schadensersatz kann auch die Kosten für einen zwischenzeitlichen Umzug und eine Ersatzwohnung umfassen, wenn dem Mieter die Nutzung der Wohnung wegen der Sanierungsarbeiten nicht zuzumuten ist.**

**AG Mitte, Urteil vom 19.08.2009  
AZ: 21 C 389/08**

Der Vermieter führte Arbeiten am Dach über der Wohnung des Mieters aus. Im Verlauf dieser Arbeiten wurde das Dach entfernt und mit Folie gegen Witterungseinflüsse gesichert. Im Juli 2007 kam es zu mehreren Wassereintrüchen in der Wohnung des Mieters. Der Mieter teilte dem Vermieter die Mängel unverzüglich mit. Nachdem es in der Folgezeit immer wieder zu Wassereintrüchen kam,

forderte der Mieter den Vermieter Anfang August 2007 erneut zur Beseitigung des Mangels und zur Behebung der Schadensursache auf und kündigte an, dass er zum Schutz der in seiner Wohnung befindlichen Kunstwerke eine Ersatzwohnung nehmen, zumindest aber die Kunstwerke auslagern werde. Als es Mitte August zu einem weiteren Wasserschaden gekommen war, begann der Mieter aus Angst um den Bestand seiner Kunst-, Dia- und Tonträgersammlungen mit der Auslagerung dieser Gegenstände. Nachdem es Ende August 2007 zu einem weiteren Feuchtigkeitsschaden gekommen war, forderte der Mieter den Vermieter letztmalig auf, endlich die erforderlichen Abhilfemaßnahmen zu veranlassen. Er wies auf die Unbewohnbarkeit der Wohnung hin und kündigte an, sich eine Umsetzwohnung zu suchen. Der Vermieter lehnte dies ab und bot lediglich eine Mietminderung von 3% an.

Auch im September 2007 kam es zu mehreren Wasserschäden, die der Mieter dem Vermieter mitteilte. Der Vermieter bot mit Schreiben vom 5. September 2007 die malermäßige Instandsetzung der Wohnung an. Zugleich sollte eine Verkleidung der Decken durch eine herabgesetzte Gipskartondecke erfolgen. Das Abhängen der Decken lehnte der Mieter zunächst ab, gab aber zwei Wochen später sein Einverständnis zu den angekündigten Maßnahmen.

Im Oktober 2007 zog der Mieter mit dem verbliebenen Mobiliar bis zur Fertigstellung der Arbeiten in eine Ersatzwohnung. Mit einer Klage verlangte er vom Vermieter die Kosten für den Umzug und die Differenz zwischen der geschuldeten Miete und der höheren Miete für die Ersatzwohnung. Der Vermieter trug vor, dass sich Unbefugte Zutritt zum Dachbereich verschafft und die Schutzfolie beseitigt hätten. Nachdem der Dachbereich gesichert wurde, seien keine Schäden mehr aufgetreten. Im Übrigen sei der Umzug nicht erforderlich gewesen, da er dem Mieter eine Renovierung Zimmer für Zimmer gegen Mietfreiheit angeboten habe.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Es gelangte nach umfangreichen Zeugenbefragungen zu dem Ergebnis, dass die Wohnung aufgrund der erheblichen Wasserschäden für den Mieter unbewohnbar gewesen sei und durch den Wassereintruch bereits Gegenstände des Mieters beschädigt wurden. Nach Ansicht des Amtsgerichts hatte sich der Vermieter spätestens nach Erhalt des Aufforderungsschreibens des Mieters im August 2007 im Verzug befunden. Dieser Verzug sei

auch nicht durch die – zeitweise – Weigerung des Mieters, eine abgehängte Decke einbauen zu lassen, unterbrochen worden. Durch den Einbau der Zwischendecke gehe ein erhebliches Maß an Raumhöhe verloren. Bei einer derartigen Veränderung müsse dem Mieter zumindest eine angemessene Überlegungsfrist eingeräumt werden.

Die Kosten für die Ersatzwohnung und die geltend gemachten Aufwendungen für den erforderlichen Umzug waren nach Ansicht des Amtsgerichts auf den Verzug des Vermieters zurückzuführen. Insbesondere habe der Mieter nicht gegen seine Schadensminderungspflicht verstoßen. Aufgrund der permanent drohenden Gefahr weiterer Wasserschäden sei die Benutzbarkeit der Wohnung im maßgeblichen Zeitraum aufgehoben gewesen. Insbesondere habe sich der Mieter nicht darauf beschränken müssen, weiter in der Wohnung zu bleiben und eine Sanierung von Raum zu Raum zu dulden. Im Anschluss an weitere Beweisaufnahmen zum Umfang des Schadens wurde der Vermieter zur Erstattung der aufgewendeten Kosten verurteilt.

Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt Arne Looft

*Anmerkung: Bitte lassen Sie sich in ähnlichen Fällen in unseren Beratungsstellen zu Ihren Rechten und Pflichten anwaltlich beraten, bevor Sie im Vertrauen auf die Erstattung Kosten für einen Umzug in eine Ausweichwohnung oder gar in ein Hotel aufwenden.*

## Abrechnung von Wasserkosten in gemischt genutzten Gebäuden

**Der Vermieter ist bei der Abrechnung von Wasserkosten mangels entsprechender Vereinbarungen nicht verpflichtet, verschiedene Nutzergruppen durch jeweils gesonderte Zähler zu erfassen. Der Verbrauch der Wohneinheiten kann in der Weise ermittelt werden, dass der mittels Zwischenzähler gemessene Verbrauch eines gewerblichen Mieters von dem Gesamtverbrauch laut Hauptwasserzähler abgezogen wird.**

**BGH, Urteil vom 25.11.2009  
AZ: VIII ZR 69/09**

Mieter und Vermieter stritten um die Nachzahlungen aus einer Betriebskostenabrechnung, insbesondere wegen der vom Mieter

bestrittenen Positionen Wasser und Abwasser. In dem Gebäude befinden sich vier Wohnungsmieter und ein Gewerbemieter. Bei der Abrechnung hatte der Vermieter den Verbrauch für die Wohneinheiten und die Gewerbeeinheit zunächst gesondert ermittelt und dann den Wohnungsverbrauch auf die Wohnungen und den Gewerbeverbrauch auf das Gewerbe verteilt. Um den auf die Wohnungen entfallenen Verbrauch zu ermitteln, hat der Vermieter den vom Hauptwasserzähler ausgewiesenen Gesamtverbrauch angesetzt und den durch Zwischenzähler ermittelten Verbrauch des Gewerbemieters abgezogen. Die auf die einzelnen Wohnungen entfallenen Kosten wurden anteilig nach dem Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche bestimmt.

Der Mieter vertrat die Ansicht, dass es bei der Ermittlung dieser Kosten zu höheren Messungenauigkeiten komme als bei einer Ermittlung des Verbrauchs aller Wohnungen durch einen gesonderten Zwischenzähler. Darüber hinaus habe der Vermieter im Keller für jede Wohnung einen gesonderten Zwischenzähler installiert, was vom Vermieter bestritten wurde.

Das Amtsgericht und das Landgericht haben der Klage des Vermieters stattgegeben. Die Revision des Mieters zum BGH wurde zurückgewiesen. Der BGH erläuterte in seiner Entscheidung, dass weder ein Anspruch des Mieters auf Vorerfassung der Kosten aller Wohnungen noch auf eine Erfassung des Verbrauchs seiner Wohnung bestehe.

Im Geltungsbereich der Heizkostenverordnung sei der Vermieter verpflichtet, die Kosten für Gewerbe und Wohnungen jeweils durch einen gesonderten Zähler zu erfassen, sodass die im vorliegenden Fall vom Vermieter ge-

wählte Differenzmethode hierbei unzulässig sei. Die insoweit maßgebliche Vorschrift des § 12 Heizkostenverordnung sei jedoch auf die Ermittlung der Wasserkosten nicht entsprechend anzuwenden. Eine Verpflichtung zur individuellen Vorerfassung von Nutzergruppen sei für die Abrechnung der Wasserkosten nicht erforderlich.

Ein Anspruch des Mieters auf eine nutzerbezogene Vorerfassung (d. h. einen eigenen Zwischenzähler für die Wohnungsmieter) folge auch nicht aus der Vorschrift des § 556 a BGB. Diese Vorschrift sehe auch für verbrauchsabhängige Kosten eine Abrechnung nach Wohnfläche vor, soweit die Mietvertragsparteien nicht etwas anderes vereinbart haben oder tatsächlich eine Verbrauchserfassung für alle Mieter erfolgt. Somit schreibe die gesetzliche Regelung eine Verbrauchserfassung nicht vor und nehme die damit gegebenenfalls verbundenen Ungenauigkeiten in Kauf.

Auch die vom Vermieter durchgeführte Vorerfassung der Wasserkosten nach dem Verbrauch der Gewerbeeinheit und der Wohnungen ist nach Ansicht des BGH nicht zu beanstanden. Diese Vorgehensweise trage dem unterschiedlichen Verbrauch der Wohneinheiten einerseits und der Gewerbeeinheit andererseits Rechnung. Eine Verpflichtung des Vermieters, im Interesse einer möglichst genauen Erfassung weitere Zwischenzähler für die Wohneinheiten einzubauen, ergebe sich daraus nicht. Insbesondere sei nicht zu erkennen, dass diese Art der Erfassung des Verbrauchs aller Wohneinheiten den Mieter unangemessen benachteilige.

Nachdem der Vermieter den Verbrauch der Wohneinheiten in der oben beschriebenen Weise ermittelt hatte, durfte er nach Ansicht des BGH diese Kosten anteilig im Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche auf die Wohnungen verteilen. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Erfassung des Einzelverbrauchs der jeweiligen Wohnungen gab es nicht. Hierzu wäre es erforderlich gewesen, den Einzelverbrauch der Wohnungen durch Zwischenzähler zu erfassen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gab es solche Zwischenzähler nicht, die bloße Vermutung des Mieters reiche für eine Beweishebung nicht aus.

*Anmerkung: So auch BGH, Urte. v. 25. November 2009, AZ: VIII ZR 334/08 und BGH, Urte. v. 25. November 2009, AZ: VIII 27/09.*



## Abschluss eines Mietvertrags durch eine Aktiengesellschaft und Einhaltung der Schriftform

**Bei Abschluss eines Mietvertrags durch eine Aktiengesellschaft ist die Schriftform nur dann gewahrt, wenn alle Vorstandsmitglieder unterzeichnen oder eine Unterschrift den Hinweis enthält, dass das unterzeichnende Vorstandsmitglied auch die Vorstandsmitglieder vertreten will, die nicht unterzeichnet haben.**

**BGH, Urteil vom 4.11.2009  
AZ: XII ZR 86/07**

Die Aktiengesellschaft hatte mit Vertrag vom 2. Juli 2001 gewerbliche Räume für die Dauer von zehn Jahren gemietet. Im März 2002 einigten sich der Vermieter und die Mieterin auf eine Mieterhöhung. Diese Vereinbarung war auf der Mieterseite nur von einem Vorstandsmitglied der Aktiengesellschaft unterzeichnet.

Mit Schreiben vom 31. März 2006 kündigte die Mieterin das Mietverhältnis zum 30. Juni 2006. Da der Vermieter der Kündigung widersprach, klagte sie auf Feststellung, dass das Mietverhältnis zum 30. Juni 2006 geendet habe. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Kammergericht hat auf die Berufung des Vermieters das Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Auf die Revision der Mieterin hin hob der BGH das Urteil des Kammergerichts auf und stellte das ursprüngliche Urteil des Landgerichts wieder her.

Strittig war, ob der Mietvertrag wirksam befristet und deshalb nicht gekündigt oder wegen fehlender Schriftform unbefristet war und somit unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen jederzeit gekündigt werden konnte. Die Mieterin vertrat die Auffassung, die für einen befristeten Mietvertrag geforderte Schriftform des § 550 BGB sei bei Abschluss der späteren Mieterhöhungsvereinbarung nicht gewahrt worden. Nach dem Inhalt dieser Vorschrift bedarf ein befristeter Mietvertrag über einen längeren Zeitraum als ein Jahr der Schriftform. Ist diese Schriftform nicht eingehalten, ist die Befristung unwirksam und der Vertrag gilt als unbefristet. Er kann dann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zum Ablauf eines Jahres jederzeit gekündigt werden.

Die Schriftform ist auch bei nachträglichen wesentlichen Änderungen des Vertrags einzuhalten, das gilt insbesondere bei Vereinbarungen zum Mietgegenstand, zur Mietdauer oder zur Miethöhe.

Das Kammergericht hatte argumentiert, bei der Vertretung einer juristischen Person – um eine solche handelt es sich bei einer Aktiengesellschaft – sei ein Vertretungszusatz zur Wahrung der Schriftform nicht erforderlich, weil es sich aus den Umständen ergebe, dass der Vorstand (oder sonstige gesetzliche Vertreter) für die juristische Person handle und nicht für sich selbst. Die Rechtsprechung des BGH zur Vertretung von Personenmehrheiten sei daher nicht anzuwenden. Nur in diesen Fällen müsse zur Wahrung der Schriftform ein Vertretungszusatz erfolgen, weil andernfalls nicht hinreichend deutlich werde, zwischen welchen Mietvertragsparteien der Vertrag geschlossen werden solle. Für die Wahrung der Schriftform sei es aber unerheblich, ob das unterzeichnende Vorstandsmitglied tatsächlich befugt war, hierbei handle es sich um die Frage der Wirksamkeit des Vertrags.

Der BGH widersprach dieser Ansicht und wies darauf hin, dass die Schriftform bei Abschluss der Änderung des Vertrags vom März 2002 nicht gewahrt wurde. Ausweislich der Vorschrift des § 78 Abs. 2 AktG werde eine Aktiengesellschaft durch sämtliche Vorstandsmitglieder gemeinsam vertreten. Zwar sei dem Kammergericht darin Recht zu geben, dass es keine Unklarheiten darüber geben könne, dass ein Vorstandsmitglied die Aktiengesellschaft vertrete und nicht etwa selbst einen Mietvertrag abschließen wolle. Aus diesem Grund sei ein Vertretungszusatz nicht erforderlich. So sei z. B. die Unterzeichnung eines Mietvertrags durch den alleinigen Geschäftsführer einer GmbH auch ohne Vertretungszusatz nicht zu beanstanden und wahre die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform.

Werde jedoch eine Aktiengesellschaft durch mehrere Vorstandsmitglieder vertreten, bleibe die Frage der Vertretungsberechtigung und somit die Wirksamkeit des Vertrags im Unklaren. Der BGH stellte noch einmal klar, dass Angaben darüber, woraus der Unterzeichner seine Vertretungsmacht herleitet, nicht erforderlich sind. Im vorliegenden Fall sei jedoch nicht die Vertretungsbefugnis zweifelhaft, sondern die Frage, ob das allein unterzeichnende Vorstandsmitglied für die anderen Vorstandsmitglieder mitunterzeichnet habe.

Werde im Fall einer Personenmehrheit der Vertrag nicht von allen Vertragsparteien unterzeichnet, müssen die vorhandenen Unterschriften nach Ansicht des BGH deutlich zum Ausdruck bringen, dass sie auch in Vertretung der nicht unterzeichnenden Vertragsparteien geleistet wurden. Sonst lasse sich der Urkunde nicht eindeutig entnehmen, ob bereits alle Vertragsparteien unterzeichnet haben oder ob

die Wirksamkeit des Vertrags bis zur Unterzeichnung der weiteren Vertragsparteien hinausgeschoben werden soll.

Entsprechendes gelte im vorliegenden Fall. Unterzeichne nur ein Mitglied des Vorstands, obwohl das Gesetz die Mitwirkung aller Vorstandsmitglieder verlange, dann lasse sich der Urkunde nicht entnehmen, ob die anderen Vorstandsmitglieder noch unterzeichnen müssen. Der Erwerber eines Grundstücks, dessen Schutz diese Vorschrift diene, könne somit nicht erkennen, ob der Vertrag noch der Unterschrift weiterer Vorstandsmitglieder bedarf. Zur Wahrung der Schriftform müsse daher ein Zusatz vorhanden sein, aus dem hervorgehe, dass das eine Vorstandsmitglied die anderen Vorstandsmitglieder vertreten wolle, wobei ein einfacher Zusatz „i. V.“ ausreiche. Da ein solcher Zusatz im vorliegenden Fall nicht vorhanden war, fehlte es nach Ansicht des BGH an der erforderlichen Schriftform für den Änderungsvertrag (hier für die Mieterhöhungsvereinbarung). Die fehlende Schriftform hatte die Unwirksamkeit der für zehn Jahre vereinbarten Befristung zur Folge, sodass das Mietverhältnis auch vor Ablauf von zehn Jahren unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden konnte.

*Anmerkung: Diese Entscheidung ist insbesondere für befristete Mietverträge, die für länger als ein Jahr geschlossen wurden, von Bedeutung. Diese Verträge gelten als unbefristete Verträge, wenn sie nicht schriftlich abgeschlossen wurden. Das hat zur Folge, dass sie zum Ablauf eines Jahres mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden können (§ 550 BGB). Wesentliche Änderungen des schriftlichen Mietvertrags (wie z. B. eine Mieterhöhung) müssen ebenfalls in der gesetzlich geforderten schriftlichen Form erfolgen. Lassen Sie sich also, wenn Sie einen Zeitmietvertrag geschlossen haben, den Sie vor Ablauf der Mietzeit beenden wollen, unter Vorlage aller Unterlagen beraten.*



## 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:

<b>Dienstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>14 bis 16 Uhr</b>

## 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 Nichtmitglieder 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 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 50, 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 aktuelle 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  
Tauroggener 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 (Zugang  
von der Rückseite des Gebäudes)  
☎ M 5, 27, ☎ 256

## Köpenick

■ **Montag** 17 bis 19 Uhr  
Wilhelmshofstraße 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  
Stadtteillausschuss Kreuzberg e.V.  
☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm

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

■ **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114  
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 avukatımızda 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  
(bitte klingeln)  
Sozialstation der Volkssolidarität, ☎  
☐ Rosenthaler Platz, ☎ M 8

## Neukölln

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr  
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 „elele“  
☐ 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  
Schönholzer Straße 10,  
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow,  
Nachbarschafts- und Familienzentrum  
☎ M 1, ☎ 107, 155, 250, 255  
☐ und ☎ Pankow, ☎ Wollankstraße

## 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  
Nollendorffstraße 38  
Mieterladen „Nollzie“  
☐ Nollendorffplatz

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorffstraße 38  
Mieterladen „Nollzie“  
☐ Nollendorffplatz

## 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  
Schildhornstraße 91, ☎  
Büro Bündnis 90/Die Grünen  
☎ 282, ☐ Schloßstraße

## 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

■ **Freitag** 16.30 bis 17.30 Uhr  
Karl-Kunger-Straße 55  
Laden von „Loesje“  
☎ 194, 171, ☎ Treptower Park

## 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)  
☐ Blissestraße, ☎ 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